



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 19.09.2014

**B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 6 3 3 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6**

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Unterstedt	23.10.2014			

***12. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Unterstedt - Hesterkamp Ost - und Bebauungsplan Nr. 12 von Unterstedt - Hesterkamp Ost - (mit örtlichen Bauvorschriften); Beratung und Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Anhörung und der Stellungnahme der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen***

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Verwaltungsausschuss erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage 0633/2011-2016)
2. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Entwürfe der 12. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Unterstedt und des Bebauungsplanes Nr. 12 von Unterstedt – Hesterkamp Ost – (mit örtlichen Bauvorschriften) mit Begründung öffentlich auszulegen.

**Begründung:**

Die Entwürfe der o. g. Pläne haben den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegen. Weiterhin wurde der Plan im Rahmen der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit zur Äußerung und Erörterung vorgestellt. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

1. Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 26.06.2014  
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 22.07.2014  
Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Nds. Vom 03.06.2014  
Landesamt f. Geoinformation und Landesentwicklung Nds. Regdir. Verden vom 04.06.2014  
Nds. Landesforsten i. Abst. m. Lw.kammer Nordmark-Heidmark vom 11.07.2014  
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 03.07.2014  
E.ON Netz GmbH, Lehrte vom 10.06.2014  
EXXON Mobil Produktion Deutschland GmbH vom 03.06.2014  
Gasunie Deutschland Services GmbH vom 12.06.2014  
Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land vom 25.06.2014

Keine Anregungen!

**2. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 08.07.2014**

Der Geltungsbereich der o.g. Planvorhaben liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Unterstedt der Stadt Rotenburg (Wümme). Er hat einen Abstand von ca. 600 m zum südöstlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße 215 Nienburg – Rotenburg. Die verkehrliche Erschließung des o.g. Plangebietes erfolgt über das untergeordnete städtische Straßennetz zur B 215. Ziel und Zweck der o.g. Planvorhaben ist die Ausweisung eines „Allgemeinen

Wohngebietes“ mit ca. 18 Wohnbauflächen.

Gegen die o.g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Aufgrund der Lage des allgemeinen Wohngebietes kann auf die weitere Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen verzichtet werden. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

An der Planung wird festgehalten, es ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

**3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 17.06.2014**

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen zur oben aufgeführten Bauleitplanung erhebliche Bedenken, da rd. 2 ha landwirtschaftliche Kulturflächen dauerhaft der Nutzung entzogen werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Entwicklung und Bebauung von Siedlungsflächen ist in der Regel immer mit Einbußen auf Seiten der Landwirtschaft oder des Forsts verbunden. Die Stadt Rotenburg betreibt eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, die eine Überplanung des Außenbereichs auf das notwendige Maß beschränkt. Die Entwicklung des Innenbereichs genießt hier Vorrang. Leider sind diese Potentiale beschränkt und eine punktuelle Neuausweisung von Bauflächen ist aufgrund der Nachfrage nach Bauplätzen und für die städtebauliche Entwicklung unabdingbar. Die notwendige Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen wird ökologisch ausgeglichen. Die Umnutzung dieser Flächen ist nicht zu vermeiden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, an der Planung wird festgehalten.

**4. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH vom 10.07.2014**

Der Spartenträger teilt mit, dass gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend gemacht werden. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist ihrerseits derzeit nicht geplant. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im Genannten Planbereich nicht vorgesehen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

**5. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 04.06.2014**

Gegen die Änderung o.g. Flächennutzungsplanes besteht aus ihrer Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Die Trinkwasserversorgung in Unterstedt erfolgt Seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land. Des Weiteren ist das unter 4.9 benannte Wasserschutz-

gebiet, das Wasserschutzgebiet des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land. Betreffend Löschwasser wurde der Stadt mitgeteilt, dass die Stadtwerke Rotenburg ein Trinkwassernetz betreiben. Löschwasser wird in Rotenburg über Löschbrunnen bzw. Vorflutern zur Verfügung gestellt. Bitte beachten sie dies bei zukünftigen Bebauungsplänen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird gemäß der Stellungnahme redaktionell überarbeitet. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

## **6. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 27.08.2014**

Die verspätete Abgabe der Stellungnahme wird entschuldigt. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Für den rechtszeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es eventuell notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Äußerung betrifft die anschließende Ausführung und die damit verbundene Erschließungsplanung. Die Stellungnahme wird den zuständigen Stellen zur weiteren Bearbeitung zugeleitet. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen

## **7. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 02.06.14**

### **a) Regionalplanerische Stellungnahme**

Aus Sicht der Raumordnung bestehen gegen die o.a. Planung keine Bedenken. Eine Ausweisung von Bauland kann aber lediglich für die Eigenentwicklung von Unterstedt erfolgen und nicht, wie in der Begründung ausgeführt, zur Entlastung von Rotenburg. Die Begründung müsste entsprechend überarbeitet werden und zusätzlich wäre zu beschreiben, wie denn die Eigenentwicklung gesichert werden soll.

Abwägung- und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird gemäß der Stellungnahme redaktionell überarbeitet. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

### **b) Landschaftspflegerische Stellungnahme:**

Das in Kap. 2.1 der Begründung genannte NNatG existiert seit dem 19.02.2010 nicht mehr. Das NAGBNatSchG ergänzt seitdem das BNatSchG.

Das Landschaftsschutzgebiet 131 "Grafeler Holz, Hamerloh und Lintel" befindet sich et-

wa 100m östlich entfernt.

Nach Norden ist das Gebiet ebenfalls gegen die freie Landschaft einzugrünen, die sich hier weiträumig offen einsehbar und ungegliedert erstreckt und vom o.g. Landschaftsschutzgebiet umfasst wird, s. Vorgaben meines RROP 2.1 Ziffer 14. Eine Bepflanzung des Rückhaltebeckens ist bislang textlich nicht vorgesehen, die beiden Seitenflächen westl. und östl. neben der Planstraße bleiben nach der Planung völlig uneingegrünt. Der Weg "Hesterkamp" ist nicht einmal durch Straßenbäume begrünt.

#### Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell gemäß der Stellungnahme überarbeitet. Der überarbeitete Entwurf sieht kein Regenrückhaltebecken mehr vor. Das Niederschlagswasser wird abgeleitet. Für den Entwurf wurde eine Umweltprüfung mit Umweltbericht durchgeführt. Darin wird auf das vorhandene Landschaftsschutzgebiet eingegangen und eine ausreichende Eingrünung beschrieben. Nach Osten wurde die Grünfläche um eine Fläche für den Erhalt von Bepflanzungen ergänzt. Nach Norden wird eine Eingrünung in Form von Straßenbäumen im Zuge der endgültigen Straßenherstellung umgesetzt. Da sich hier langfristig weitere Siedlungspotentiale befinden, wird auf eine landschaftliche Eingrünung verzichtet.

#### c) Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Das Bodengutachten aus dem Jahr 2001 umfasst nur die nördlich und westlich angrenzenden Bereiche. Da die Bodenverhältnisse hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit erfahrungsgemäß kleinräumig erheblichen Schwankungen unterliegen, muss für dieses neue Gebiet noch die Versickerungsfähigkeit ermittelt werden. Eine abschließende Stellungnahme ist daher nicht möglich.

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen für das neue Baugebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

#### Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das Neubaugebiet wurden geotechnische Erkundungen durchgeführt und Gründungsempfehlungen erarbeitet. Das Bodengutachten kommt zum Ergebnis, dass das Baugrundrisiko am Untersuchungsstandort aufgrund der geologischen Gegebenheiten für das geplante Bauwerk als überdurchschnittlich gut einzustufen ist. Diese Einschätzung begründet sich auf den festgestellten homogenen Bodenaufbau sowie die günstige Grundwassersituation.

Das Gutachten wird mit dem Entwurf öffentlich ausgelegt. An der Planung wird festgehalten. Es ergeben sich keine Änderungen der Planung.

#### d) Bauplanungsrechtliche Stellungnahme

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden usw. usw. Die Ausweisung von Bauplätzen von mehr als 900 m<sup>2</sup> widerspricht m.E. diesem Grundsatz.

#### Abwägung und Beschlussvorschlag:

Der Ortsteil Unterstedt befindet sich im ländlichen Raum und nimmt nur teilweise an den Funktionen des Mittelzentrums Rotenburg teil. Vielmehr soll er dem Ziel der Eigenentwicklung dienen. Traditionell sind in den Ortsteilen die Baugrundstücke großzügiger geschnitten und die Bauwerber bevorzugen großzügiger geschnittene Grundstücke.

Der vorliegende Entwurf sieht im dazugehörigen Gestaltungsplan überwiegend Grund-

stücke mit einer Größe zwischen 800 und 900 m<sup>2</sup> aus. Lediglich in der Südostecke und in der Südwestecke werden aufgrund des Zuschnitts, der Erschließung und der Lage größere Grundstücke ausgewiesen. Im Osten sind die Grundstücke aufgrund des Grünstreifens, der eine Eingrünung des Baugebietes sicherstellen soll, ebenfalls etwas größer. Tatsächlich sind die Zuschnitte jedoch mit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vereinbar. Im Ergebnis kann die Nachfrage nach Bauland in Unterstedt mit der Ausweisung des Baugebietes abgedeckt werden.

e) Stellungnahme Kreisarchäologie

Aufgrund älterer Fundmeldungen ist im Bereich des Bebauungsplanes mit weiteren Bodenfunden zu rechnen. In den Bebauungsplan ist daher ein nachrichtlicher Hinweis zu übernehmen mit folgendem Inhalt:

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Entsprechende Ausführungen sind auch in die Begründung zu übernehmen.

Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu verhindern, wird empfohlen, im Vorfeld mit einem Bagger verschiedene Suchschnitte über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, in welchem Maße archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Diese dürfen nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagene Formulierung wird sowohl als Hinweis in die Planfassung als auch in die Begründung mitaufgenommen. Im Vorfeld der Erschließung wird eine Abstimmung mit der Kreisarchäologie erfolgen. Die Stellungnahme wird an das zuständige Tiefbauamt der Stadt weitergeleitet. An der Planung wird festgehalten. Änderungen ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine.

f) Bodenschutz und abfallrechtliche Stellungnahme

Keine Bedenken.

Es liegen derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb Änderungsgebietes vor.

Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg(Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg(Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Abwägung- und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen für die Planung ergeben sich hierdurch nicht.

## 8. Antrag der Verwaltung

Die Verwaltung beantragt folgende Änderungen der Planung vorzunehmen:

- Wegfall des Regenrückhaltebeckens,
- Anpassung der Grundstücksgrößen,
- Festsetzung eines zusätzlichen 5 Meter Grünstreifens.

#### Begründung:

Die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs hat ergeben, dass die Ableitung der Straßenentwässerung über die Regenwasserkanalisation erfolgen kann, welche in Kürze in die Straße „Hempberg“ eingebaut wird. Damit kann auf die Anlage eines Regenrückhaltebeckens verzichtet werden.

Im Osten des Baugebietes wird eine zusätzliche 5 Meter breite private Grünfläche festgesetzt. Sie dient der Erhaltung des dortigen Grünbestandes und komplementiert den vorhandenen Grünstreifen, so dass insgesamt eine 10 Meter breite Eingrünung des Wohngebietes entsteht.

Der zusätzliche Grünstreifen im Osten des Baugebietes vergrößert die anliegenden Grundstücke um jeweils 5 Meter. Damit entstehen Grundstücksgrößen von über 1.000 m<sup>2</sup>. Dies wird jedoch ausschließlich aufgrund der Grünordnung an dieser Stelle begründet.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit seiner Begründung wurde wie oben beantragt geändert. Es wird um Zustimmung gebeten.

### **9. Frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB am 12.06.2014 im Rathaus**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 12.06.2014 eine Bürgeranhörung im Sitzungsraum 4 des Rathauses durchgeführt. Zahlreiche Interessierte (siehe Anwesenheitsliste) waren anwesend. Der Unterzeichner informierte die Beteiligten von der FNP Änderung, den wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie über die Aussagen des Gestaltungsplanes. Der Vertreter der Stadt teilte mit, dass im Rahmen der frühzeitigen Bürgeranhörung Stellungnahmen zur Planung eingereicht werden konnten. Die Unterlagen lagen im Rathaus aus und waren auf der Homepage der Stadt ersichtlich.

Folgende Anträge wurden zur weiteren Prüfung gestellt:

- Ausschluss von Nebenanlagen wie Gartenhäuschen etc. außerhalb des Bauraumes,
- Haus Nr. 4 bis 12 des Stubbenkamps möchten einen 3 Meter Streifen östlich ihres Grundstückes erwerben oder durch die Stadt freigehalten haben, um Pflegemaßnahmen durchführen zu können,
- Prüfung von Dienstbarkeiten im Grundbuch für Duldung des Grünstreifens,
- Prüfung des weiteren Ausbaus des Hesterkamps,
- Lage des Regenrückhaltebeckens klären, Höheneinmessung veranlassen,
- Ausnahmen von der Bepflanzung des Grünstreifens mit unterer Naturschutzbehörde klären,
- Prüfung der Erschließung von Süden über Hempberg,
- Ausbauplan der Straßen von Unterstedt mit Erschließung des Baugebietes abstimmen,
- Zeitnahme Bebauung des Gebietes sicherstellen,
- Einheimischendefinition,
- Bauwillige beantragen variable Grundstücksgrößen von 600 bis 1.000 m<sup>2</sup>, eine Umfrage soll durchgeführt werden,
- Eigentum des Grünstreifens im Süden und Pflegeaufwand,

Die Varianten und die überarbeiteten Planentwürfe mit Umweltbericht werde im Ortschaftsrat von Unterstedt nach der Sommerpause vorgestellt. Alle Nachbarn, Bauwillige werden hierzu wieder eingeladen.

#### Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Grundstücke weisen mit Größen zwischen 800 bis über 1.000 m<sup>2</sup> großzügige Zuschnitte auf, so dass die Errichtung von genehmigungsfreien Nebenanlagen städtebaulich vertreten werden kann.

Die Grundstücke Stubbenkamp 4 bis 12 befinden sich im Nordwesten des Baugebietes. Durch die Anlage eines Weges würde eine Sackgasse entstehen, die nicht sinnvoll bewirtschaftet werden kann. Die im Bebauungsplan Nr. 2 von Unterstadt öffentlich rechtlich festgesetzte Grünfläche muss von den Eigentümern des neuen Baugebietes geduldet werden. Eine Bewirtschaftung von der beantragten Seite kann entfallen.

Die Anwohner werden in den Kaufverträgen auf die bestehende Grünfläche hingewiesen. Die Eintragung einer Dienstbarkeit ist nicht notwendig, da die Grünfläche im Bebauungsplan öffentlich rechtlich festgesetzt wurde und daher von den Bauwilligen des Plangebietes zu dulden ist.

Der weitere Ausbau des Hesterkamps ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Der Ausbau soll jedoch mittelfristig erfolgen. Art und Umfang des Ausbaus sind in separaten Gesprächen mit den betroffenen Anwohnern zu erörtern.

Eine Höheneinmessung des Baugebietes wurde unabhängig von der Situierung des Regenrückhaltebeckens durchgeführt. Die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs hat ergeben, dass die Ableitung der Straßenentwässerung über die Regenwasserkanalisation erfolgen kann, welche in Kürze in die Straße „Hempberg“ eingebaut wird. Damit kann auf die Anlage eines Regenrückhaltebeckens verzichtet werden.

Eine Befreiung oder Ausnahme von der Festsetzung des Grünstreifens im Bebauungsplan Nr. 2 von Unterstedt kann der Landkreis nicht in Aussicht stellen. Die Stadt hat diesbezüglich ein eigenständiges Bebauungsplanänderungsverfahren durchzuführen. Die Verwaltung schlägt eine Umfrage vor, ob diese Art der Änderung erwünscht ist. Unabhängig hiervon ist es jedem Anwohner unbenommen, im Rahmen von Pflegemaßnahmen einen Rückschnitt vorzunehmen.

Eine Erschließung von Süden über Hempberg wurde von Seiten der Verwaltung geprüft. Die Alternativplanung liegt den Unterlagen bei und wird vorgestellt. Es ergeben sich keine Vorteile dieser Planung, da bei Umsetzung etwa 300 m<sup>2</sup> mehr Straßen zu bauen und 60 m<sup>2</sup> weniger Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt werden könnte. Die Route über den Hempberg bedeutet eine etwas längere Distanz vom Ortskern Unterstedts als über den Hesterkamp. Unabhängig hiervon, ermöglicht der aktuelle Ausbaustandard der Straße Hesterkamp eine Befahrbarkeit des Planvorhabens. Mit der Erschließung über den Hempberg würde folglich eine Anfahrbarkeit geschaffen werden, die im Alltag wenig genutzt wird. Daher kann die Verwaltung diese Alternativplanung nicht empfehlen.

Die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet erfolgen gemäß § 125 BauGB nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. wenn die Erschließungsanlagen den in § 1 Abs. 4 bis 7 bezeichneten Anforderungen entsprechen. Dies ist in der Regel zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Fall. Die Erschließungsarbeiten weisen aufgrund des fehlenden Regenrückhaltebeckens nur einen geringen Umfang auf und beeinträchtigen die Anwohner nur kurz und wenig umfangreich. Der genaue Zeitraum der Arbeiten wird im weiteren Verfahren ersichtlich und die Anwohner hierüber informiert.

Die zeitnahe Bebauung der Grundstücke wird im Kaufvertrag geregelt. Falls eine Bebauung innerhalb von 3 Jahren nicht absehbar ist, kann die Stadt das Grundstück zurückfordern.

Gemäß den Vorgaben der Raumordnung nimmt Unterstedt die Funktion der Eigenentwicklung wahr. Demzufolge kann der Ortsrat bestimmen, wer dieses Kriterium erfüllt. Im Normalfall erfüllt eine Geburt als Unterstedter oder der Wohnort seit mindestens 3 Jahren die Voraussetzung für einen Einheimischen.

Die Verwaltung hat die potentiell Bauwilligen im Sommer nach ihrer gewünschten Grundstücksgröße befragt. Eine deutliche Mehrheit sprach sich für größere Grundstücke zwischen 800 und 900 m<sup>2</sup> oder über 1.000 m<sup>2</sup> aus. Der Gestaltungsplan versuchte auf diese Wünsche einzugehen und ermöglicht im Bebauungsplan städtebaulich verträglich größere Grundstückszuschnitte. Die größten Grundstücke befinden sich im Südosten entlang der festgesetzten Grünfläche. Dieser Streifen wird den Bauwerbern verkauft und ist dauerhaft zu pflegen.

## **10. Anette und Norbert Kapp, Stubbenmap 12, OT Unterstdt vom 07.07.2014**

Hiermit erheben wir als Bewohner der Straße Stubbenkamp und damit direkt Betroffene Einspruch gegen die Änderung des IV. Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 12 von Unterstedt (Hesterkamp Ost), da wir uns in unseren Rechten verletzt fühlen.

Begründung:

1. Beim Kauf unseres Grundstückes im Jahre 1994 wurde uns auferlegt, am Ende unseres Grundstückes einen 10 Meter breiten Grünstreifen käuflich zu erwerben und diesen auf Kosten der Anlieger von der Stadt bepflanzen zu lassen. Wir sind vertraglich verpflichtet, diesen Grünstreifen zu pflegen und zu erhalten, dürfen ihn aber nicht anderweitig nutzen. Außerdem wird die Fläche des Grünstreifens (bei uns immerhin ca. 350 m<sup>2</sup>) bei allen Gebühren und Abgaben (Grundsteuer, Erschließungskosten) zum Grundstück hinzugerechnet.

Wir haben uns für unser heutiges Grundstück damals nur entschieden und die Mehrkosten in Kauf genommen, weil von Seiten der Stadt damit geworben wurde, dass mit diesem Grünstreifen eine weitere Bebauung hinter unserem Grundstück nicht erfolgen wird! Diese Aussage ist in den folgenden Jahren mehrfach auch bei den Grundstückskäufen unserer Nachbarn sowohl von Vertretern der Stadt (damaliger Stadtdirektor, damaliger Kämmerer der Stadt Rotenburg) als auch vom damaligen Ortsbürgermeister von Unterstedt gemacht worden. Da diese Aussagen unstrittig sind, fühlen wir uns mit einer Erschließung des geplanten Baugebiets in diesem Bereich im Nachhinein betrogen.

2. Die Erschließung des geplanten Baugebietes über die Straße Hesterkamp würde für uns eine nicht unerhebliche, extreme Belastung bedeuten, da die Straße Hesterkamp jetzt an der Ecke zum Stubbenkamp endet und als Sandweg lediglich für den landwirtschaftlichen Verkehr weitergeführt wird.

Bei geplanten mindestens 18 Baugrundstücken mit teilweise auch Bebauung mit Doppel- bzw. Zweifamilienhäusern würde dieses bei nur 2 Fahrzeugen pro Grundstück bedeuten, dass mindestens 36 Fahrzeuge mehrmals täglich an unserem Grundstück vorbeifahren würden (von Besuchern, Lieferfahrzeugen, Post, Müllabfuhr usw. einmal abgesehen). Da wir davon ausgehen, dass überwiegend junge Menschen bzw. Familien hier bauen sollen, die erfahrungsgemäß überdurchschnittlich viel unterwegs sind, und wenn man bedenkt, dass das geplante Baugebiet sich in einer weit vom Ortskern entfernten Lage ohne öffentliche Verkehrsanbindung befindet, rechnen wir damit, dass täglich über 200 PKW an unserem Grundstück vorbeifahren würden. Wenn man bedenkt, dass wir nie davon ausgehen mussten, dass an dieser Stelle eine Straße entsteht, empfinden wir dieses Verkehrsaufkommen als extrem hoch und belastend, zumal wir unser Haus so geplant haben, dass Schlafräume abseits der Straße liegen, was durch die geplante Straße nicht mehr gegeben wäre.

3. Durch die geplante Erschließung des Baugebietes über die Straße Hesterkamp würde un-

ser Grundstück zu einem Eckgrundstück werden, wodurch uns erhebliche zusätzliche Kosten entstehen würden, die wir, da uns die Zusage gemacht wurde, dass dort nicht mehr gebaut werden würde, niemals geplant haben. Auch diese Tatsache bedeutet für uns eine erhebliche Belastung.

4. Des Weiteren würde die Erschließung des Baugebietes über die Straße Hesterkamp eine unzumutbare finanzielle Belastung für die jetzigen Anwohner darstellen, da diese Straße nur einseitig bebaut ist mit jetzt lediglich 5 Anliegern und eine Bebauung auf der gegenüberliegenden Fläche in den nächsten Jahren nicht zu erwarten ist, da der Besitzer des Ackers nicht bereit ist, diesen zu verkaufen. Dieses ist auch der Stadt bekannt.

Die einseitige Bebauung führt außerdem zu einem unverhältnismäßig hohen Flächenverbrauch für die Verkehrsflächen, da davon auszugehen ist, dass durch die hohe Zahl der PKW die Straße verbreitert ausgebaut werden müsste.

5. Wir halten eine weitere ortsferne Bebauung in die Natur für sehr bedenklich, da bekannt ist, dass sich in diesem Gebiet Hügelgräber befinden, wovon ein Grab mit Findling in der östlichen Ecke des geplanten Baugebietes eingezeichnet und zwei weitere Hügelgräber in unmittelbarer Nähe als Naturdenkmal geschützt sind. Eine weitere Verschiebung der Siedlungsgrenze in die Natur, auch wenn die Fläche derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, halten wir für sehr bedenklich, da die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit den genannten Hügelgräbern, dem nahen Landschaftsschutzgebiet und dem erst kürzlich eingerichteten Kulturpfad unserer Meinung nach mit einem Baugebiet dieser Größe erheblich ist.

6. Nach mehreren Gesprächen und Diskussionen auch mit Vertretern der Stadt Rotenburg entsteht für uns der Eindruck, dass es sich bei diesem Baugebiet nicht um die beste, sondern um die für die Stadt günstigste Lösung handelt.

Die Tatsache, dass der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortsratssitzung vom 24.04.2014 von nur 4 (von 9 anwesenden) Ortsratsmitgliedern zugestimmt wurde, zeigt, dass dieses Baugebiet auch innerhalb des Orsrates nicht unumstritten ist.

#### Abwägung und Beschlussvorschlag:

Zu 1. Im Vorfeld dieser Bebauungsplanaufstellung mit der verbundenen Flächennutzungsplanänderung wurden intensiv mehrere Alternativen untersucht. Das Ergebnis der Alternativenprüfung, die in der Begründung unter Kapitel 3 einzusehen ist, hat ergeben, dass die anderweitigen Flächen A – C nicht verfügbar oder nur unter eingeschränkt nutzbar sind. Im Ergebnis ist das Bauleitplanverfahren für die aktuelle Fläche eingeleitet worden.

Die Bepflanzung und Pflege des Grünstreifens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 von Unterstedt sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Die vorgestellte Planung nimmt Rücksicht auf die benachbarte Bebauung, indem dieselbe Grundflächenzahl von 0,2 und ein ausreichender Abstand zu den betroffenen Grundstücken gewählt werden. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Bebauung aufgrund des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erkennbar.

Zu 2. Der Hesterkamp wird eine Wohnstraße und dient als Erschließungsstraße für das neue Baugebiet. Die Straße ist in der Lage den Verkehr eines kleineren Einfamilienhausgebietes aufzunehmen. Die Belastungen der Nachbarn nehmen zu, liegen aber in einem normalen hinnehmbaren Bereich. Die Entfernungen zu den örtlichen Gemeinbedarfseinrichtungen sind in etwa dieselben wie im Falle der benachbarten Wohnquartiere und können durchaus mit alternativen Verkehrsmitteln zurückgelegt werden.

Zu 3 und 4.. Die Kosten für den weiteren Ausbau des Hesterkamps entstehen erst mit dem der endgültigen Herstellung der Straße. Das weitere Vorgehen hierzu soll in Gesprächen mit den Anwohnern erfolgen und abgestimmt werden.

Zu 5. Der Landkreis hat hinsichtlich der archäologischen Gegebenheiten Stellung bezogen und Hinweise für das weitere Vorgehen mitgeteilt. Diese Hinweise sind unter Kapitel 4.9 in die Begründung zur Änderung des FNP und des BPlans aufgenommen worden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werde im Umweltbericht aufgezählt und bilanziert. Der Eingriff in die Schutzgüter wird entsprechend der dargelegten Punktesystems ausgeglichen. Im Osten des Planvorhabens entsteht zur Aufwertung der Landschaft eine dreireihige Hecke und der vorhandene Baumbestand wird erhalten und bei Abgang ersetzt.

Zu 6. Der vorgelegte Entwurf wurde überarbeitet und dem Ortsrat vorgestellt. Dieser stimmt nochmals hierüber ab.

Für die Planung ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen. An dem Entwurf wird grundsätzlich festgehalten.

#### **10. Michael Proy, Haferkamp 24, OT Unterstedt vom 14.07.2014**

In der Bürgeranhörung zum neuen Baugebiet "Hesterkamp" in Unterstedt wurde diskutiert, die Zufahrt komplett über die Straße "Hempberg" laufen zu lassen. Hierzu wurde auch ein Prüfungsauftrag erteilt

Als direkt betroffener Anlieger, ich besitze das Grundstück Haferkamp / Ecke Hempberg, erwarte ich, von diesen Gedanken Abstand zu nehmen und die Zufahrt über die Straße "Hesterkamp" auszulegen.

Es gibt mehrere Gründe, hier nenne ich nur ein einige:

Der Hempberg nimmt heute bereits den gesamten Zufahrtsverkehr in dieses große Wohngebiet auf. Sie dient der Anfahrt der Straßen "Am Schützenholz", "Heidhauerkamp", "Stubbenkamp", "Haferkamp" und auch bereits für den "Hesterkamp".

Durch den Hempberg läuft schon heute der gesamte Durchgangsverkehr. Dieser hat mit der Anlage des sog. "Nabu-Weges" im Naturschutzgebiet Weißes Moor doch erheblich zugenommen.

Der gesamte landwirtschaftliche Verkehr befährt den Hempberg. Dies war einer der Gründe, die Straße auf 5m Breite auszubauen. Der angedachte Weg ist heute ein reiner Feldweg und bildet den Abschluss der Wohnbebauung zur Natur. Außerdem würde der heute schon stark begrünte Streifen entlang des Weges wegfallen. Er bildet einen Abschluss.

Wenn wir in die Zukunft schauen, sehen wir auf lange Sicht hier einen Abschluss der Wohnbebauung. Neue Baugebiete werden sicher mehr zum Ortskern hin erschlossen.

Ich bitte Sie, diese Argumente in Ihren Planungen zu berücksichtigen.

Sollten die Planungen konkret weiter über den Hempberg verfolgt werden, behalten wir uns vor, rechtliche Schritte zu prüfen.

#### Abwägung und Beschlussvorschlag:

Eine Erschließung von Süden über Hempberg wurde von Seiten der Verwaltung geprüft. Die Alternativplanung liegt den Unterlagen bei und wird vorgestellt. Es ergeben sich keine Vorteile dieser Planung, da bei Umsetzung etwa 300 m<sup>2</sup> mehr Straßen zu bauen und 60 m<sup>2</sup> weniger Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt werden könnte. Die Route über den Hempberg bedeutet eine etwas längere Distanz vom Ortskern Unterstedts als über den Hesterkamp. Unabhängig hiervon, ermöglicht der aktuelle Ausbaustandard der Straße Hesterkamp eine Befahrbarkeit des Planvorhabens. Mit der Erschließung über den Hempberg würde folglich eine Anfahrbarkeit geschaffen werden, die im Alltag wenig genutzt wird.

Trotz der vorgebrachten Argumente des Anwohners kann die Straße Hempberg als Erschlie-

ßungstraße für das neue Wohngebiet dienen und den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Aufgrund der oben angeführten Argumente kann die Verwaltung eine Erschließung über den Hempberg jedoch nicht empfehlen. Sie empfiehlt vielmehr die Erschließung über den Hesterkamp und hält an der Planung ohne Änderungen fest.

#### **11. Lutz und Katja Schloo, Hempberg 29, OT Unterstedt vom 13.06.2014**

Wir sind die Eigentümer des Grundstücks Hempberg 29 in Unterstedt und wohnen dort in unserem Einfamilienhaus. In der gestrigen Bürgeranhörung zum geplanten Baugebiet Hesterkamp Ost wurde die Prüfung des Zugangs zum Baugebiet über den Hempberg angeregt.

Wir beantragen den Zugang des Baugebietes über den Hesterkamp aus folgenden Gründen:

Der Hempberg ist keine Anwohnerstraße, sondern eine Sammelstraße mit sehr starkem innerörtlichem Verkehr. Der Hempberg nimmt den gesamten landwirtschaftlichen Verkehr auf und ist jetzt schon wesentlich stärker belastet als der Hesterkamp oder Stubbenkamp.

Es kann nicht sein, dass die Straße, die jetzt schon so viel Verkehr aufnimmt, zusätzlich noch weiter belastet wird, wenn es die Möglichkeit gibt, die Verkehrssituation für alle Anwohner gleichmäßig erträglich zu gestalten.

Der Hesterkamp hat bereits Baustraßencharakter und es kann auf ein vorhandenes Straßennetz zurückgegriffen werden. Der Weg vom Hempberg aus ist ein reiner Feldweg mit altem Baumbestand (z.B. Wildmirabelle) mit Wurzelwerk und Kronen. Der Ausbau des Feldweges vom Hempberg würde zu einer Wegnahme von Baufläche des geplanten Baugebietes führen.

Das Baugebiet Hesterkamp Ost liegt am Ortsrand von Unterstedt. Die nächsten Baugebiete werden sicherlich innerorts in Richtung Kohlhof / Neubauerstraße ausgewiesen, so dass vom Hesterkamp eine Abzweigung bzw. Zuwegung erfolgen kann.

Wir bitten Sie, bei Ihrer objektiven und sachgerechten Prüfung des Zugangs zum geplanten Baugebiet Hesterkamp Ost, unsere Gründe gegen die Zuwegung vom Hempberg aus zu berücksichtigen und bitten um zeitnahe Sachstandsmitteilung.

#### Abwägung und Beschlussvorschlag:

Eine Erschließung von Süden über Hempberg wurde von Seiten der Verwaltung geprüft. Die Alternativplanung liegt den Unterlagen bei und wird vorgestellt. Es ergeben sich keine Vorteile dieser Planung, da bei Umsetzung etwa 300 m<sup>2</sup> mehr Straßen zu bauen und 60 m<sup>2</sup> weniger Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt werden könnte. Die Route über den Hempberg bedeutet eine etwas längere Distanz vom Ortskern Unterstedts als über den Hesterkamp. Unabhängig hiervon, ermöglicht der aktuelle Ausbaustandard der Straße Hesterkamp eine Befahrbarkeit des Planvorhabens. Mit der Erschließung über den Hempberg würde folglich eine Anfahrbarkeit geschaffen werden, die im Alltag wenig genutzt wird.

Trotz der vorgebrachten Argumente des Anwohners kann die Straße Hempberg als Erschließungstraße für das neue Wohngebiet dienen und den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Aufgrund der oben angeführten Argumente kann die Verwaltung eine Erschließung über den Hempberg jedoch nicht empfehlen. Sie empfiehlt vielmehr die Erschließung über den Hesterkamp und hält an der Planung ohne Änderungen fest.

#### **12. Dr. Andrea Servatius, Stubbenkamp 10, OT Unterstedt vom 15.06.2014**

hiermit möchte ich Einwände gegen das geplante Neubaugebiet aussprechen.

1. Als wir das Grundstück am Stubbenkamp 10 erwarben, wurde uns zugesichert, dass es Ende der Ortschaft und Bebauungsgrenze sei. Das war der Grund uns dafür zu entscheiden, da wir bereits seit 1990 in Unterstedt ansässig waren, ansonsten hätten wir uns anderweitig umgesehen. Das das gesprochene Wort ohne schriftliche Zusicherung in unserem Land nicht mehr gilt

(viele Arbeitsverträge sind heute noch mündlich, per Handschlag und gültig) ist etwas womit wir nicht gerechnet haben. Die öffentliche Anhörung zu dem Thema war der Hohn, denn es wurden alle Argumente umgedreht und es entstand das Gefühl, dass egal was angeführt wird, von Herrn Bumann eloquent in seine Argumentation verdreht wurde. Es wurde derselbe Plan vorgelegt wie bereits bei der Ortsratssitzung, wo dort bereits angemerkt wurde, dass das Regenrückhaltebecken an der Stelle wo es geplant ist, unsinnig ist, da das Wasser auch bei uns bergab fließt und sich im Westen des Grundstückes sammelt, wie der bewirtschaftende am 12.6. anwesende Landwirt bestätigte

Das Einzige was wir schriftlich haben ist, dass der Grünstreifen als naturnahe Bepflanzung den Übergang zur un bebauten Natur darstellen soll und nun soll der einfach verschoben werden und ein kleiner schon bestehender Knick, der bisher den Wegrand markiert, als entsprechende Grenze genutzt werden, bis das nächste Feld zum Opfer fällt und nur noch der Wald steht (ist der noch sicher?).

Da ich das Glück hatte, (die Streifen wurden ohne unsere Einflussnahme bepflanzt) nur Bäume abbekommen zu haben, deren untere Äste wenn sie kaum noch Licht bekommen, absterben, hatte ich bisher freie Sicht auf Wälder und Wald, was für mich ein wesentlicher Punkt der Regeneration zusammen mit der Ruhe hier ist.

Wir sprachen an, dass es ein absoluter Wertverlust der Immobilie ist, denn ich habe, um diese von meinem verzogenen Partner zu kaufen das Haus im Mai 2013 schätzen lassen und der Schätzer hat den unverbaubaren Blick, der mit Ende 2012 noch von unserem Ortsbürgermeister Uwe Lüttjohann auf Nachfrage bestätigt wurde, mit gewertet. Auch die letzte Bestätigung habe ich, offenbar zu gutgläubig, leider nicht schriftlich.

Nun stellt sich tatsächlich Herr Bumann hin und spricht von upgrading des Wertes dadurch dass die Anbindung besser ist, was allerdings keiner von den hier Wohnenden will und die meisten halten den Mund um Unfrieden im Ort zu vermeiden.

Wenn 18 Häuser entstehen heißt das eben nicht nur, das morgens 36 Fahrzeuge vorbeiknattern, sondern auch, dass zwischendurch gefahren wird, Kindergarten, Schule, Sportveranstaltungen all dies wohin Kinder heutzutage mit dem Auto transportiert werden. Von Ruhe ist dann wohl nicht mehr zu sprechen.

Herr Bumann wiederum meinte vorher hatten wir landwirtschaftlichen Lärm oder Geruchsbelästigung. Auch wieder eine Argumentation, die zeigt, dass er keine Ahnung davon hat, was Menschen die die Naturnähe suchen, wollen. Jedem der da gebaut hat war das klar und das ist höchstens in der Erntezeit, dass die Maschinen auch mal nachts unterwegs sind, ansonsten ist hier kaum Lärm. Und hier wäre auch keiner der gegen quakende Frösche oder früh krähende Hähne etwas hätte.

2. Das geplante Neubaugebiet bedeutet eine unglaubliche Bodenversiegelung in Hanglage wenn man die Erhebung, den Hempberg, so nennen darf. Da beim Ausbau des Stubbenkamp die östlich gelegenen Häuser keine Anbindung an den Regenwasserkanal erhalten und bisher auch nicht brauchten da die letzten Grundstücke nur eine minimale Bodenversiegelung auf ihrer Grundflächen haben und bisher nie der Wasserabfluss ein Problem war, kann sich dies zügig ändern, wenn das Feld als Versickerungsfläche wegfällt und verantwortlich für eventuelle Schäden sind dann die, die hier schon unten am Hügel wohnen, die das aber nicht beeinflussen können.

3. Es ist ein erheblicher Eingriff in die Natur und wir werden unseren Kindeskindern nicht gerecht, wenn wir immer mehr Ackerflächen, von denen wir letztendlich leben und Natur zerstören.

Mein Einwand, dass Wachteln und Rebhühner, ja selbst Fasane und Schnepfen mit zunehmender Bebauung am Hempberg schon weggeblieben sind (wir hatte solche in den ersten

Jahren hier im Grünstreifen) kommentierte Herr Bumann mit der Aussage, das läge sicher daran, dass die Grünstreifen für solche Tiere zu dicht seien, was aber nicht der Fall ist sondern das Mehr an Menschen bringt die Unruhe und das wird durch ein Neubaugebiet noch schlimmer und nicht besser wie offenbar Herr Bumann meint.

Wir nehmen auch den Feldlerchen wieder ein Stück Lebensraum weg und ein Ornithologe meinte kürzlich, dass die in unserer Gegend schon ausgestorben sind, hier aber gibt es derzeit noch welche.

Überhaupt muss man sich überlegen wie Gärten heutzutage gestaltet werden. Meist kommen Hartriegelhecken, Thuja, Rhododendren etc. zum Einsatz samt Rasen, pflegeleicht und für Insekten die für die Aufzucht von Jungvögeln nötig sind, keine Nahrung bieten. Also nutzt es uns herzlich wenig, wenn wir die Vögel füttern aber den Insekten keine Wohnstatt bieten.

Derzeit ist es hier noch ein Refugium, da ich zumindest gezielt dagegen arbeite und es gibt hier eine Vielfalt an Vögeln im Garten die woanders (wie Menschen beim Vogelfutter kaufen berichten, nicht mehr gibt). Wir haben Bunt- und Grünspechte neben den üblichen Meisen, Grün- und Buchfinken, Dompfaffen, Rotkehlchen, Zaunkönige, Wacholderdrosseln, Amseln und eine kleine Kolonie Kernbeißer, einige Eichelhäher und viele mehr, was mir gerade nicht einfällt aber mir im Garten lieb geworden sind samt einiger Igel die hier Jahr für Jahr überwintern und ihre Jungen aufziehen. Bis auch am Hempberg mehr gebaut wurde, kamen sogar die Rehe mit ihren Kitzen in den Garten und labten sich von Rosenblüten und Ähnlichem. Ich fand das sehr schön.

Im geplanten Neubaugebiet liegt ein auf dem ausgewiesenen Hügelgrab beschriebenes weiteres Grab mit Findling, was von Herrn Bumann kommentiert wurde mit der Bemerkung, "dann kommt der Findling eben weg und gut ist". Dies zeigt einen Umgang mit unserer eigenen Geschichte die mehr als respektlos ist, denn einerseits wirbt die offizielle Website des Amt Rotenburg unter Ortschaft Unterstedt mit den Hügelgräbern und andererseits zerstört sie gerade den schönen Naturweg zum Hügelgrab in Zukunft mit Baugebiet und Straße? Das ist alles andere als verständlich.

4. Es gibt noch Bauland im Ort und wenn die jungen Leute sagen, wer will denn am Dierswisch bauen, dann darf das doch für die Stadtplanung kein Grund sein neue Gebiete zu erschließen, insbesondere wenn in 5 Jahren ortsnah am Kohlhof Bauland frei wird, oder hat da unser bestehender Ortsbürgermeister etwas dagegen?

Wenn unbegrenzt Bauland geschaffen wird und so wirkt es hier, wird der Ort nicht lebendiger sondern verliert seinen dörflichen Charakter.

5. Wenn dann überhaupt die Entscheidung für den Platz dort fällt, wieso wird dann die Zufahrt nicht vom Hempberg aus gewählt, einer Straße die als Hauptzuwegung extra breiter gehalten wurde als alle anderen Straßen im Ort und die Menschen die dort gebaut haben, wussten dass als sie hinzogen, während für uns am Stubbenkamp die Meinung galt, hier ist das Ende des Ortes, hier bleibt es ruhig und beschaulich. Jetzt die Hauptzuwegung auch noch über den Hesterkamp langzuführen zeigt, dass langfristig einfach alles dichtgebaut werden soll. Wenn mir das vorher klar gewesen wäre, würde ich heute nicht hier wohnen.

Im Übrigen wurden von Herrn Linne am Anhörungstermin drei Menschen, die uns über mehrere Jahre (wir haben das Grundstück als letzte erworben und dies auch noch zugesichert bekommen) zugesagt haben, dass dort Bebauungsgrenze sei, namentlich genannt. Alle Personen leben noch und wenn es Ehre noch gibt, sollten sie zu ihrem Wort stehen und sich entsprechend erinnern, auch wenn unter deutschen Politikern Gedächtnislücken immer wieder Thema sind.

Wenn dann schon alles nicht mehr zu verhindern ist, was ich für unglaublich erachte ange-

sichts der Vorgeschichte, der zu zerstörenden Felder und dem Lebensraum den wir, außerhalb der Ortsgrenze, die offenbar einfach jetzt verschoben werden kann, den Tieren wegnehmen, muss es einen Bestandsschutz (diesmal schriftlich!!!) für diejenigen unter uns Anwohnern geben, die den Grünstreifen erhalten wollen und sich nicht damit von Herrn Bumann ködern lassen ("ich sprech mal mit der Naturschutzbehörde, dann können Sie Garten daraus machen") damit die Neuanwohner nicht später kommen können, nach dem Motto: die Bäume sind zu hoch (denn sie werfen ab mittags Schatten auf das Feld) oder die Büsche hängen über etc.

Das dürfte das Mindeste sein, was uns belogenen Anwohnern hier zugestanden werden muss, samt der Option 2-3 m hinter dem jeweiligen Grundstück das Land zu erwerben und zwar nicht, wie ebenfalls Herr Bumann meinte, dass da ein Weg hinsolle, sondern nur um die Möglichkeit zu haben von der anderen Seite den Grünstreifen zu pflegen und Schnitt abtransportieren zu können.

Zumindest ich wünsche diese Option für den Fall, dass unsere Einwände vergeblich sind.

Das ich sehr erbost bin über diese Entwicklung und darüber nachdenken muss, nach meiner aktiven Arbeitszeit leider doch den Wohnort noch zu wechseln obwohl gerade die Naturnähe hier (ich fahre, was Herr Bumann sich bei unbefestigten Wegen, die er sehr abfällig kommentierte, offenbar nicht vorstellen kann, mit dem Fahrrad auf den matschigen Feld/Graswegen selbst wenn sie vom Trecker zerfahren sind, seit ich hier (1990) wohne mit dem Fahrrad zur Arbeit, wenn ich nicht im Anschluss gleich zu einer Fortbildung muss, im Übrigen auch im Winter, während leider viele Andere hier selbst den Kilometer zum Bäcker um Brötchen zu holen, mit dem Auto zurücklegen und meinen Sie, dass wird bei 18 neuen Häusern und Familien nicht der Fall sein?) bisher meine Lebensqualität ausgemacht hat.

Es stehen in fast allen Orten Häuser zum Verkauf und man sollte lieber junge Familien unterstützen die alte Wohngebäude zu nutzen und erweitern bzw. modernisieren als immer mehr Neubauten zuzulassen nur damit Geld in die Kassen kommt.

Wenn es 1998 hier ein Haus zu kaufen gegeben hätte, hätten wir das gemacht aber hatten dazu keine Möglichkeit.

Am Schlimmsten für uns war, zu sehen, dass alles was schon einmal auf dem Tisch war, an dem Abend vom 12.6. so betrachtet wurde, als sei es für Herrn Bumann neu, obwohl er auch schon auf der Ortsratssitzung davon in Kenntnis gesetzt wurde, sodass der Eindruck entsteht, er solle einfach alles abbügeln.

Im Übrigen sollte die Sitzung vom ihm protokolliert werden, wobei die neben ihm sitzenden Bürger meinten, es standen kaum 5 Zeilen auf seinem Zettel.

Soll es wieder so sein, dass im Nachhinein gesagt wird, sie haben ja nichts schriftlich und das wurde ja nicht festgehalten? Festgehalten hat er nämlich sichtbar auf jeden Fall das, was er vorgeschlagen hat, nämlich die Grünstreifen (was nur ein Anwesender wollte, der Rest bat um Bestandsschutz) als Garten nutzen zu lassen. In der großen Hoffnung, dass noch Gewissen, Versprechen und Ehre Worte sind die in unserer Gesellschaft noch gelten und Wert haben, verbleibe ich.

#### Abwägung- und Beschlussvorschlag:

Zu 1. Im Ortsrat am 24.04. wurde der frühzeitige Entwurf empfohlen, welcher anschließend vom Ausschuss für Planung und Hochbau sowie vom Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg bestätigt wurde. Dieser Entwurf wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung den Bürgern erläutert. Das Beteiligungsverfahren dient dazu, Stellungnahmen zur Planung zu sammeln, um einen überarbeitenden Entwurf mit Umweltbericht fertigen zu können. Diverse Gutachten, wie Bodengutachten und Höherein-

messung des Plangebietes vervollständigten die aktuelle Planung. Diese wird wiederholt den Gremien zur Abstimmung und der Öffentlichkeit vorgestellt.

Im Vorfeld dieser Bebauungsplanaufstellung mit der verbundenen Flächennutzungsplanänderung wurden intensiv mehrere Alternativen untersucht. Das Ergebnis der Alternativenprüfung, die in der Begründung unter Kapitel 3 einzusehen ist, hat ergeben, dass die anderweitigen Flächen A – C nicht verfügbar oder nur unter eingeschränkt nutzbar sind. Im Ergebnis ist das Bauleitplanverfahren für die aktuelle Fläche eingeleitet worden.

Die Bepflanzung und Pflege des Grünstreifens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 von Unterstedt sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Die vorgestellte Planung nimmt Rücksicht auf die benachbarte Bebauung, indem dieselbe Grundflächenzahl von 0,2 und ein ausreichender Abstand zu den betroffenen Grundstücken gewählt werden. Die Lärmimmissionen und Verkehrsaufkommen des Plangebietes entsprechen dem übliche Maß eines Neubaugebietes und sind durch die Nachbarschaft hinnehmbar. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Bebauung aufgrund des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erkennbar.

Der Wert eines Grundstückes wird maßgeblich bestimmt durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Diese Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 von Unterstedt werden nicht geändert. Das Planvorhaben weist eine ausreichende Abstandsfläche zum bestehenden Siedlungskörper auf, um einen Wertverlust auszuschließen.

Zu 2. Jedes Grundstück muss das anfallende Niederschlagswasser auf eigenem Grund versickern. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist auszuschließen. Das vorhandene Bodengutachten bescheinigt gute Versickerungsmöglichkeiten. Dieser Sachverhalt wurde in Kapitel 4.6 der Begründung zur Änderung des FNP und Aufstellung des BPlans aufgenommen. Eine Beeinträchtigung der Grundstücke am Stubbenkamp kann demnach ausgeschlossen werden.

Zu 3. Der beigefügte Umweltbericht beschreibt das Ergebnis der vorgenommenen Umweltprüfung. Darin werden die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaft und Kulturgüter bewertet und Konflikte aufgezeigt und bewältigt. Der Landkreis hat hinsichtlich der archäologischen Gegebenheiten Stellung bezogen und Hinweise für das weitere Vorgehen mitgeteilt. Diese Hinweise sind unter Kapitel 4.9 in die Begründung zur Änderung des FNP und des BPlans aufgenommen worden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werde im Umweltbericht aufgezählt und bilanziert. Der Eingriff in die Schutzgüter wird entsprechend der dargelegten Punktesystems ausgeglichen. Im Osten des Planvorhabens entsteht zur Aufwertung der Landschaft eine dreireihige Hecke und der vorhandene Baumbestand wird erhalten und bei Abgang ersetzt.

Zu 4. Die bereits zitierte Alternativenprüfung hat im Ergebnis kein weiteres kurzfristig verfügbares Baugebiet aufzeigen können. Der Bedarf an Wohnbauflächen ist aktuell hoch und muss zeitnah bedient werden, wenn die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen im Ort erhalten werden sollen. Die Bebauung der vorhandenen Raulücken reicht hierzu nicht aus.

Zu 5. Eine Erschließung von Süden über Hempberg wurde von Seiten der Verwaltung geprüft. Die Alternativplanung liegt den Unterlagen bei und wird vorgestellt. Es ergeben sich keine Vorteile dieser Planung, da bei Umsetzung etwa 300 m<sup>2</sup> mehr Straßen zu bauen und 60 m<sup>2</sup> weniger Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt werden könnte. Die Route über den Hempberg bedeutet eine etwas längere Distanz vom Ortskern Unterstedts als über den Hesterkamp. Unabhängig hiervon, ermöglicht der aktuelle Ausbaustandard der Straße Hesterkamp eine Befahrbarkeit des Planvorhabens. Mit der Erschließung über den Hempberg würde folglich eine Anfahrbarkeit geschaffen werden, die im Alltag wenig genutzt wird. Daher kann die Verwaltung diese Alternativplanung nicht empfehlen.

Eine Befreiung oder Ausnahme von der Festsetzung des Grünstreifens im Bebauungsplan Nr. 2 von Unterstedt kann der Landkreis nicht in Aussicht stellen. Die Stadt hat diesbezüglich ein eigenständiges Bebauungsplanänderungsverfahren durchzuführen. Die Verwaltung schlägt eine

Umfrage vor, ob diese Art der Änderung erwünscht ist. Unabhängig hiervon ist es jedem Anwohner unbenommen, im Rahmen von Pflegemaßnahmen einen Rückschnitt vorzunehmen. Solange der Bebauungsplan Nr. 2 von Unterstedt nicht geändert wird, ist die Grünfläche festgesetzt und von den Bewohnern des geplanten Baugebietes zu dulden und auf ihrer Seite zu pflegen. Einen entsprechenden Hinweis wird in den Kaufverträgen aufgenommen. Die Eintragung einer Dienstbarkeit ist nicht notwendig, da der Erhalt des Grünstreifens öffentlich rechtlich geregelt ist. Demzufolge kann auf einen zusätzlichen Weg entlang des Grünstreifens verzichtet werden.

Für einen Umbau oder Umnutzung in Betracht kommende leerstehende Gebäude im Bestand sind in Unterstedt nicht vorhanden. Der Inhalt der Bürgerinformation wurde protokolliert und ist Teil dieser Abwägung. Alle vorgebrachten Argumente wurden sachgerecht abgewogen.

Für die Planung ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen. An dem Entwurf wird grundsätzlich festgehalten.

Detlef Eichinger

1. Planentwurf Bebauungsplan Nr. 12 von Unterstedt „Hesterkamp Ost“
2. Begründung zur 12- Änderung des FNP und BPlan Nr. 12
3. Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Nr. 12 von Unterstedt
4. Gestaltungsplan Alternative zum Bebauungsplan Nr. 12 von Unterstedt

Detlef Eichinger