

Gemeinde Zetel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 142

„Östlich Bahnhofstraße“.

(ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

**Ergebnis aus der Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

in der Zeit vom

02.01.2024 bis zum 02.02.2024

Bearbeitet: 07.02.2024

HWPlan – Stadtplanung

Lindenstraße 39

26345 Bockhorn

1. Veröffentlichung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Während der Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet und der Auslegung der Entwurfsunterlagen im Rathaus wurden von Bürgern keine Anregungen und Hinweise zum Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 142 abgegeben.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Es gingen in der vorgegebenen Zeit der Veröffentlichung insgesamt acht Stellungnahmen von Behörden bzw. von Trägern öffentlicher Belange ein.

Hier: → Übersicht zu den eingegangenen Stellungnahmen der TÖB

Nr.	Behörde/Träger	Datum	Keine Anregungen oder Hinweise zur Planung	Hinweise	Anregung	Abwägung erforderlich
TÖB 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	27.12.2023	X	-	-	-
TÖB 2	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Aurich	09.01.2024	-	Allgem. Hinweis auf Verkehrslärmimmissionen	Straßenseitige Baugrenze weiter zurücknehmen!	Siehe Abwägung
TÖB 3	EWENetz	10.01.2024	-	Allgem. Hinweise!	-	-
TÖB 4	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt, Oldenburg	11.01.2024	X	-	-	-
TÖB 5	OOWV	24.01.2014		Hinweise auf Versorgungsleitungen und Löschwasserbereitstellung	-	Siehe Abwägung!
TÖB 6	Dt. Telekom	25.01.2024	X	-	-	-
TÖB 7	Landwirtschaftskammer Nds.	31.01.2024	X	-	-	-

TÖB 8	Landkreis Friesland	06.02.2024	-	<u>Hinweise zu:</u> - Anbindung an K102 - Aktualisierung LROP - Klimaschutz - Bodenschutz (§ 13 a BauGB?) - Oberflächenentwässerung - Abbruch u. Entsorgung - Festsetzung TH - Stellplatznachweis - Bodendenkmalpflege	-	Siehe Abwägung
-------	---------------------	------------	---	---	---	---------------------------

#

3. Nachfolgend werden zu den abwägungsrelevanten Stellungnahmen Abwägungsvorschläge dargelegt; siehe unten

TÖB 2;NLStB, Aurich, 09.01.2024	Anregung/Hinweis
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Hoinke, das Plangebiet grenzt an die Ostseite der Kreisstraße 102 (K 102), deren Belange die NLStBVGB Aurich in Auftragsverwaltung vertritt. Gegen die o. a. Bauleitplanung bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich im Grunde keine Bedenken. Es sind jedoch die folgenden Belange zu berücksichtigen. Es wirken Verkehrslärmimmissionen der K 102 auf den Geltungsbereich ein. Mit Bezug auf Punkt 7.5 der Begründung wurde eine überschlägige Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen der K 102 durchgeführt. Dementsprechend werden die zulässigen Werte nicht überschritten. Ich weise dennoch darauf hin, dass der Straßenbaulastträger der K 102 von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die o. a. Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen ist. Die Baugrenze entlang der K 102 wurde entsprechend des Bestandes festgesetzt. Hinsichtlich Neu- / Ersatzbauten empfehle ich die Baugrenze allerdings in einem Abstand von mindestens 3,00 m zur Straßengrundstücksgrenze der K 102 festzusetzen, um evtl. künftig erforderliche Um-/ Ausbaumaßnahmen im Bereich der K 102, insbesondere des Geh- / Radwegs, nicht unnötig zu erschweren. Sämtliche Arbeiten im Bereich der K 102 sowie des Geh- / Radwegs sind im Einvernehmen mit der Straßenmeisterei Jever (Tel.: 04461 / 916220) und der Gemeinde Zetel durchzuführen. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Unter Hinweise wird eine entsprechende Formulierung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Forderungen bzgl. Immissionsschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger ausgeschlossen sind.</p> <p>Die Baulinie im Bereich des Bestandsgebäudes (Bahnhofstraße 4) wurde bewusst aus städtebaulichen Gründen an der vorhandenen Straßenfassade festgesetzt. Hierdurch soll der Charakter des geschlossenen Straßenraumes unterstrichen werden.</p> <p>Die Gemeinde wird nach Abschluss des Verfahrens eine Ablichtung des rechtskräftigen Bebauungsplanes übersenden.</p>

TÖB 5; OOWV, 24.01.2024	Hinweis
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Hoinke, Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im angrenzenden Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p><u>Versorgungssicherheit:</u> Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde durchgeführt werden. Nehmen Sie bitte vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung festzulegen. Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Es ist durch die Planung nicht beabsichtigt, vorhandene Leitungen zu überbauen. Die Haupt-Versorgungsleitung (160 PVC) verläuft auf der westlichen Straßenseite der Bahnhofstraße.</p> <p>Die Hinweise zur <u>Versorgungssicherheit zum Versorgungsdruck und zur ausreichenden Löschwasserversorgung</u> werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Umsetzung der Erschließung des Gewerbegebietes im Detail berücksichtigt.</p>

Versorgungsdruck

Der Versorgungsdruck in unserem Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt. Daher wurde auf eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen durch das neue Plangebiet für diese Stellungnahme verzichtet. Der Versorgungsdruck erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1.

Löschwasserversorgung

Der Versorgungsdruck in unserem Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt. Daher wurde auf eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen durch das neue Plangebiet für diese Stellungnahme verzichtet. Der Versorgungsdruck erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1. Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Lübben unserer Betriebsstelle Schortens, Tel: 04461 9810211, vor Ort an.

Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: **stellungnahmen-toeb@oowv.de** zu senden.

Mit freundlichen Grüßen

TÖB 8, Landkreis Friesland, 06.02.2024	Hinweise
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> Gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Gemeinde Zetel bestehen aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht und aus Sicht des Straßenbaulastträgers der K 102 (Bahnhofstraße) keine Bedenken. Die verkehrsrechtliche Ausweisung der Verkehrsflächen sollte rechtzeitig vor deren Endausbau mit der Verkehrsbehörde des Landkreises abgestimmt werden. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass bei der Gestaltung des privaten Anliegerweges an die Bahnhofstraße (K 102) darauf zu achten ist, dass ausreichende Sichtfelder zur K 102 bestehen. Vorsorglich sei ebenfalls darauf hingewiesen, dass keine verkehrsbehördlichen Beschränkungen auf der K 102 aus Lärmschutzgründen in Aussicht gestellt werden können.</p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung, Klimaschutz und -anpassung:</u></p> <p>Regionalplanung: Es wird darauf hingewiesen, dass aktuell das Landes-Raumordnungsprogramm fortgeschrieben wird. Die allgemeinen Planungsabsichten wurden im Sommer 2023 veröffentlicht; ein erster Entwurf ist wahrscheinlich im Q 2 2024 zu erwarten.</p> <p>Klimaschutz & -anpassung: Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Bauliche Maßnahmen für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie Die Belange des Klimaschutzes müssen zukünftig verstärkt berücksichtigt werden. Ziel muss es sein, fossile Energieträger durch erneuerbare Energien zu ersetzen, um so den CO₂-Ausstoss zu verringern. Eine textliche Festsetzung zu Photovoltaik kann hierzu beitragen. Die textliche Festsetzung kann an § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB u. § 32 a NBauO angelehnt werden.</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p><u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> Im Zuge der Konkretisierung der Baumaßnahme (Bauantragsstellung) wird der Bauherr die <u>Ausführungen zur Anliegerstraße</u> mit der Verkehrsbehörde des Landkreises und der Gemeinde im Detail abstimmen. In diesem Zusammenhang wird dann auch die erforderliche <u>Freihaltung der Sicht dreiecke</u> dargestellt bzw. nachgewiesen.</p> <p>Bezüglich etwaiger <u>Verkehrslärmbelastungen</u> wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, welcher klarstellt, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger diesbezüglich keine Forderungen geltend gemacht werden könne</p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung, Klimaschutz und -anpassung:</u></p> <p>Regionalplanung: Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird unter Pkt. 3.1 bzgl. der Fortschreibung des LROP entsprechend ergänzt.</p> <p>Bauliche Maßnahmen für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie Den Belangen des Klimaschutzes wird bereits hinreichend durch den aktuell vorliegenden Plan mit Darstellung der beabsichtigten Nutzung von Geothermie in der Vorhabenbeschreibung Rechnung getragen: „Aktuell wird der Einsatz einer regenerativen <u>Wärmeversorgung durch Nutzung der Geothermie</u> geprüft und vorbereitet“.</p>

Nach §9 (1) Nr. 23 b BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Nach § 32a (1) Nr. 2 NBauO sind bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2024 übermittelt wird.

Eine passende Formulierung könnte wie folgt aussehen:

Nutzung der solaren Strahlungsenergie (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Nr....

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (**Solarmindestfläche**). Ausnahmsweise, soweit dies im Einzelfall technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist bzw. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, gilt Satz 1 nicht.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in qm) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) auf dem jeweiligen Baugrundstück des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die folgenden nicht nutzbaren Teile (in qm) abzuziehen:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Westnord west bis Ostnordost);
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Darüber hinaus besteht auch nach dem Gebäudeenergiegesetz die Pflicht zum Nachweis des Einsatzes regenerativer Energiequellen.

Insofern verzichtet die Gemeinde auf weitergehende Regelungen im Bebauungsplan.

Die nebenstehende, gewünschte Regelung gem. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB setzt eine städtebauliche Notwendigkeit voraus und dürfte in Folge des Fehlen eines Wärmeversorgungskonzeptes kaum rechtssicher zu begründen sein.

Nach Auffassung der Gemeinde werden diese Belange einer klimaschonenden Wärmeversorgung hinreichend durch die vorhandenen gesetzlichen Normen (GEG, NBauO etc.) geregelt und sind im Falle der Antragstellung entsprechend nachzuweisen.

Mittels dieser Bauleitplanung soll eine verträgliche, bauliche Nachverdichtung in einem bestehendem Siedlungsbereich ermöglicht werden.

Der Planungsbereich erstreckt sich lediglich über eine Fläche von ca. 2.670 m²

Des Weiteren wäre anzuführen, dass für mögliche Neubauten ohnehin die nach dem Gebäude Energie Gesetz vorgeschriebenen Maßnahmen einzuhalten sind.

Insofern erachtet die Gemeinde an dieser Stelle eine weitergehende Regelung hierzu auf Ebene der Bauleitplanung als verzichtbar.

Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass die Gemeinde aktuell ein Klimaschutzkonzept und ein Wärmversorgungskonzept vorbereitet. Dort können dann Maßnahmen definiert werden, welche künftig im gesamten Siedlungsgebiet anzustreben wären.

Nr. ...

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden

Aus Sicht der Klimaanpassung wird auf die positiven Effekte einer Dachbegrünung in Kombination mit Solarenergieanlagen hingewiesen. Bezogen auf den Vorhabenplan kann optional eine intensive Dachbegrünung in die Liste der nicht nutzbaren Teile der Dachfläche mit aufgenommen werden.

Ladeinfrastruktur

Unabhängig der Gesetzeslage ist der Aufbau einer flächendeckenden Ladeinfrastruktur wichtig und aus Sicht des Klimaschutzes wird empfohlen diese bei Neubauten zu berücksichtigen.

§ 6 GEIG: „Wer ein Wohngebäude errichtet, das über mehr als fünf Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als fünf an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, hat dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird.

Festsetzungen bzgl. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Es wird angeregt, eine textliche Festsetzung in Bezug auf folgende Formulierungsvorschläge zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung in den Bebauungsplan einzubinden.

Begründung zum BPlan:

Darüber hinaus erfolgen insbesondere zugunsten solcher Insektenarten, die in der Dämmerung bzw. Dunkelheit von Licht angezogen werden, Vorgaben zur Außenbeleuchtung. Um diese so weit wie möglich zu schützen, dürfen daher nur insektenfreundliche und insektendichte, nach unten gerichtete Lampengehäuse und Leuchtmittel ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin verwendet werden.

BPlan:

Eine Außenbeleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin zulässig

Der Vorhabenplan enthält bereits **Dachbegrünungen** im gewissen Umfang auf Teilen der Dachlandschaft (Nebengebäude u. Treppenhäuser).

Weitergehende Festsetzungen werden in diesem Fall nicht für notwendig erachtet, da solch eine Regelung der Anbringung von PV -Anlagen auf dem Dach entgegenstehen würde.

Ladeinfrastruktur

Hierzu ist die gesetzliche Regelung (§ 6 GEIG) bereits eindeutig und erfordert keine weiter gehenden Regelungen auf Ebene der Bauleitplanung,

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Da weder eine neue Straßenbeleuchtung beabsichtigt wird, noch größere Bauvorhaben mit Werbeträgern etc. im Allgemeinen Wohngebiet zu erwarten sind, verzichtet die Gemeinde auch auf solch eine Regelung.

Im Übrigen sind solche Regulierungen für den Einzelfall und ohne ein kommunales Lichtemissionskataster für den gesamte Ort kaum rechtssicher zu begründen

Fachbereich Umwelt – untere Boden-/Immissionsschutzbehörde:

Gegen das Vorhaben liegen grundsätzlich aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine Bedenken vor, unter Einhaltung folgender Auflagen:

1. Im Rahmen der Bauleitplanung sind auch Belange des Bodenschutzes gemäß Baugesetzbuch (BauGB) zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 sowie Nr. 7 Buchstaben a) und c) BauGB). Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind dementsprechend auch schon im Bauleitplanverfahren Aussagen zu möglichen Auswirkungen des Bodens auf den Menschen zu treffen.
Am Ende des Bauleitplanverfahrens müssen aus bodenschutzrechtlicher Sicht für die späteren Nutzer zumindest prognostisch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorherrschen bzw. eine genaue Aussage zu den Verhältnissen bestehen. Hierzu gehört vor Baubeginn beispielsweise die bereits unter Punkt 7.6 aufgeführte Luftbildauswertung. Weiterhin ist der Boden während der Bauphase gegenüber physikalischen (Bodenverdichtung durch Baumaschinen etc.) und chemischen schadhaften Einwirkungen zu schützen.
2. Sollten bei Erdbewegungen organoleptisch wahrnehmbare Auffälligkeiten des Bodens anthropogenen Ursprungs zum Vorschein kommen, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen. Die untere Bodenschutzbehörde ist in diesem Fall sofort zu verständigen. Die Erdarbeiten können erst nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde wiederaufgenommen werden.

Hinweis:

Es wird ein beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 13a Abs. 1 angestrebt, da das Vorhaben kleiner als 20.000 m² ist. In Abb. 2 der Begründung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 142 ist auch die „mögliche Entwicklung“ anhand eines Strukturkonzepts dargestellt. Die dort schwarz gestrichelt umrandete Fläche wäre vermutlich größer als 20.000 m². Anhand §13 a Abs. 1 Nr. 1 („weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind“) ist zu prüfen, wie konkret die mögliche Entwicklung des Gebiets bereits ist und ob zeitnah auch für die angrenzenden Bereiche bereits Bauungspläne aufgestellt werden sollen, so dass, das beschleunigte Verfahren möglicherweise nicht rechtens ist.

Fachbereich Umwelt – untere Boden-/Immissionsschutzbehörde:

Der Bebauungsplan enthält bereits entsprechende Hinweise zum Umgang mit evtl. Altablagerungen und zu möglichen Kampfmittelvorkommen, vgl. Hinweise Nr. 3 u. 4. Einerseits kann davon ausgegangen werden, dass Altablagerungen auf der ehemals landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Hoffläche nicht zu erwarten sind. Andererseits sind aber auch alle Bauherren generell verpflichtet, solchen Verdachtsmomenten, welche sich häufig erst im Zuge von Erdarbeiten ergeben nachzugehen und diese der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
Auch sind weder der Gemeinde in diesem Bereich Altlasten bekannt noch werden solche beim Landkreis im Altlastenkataster geführt.

Eine Luftbildauswertung wurde von der Gemeinde beim Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zwar bestellt, aber die Ergebnisse hierzu stehen noch aus. Dem Vorhabenträger ist dieser Sachverhalt bekannt und gem. Hinweis Nr. 4 im B`Plan sind evtl. erforderliche Sondierungen bis zum Beginn von Erdarbeiten, z. B. im Zuge der Erkundung der Möglichkeiten zur Nutzung der Geothermie durchzuführen.

Hinweis zur Anwendungsvoraussetzung für den § 13 a BauGB

Weder beabsichtigt die Gemeinde einen weiteren Bebauungsplan im Umfeld des aktuellen B`Planes Nr. 142 in die Wege zu leiten, da weder ein Planerfordernis noch die Flächenverfügbarkeit bzw. die Mitwirkung der Grundeigentümer vorhanden ist. Dieser angesprochene Strukturplan umfasst ca. 18.000 m² und dient lediglich der Darstellung eines möglichen Verdichtungspotentials im Bereich östlich der Bahnhofstraße.

Darüber hinaus würde auch dieser erweiterte Betrachtungsraum (Strukturskizze zur Nachverdichtung) die Zulassungsvoraussetzung des § 13 a BauGB erfüllen, da auf der Gesamtfläche von ca. 18.000 m² weniger als 20.000 m² Grundfläche bebaut werden können. (18.000 m² x 0,6 = 10.800 m² max. realisierbare Grundfläche)
Somit kann eindeutig festgestellt werden, dass es sich im vorliegenden Falle um eine klassische Innenentwicklung/Nachverdichtung im Sinne des § 13 a handelt und das beschleunigte Verfahren zum Tragen kommen kann.

Fachbereich Umwelt – Wasser- und Deichbehörde:

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung, es ist jedoch die Bestandssituation zu erfassen und bei der Bauleitplanung bzw. bei der Umsetzung sachgerecht zu berücksichtigen.

Entlang der westlichen sowie der südlichen Flurstücksgrenze der Parzelle 26/6 sind Gräben vorhanden, mit Anschluss an weitere Grabenzüge. Der genannte, westliche Grenzgraben bildet den rückwärtigen Abschluss von Grundstücken an der Bahnhofstraße mit Bestandsbebauung. Hier ist noch zu klären, inwieweit der betreffende Graben als Fließgewässer eine Entwässerungsfunktion für die rückwärtigen Grundstücksbereiche hat.

Mit den Unterlagen zur Bauleitplanung liegt eine topographische Bestandsaufnahme nicht vor, auch ein Entwässerungskonzept für die Grundstücke im Geltungsbereich ist nicht enthalten.

Die Überplanung, bzw. die Umgestaltung und Bebauung des bisherigen Grünflächen-Grundstückes darf nicht zu Entwässerungsproblemen für die benachbarten Grundstücke führen.

Vorhandene Grenzgräben dürfen nicht verfüllt oder gar überbaut werden. In diesem Zusammenhang ist eine Grenzbebauung jeweils auszuschließen, dies bezieht sich auch auf Nebengebäude sowie befestigte Flächen (z. B. Abstellanlage). Umgestaltungen von Gewässern dritter Ordnung sind als Ausbaumaßnahmen einzuordnen und erfordern vorab eine wasserrechtliche Genehmigung und dazu eine gesonderte Antragstellung.

Es ist zu prüfen, ob für diesen rückwärtigen Graben ein Anschluss an die Oberflächenentwässerung in der Johann-Friedrich-Ahlhorn-Straße besteht, oder ob ggf. ergänzend ein leistungsfähiger Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation in der Bahnhofstraße hergestellt werden sollte. Sofern neue Anlagen zur Regenwasserrückhaltung im Geltungsbereich geschaffen werden sollen, sollte eine direkte Verbindung mit diesen vorhandenen Gräben vermieden werden.

Für eine Einleitung in ein Gewässer ist eine gesonderte wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Es sollte weitergehend berücksichtigt werden, dass mit dieser Planung eine Versiegelung von Flächen vorgesehen wird, welche in diesem bebauten Bereich für Niederschlagsabflüsse bisher eine entlastende Wirkung bieten konnten.

Die Gewässerunterhaltung ist allgemein Sache der Eigentümer bzw. der Eigentümerinnen.

Für die Oberflächenentwässerung der hier mit dem B-Plan 142 überplanten Flächen ist eine Fassung der Abflüsse und ein Anschluss an die vorhandene Regenwasser-

Fachbereich Umwelt – Wasser- und Deichbehörde:

Die Belange der Oberflächenentwässerung inclusive der Notwendigkeit zur Erhaltung der Gräben für die Entwässerung angrenzender Grundstücke wird im Zuge der Bauantragstellung und der hierzu erforderlichen Ausarbeitung eines Entwässerungsantrages erfolgen.

Im Zuge der Bauantragsvorbereitung wird auch die Topographie des Areals aufgenommen und vorhandene Gräben werden hinsichtlich ihrer Funktion überprüft.

Insofern kann den Belangen der ordnungsgemäßen Oberflächenwasserableitung hinreichend entsprochen werden.

kanalisation vorgesehen (s. Ziffer 7.2 der Begründung). Eine Beurteilung der Leistungsfähigkeit und der Aufnahmekapazität der vorhandenen Regenwasserkanalisation ist nicht Sache der unteren Wasserbehörde.

Fachbereich Umwelt – Abfallbehörde:

Grundsätzlich bestehen gegen den eingereichten Bebauungsplan keine Bedenken.

Zu A 2 Vorhabenbeschreibung

Bei der Planung zum Abbruch des Wirtschaftstraktes ist vorab eine Schadstoffanalyse des Gebäudes durchzuführen.

Insbesondere ist zu beachten, dass landwirtschaftliche Gebäude, die vor dem Jahr 1993 errichtet wurden oftmals asbesthaltige Eternitplatten als Dacheindeckung verwendet wurden. Daher muss genau erkundet aus welchen Baustoffen die Dacheindeckung besteht. Sollten Eternitplatten verwendet worden sein, sind diese auf Asbest zu untersuchen und wenn die Dacheindeckung oder andere bauliche Bestandteile mit asbesthaltigen Baustoffen errichtet wurden, ist zwingend die TRGS 519 zu beachten

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Städtebaurecht:

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauaufsicht:

Bauplanungsrecht:

Die Festsetzung der Traufhöhe in den WA-Gebieten entspricht nicht den gezeigten Ansichten.

Traufpunkt nach klassischer Definition ist der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut. Dieser liegt beim Treppenhaus und Staffelgeschoss bei 9,5m.

Bauordnungsrecht:

Die geplante Anzahl der Einstellplätze entspricht nicht der Richtzahl für Einstellplätze. (Anlage zu §47 NBauO)

Fachbereich Umwelt – Abfallbehörde

Diesem Aspekt wird durch Einschaltung einer Fachfirma für die Abbrucharbeiten Genüge geleistet.

Sofern sich vor Beginn der Abbrucharbeiten herausstellen sollte, dass dort asbesthaltige Materialien verbaut wurden, werden diese gegenüber der Unteren Abfallbehörde bzw. der Bauaufsicht angezeigt und ordnungsgemäß entsorgt.

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Städtebaurecht:

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauaufsicht:

Bauplanungsrecht:

Die textl. Festsetzung Nr. 4.2 zielt genau auf den im Vorhabenplan mit Ansichten dargestellten Gebäudetyp ab. Sie schreibt die Traufhöhe an den zum Nachbarn ausgerichteten zweigeschossigen Seiten mit Rücksprüngen auf 7,0 m fest.

Im Bereich der optisch wirkenden drei Geschosse mit Treppenhäuser wäre demnach die GH von 10,0 m einzuhalten.

Da es sich im vorliegendem Falle um einen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ handelt, welcher das Vorhaben relativ konkret darstellt und dieses Instrument nicht zwingend an die Festsetzungsnormen der BauNVO gebunden ist, erachtet die Gemeinde diese Festsetzung als ausreichend und im dargestellten Sinne interpretierbar.

Bauordnungsrecht:

Für die entstehenden Neubauten mit 16 WE werden insgesamt 16 Pkw- Stellplätze im Plan ausgewiesen.

In Anbetracht der innerörtlichen Lage und den dort zu erwartenden Bewohnern hält die Gemeinde die Anwendung eines Stellplatzschlüssels von 1 Stpl./WE als ausreichend. In der Anlage zu § 47 NBauO wird als Richtwert für Mehrfamilienhäuser ein Schlüssel von 0,2 bis zu 2 Stellplätzen /WE angegeben.

<p>Eventuelle Einstellplätze für das Bestandsgebäude sind ebenfalls zu berücksichtigen.</p> <p>Die Fahrgassenbreite entspricht nicht dem §4 Abs. 4 GaStplVO.</p> <p>Abstandsflächen der Neubauten sind zu überprüfen und einzuhalten.</p> <p>FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Brand- u. Denkmalschutz: Die Stellungnahme der Oberen Denkmalschutzbehörde (Archäologie) ist einzuholen und zu beachten. (Genehmigungspflicht ≠ Meldepflicht).</p> <p>Bezüglich der Baudenkmalpflege bestehen keine Bedenke</p> <p>Fachbereich Umwelt – Naturschutz- und Waldbehörde: Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal: Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Wir bitten aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung um künftige Übersendung des Planungsbereichs und der anschließenden Beschlussfassung als XPlanGML (XPlanung-Austauschformat).</p> <p>In Vertretung</p>	<p>Da das Bestandsgebäude im MI voraussichtlich einem bestehenden Betrieb als Erweiterung dient, wird sich die Anzahl der Besucher nicht maßgeblich gegenüber heute erhöhen. Der Bedarf von max. 2 erforderlichen Stellplätzen wird ggfs. abgelöst.</p> <p>Als Fahrgassenbreite stehen im Bereich der Senkrechtparkplätze mindestens 5,5 m auf privaten Wegen mit Grünrabatte zur Verfügung. Somit kann dieser Anforderung entsprochen werden.</p> <p>Nach den aktuellen Planungen wurden die erforderlichen Abstandsflächen bereits überprüft. Im Zusammenhang mit dem Bauantrag werden dies Sachverhalte nochmals eingehend geprüft.</p> <p>FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Brand- u. Denkmalschutz Hierzu liegt bereits eine Stellungnahme seitens des Landesamt für Denkmalpflege – Archäologie- vor. Demnach werden vor Baubeginn Sondierungsarbeiten gefordert. Diese werden vor Durchführung von Erdarbeiten in Abstimmung mit dem Landesamt durchgeführt, vgl. hierzu auch Hinweis Nr. 2, demnach wird dort eine baubegleitende Prospektion vorgesehen.</p> <p>Diese Unterlagen werden nach Abschluss des Verfahrens und Erstellung der Urschrift zur Verfügung gestellt</p>
--	--

Aufgestellt: Bockhorn, den 07.02.2024

HWPlan Stadtplanung

Herbert Weydringer