

per Mail

Gemeinde Selsingen

Bearbeitet von
Herrn Schröder

Durchwahl
04261 983-2701

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

Mein Zeichen
63/

Ihr Zeichen
02.10.2020

Rotenburg (Wümme)
06.11.2020

Bauleitplanung in Selsingen

Bebauungsplan Nr. 34 „Südlich Granstedter Straße“

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

1. Stellungnahme Untere Wasserbehörde

Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Gegen den B-Plan Nr. 34 bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Planänderungsgebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine vor.

Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Schmutzwasserbeseitigung:

Gegen einen Anschluss des B-Plan-Gebietes an die zentrale Abwasserreinigungsanlage Selsingen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Anlage hat ausreichend Kapazitäten frei.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Für die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung des B-Plan-Gebietes Nr. 34 ist ein ausreichend bemessenes Regenrückhaltebecken vorzusehen.

Gem. Ziffer 7.2 der Begründung zum B-Plan sieht die Erschließungsplanung vor, das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet an das vorhandene Rohrnetz des nördlich gelegenen Baugebietes Nr. 20 „Granstedter Straße“ und von dort dem vorh. Regenrückhaltebecken „Witte Masch“ zuzuleiten. Das am 25.06.1996 genehmigte Regenrückhaltebecken soll entsprechend dimensioniert sein.

Nach Durchsicht der Genehmigungsakte (Az. 6643.20.404/06-01) ist jedoch festzustellen, dass diverse damals angesetzte Parameter den heutigen Erfordernissen nicht mehr genügen: So ist das jetzt geplante B-Plan-Gebiet Nr. 34 mit einer Fläche von 8,7 ha damals nur mit einer Fläche von 6,29 ha berücksichtigt worden. Des Weiteren wurde die Bemessung lediglich mit einem 2-jährlichen Regenereignis durchgeführt, anstatt wie heute üblich mit einem 5-jährlichen Regenereignis. Außerdem wurde, wie damals üblich, mit einem 15-Minuten-Regen gerechnet und nicht mit verschiedenen Dauerstufen, wie im aktuellen DWA Arbeitsblatt 117 vorgesehen. Weiterhin wurden damals nicht die aktuellen KOSTRA 2010R Regendaten des DWD verwendet, die i.d.R. höhere Regenmengen ergeben, als die Regendaten aus dem letzten Jahrhundert.

Eine Vergleichsrechnung mit den aktualisierten Daten nach dem aktuellen DWA-Regelwerk hat ergeben, dass das vorhandene Regenrückhaltevolumen mit 465 m³ nicht annähernd ausreichend ist.

Zur Nutzung des Beckens als Rückhaltung für das Niederschlagswasser des B-Plan-Gebietes Nr. 34 wäre das Becken massiv zu vergrößern. Voraussetzung hierfür wäre die vorherige Planegenehmigung gem. § 68 WHG durch den Landkreis Rotenburg (Wümme), untere Wasserbehörde.

2. Stellungnahme Abfallwirtschaft

Bei dieser Planung wurde an die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen gedacht. Aus Sicht der Abfallwirtschaft gibt es daher keine grundsätzlichen Bedenken.

3. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Ich verweise nochmals auf meine Stellungnahme vom 30.09.2019 zur 41. Änd. des F-Planes.

Zusätzlich:

Ein Schalltechnisches Gutachten für den Straßenverkehr ist erforderlich, um zu prüfen, ob die Richtwerte nach der DIN 18005 an den geplanten Wohnhäusern eingehalten werden können.

Zudem sind die Auswirkungen des landwirtschaftlichen Betriebes Wahlers zu untersuchen.

4. Bauaufsichtliche Empfehlungen

Zum Maß der baulichen Nutzung habe ich folgende Anregung:

Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht folgendes hervor:

*„Die **Grundflächenzahl** wird in den Allgemeinen Wohngebieten auf die gem. § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze von 0,4 festgesetzt. Entsprechend den Regelungen des Bebauungsplanes ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen nicht zulässig. Mit diesen Festsetzungen sollen die späteren Baugrundstücke optimal ausgenutzt werden können,*

zum anderen stellt die Unzulässigkeit einer Überschreitung der GRZ sicher, dass sich die bauliche Dichte im Plangebiet an der umliegenden städtebaulichen Dichte orientiert.“

In der Vergangenheit wurde in anderen Bebauungsplänen in Selsingen und den Ortschaften umzu bereits diese Festsetzung aufgenommen. Während der Antragsbearbeitung zu Vorgängen in diesen Gebieten hat sich gezeigt, dass bereits bei der Beantragung der Wohnhäuser ggf. inkl. Nebenanlagen die maximale Grundflächenzahl ausgeschöpft wurde. Weitere Nebenanlagen sind teilweise nicht mehr möglich. Dies betrifft nicht nur Häuser mit mehreren Wohneinheiten sondern auch bereits Einfamilienhäuser. Die Erfahrung zeigt, dass die Eigentümer der Grundstücke in der Regel nicht nur die erforderlichen Stellplätze, Carports oder Garagen vorhalten (möchten) sondern auch weitere Nebenanlagen erforderlich oder gewünscht sind. Siehe hierzu auch die Vorgänge im Bebauungsplangebiet „Eckerkamp“. Geschuldet ist die rasche Ausschöpfung der maximalen Grundflächenzahl auch den geringen Grundstücksgrößen.

Von einer optimalen Ausnutzung wie in der Begründung dargelegt kann daher nicht die Rede sein. Auch die Orientierung an der städtebaulichen Dichte der umliegenden Grundstücke/Gebiete kann widerlegt werden. In den folgenden Bebauungsplänen zu naheliegenden Gebieten ist die Überschreitung durch Nebenanlagen zulässig (sogar in einem größeren Maß als es die BauNVO 1990 zulässt):

B-Plan Nr 2. Bockhorn (BauNVO 1968)

B-Plan Nr. 4a Friedhof-Postels (BauNVO 1968)

B-Plan Nr. 14 Am Lavenstedter Weg (BauNVO 1977)

Aus meiner Sicht wäre das Verbot der Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO noch einmal zu überdenken.

Alternativ könnten die Grundstücksgrößen entsprechend gewählt werden.

Weitere interne Stellungnahme liegen derzeit nicht vor.

Im Auftrage

(Schröder)

Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Albrecht-Thaer-Straße 6 a • 27432 Bremervörde

Bezirksstelle Bremervörde
Albrecht-Thaer-Straße 6 a
27432 Bremervörde
Telefon: 04761 9942-0
Telefax: 04761 9942-159

Samtgemeinde Selsingen
Hauptstraße 30
27446 Selsingen

Samtgemeinde Selsingen				
Eingegangen am				
23. OKT. 2020				
19				

Internet: www.lwk-niedersachsen.de

Bankverbindung
IBAN: DE79 2805 0100 0001 9945 99
SWIFT-BIC: SLZODE22XXX
Steuernr.: 64/219/01445
USt-IdNr.: DE245610284

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner in	Durchwahl	E-Mail	Datum
	20 21 001 (B) Sel Schn/aw	Herr Schnabel	-143	rene.schnabel@lwk-niedersachsen.de	21.10.2020

Bebauungsplan Nr. 34 „Südlich Granstedter Straße“, Selsingen
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Ihr Schreiben vom 01.10.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

die frühzeitige Behördenbeteiligung nehmen wir zur Kenntnis und teilen mit, dass aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ zur o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Selsingen 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.

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.

Mit freundlichen Grüßen



René Schnabel
Ländliche Entwicklung

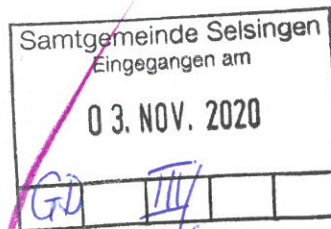


Industrie- und Handelskammer
Stade für den Elbe-Weser-Raum

IHK Stade | Am Schäferstieg 2 | 21680 Stade

Gemeinde Selsingen
Hauptstraße 30
27446 Selsingen

Per E-Mail



Bearbeitet von/E-Mail
eike.koopmann@stade.ihk.de

Telefon
04141/524-140

Telefax
04141/524-113

Stade, 3. November 2020
ll/eck

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Gemeinde Selsingen, Bebauungsplan Nr. 34 „Südlich der Granstedter Straße“

Ihr Zeichen: III. 61 26 10 - 34

Unser Zeichen: R4_043_011020

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am o. a. Planverfahren. Zu dem vorgelegten Planentwurf haben wir keine grundsätzlichen Bedenken vorzutragen, sofern dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet und unseren Mitgliedern keine nachträglichen Einschränkungen entstehen.

In diesem Zusammenhang sollte daher durch die Begründung diskutiert werden, ob gewerbliche Schallimmissionen für das Plangebiet relevant sind, da nördlich eine gewerbliche Baufläche vorhanden ist. Außerdem ist uns südöstlich des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Lohnunternehmer bekannt, der in dieser Hinsicht möglicherweise auch relevant ist. Es sollte in beiden Fällen auch Weiterentwicklungsspielraum erhalten bleiben.

Wir regen darüber hinaus an, im allgemeinen Wohngebiet (WA) auch „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ zuzulassen, da ohnehin „nicht störende Handwerksbetriebe“ zulässig sind und dies die gewerblichen Möglichkeiten der Bewohner erweitert. Da es um „nicht störende Gewerbebetriebe“ geht, wird dem Schutzstandard des allgemeinen Wohngebiets hinsichtlich etwaiger Schallimmissionen entsprochen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer Stade
für den Elbe-Weser-Raum

i. A. Eike Christian Koopmann
Raumordnung, Bauleitplanung, Stadtentwicklung