



# Landkreis Rotenburg (Wümme)

Der Landrat

Landkreis Rotenburg (Wümme), Postfach 14 40, 27344 Rotenburg (Wümme)

Per Mail:  
Samtgemeinde Tarmstedt  
Gemeinde Wilstedt  
INSTARA Bremen

## Bauleitplanung in Wilstedt 25. Änderung des Flächennutzungsplanes Bebauungsplan Nr. 15 „Am alten Bahnhof“

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 Geruchsmissionen 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.

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

## AMT FÜR BAUAUFSICHT UND BAULEITPLANUNG

Sprechzeiten:  
Montag von 8:00 bis 12:00 Uhr  
Dienstag von 8:00 bis 12:00 Uhr  
Donnerstag von 8:00 bis 12:00 Uhr  
und von 14:00 bis 16:00 Uhr  
Freitag von 8:00 bis 12:00 Uhr

Außerhalb der Sprechzeiten können  
gerne Termine vereinbart werden.

Bearbeitet von:  
Herrn Schröder

E-Mail:  
reinhard.schroeder@lk-row.de

Durchwahl:  
04261 / 983-2701

Mein Zeichen:  
63/  
Bitte stets mit angeben!

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:  
07.01.2019

Rotenburg (Wümme), 15.02.2019



Dienstgebäude:  
Kreishaus  
Hopfengarten 2  
27356 Rotenburg (Wümme)

Telefon: 04261 / 983-0  
Telefax: 04261 / 983-2199  
E-Mail: info@lk-row.de  
Internet: www.landkreis-row.de

Raumordnung.

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

## **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.

## **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  $1l/s \cdot ha$  eingeleitet werden 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 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. 1a) 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 Geruchsimmissionsgutachten 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 Schalltechnische 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 Entwicklung, 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 Baunutzungsgenehmigung 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 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.

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 hervorgerufen 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 Flächennutzungsplanes 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.

Im Auftrage:

(Schröder)

---