

per Mail

Gemeinde Scheessel
INSTARA Bremen

Bearbeitet von
Herrn Schröder

Durchwahl
04261 983-2701

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

Mein Zeichen
63/

Ihr Zeichen
vom 12.05.2021

Rotenburg (Wümme)
28.06.2021

Bauleitplanung in Westervesede

71. Änderung des Flächennutzungsplanes Bebauungsplan N7 „Ehemaliges Munitionsdepot“

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

Bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes, der überwiegend die Nachnutzung eines ehemaligen Munitionsdepots umfasst. Das Vorhaben ist zum großen Teil umgeben von Vorbehaltsgebieten Wald und Vorranggebieten Natur und Landschaft, Auswirkungen auf diese sensiblen Gebiete durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens sind daher nicht auszuschließen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) ist die vorgesehene Fläche keiner besonderen Nutzung zugewiesen. Ich weise darauf hin, dass gem. dem Regionalen Raumordnungsprogramm zwischen Waldrändern und Bebauungen sowie anderen störenden Nutzungen ein Abstand von 50 Metern eingehalten werden soll, dabei ist insbesondere der Waldbestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des F-Plans zu berücksichtigen.

2. Stellungnahme Kreisarchäologie

Keine Bedenken.

3. Naturschutzfachliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung des B-Plans Nr. 7 bestehen aus **naturschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken.**

Begründung:

Auf Seite 15 der Begründung steht, dass in SO1 keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind, dies steht im Widerspruch zu dem Text auf Seite 16: „Die deutlich reduzierten zulässigen Höhen im SO 1 lassen die Errichtung weiterer Hallenbauten zu...“. Ich bitte darum in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung deutlich zu formulieren, dass in dem SO 1 keine baulichen Veränderungen erlaubt sind. Ein 20 m hoher Telekommunikationsmast würde in diesem sensiblen Bereich deutlich in das Schutzgut Landschaftsbild eingreifen und sollte, um die Auswirkungen zu reduzieren, unbedingt in einen Bereich mit Vorbelastung verschoben werden. Im Bereich der vorhandenen Windkraftanlagen (nördlich des Plangebietes an der K 211) ist diese Vorbelastung bereits gegeben, hier befindet sich auch eine 110kV-Hochspannungsleitung. Auch die Errichtung von Bürocontainern wird aufgrund des Waldabstandes und der in diesem Bereich gelagerten Gefahrstoffe als kritisch gewertet. Es ist bitte festzuhalten, dass der Versiegelungsgrad in dem SO 1 nicht weiter erhöht wird.

Ich begrüße die erwähnte Höhengliederung der Gebäude im SO 2 und bitte dies auch in den textlichen Festsetzungen so aufzunehmen. Die geplante Verkaufsstelle sehe ich allerdings als äußerst problematisch an, da sich auf diese Weise die Verkehre auch in der Umgebung, die zum Teil äußerst sensibel ist (Lohteich der Stiftung Naturschutz, FFH Gebiet Wümmeniederung und Naturschutzgebiet Veersenederung), erhöhen werden und eine deutliche Beunruhigung mit sich bringen werden, s.a. unten bzgl. nötiger Deckelung. Es wird außerdem davon ausgegangen, dass ortskundige Privatpersonen den Verbindungsweg von Brockel (über den Großen Loh) nutzen werden, der explizit nicht als Zufahrtsweg für das Plangebiet vorgesehen ist und deshalb in der Vergangenheit auch nicht ausgebaut wurde. Sollten diese Bedenken nicht berücksichtigt werden, ist das Artenschutzgutachten dahingehend zu erweitern, dass es auch explizit die Nutzung des Geländes als Verkaufsstelle mit den zu erwartenden Verkehren und Beunruhigungen durch parkende Kunden bei den betriebsbedingten Wirkungen mitberücksichtigt. Es ist auch zu hinterfragen, ob dafür größere Parkplatzflächen bereitgestellt werden müssten und wo. Wie in Vorgesprächen von Frau Vogt bereits erwähnt, ist die Wohnnutzung mit Gartennutzung im SO 3 als deutlich erheblichere Störung einzustufen, als die Fahrverkehre, da sich die Fauna eher an die Immissionen der Fahrverkehre gewöhnt. Daher bitte ich darum die Wohnnutzung auf eine Betriebswohnung zu beschränken und diese im Norden festzusetzen, wo der größtmögliche Abstand zum südlich gelegenen Wald besteht. Eine Wohnnutzung wird naturschutzfachlich äußerst kritisch gesehen. Insbesondere muss durch Festsetzungen sichergestellt sein, dass eine Wohnnutzung nach Aufgabe des Betriebsgeländes bzw. der privilegierten gewerblichen Nutzung nicht fortgesetzt werden darf. Ebenfalls in Vorgesprächen wurde auf die Verwendung von gedeckten, landschaftsgerechten Farben hingewiesen, dazu gehören Weißtöne jedoch definitiv nicht. Ich bitte darum die Farben auf Grün- und Brauntöne zu beschränken.

Ich bitte in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, dass alle Regenrückhaltebecken naturnah, mit geschwungenen Linien und einer Böschung mit unterschiedlichen Neigungsverhältnissen von 1 : 3 bis 1 : 10 herzurichten sind.

Da es sich bei den vorhandenen Grünflächen größtenteils um Kompensationsflächen handelt, bitte ich für die Berechnung des Kompensationsumfangs darum, dass als Ist-Zustand nicht der tatsächliche Zustand herangezogen wird, sondern der Zustand nach dem LFB von 1987 und 2006 mit bestmöglicher Entwicklung. (Der LFB von 1987 liegt dem Planungsbüro bereits vor.)

Des Weiteren bitte ich darum, beziehungsweise auf die Genehmigung von 2006, die Fahrten zum Schutz der Fauna auf durchschnittlich 20 Fahrten pro Tag zu deckeln.

Gegen die Aufstellung eines B-Plans auf dem ehemaligen Munitionsdepot bestehen aus **waldbehördlicher Sicht erhebliche Bedenken.**

Begründung:

Es handelt sich bei Teilen des Grundstücks um Wald im Sinne des § 2 Abs. 3 NWaldLG, weil die gesamte Fläche mit Waldbäumen bestockt ist und aufgrund ihrer Größe einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist.

Für die Umwandlung des Waldes an den geplanten Standorten ist somit das Einvernehmen der Unteren Waldbehörde erforderlich, weil hierbei Waldfläche in Anspruch genommen werden muss. Hierzu ist ein erhebliches wirtschaftliches Interesse der waldbesitzenden Person oder alternativ ein öffentli-

ches Interesse gemäß § 8 Abs. 2 S. 2 NWaldLG in Verbindung mit § 8 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 NWaldLG nachzuweisen.

Nach Begehung der Örtlichkeiten wurde festgestellt, dass eine Bebauung durch ein Betriebsleiterwohnhaus nur sehr begrenzt möglich ist, denn nach RROP muss ein Abstand von 50 Metern eingehalten werden, da in diesem Bereich eine Bebauung mit Gebäuden die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen möglich ist. Eine Unterschreitung dieses Abstands auf 35 Meter ist in diesem Fall aber möglich, da die zu erwartende Endhöhe der Bäume in Bezug auf die Gefahr von Windwurf unter diesem Abstand liegt.

Weiterhin ist der Wald nicht in den Plänen dargestellt. Dies gilt für den Wald der ohne die Genehmigung der Waldbehörde in eine andere Nutzungsform überführt wurde und auch dem Wald auf den Bunkern. Hierzu ergeht folgender Hinweis. Gemäß § 2 Abs. 3 NWaldLG ist Wald jede mit Waldbäumen bewachsene Grundfläche, die über ein eigenes Waldbinnenklima verfügt. Auch Wald auf Bunkeranlagen ist somit Wald im Sinne des Gesetzes, wenn er die Kriterien des § 3 Abs. 2 NWaldLG erfüllt. Dies wurde fernmündlich durch die Oberste Waldbehörde bestätigt. Vor Ort wurde die Waldeigenenschaft durch die Untere Waldbehörde festgestellt.

Vorsorglich weise ich auf das Urteil des OVG Lüneburg (1 MN 3/17) hin, welches Ausführungen zur Berücksichtigung von Waldabständen in der Abwägung bei Bebauungsplänen zur Wohnbebauung enthält. Demnach wurde ein Bebauungsplan für unwirksam erklärt, weil die Waldbelange in der Abwägung nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Insbesondere wurde in dem Fall die Forderung der beteiligten Forstämter nach einem Mindestabstand nicht hinreichend in die Abwägung eingestellt. Neben eventuellen Sicherheitsaspekten ist der Wald auch als Naturraum zu erhalten. Hierzu muss sein Vorfeld von Bebauung freigehalten werden.

Hinweis:

1. Der gesamte Wald ist auf den Plänen darzustellen.
2. Alle geplanten Baulichkeiten die den Abstand von 20m zu dem aktuell vorhandenen Wald unterschreiten sind in den Plänen darzustellen.
3. Der Gesamtumfang der umzuwandelnden Waldfläche ist zu nennen.
4. Es ist eine Alternativenprüfung bezüglich des Standorts der geplanten Bürocontainer durchzuführen.
5. Es sind Flurstücke für die Ersatzaufforstung zu benennen.

4. Stellungnahme untere Wasserbehörde

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken.

In den Begründungen zu den o.g. Plänen ist beschrieben, dass die Entwässerung über drei Regenrückhaltebecken sowie über eine nicht näher beschriebene Versickerung erfolgt und hierfür bereits wasserrechtliche Erlaubnisse/Genehmigungen vorliegen.

Dem Landkreis Rotenburg (Wümme) liegen über die auf dem Gelände vorhandenen Anlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung der unteren Wasserbehörde jedoch keine Unterlagen vor. Aus diesem Grund ist die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes vollständig nachzuweisen und ggf. die notwendigen wasserbehördlichen Erlaubnisse/Genehmigungen neu zu beantragen.

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

5. Stellungnahme Abfallwirtschaftsbetrieb

Der Bereich ist bereits erschlossen. Ich gehe davon aus, dass trotz der Änderungen die Abfälle wie bisher an der Straße "Zum kleinen Loh" bereitgestellt werden. Unter dieser Voraussetzung bestehen seitens der Abfallwirtschaft keine Bedenken.

6. Städtebauliche Stellungnahme

Die städtebauliche Erforderlichkeit für betriebsbedingte Wohnungen sollte weiter ausgeführt werden, zumal eine zuverlässige „Diebstahlsicherung“ für den gesamten Betrieb schon jetzt gewährleistet ist. Auch ist die gewählte Formulierung inhaltlich nicht hinreichend genug bestimmt. Die Formulierung ist zwar aus dem BauGB entliehen, ist jedoch in diesem konkreten Fall zu unbestimmt.

Weitere interne Stellungnahmen liegen derzeit nicht vor, werden ggf. nachgereicht.

Im Auftrage

(Schröder)