

instara

Bebauungsplan Nr. 25 „Brackner Kohlhöfe“ Gemeinde Lauenbrück

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. 27389-034 / Stand: 15.06.2022)

ANREGUNGEN UND HINWEISE**1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE****1.1 Landkreis Rotenburg (Wümme)**

(Stellungnahme vom 17.01.2022)

Von der geplanten Änderung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs.2 i.V.m. § 13 a BauGB wie folgt Stellung:

1. Regionalplanerische Stellungnahme

Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine Bedenken.

2. Stellungnahme Untere Wasserbehörde

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken, dem Bebauungsplan wird nicht zugestimmt.

Die Belange der Niederschlagswasserbeseitigung wurden in Kapitel 8.2 der Begründung zum B-Plan nicht ausreichend betrachtet.

Der Anschluss an einen Regenwasserkanal darf nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass seitens der Samtgemeinde Fintel nachgewiesen werden kann, dass die Entwässerungseinrichtungen von der Samtgemeinde ordnungsgemäß betrieben werden und ausreichend Rückhalte-raum gemäß DWA-A 117 zur Verfügung steht.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet kann nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass die Anforderungen nach DWA-A 138 erfüllt werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Regionalplanung keine Bedenken bestehen.

Die nebenstehend formulierten Bedenken werden zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Es ist unstrittig, dass bereits auf Ebene der Bauleitplanung ein genereller Nachweis zu erbringen ist, dass die Erschließung – auch und gerade hinsichtlich Niederschlagswasserbeseitigung – zu erbringen ist. Im vorliegenden Fall ist nachvollziehbar dargelegt, dass eine Anschlusspflicht an einen bestehenden Regenwasserkanal besteht.

Da im Falle einer ungedrosselten Zuleitung von Niederschlagswasser eine Überlastung des vorhandenen Regenwasserkanals nicht ausgeschlossen werden könnte, wird eine Rückhaltung auf den einzelnen Baugrundstücken mit gedrosselter Ableitung in den Kanal notwendig. Die Errichtung von zentralen Rückhalteeinrichtungen wird als städtebaulich nicht geboten angesehen, da es sich um einen eng begrenzten Geltungsbereich handelt, dessen tatsächliche Bebauung durch individuelle Bauherren zeitlich versetzt umgesetzt werden wird. Die Gemeinde möchte daher den Bauherren die Möglichkeit bieten, jeweils auf den individuellen Bedarf ausgelegte technische Lösungen zu realisieren.

Auf die Erlaubnispflicht gemäß § 8 WHG und ggf. Genehmigungspflicht gemäß § 68 WHG für die Niederschlagswasserbeseitigung mittels Versickerung bzw. über das geplante Regenrückhaltebecken wird hingewiesen. Die Bemessung von Regenrückhaltebecken hat unter Beachtung der Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) zu erfolgen.

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

3. Naturschutzfachliche Stellungnahme

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

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in dem geplanten Bereich bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine generellen Bedenken.

Um die Umsetzung solcher Individuallösungen im Sinne von Gemeinde und Samtgemeinde den künftigen Bauherren tatsächlich verbindlich aufzuerlegen wird (mangels rechtssicherer Festsetzungsmöglichkeit im Bebauungsplan) vor Satzungsbeschluss eine vertragliche Regelung über einen städtebaulichen Vertrag getroffen, welcher zwischen der Gemeinde und den Grundstücksbesitzern (und deren Rechtsnachfolgern) abgeschlossen wird.

Der technische Nachweis der jeweils vom Bauherren gewählten Lösung der Rückhaltung ist dann jeweils im Baugenehmigungs- bzw. -anzeigeverfahren gegenüber der Fachbehörde zu erbringen.

Das Kapitel 8.3 Wasserwirtschaft wird um entsprechende Aussagen ergänzt und der nebenstehenden Anregung insofern gefolgt.

Die Gemeinde wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vor Satzungsbeschluss Regelungen zur Herstellung der notwendigen Rückhalteeinrichtungen (Stauraumkanal) treffen. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens oder der Bauanzeige wird der Entwässerungsnachweis bei Bedarf auch der unteren Wasserbehörde vorgelegt werden. Die Samtgemeinde als Betreiber der Entwässerungseinrichtungen wird an dem vorliegenden Bauleitplanverfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind auf Ebene der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorliegen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine generellen Bedenken bestehen.

Anregungen und Hinweise

Da in dem Plangebiet vermutlich Gehölze beseitigt werden müssen, bitte ich darum, sich im nächsten Verfahrensschritt mit dem Artenschutzthema zu beschäftigen.

Auch wenn es sich um ein Verfahren nach § 13a handelt, ist für den nächsten Verfahrensschritt ein Umweltbericht zu verfassen.

Ich weise darauf hin, dass für eine zufriedenstellende Gehölzpflanzung eine genauere Beschreibung dessen (Gehölzarten, Pflanzqualität und Zustandigkeit) sinnvoll wäre.

4. Stellungnahme UDSchB

Keine Bedenken.

5. Stellungnahme Kreisarchäologie

Keine Bedenken.

6. Stellungnahme Abfallwirtschaftsbetrieb

Der Planbereich ist über die Straße „Im Heidhorn“ erschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße, welche im Privatbesitz verbleibt und nicht öffentlich gewidmet wird. Laut Planzeichnung ist im Kreuzungsbereich des Kohlhofsweg eine Stellfläche für Abfälle geplant. Der ausgewiesene Müllbehälterstellplatz muss so bemessen sein, dass dort nicht nur Abfallbehälter in Anzahl der Wohneinheiten, sondern zeitgleich auch Sperrmüll und Elektrogeräte von mind. zwei Wohneinheiten (also mind. 8 m³ und mind. 4 Elektrogeräte) zur Abholung bereitgestellt werden können.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der nebenstehenden Anregung wird gefolgt und in der Entwurfsfassung der Begründung das Kapitel 8.1 um inhaltliche Aussagen zu naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Aspekten ergänzt.

Die nebenstehenden Ausführungen sind nicht korrekt. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB besagt: „*Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend*“. § 13 Abs. 3 Satz 1 besagt seinerseits: „*Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a [...] abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.*“

Der nebenstehenden Anregung wird gefolgt, indem die betreffende Festsetzung in der Entwurfsfassung um eine Artenliste und die zu wählenden Pflanzqualitäten ergänzt wird.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der UDSchB keine Bedenken bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Kreisarchäologie keine Bedenken bestehen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der nebenstehenden Anregung wurde insofern bereits gefolgt, als dass eine Aufstellfläche für die turnusmäßig zur Leerung aufzustellenden Behälter in die Planzeichnung aufgenommen wurde. Die Schaffung einer zusätzlichen, dauerhaft zur Verfügung stehenden Fläche für Sperrmüll und Elektrogeräte wird nicht als sinnvoll erachtet, da nach Auffassung der Gemeinde nicht davon auszugehen ist, dass ein solcher Bedarf regelmäßig besteht und dies insofern nicht mit dem Ziel eines flächenschonenden Städtebaus vereinbar ist.

Anregungen und Hinweise

Der Müllbehälterstellplatz ist im Bebauungsplan auszuweisen und muss baulich gesichert werden, damit dieser nicht zugeparkt werden kann.

Nur wenn dies gewährleistet ist, bestehen seitens der Abfallwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken.

7. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Hinsichtlich der Geruchsmissionen wird der Immissionsrichtwert nach TA-Luft eingehalten.

Das ist hinsichtlich der Lärmmissionen nicht sichergestellt. Daher sind in den Textlichen Festsetzungen passive Schallschutzmaßnahmen aufzunehmen, die die Wohnhäuser an der Straße „Im Heidhorn“ betreffen.

8. Stellungnahme Straßenverkehrsbehörde

9. Stellungnahme vorbeugender Brandschutz

10. Bauaufsichtliche Empfehlungen

Weitere interne Stellungnahmen liegen derzeit nicht vor.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der nebenstehenden Anregung wurde bereits insofern gefolgt, dass der Müllbehälterplatz in den Bebauungsplan aufgenommen wurde. Eine bauliche Sicherung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass grundsätzliche Bedenken gegen den Bebauungsplan nicht bestehen. Der Landkreis wird gem. § 4 Abs. 2 erneut an der Planung beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken hinsichtlich Geruchsmissionen vorgetragen werden.

Der nebenstehenden Anregung wird gefolgt. Auf Grundlage einer qualifizierten Untersuchung werden zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen, anhand derer gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde keine Bedenken vorgetragen werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken vorgetragen werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine bauaufsichtlichen Empfehlungen vorgetragen werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Stellungnahmen der Kreisbehörden vorliegen.

Ausgearbeitet: Bremen, den 15.06.2022

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vöhler Straße 180 28309 Bremen