



**B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 0 2 6 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6**

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Unterstedt	13.12.2011			
Ausschuss für Planung und Hochbau				
Verwaltungsausschuss				

**11. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Unterstedt (Westlich der Bahn) und Bebauungsplan Nr. 6 von Unterstedt - Tierheim und -friedhof westlich der Bahn - ; Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zu den Planentwürfen und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt, den IV. Flächennutzungsplan zum 11. Mal im Teil B Ortschaft Unterstedt (Westlich der Bahn) zu ändern und einen Bebauungsplan Nr. 6 von Unterstedt - Tierheim und -friedhof westlich der Bahn - gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Das Änderungs- bzw. Plangebiet ist im anliegenden Lageplan dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss nimmt von den beiden Planentwürfen zustimmend Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Bürgeranhörung nach § 3 Abs. 1 BauGB.

**Begründung:**

Der Ortsrat Unterstedt hatte am 12.04.2011 empfohlen, dem Tierschutzverein für den Landkreis Rotenburg (Wümme) e.V. ein Erbbaurecht für die Dauer von 66 Jahren an dem Flurstück 43, Flur 4 von Unterstedt, westlich der Bahn und westlich der Recycling-Brechanlage einzuräumen. Der Tierschutzverein ist berechtigt und verpflichtet auf dem Grundstück ein Tierheim mit Tierfriedhof zu errichten. Die Umsetzung der Maßnahmen hat im Einvernehmen mit der Stadt zu erfolgen. Der Erbbaurechtsvertrag darf erst abgeschlossen werden, wenn alle planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vorhaben erfüllt sind und deren Finanzierung gesichert ist.

Wichtigste Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Inzwischen hat der Tierschutzverein seine baulichen Vorstellungen für die Gestaltung des Tierheims und des Tierfriedhofs soweit vorangetrieben und konkretisiert, dass mit der Einleitung der beiden Bauleitplanverfahren begonnen werden kann.

Das Grundstück für das geplante Vorhaben hat eine Größe von 21.754 qm. In der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche als sonstiges Sondergebiet „Tierheim“ und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tierfriedhof dargestellt werden. Im Bebauungsplan werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für beide Nutzungsarten hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und der Grünordnung konkretisiert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für

den Bau eines Tierheimes geschaffen. Die Ausweisung ist als Sondergebiet (SO) geplant. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden bereits die Auswirkungen des geplanten Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

Zum Schutz der nächstgelegenen, maßgeblichen schützenswerten Wohnnutzung Am Westermoor vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich wurden die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches tags und nachts getrennt berechnet. Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an der vorhandenen Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches eingehalten werden. Der Betrieb des Tierheims ist somit mit der bestehenden Wohnbebauung aus schallschutzrechtlicher Sicht verträglich. Zur Ermittlung der Geräuschimmissionen durch die Nutzung der Hundewiese wurden die Beurteilungspegel an einigen maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches ermittelt. An der vorhandenen Bebauung außerhalb des Plangebietes ergeben sich im Tageszeitraum aus der Nutzung der Wiese und der Stellplatzanlage Beurteilungspegel von bis zu 40 dB(A). Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags wird somit eingehalten.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurden als maßgebliche Quellen ausschließlich die Schienenverkehrsbelastungen auf der DB-Schienenstrecke Verden/Aller - Rotenburg berücksichtigt, da im vorliegenden Fall durch das geplante Tierheim nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen und der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr somit nicht beurteilungsrelevant ist. Zusammenfassend ergeben sich im Plangebiet im schienen nahen Bereich Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts. Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags eingehalten und von 50 dB(A) nachts überwiegend überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) tags wird im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten. Im Nachtabschnitt wird der Immissionsgrenzwert für 54 dB(A) nachts innerhalb des Plangeltungsbereichs bis zu einem Abstand von 63 m von der nordöstlichen Plangebietsgrenze überschritten. Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind aus Belegenheitsgründen nicht möglich und aufgrund der geplanten Nutzungen auch nicht angemessen. Innerhalb des Plangeltungsbereiches ergibt sich Lärmpegelbereich II und kleiner. Übliche Fenster entsprechen bereits den erforderlichen Anforderungen an den passiven Schallschutz. Festsetzungen zum Schutz des Plangeltungsbereiches vor Verkehrslärm sind nicht erforderlich. Zum Schutz der Büronutzung vor Gewerbe- und Verkehrslärm innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Stadt Rotenburg (Wümme) sind keine Festsetzungen erforderlich.

In den Anlagen sind der Änderungsentwurf des Flächennutzungsplanes, der Entwurf des Bebauungsplanes und die Vorentwurfsfassung der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt. Auf dieser Grundlage soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert. Sie sollen sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern. Der Umweltbericht wird anschließend erarbeitet und mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Detlef Eichinger

Anlagen:

1. Lageplan der Plangebiete
2. Planentwurf 11. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes
3. Planentwurf Bebauungsplan Nr. 6

#### 4. Entwurf Begründung Bebauungsplan Nr.6