

instara

Bebauungsplan Nr. 15 „Am alten Bahnhof“ Gemeinde Wilstedt

Entscheidungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen
und Hinweisen

- Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB / Scoping)
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

(Proj.-Nr. 27412-085 / Stand: 24.08.2023)

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE

- Wasserverband Bremervörde
- Unterhaltungsverband Nr. 19 Obere Oste
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
- Gemeinde Grasberg
- Samtgemeinde Selsingen
- Gemeinde Tarmstedt
- Gemeinde Worpswede
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade

ANREGUNGEN UND HINWEISE

1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 Landkreis Rotenburg (Wümme)

(Stellungnahme vom 07.01.2019)

Von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

1. Regionalplanerische Stellungnahme

Aus Sicht der Raumordnung kann zu der o.g. Planung noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da eine zeichnerische Darstellung des F-Planes nicht vorliegt. Laut Begründung zum F-Plan / B-Plan umfasst der Änderungsbereich des F-Planes 3,2 ha und der Änderungsbereich des B-Planes etwa 2,9 ha. Es ist nicht eindeutig erkennbar, ob sich dieser Planbereich lediglich auf die Fläche östlich der Bahnanlage bezieht. Im Gutachten zu den Geruchsimmissionen umfasst der B-Plan für ein Gewerbe-Mischgebiet eine Gesamtgröße von ca. 6,25 ha. Die zeichnerische Darstellung des Gutachtens (S. 2) und der Vorentwurf des B-Plans „Am alten Bahnhof“ stimmen nicht überein — weder von der Größenangabe noch vom Zuschnitt der Fläche.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden durch die Gemeinde Wilstedt zur Kenntnis genommen. Sie betreffen allerdings nicht das vorliegende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15.

Parallel zu der hier vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Am alten Bahnhof“ wird durch die Samtgemeinde Tarmstedt die 25. Änderung des Flächennutzungsplans betrieben, welche in ihrer räumlichen Abgrenzung tatsächlich nicht deckungsgleich ist mit dem Bebauungsplan Nr. 15. Die Unterlagen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung, einschließlich Planzeichnung der 25. FNP-Änderung, wurden durch die Samtgemeinde auf deren Homepage öffentlich einsehbar hinterlegt.

Anregungen und Hinweise

Weiterhin heißt es in der Begründung, dass im Zuge der Planung auf Ebene des Flächennutzungsplanes zudem die Darstellung einer Bahnanlage zugunsten einer gewerblichen Baufläche umgewidmet werden soll. Aus Sicht der Raumordnung bestehen diesbezüglich Bedenken, da die Eisenbahnstrecke sowohl im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 als auch im RROP 2005 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) als Ziel der Raumordnung (Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke) festgelegt ist. Diese Strecken sind in ihrer Zubringerfunktion zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. Eine Umwidmung zu einer gewerblichen Baufläche entspricht somit nicht den Zielen der Raumordnung.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

In den noch ausstehenden Verfahrensschritten wird der Landkreis Rotenburg erneut durch die Samtgemeinde Tarmstedt – unter Vorlage der vollständigen Entwurfsfassung der 25. FNP-Änderung – beteiligt werden.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es ist zutreffend, dass die Strecke Zeven – Tarmstedt – Wilstedt im Regionalen Raumordnungsprogramm als „Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke“ gekennzeichnet ist. Im RROP 2020 wird hierzu unter der Ziffer 4.1.2 ausgeführt:

„Die im LROP ausgewiesenen Vorranggebiete Haupteisenbahnstrecke und Vorranggebiete sonstige Eisenbahnstrecke sind in die zeichnerische Darstellung übernommen und dort räumlich näher festgelegt worden. Sie sind von Raumnutzungen freizuhalten, die einem bedarfsgerechten Ausbau oder einer möglichen Reaktivierung der Schienenwege entgegenstehen können.“

Aufgrund langjährigen Leerstandes bzw. der Tatsache, dass das Bahnhofsareal keiner adäquaten Nutzung unterliegt sowie der bislang vergeblichen Bemühungen, „bahngebundenes Gewerbe“ am ehemaligen Bahnhof Wilstedt anzusiedeln, welches eine potenzielle Reaktivierung der Bahnstrecke unterstützen könnte, wird durch die Gemeinde Wilstedt festgestellt, dass ein konkreter Ausbaubedarf der Bahnanlagen nicht besteht. Auch eine dem ursprünglichen Zweck entsprechende Wiederinbetriebnahme der brachgefallenen Einrichtungen (Bahnhofsgebäude und Gleiskörper) im Sinne einer Reaktivierung hat sich als unrealistisch erwiesen. Schließlich ist festzustellen, dass der räumliche Umfang der im derzeit noch wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Bahnanlagen so dimensioniert ist, dass selbst für den vormaligen Bahnbetrieb noch Flächenreserven vorhanden waren, die faktisch nicht benötigt wurden.

Eine erneute Inbetriebnahme der baulichen Einrichtungen steht weiterhin nicht in Aussicht. Das ehemalige Bahnhofsgebäude entspricht in keiner Weise den notwendigen Standards, die Gleise sind im Bestand so nicht mehr vorhanden. Demgegenüber bestehen vonseiten der Gemeinde Wilstedt konkrete Flächenbedarfe für gewerbliche Nutzungen, wie bspw. Abstellflächen für LKW, denen die Gemeinde an keiner anderen Stelle be-

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Abschließend weise ich auf den 1.000 Meter Abstand zwischen einer möglichen Wohnbebauung zum Vorranggebiet Windenergienutzung westlich der geplanten Maßnahme hin.

gegenen kann.

Aus diesem Grunde wurde bei der Samtgemeinde beantragt, die Darstellung im FNP von „Bahnanlage“ in „Gewerbliche Bauflächen“ zu ändern.

Eine nicht konkret in Aussicht stehende, in Zukunft aber nicht auszuschließende Reaktivierung der Bahnstrecke wäre dem Grundsatz nach auch unter Verzicht auf die bislang dargestellten Bahnflächen möglich, indem neue Einrichtungen nördlich anschließend an die bislang dargestellten Bahnanlagen entlang der weiterhin im FNP enthaltenen Darstellung der Bahntrasse geplant und errichtet werden. Eine entsprechende Flächenausweisung wäre zur Erlangung von Baurecht dann zwar notwendig, wozu die Gemeinde im Bedarfsfall aber bereit wäre.

Um das nebenstehend angesprochene Ziel der Raumordnung auf der planerischen Ebene nachvollziehbar zu erfüllen wird zunächst in Abstimmung mit der Samtgemeinde Tarmstedt die Entscheidung getroffen, die FNP-Darstellungen von Bahnanlagen nur teilweise in gewerbliche Bauflächen zu ändern und so den planerischen Ansatz für später ggf. notwendige neue Bahnhofseinrichtungen aufrecht zu erhalten. Die vom vorliegenden Bebauungsplan betroffenen (als GEE festgesetzten) Flächen im südwestlichen Plangebiet bleiben Teil der parallel zu ändernden FNP-Darstellung, sodass der B-Plan nach wie vor aus dem FNP entwickelt sein wird.

Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Flächen mit wohnbaulicher Nutzung (hier: MDW / dörfliches Wohngebiet) liegen knapp 1.000 m von dem im RROP 2020 dargestellten „Vorranggebiet Windenergienutzung“ entfernt. In der Begründung zum RROP 2020 ist für „weiche Tabuzonen“ bei Definition entsprechender Vorranggebiete festgehalten: „Abstandsfläche zu Wohngebäuden 400 - 1.000 m“. Die Gemeinde geht davon aus, dass der nebenstehend herangezogene „1.000 m - Abstand“ sich hierauf bezieht. Da der Minimalabstand zwischen „Vorranggebiet Windenergienutzung“ und Wohngebäuden somit mit 400 m angegeben ist steht eine Unterschreitung des „1.000 m – Abstand“ um ca. 30 m den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Landschaftspflegerische Stellungnahme

Im aktuellen Verfahrensstand (Scoping) möchte ich aus naturschutzfachlicher Sicht auf folgende Punkte hinweisen:

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, für das eine Baumschutzsatzung gilt, diese ist bei der Überplanung von Bäumen zu berücksichtigen.

Sollte der Baumbestand im Nordwesten nicht überplant werden, müsste dies auch aus dem Bebauungsplan in Form einer Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern deutlich werden. Dies scheint mir als sehr sinnvoll, da, unabhängig vom vorhandenen Bestand, eine gute Eingrünung nach Norden und Osten sowieso nötig ist, zumal sich in nur 100 m Entfernung im Westen ein Wiesenvogelgebiet befindet. Dort können die Auswirkungen des Mischgebietes auf die dort nistenden Vögel nur durch eine geeignete Eingrünung, die in Form des Gehölzbestandes schon vorhanden wäre, verringert werden. Die Eingrünung ist außerdem zur Verminderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild nötig.

Die Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind im Vorwege mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die nebenstehenden Ausführungen sind zutreffend. Ein Hinweis auf die Baumschutzsatzung wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass in der nebenstehenden Stellungnahme der Großbaumbestand im nördlichen Bereich des Flurstücks 109/21 gemeint ist. Die Bäume wurden durch den beauftragten Vermesser aufgenommen. Sie stocken außerhalb des Geltungsbereiches, weshalb eine „Festsetzung zum Erhalt“ so nicht möglich ist. Da die Kronentraufbereiche in das Plangebiet hineinragen wäre allerdings eine Schädigung der Bäume bei „uneingeschränktem Baurecht“ nicht auszuschließen.

In dem betreffenden Bereich sind im Planentwurf *„Flächen für die Wasserwirtschaft und die die Regelung des Wasserabflusses“* festgesetzt, die der geordneten Bewirtschaftung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers dienen. Um dem Bauschutz Rechnung zu tragen wird für diese Flächen folgende textliche Festsetzung getroffen:

„Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses sind naturnahe Maßnahmen und Anlagen zur schadlo- sen Versickerung und Rückhaltung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Nr. 20 BauGB). Das gemäß NWG erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren bleibt von dieser Festsetzung unberührt. Die nicht für die Anlage von Ver- sickerungs- bzw. Rückhalteanlagen erforderlichen Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Eine Befahrung zur Pflege der Versickerungs- bzw. Rück- halteanlagen ist zulässig.“

Den nebenstehenden Anregungen wird insofern entsprochen.

Die Kompensationsflächen und -Maßnahmen werden im Umweltbericht benannt und dem Landkreis im des Beteiligungsverfahrens zur Prüfung vorgelegt werden.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

3. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Bodenschutz:

Es bestehen keine Bedenken. Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

Wasserwirtschaft:

Rechtlicher Hinweis:

Zuständig für die im nachfolgenden beschriebene Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung (Abwasser) ist die Samtgemeinde Tarmstedt.

Schmutzwasserentsorgung:

Für die vorgesehene Aufstellung des B-Plans ist grundsätzlich eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung vorzusehen. D.h. die Erschließung der Bebauungsflächen an den vorhandenen Schmutzwasserkanal bzw. der Anschluss an die Kläranlage Tarmstedt ist sicherzustellen.

Niederschlagswasserentsorgung:

Grundsätzlich ist für das Plangebiet eine schadlose Abführung des Oberflächenwassers zu gewährleisten.

In der vorliegenden Stellungnahme des Büro Kleberg & Partner fehlt die Aussage, ob die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes geprüft wurde. Ein entsprechendes Gutachten wurde jedenfalls nicht vorgelegt. Daraus ist zu schließen, dass eine Versickerung auf den Grundstücken offensichtlich nicht in Frage kommt.

Da die Versickerung von Niederschlagswasser offensichtlich nicht erfolgen kann/soll, ist beabsichtigt, das anfallende Oberflächenwasser ggf. in ein Gewässer einzuleiten. Dann wäre eine ausreichend große Rückhaltung innerhalb des Einzugsgebiet zu schaffen. Die Notwendigkeit der Rückhaltung ergibt sich deshalb, weil am Einleitungspunkt in einen Vorfluter nur ein maximales Q_{ab} von 1 l/s*ha eingeleitet werden

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Bodenschutzes keine fachlichen Bedenken bestehen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen. In der Gemeindestraße „Hinter den Höfen“ ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage in Tarmstedt zugeleitet. Die Begründung wird um entsprechende Aussagen ergänzt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis zu erbringen, dass die Entwässerung grundsätzlich möglich ist. Dies wird daher in den weiteren Verfahrensschritten dargelegt. Dem Hinweis wird damit Rechnung getragen.

Die Entwässerungskonzeption wird dem B-Plan-Entwurf in überarbeiteter Fassung angefügt. Darin enthalten sind auch Aussagen über die nicht gegebene Sickerfähigkeit der anstehenden Böden sowie die anstelle dessen vorgesehene Konzeption zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers.

Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die in die B-Plan-Begründung aufzunehmenden, durch ein Fachbüro erarbeiteten konzeptionellen Ausführungen wurden unter Berücksichtigung des Einleitpunktes an der gemeindlichen Kanalisation erstellt. Im Bebauungsplan werden Flächen für eine hierauf ausgelegte Rückhalteeinrichtung konkret festgesetzt.

Anregungen und Hinweise

darf. Die Eignung und die Leistungsfähigkeit des Vorfluters ist ebenfalls nachzuweisen.

Für die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens zur inneren Erschließung ist je nach Ausführung ein Bauantrag bzw. ein wasserbehördliches Genehmigungsverfahren nach § 68 WHG durchzuführen. Bei der Planung des RRB ist das ATV-Arbeitsblatt A 117 zu berücksichtigen. Entsprechend Flächen sind freizuhalten und im B-Plan eindeutig zu kennzeichnen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Regenrückhaltebecken in den öffentlichen Regenwasserkanal ist nicht erlaubnispflichtig. Die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer ist darüber hinaus nach § 8, 9, 10 WHG erlaubnispflichtig.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Flurstücke 109/12, 111/4 und 111/5 nicht oder nur anteilig im Generalentwässerungsplan seinerzeit berücksichtigt wurden. Ggf. ist der Generalentwässerungsplan aus 2003 zu aktualisieren bzw. das vorhandene Rückhaltebecken hydraulisch nachzuweisen.

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers von den Grundstücken sind abweichend von der generellen Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinden gem. § 96 Abs. 3 Nr. 1. NWG die Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Aufgrund der Bodeneigenschaften ist eine Versickerung auf den Grundstücken offensichtlich nicht möglich, so dass das gesammelte Fortleiten erforderlich wird, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Unter dem o.g. Begriff „Gemeinde“ in diesem Sinne versteht sich hier

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird um zeichnerische Festsetzungen für die Wasserwirtschaft ergänzt. Die Notwendigkeit einer formalen Antragstellung im Nachgang zum Bauleitplanverfahren wird zur Kenntnis genommen und an den Antragsteller weiter gegeben.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehend angeführten Flurstücke 109/12 und 111/5 liegen nicht im Geltungsbereich der vorliegenden Planung. Bei dem Flurstück 111/4 handelt es sich um jenen Bereich, der im Entwurf des Bebauungsplans nicht für die bauliche Nutzung, sondern für die Oberflächenwasserbewirtschaftung vorgesehen ist. Die generellen fachlichen Aussagen des Generalentwässerungsplans wurden in den Ausführungen des Fachbüros mit berücksichtigt. Eine Anpassung des Generalentwässerungsplan aus 2003 wird aus Sicht der Gemeinde für nicht zwingend notwendig gehalten.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehende Annahme ist zutreffend. Die in die B-Plan-Begründung aufzunehmenden, durch ein Fachbüro erarbeiteten konzeptionellen Ausführungen wurden unter Berücksichtigung des Einleitpunktes an der gemeindlichen Kanalisation erstellt. Im Bebauungsplan werden Flächen für eine hierauf ausgelegte Rückhalteeinrichtung konkret festgesetzt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die

Anregungen und Hinweise

jedoch die Zuständigkeit der Samtgemeinde Tarmstedt aus § 98 Abs. 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 13 Nr. 1a) des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz. Danach erfüllen die Samtgemeinden u.a. die in § 13 Nr. 1a) genannten Aufgaben als Pflichtaufgabe des eigenen Wirkungskreises ihrer Mitgliedsgemeinden.

Der in § 13 Nr. 1 a) NKomVG genannte Begriff der Abwasserbeseitigung umfasst die Abwasserbeseitigung i. S. der §§ 95 ff. NWG und damit gem. § 54 (2) WHG das Sammeln, Fortleiten, Behandeln, Einleiten, Versickern, Verregnen und Verrieseln von Abwasser sowie das Entwässern von Klärschlamm im Zusammenhang mit der Abwasserbeseitigung. Zum Abwasser gehört gem. Definition § 54 (1) WHG sowohl das Schmutzwasser als auch das Niederschlagswasser.

Die Zuständigkeiten sind somit klar geregelt. Hierzu wird auch auf § 1 (1.) a) der Abwasserbeseitigungssatzung der Samtgemeinde Tarmstedt vom 30.11.2010, veröffentlicht im Amtsblatt 23 vom 15.12.2010, hingewiesen. Die Niederschlagswasserbeseitigung hat daher über eine öffentliche Einrichtung der Samtgemeinde Tarmstedt zu erfolgen. Die Samtgemeinde Tarmstedt muss daher auch den Antrag zum Bau für das Regenrückhaltebecken stellen (s.o.).

4. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Das vorliegende Geruchsmissionsgutachten aus dem Jahr 2015, erstellt vom Ingenieurbüro Oldenburg, ist nicht vollständig. So ist z.B. der landwirtschaftliche Betrieb C. Schnackenberg nicht berücksichtigt worden, obwohl hier noch Bestandsschutz besteht. Ebenso ist der Betrieb Ellmers nicht berücksichtigt worden, der in späteren Gutachten vom Büro Oldenburg berechnet wurde. Das Gutachten ist diesbezüglich zu überarbeiten.

Das Schallgutachten / die Schalltechnische Untersuchung des Büros

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Zuständigkeiten werden durch die Gemeinde Wilstedt berücksichtigt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen sind teilweise irreführend. Tatsächlich wendet sich die nebenstehend erwähnte Abwasserbeseitigungssatzung der Samtgemeinde Tarmstedt in den relevanten Paragraphen wie bspw. für Anschlusszwang (§ 3), Benutzungszwang (§ 4) und Entwässerungsgenehmigung (§ 6) jeweils an den Grundstückseigentümer. Unter § 2 Nr. 4 wird zudem folgendes dargelegt: *„Die zentrale öffentliche Anlage zur Niederschlagswasserbeseitigung endet an der Grenze des zu entwässernden Grundstücks.“*

Die Beantragung und Errichtung von ggf. erforderlichen Regenrückhaltebecken auf privaten Grundstücken zum Zwecke der Niederschlagsentwässerung wird hierdurch nicht ausgeschlossen. Sofern notwendig werden die Zuständigkeiten in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Antragsteller konkret geregelt.

Der nebenstehenden Anregung, das Geruchsmissionsgutachten aus dem Jahr 2015 zu überarbeiten, wurde gefolgt. Die nebenstehend angesprochenen Betriebe wurden in die Betrachtung einbezogen. Die überarbeitete Fassung wird der Entwurfsfassung des Bebauungsplans angefügt und den Behörden im Rahmen der formalen Beteiligung erneut zur Stellungnahme vorgelegt.

Das Schallgutachten / die Schalltechnische Untersuchung, erstellt durch

Anregungen und Hinweise

Gutachten ist noch vorzulegen.

5. Stellungnahme Abfallwirtschaft:

Aus den Unterlagen geht nicht hervor, wie die innere verkehrliche Erschließung des Gebietes gestaltet werden soll. Eine Stellungnahme aus abfallwirtschaftlicher Sicht ist daher nicht möglich.

6. Bauaufsichtliche Stellungnahme:

Vorweg einmal der Hinweis auf die städtebaulichen Grundsätze, die bei jeder Planung auch Beachtung finden müssen. Insbesondere die planungsrechtliche Erforderlichkeit ist hier besonders zu erwähnen.

Erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 ist die Bauleitplanung, wenn sich dies aus der planerischen Konzeption der Gemeinde ergibt. Diese Konzeption muss auch nach außen hin in einer nachvollziehbaren Weise in Erscheinung treten.

Erforderlich ist die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur, wenn die ihr zugrunde liegende Konzeption auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zielt.

Was nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist, ergibt sich aus den einzelnen, speziellen Regelungen des Bauplanungsrechts. So dient eine Bauleitplanung nicht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwick-

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

T&H Ingenieure aus September 2019 nebst ergänzender Stellungnahme aus November 2021 wird der Entwurfsfassung des Bebauungsplans angefügt und den Behörden im Rahmen der formalen Beteiligung zur Stellungnahme vorgelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im Wesentlichen auf jene Flächen bzw. Grundstücke reduziert, die von den Bestandsstraßen Bahnhofstraße und Hinter den Höfen unmittelbar angefahren werden können. Für die vor Ort vorhandenen Betriebe ergeben sich überdies bezogen auf die bereits praktizierten Entsorgungspfade keine Änderungen.

Bezogen auf die nördlich gelegenen Grundstücke innerhalb des festgesetzten dörflichen Wohngebietes, welche an der Straße Zum Immensteg gelegen sind, ist auszuführen, dass ein Befahren dieser Straße durch Müllfahrzeuge in der Praxis bzw. im Rahmen der Leerung der Altglas-Sammelbehälter im nördlichen Bereich des ehemaligen Bahnhofsgeländes bereits regelmäßig erfolgt.

Die Begründung wird um entsprechende Aussagen ergänzt und in der Entwurfsfassung den Behörden im Rahmen der formalen Beteiligung erneut zur Prüfung vorgelegt.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um Planungsgrundsätze, die im Rahmen der vorliegenden Planaufstellung selbstverständlich berücksichtigt werden. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass die planerische Konzeption der Gemeinde Wilstedt in Kapitel 4 der vorgelegten Kurzbegründung bereits erläutert ist.

Die nebenstehenden Ausführungen sind in zweierlei Hinsicht unkorrekt. So handelt es sich zum Einen vorliegend nicht um die Änderung eines vorhandenen, sondern die Neuaufstellung eines Bebauungsplans. Zum

Anregungen und Hinweise

lung, wenn eine Gemeinde über das Gemeindegebiet verstreut zahlreiche kleine Bauflächen mit unterschiedlichsten Nutzungen vorsieht. Entgegen dieser städtebaulichen Prämisse soll der Bebauungsplan in diesem Fall erneut geändert werden.

Das Erforderlichkeitsprinzip setzt ferner voraus, dass keine unsachlichen Motive in die Planung einfließen, wie etwa die Absicht, einen bestimmten Grundstückseigentümer zu begünstigen und seinen Bauabsichten zum Durchbruch zu verhelfen, ohne dass hier erkennbar ein öffentlicher Bedarf zugrunde liegt.

Keine städtebaulich rechtfertigenden Gründe stellen mithin Wünsche eines Grundstückseigentümers für sich allein dar, soweit ihnen nicht städtebauliche Relevanz zukommt.

Die Gemeinde Wilstedt ist offensichtlich gewillt mit dieser Planung den Wünschen der Investoren zu folgen und das bisherige Nutzungskonzept hierfür aufzugeben. Erstmals soll in diesem Gebiet nicht die gewerbliche Eigenentwicklung von Wilstedt weiterhin im Vordergrund stehen. Der genehmigte Baustoffhandel soll augenscheinlich nicht mehr im genehmigten Umfang weiter betrieben werden. Auf die entsprechende Bau-Nutzungsgenehmigung müsste der Eigentümer verbindlich gegenüber dem Landkreis verzichten.

Die Gemeinde Wilstedt plant nunmehr die Festsetzung eines Mischgebiets als Pufferzone zur Gliederung von Baugebieten.

Mischgebiete dienen gem. § 5 Abs. BauNVO dem Wohnen und der

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Anderen handelt es sich mitnichten um eine den allgemeinen Planungsgrundsätzen entgegenstehende Ausweisung kleinerer Bauflächen ohne siedlungsstrukturelle Einbindung, sondern vielmehr um einen Lückenschluss zwischen bestehenden Siedlungsstrukturen – hier dörfliche Siedlung und „vorgelagertes“, ehemals bahnhofsbezogenes Gewerbegebiet –, die dem Grundsatz nach den konzeptionellen Vorgaben des Flächennutzungsplans folgen.

Den nebenstehenden Ausführungen kann insofern nicht gefolgt werden.

Die nebenstehenden Ausführungen können nicht nachvollzogen werden. Planungsanlass und Planungsziele sind in der Begründung beschrieben. Die Tatsache, dass die hier konkret beplanten und im rechtswirksamen FNP bereits langjährig für eine Überplanung vorgesehenen Flächen sich nicht im Eigentum der Gemeinde Wilstedt befinden, steht einer Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen. Ebenso besteht durchaus kein grundsätzliches Planungshemmnis darin, dass eine Umsetzung der gemeindlichen städtebaulichen Ziele auf konkreter Ebene durch Grundstückseigentümer erfolgt. Dies liegt vielmehr bei der Bauleitplanung in der Natur der Sache.

Insofern nebenstehend eine „Gefälligkeitsplanung“ unterstellt werden soll wäre auch dies aus Sicht der Gemeinde nicht nachvollziehbar.

Die nebenstehenden Ausführungen sind unkorrekt. Zutreffend ist, dass die Umsetzung einer „rein gewerblichen Nutzung“ in Teilen des Geltungsbereiches entsprechend dem über viele Jahre nicht gegebenen Bedarf und zur Minimierung städtebaulicher Konfliktpotenziale dahingehend angepasst wird, dass zwar immer noch eine gewerbliche Entwicklung zulässig ist, diese aber in dem betreffenden Teilbereich beschränkt ist auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Der unveränderte Fortbestand des nebenstehend angesprochenen Baustoffhandels ist Teil des städtebaulichen Konzeptes. In der Entwurfsfassung des Bebauungsplans ist dies durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Konfliktvermeidung dokumentiert.

Die nebenstehende Feststellung, dass mit der Festsetzung von gemischten Strukturen (in der Entwurfsfassung der Bauleitplanung nunmehr *Dörfliches Wohngebiet* anstelle von *Mischgebiet*) eine Pufferzone zu dem vornehmlich wohnbaulich genutzten Siedlungsgebiet geschaffen werden soll,

Anregungen und Hinweise

Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gem. § 15 Abs. 1 BauNVO sind bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Insofern ist in Mischgebieten besonders auf ein ausgewogenes Mischungsverhältnis aller nach der Baugebietsnorm zulassungsfähigen Anlagen zu achten. In einem Mischgebiet allgemein zulässige Wohngebäude können der Eigenart des Mischgebiets widersprechen, wenn das gebotene quantitative Mischungsverhältnis gestört wird.

Wie dieses gesunde Mischungsverhältnis gewährleistet werden soll, ist der Begründung bisher nicht zu entnehmen.

Zudem müsste sich die Festsetzung des MI entlang der Straße „Hinter den Höfen“ an der Rechtsprechung zum sogenannten Etikettenschwindel messen lassen. Vorrangig ist zu klären, ob diese Festsetzung darauf ausgerichtet ist, tatsächlich ein Mischgebiet zu ermöglichen, oder nur dazu dient, das allgemeine Wohnen zu ermöglichen und dieses gleichzeitig vor den Emissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe zu „schützen“.

Die Größen der überbaubaren Grundstücksflächen sprechen für eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Gewerbliche Nutzungen, wie sie in ländlichen Mischgebieten typisch sind, sind danach für diesen Planbereich nicht vorgesehen.

Die städtebauliche Begründung für diese Planung ist bisher sehr allgemein gehalten und rechtfertigt m.E. nicht diese Planung.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

ist korrekt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Mit der in der Entwurfsfassung der Bauleitplanung nunmehr vorgesehenen Festsetzung eines *Dörflichen Wohngebietes* anstelle eines *Mischgebiets* gilt gemäß § 5a Abs. 1 Satz 2 BauNVO: „Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein“.

Eine konkrete, ggf. parzellenscharf nachzuweisende Unterteilung gemischter Baugebiete in die jeweils allgemein zulässigen baulichen Nutzungen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die nebenstehende Unterstellung eines Etikettenschwindels wird als haltlos zurückgewiesen. Anlass und Ziele der Planung sind in der Begründung beschrieben. Es ist unklar und nebenstehend auch nicht erläutert, in welcher Form die nebenstehende „Klärung“ nach Auffassung des LK Rotenburg (Wümme) erfolgen kann, wenn dies nach dortiger Auffassung die Ausführungen der städtebaulichen Begründung nicht erfüllen können.

Die nebenstehenden Ausführungen können nicht nachvollzogen werden. Die durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche bildet großzügige Bauzonen. Eine Parzellierung einzelner Grundstücksflächen wird bauplanungsrechtlich nicht vorgegeben. Es ist unklar und nebenstehend auch nicht näher erläutert, inwiefern dies einer für eine dorftypische Mischnutzung typischen Bebauung entgegenstehen sollte.

Den nebenstehenden Ausführungen kann insofern zugestimmt werden, als dass die im Rahmen des Scopingverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB zunächst vorgelegte städtebauliche Kurzbegründung recht allgemein gehalten war. Dies folgt unmittelbar der Systematik des BauGB. Demzufolge

Anregungen und Hinweise

In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf das Gebot der (planerischen) Konfliktbewältigung. Auch in diesem konkreten Fall sind die aufgeworfenen Immissionskonflikte (Geruch/Staub/Lärm) grundsätzlich durch die Planung selbst zu lösen. Ausgehend von der Funktion des Abwägungsgebots, unter maßgeblicher Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes einen Interessenausgleich herbeizuführen, folgt, das in diesem Sinne „soweit wie möglich“ nachteilige Auswirkungen vermieden werden sollen. Demzufolge ist mit den Mitteln der Bauleitplanung (Darstellungen und Festsetzungen) zunächst einmal eine Problemlösung anzustreben. Alle erkannten Konflikte sind grundsätzlich immer auf Ebene der Bauleitplanung zu bewältigen. Die Verlagerung auf eine Ebene wie z.B. das bau- oder das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren ist nur ausnahmsweise möglich, und auch nur dann, wenn sichergestellt ist, das die Konflikte auch auf dieser Ebene gelöst werden können.

Durch die Planung darf ein Nutzungskonflikt nicht erstmalig hervorgehoben und ein bestehender Nutzungskonflikt nicht verschärft werden. Eine vorbelastete Lage, wie sie in dem hier in Rede stehenden Fall vorliegt, kann nicht durch Umetikettierung entschärft werden.

Insofern sind gerade auf Ebene des Flächennutzungsplanes alle in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten auch unter Beachtung der Ziele sowie der räumlichen Geltungsbereiche der Bauleitplanung zu berücksichtigen sowie die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl erforderlich. Auf Ebene des Flächen-

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

ist im Rahmen des Scopingverfahrens „[...] möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten [...]“.

Im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte wird dem Landkreis die fortentwickelte Entwurfsfassung der Planunterlagen zur Stellungnahme vorgelegt.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei der planerischen Konfliktbewältigung handelt es sich um einen Planungsgrundsatz, der im Rahmen der vorliegenden Planaufstellung selbstverständlich berücksichtigt wird. Bereits in der vorgelegten Kurzbegründung sind Lösungsansätze nachvollziehbar dargelegt (bspw. die Verortung schutzwürdiger Nutzungen nur im vormals festgesetzten MI 1).

In der Entwurfsfassung werden die Aussagen zur Konfliktbewältigung auf Grundlage qualifizierter Gutachten weiter ausgeführt. Neben einem qualifizierten Schallgutachten wird dem Entwurf auch eine aktualisierte Fassung des vorgelegten Geruchsgutachtens (als Anhang I zur Begründung) angefügt, welche zusätzlich um fachliche Angaben zur etwaigen Staubimmissionen ergänzt wurde. Es konnte der Nachweis erbracht werden, dass durch die vorliegende Planung keine Nutzungskonflikte hinsichtlich Staub- oder Geruchsmissionen ausgelöst werden. Wie in Kapitel 8.2 der Begründung weiter ausgeführt, werden nach Erkenntnislage der Gemeinde durch die vorliegende Planung somit keine unlösbaren Nutzungskonflikte ausgelöst und das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung wird erfüllt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Alle potenziell eintretenden Nutzungskonflikte werden im Rahmen der Planaufstellung gewürdigt. Eine „Umetikettierung“ ist nicht vorgesehen. Vielmehr wird die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Wilstedt planerisch an die bestehenden Bedarfe angepasst.

Den nebenstehenden Anregungen wurde bereits insofern gefolgt, als dass die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl in der Begründung bereits enthalten ist (hier: auf den städtebaulichen Bedarf abgestellte Reorganisation der Flächendarstellung bei gleichzeitiger Ausbildung einer „Pufferzone“ zwischen überwiegender Wohnbebauung und gewerbli-

Anregungen und Hinweise

nutzungsplanes käme es insofern auch auf einen Standortvergleich an. Fraglich ist, ob innerhalb des Gemeindegebiets die Ziele der Planung aus Umweltsicht am anderen Ort oder aber im Plangebiet in anderer Form besser, also umweltgerecht umgesetzt werden können.

Weitere Stellungnahmen liegen derzeit nicht vor, ich werde diese ggf. nachreichen.

1.2 Industrie- und Handelskammer Stade

(Stellungnahme vom 15.02.2019)

Vielen Dank für die Beteiligung an o. a. Planverfahren. Die IHK Stade setzt sich für attraktive Gewerbegebiete im Elbe-Weser-Raum ein. Der Rücknahme bestehender gewerblicher Bauflächen stehen wir skeptisch gegenüber, da sie zu nachträglichen Einschränkungen von Unternehmen führen kann. Die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) sollte daher mit den betroffenen Unternehmen intensiv abgestimmt werden, damit auch in Zukunft noch Erweiterungsspielraum vorhanden bleibt.

Erklärtes Planungsziel ist es, neben der Sicherung des gewerblichen Bestandes, „eine bedarfsgerechte Anzahl [an] Wohnbauplätzen“ (Begründung S. 8) anzubieten. Grundsätzlich ist die Abstufung von Misch- zu Gewerbegebieten nach der BauNVO zunächst eine denkbare Möglichkeit. Wir weisen dennoch darauf hin, dass das damit Wohnnutzungen näher an bestehende gewerbliche Nutzungen heranrücken, was möglicherweise zu einer immissionsschutzrechtlichen Konfliktlage führt. Um die Attraktivität und Nutzbarkeit gewerblicher Bauflächen langfristig zu erhalten, empfehlen wir im Rahmen einer vorausschauenden Planung die Weiterentwicklung von Wohnbauflächen räumlich von den Gewerbestandorten zu trennen. In der Gemeinde Wilstedt scheinen noch Flächenreserven für Wohnnutzungen zu bestehen, die eine Realisierung in der Nähe der Gewerbestandorte nicht notwendig machen würden.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

cher Nutzung). Dies wird im Entwurf der Begründung weiter ausgeführt.

Der festgestellte und „planauslösende“ städtebauliche Missstand mangelhaft genutzter Bahnflächen bzw. deren Umwidmung in tatsächlich nutzbare Gewerbeflächen kann im Übrigen nicht an anderer Stelle im Gemeindegebiet gelöst werden.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Scoping wurden durch den Landkreis Rotenburg (Wümme) keine weiteren Stellungnahmen vorgelegt.

Der nebenstehenden Anregung wurde bereits insofern gefolgt, als dass die Planung mit den im Bestand ansässigen Unternehmen abgestimmt wurde. Insbesondere das schalltechnische Konfliktpotenzial wurde unter Berücksichtigung der durchgeführten betrieblichen Abläufe detailliert untersucht und Festsetzungen in die Planung aufgenommen, anhand derer zukünftige Schallkonflikte effektiv ausgeschlossen werden.

Wie nebenstehend zutreffend dargelegt, ist die Sicherung des gewerblichen Bestandes Gegenstand der Planung. Die nebenstehenden Aussagen zur räumlichen Trennung von gewerblicher und wohnbaulicher Bebauung sind sachlich korrekt. Die Gemeinde berücksichtigt dabei ausdrücklich die Tatsache, dass der Anteil an Wohnnutzung in den östlich angrenzenden Siedlungsgebieten teilweise deutlich überwiegt (namentlich in dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 18 „Hinter den Höfen“). Insofern wäre eine konfliktfreie Errichtung emittierender Gewerbebetriebe in jenen Bereichen, die nunmehr mit Mischnutzungen festgesetzt werden sollen, auch ohne diese Neuplanung nicht möglich. Insofern ist die vorliegende Planung gut geeignet, um eine Pufferzone zwischen der Ortslage / der dort vorhandenen Wohnbebauung und der weiterhin praktizierten Gewerbebebauung zu schaffen. Aufgrund der parallel durchgeführten 25. Änderung des Flächennutzungsplans durch die Samtgemeinde Tarmstedt werden darüber hinaus nicht mehr benötigte Teile der vormaligen *Bahnflächen* in *Gewerbliche Bauflächen* geändert und so in der Gesamtbilanz der

Anregungen und Hinweise

In diesem Zusammenhang weisen wir auf unserer Mitgliedsunternehmen RAISA eG, Bahnhofstraße 20, hin, die westlich des Plangebiets einen Standort zur Lagerung und zum Umschlag von Getreide- und Düngemittel unterhält. Ebenfalls ist eine Trocknungsanlage vorhanden. Es kann daher zu Schall- und Staubemissionen kommen, die relevant für das Plangebiet, insbesondere die zukünftigen Wohnnutzungen, sein können. Das Unternehmen sollte durch die Planung nicht eingeschränkt werden. Ein Erweiterungsspielraum muss, auch im Hinblick auf die Emissionskulisse, erhalten bleiben. Wir regen an, die Planung auch mit diesem Unternehmen intensiv abzustimmen und ggf. die Immissionssituation näher zu betrachten.

Außerdem erscheint die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) selbst für MI gering zu sein. Für Gewerbegebiete ist eine GRZ von 0,3 aus unserer Sicht unzureichend. Das mag der „aufgelockerte städtebaulichen Struktur“ von Wilstedt, die zum großen Teil aus Wohnhäuser besteht, entsprechen, ist für Gewerbebestände aber mindestens ungeeignet und könnte auch hier die Entwicklungsmöglichkeiten einschränken. Eine GRZ von 0,3 wird typischerweise in allgemeinen Wohngebieten (WA) festgesetzt. Auch mit einer höheren GRZ können Sie sich die Betriebe in die bestehende städtebauliche Struktur einfügen. Wir regen daher an, die GRZ zu erhöhen, um attraktive Gewerbebestände zu schaffen.

Wir bitten um weitere Beteiligung sowie um Mitteilung des Abwägungsergebnisses in digitaler Form.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Verlust an Gewerbefläche in verträglichen Grenzen gehalten.

Die Bedenken bezüglich eines Verlustes an Attraktivität der gewerblichen Bauflächen werden aus den o. g. Gründen nicht geteilt.

Der nebenstehenden Anregung wurde bereits insofern gefolgt, als dass die Planung mit den im Bestand ansässigen Unternehmen abgestimmt wurde. Insbesondere das schalltechnische Konfliktpotenzial wurde unter Berücksichtigung der durchgeführten betrieblichen Abläufe detailliert untersucht und Festsetzungen in die Planung aufgenommen, anhand derer zukünftige Schallkonflikte effektiv ausgeschlossen werden. Das entsprechende Schallgutachten ist Bestandteil der Entwurfs-Unterlagen, welche im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte den Behörden zur Einsicht vorgelegt werden. Neben dem Schallgutachten wird dem Entwurf auch eine aktualisierte Fassung des vorgelegten Geruchsgutachtens angefügt, welche zusätzlich um fachliche Angaben zur etwaigen Staubimmissionen ergänzt wurde. Es konnte der Nachweis erbracht werden, dass durch die vorliegende Planung keine Nutzungskonflikte hinsichtlich Staub- oder Geruchsmissionen ausgelöst werden.

Der nebenstehenden Anregung folgend wird die Grundflächenzahl für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE auf 0,5 festgesetzt. Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend angepasst.

Der nebenstehenden Bitte wird im Rahmen des Verfahrens entsprochen.

1.3 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven

(Stellungnahme vom 06.02.2019)

Hinsichtlich der von mir zu betrachtenden Belange des Immissions-schutzes bestehen erhebliche Bedenken gegen die Planung.

Die Zulassung von Wohnhäusern durch Ausweisung eines Mischgebietes würde zu erheblichen Problemen für die vorhandenen Betriebe, z.B. Raisa führen. Hier gibt es schon jetzt Beschwerden über Lärm und Staub. Die Ausweisung eines Mischgebietes und Ausschluss von Wohnbebauung (MI2) geht zwar für den Immissionsschutz in die richtige Richtung, ist aber bauleitplanerisch nicht zulässig.

Durch eine textliche Festsetzung dürfen die Grundzüge einer Gebietsausweisung nicht aufgehoben werden. In einem Mischgebiet stehen Wohnen und Gewerbe gleichberechtigt nebeneinander. Der generelle Ausschluss einer der beiden Nutzungen ist unzulässig.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann ich deshalb nur empfehlen entsprechend dem bis her gültigen Flächennutzungsplan Gewerbegebiete auszuweisen; da wo es erforderlich ist, kann auch ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorlage des in der Begründung angekündigten schalltechnischen Gutachtens möglich.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Aus den im Folgenden erörterten Gründen werden die Bedenken nicht geteilt.

Als Art der baulichen Nutzung wird in der Entwurfsfassung nunmehr anstelle des *Mischgebietes* ein *Dörfliches Wohngebiet* festgesetzt. Der Schutzanspruch nach TA Lärm bleibt hierdurch zwar unverändert, bezogen auf den nebenstehend konkret angesprochenen Betrieb ist aber relevant, dass auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans reduziert und auf diese Weise der räumliche Abstand zwischen zulässigen Wohngebäuden und dem in Rede stehenden Betrieb vergrößert wird.

Die Frage, inwiefern das zunächst verfolgte Planungskonzept unzulässig sei, Wohnbebauung (nicht etwa grundsätzlich, sondern in einem räumlich definierten Teilbereich) auszuschließen, kann an dieser Stelle unbeantwortet bleiben. Denn hiervon abweichend werden nunmehr im Entwurf der Bauleitplanung Schutzmaßnahmen festgesetzt, welche schutzwürdige Nutzungen in bestimmten Bereichen ausschließen – und zwar unabhängig von der Frage, ob diese wohnbaulichen oder gewerblichen Zwecken dienen.

Neben einem qualifizierten Schallgutachten wird dem Entwurf auch eine aktualisierte Fassung des vorgelegten Geruchsgutachtens angefügt, welche zusätzlich um fachliche Angaben zur etwaigen Staubimmissionen ergänzt wurde. Es konnte der Nachweis erbracht werden, dass durch die vorliegende Planung keine Nutzungskonflikte hinsichtlich Staub- oder Geruchsmissionen ausgelöst werden.

Der Anregung, in Teilbereichen eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen, wurde bereits in der Vorentwurfsfassung gefolgt und wird auch in der Entwurfsfassung gefolgt.

Das Schallgutachten / die Schalltechnische Untersuchung, erstellt durch T&H Ingenieure aus September 2019 nebst ergänzender Stellungnahme aus November 2021 wird der Entwurfsfassung des Bebauungsplans angefügt und den Behörden im Rahmen der formalen Beteiligung zur Stellungnahme vorgelegt.

1.4 Deutsche Telekom Technik GmbH

(Stellungnahme vom 06.02.2019)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des Neubaugebietes „Am alten Bahnhof“ mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23, Glückstädter Str. 23, 21682 Stade, in Verbindung setzen.

Für weitere Fragen bzw. Informationen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

1.5 Landwirtschaftskammer Niedersachsen

(Stellungnahme vom 05.02.2019)

Die frühzeitige Behördenbeteiligung nehmen wir zur Kenntnis und teilen mit, dass aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ zur o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Wilstedt grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Weiterhin teilen wir mit, dass keine besonderen Anforderungen im Hinblick auf den erforderlichen Untersuchungsaufwand und den Detaillierungsgrad der Umweltverträglichkeitsprüfung vorhanden sind.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Bauleitplanung nicht der Neu-Erschließung eines „klassischen“ Neubaugebietes dient, sondern im Wesentlichen bereits vorhandene und im Grundsatz erschlossene Strukturen überplant bzw. in Teilen erweitert werden. Insofern kann bezogen auf die Erschließung einzelner (erstmalig bebaubarer) Grundstücke auf die vorhandenen öffentlichen Wegeflurstücke zurückgegriffen werden. Die Gemeinde behält sich vor, im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit den Flächeneigentümern konkrete Regelungen zur technischen Erschließung zutreffen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Landwirtschaftskammer grundsätzlich keine fachlichen Bedenken bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Landwirtschaftskammer keine besonderen Anforderungen an Untersuchungsaufwand und Detaillierungsgrad der Umweltverträglichkeitsprüfung gestellt werden.

Anregungen und Hinweise

Für den Änderungsbereich gehen wir davon aus, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß BauGB bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Diesbezüglich weisen wir auch auf § 1a (3) BauGB hin, dass im Sinne des § 15 (3) BNatSchG Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung genommen werden soll.

Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Es ist vor allem darauf zu achten, dass die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen gewährleistet bleibt.

Abschließend bitten wir um die Aufnahme eines Hinweises, dass ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren sind.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der Umweltbericht wird im Zuge der öffentlichen Auslegung konkrete Aussagen zu den für den naturschutzfachlichen Ausgleich herangezogenen Kompensationsflächen und die dort durchzuführenden Maßnahmen enthalten. Es wird ein Flurstück herangezogen, welches derzeit teilweise ackerbaulicher Nutzung unterliegt, auf dem allerdings teilweise bereits Kompensationsmaßnahmen durchgeführt wurden (Flurstück 27/2, Flur 2 der Gemarkung Rhadereistedt). Ziel des Flächeneigentümers ist es, das gesamte Flurstück sukzessive für kompensationspflichtige Planungen heranzuziehen. Gleichwohl dies einen (flächenmäßig überschaubaren) Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche bedeutet ist es nach Auffassung der Gemeinde dennoch sinnvoll, eine Maßnahme umzusetzen, die im räumlichen Zusammenhang mit den bereits umgesetzten Maßnahmen steht und insofern lediglich die Fortschreibung einer naturschutzfachlichen Umwidmung des Grundstückes bedeutet.

Der nebenstehenden Anregung wird insofern gefolgt, als dass bestehende Wegeverbindungen von der vorliegenden Planung unberührt bleiben und auch sonst keine Beeinträchtigungen in der Flächenbewirtschaftung zu erwarten sind.

Der nebenstehenden Anregung wird insofern gefolgt, als dass das Kapitel „Immissionsschutz“ der Begründung um entsprechende Aussagen ergänzt wird.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

1.6 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

(Stellungnahme vom 01.02.2019)

Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Im Planungsgebiet liegen wasserlösliche Karbonatgesteine aus der Oberkreide in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 -24 110/2-). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefahr kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass praktisch keine Erdfallgefahr besteht und im Rahmen konkreter Bauvorhaben auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden kann.

Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Ebene der Genehmigungsplanung im Rahmen der Bauantragstellung und werden durch die Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

2. ÖFFENTLICHKEIT / BÜRGER

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsschritte sind keine Anregungen oder Hinweise aus der Öffentlichkeit bei der Gemeinde Wilstedt eingegangen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht wurden.

Ausgearbeitet: Bremen, den 24.08.2023

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen