



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 9 1 6 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Unterstedt	17.09.2015			
Ausschuss für Planung und Hochbau	12.10.2015			
Verwaltungsausschuss	21.10.2015			
Rat	19.11.2015			

Bebauungsplan Nr. 2 von Unterstedt - Gebiet zwischen Hempberg und Hesterkamp - 1. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage Nr.0916/2011-2016).
2. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 2 von Unterstedt – Gebiet zwischen Hempberg und Hesterkamp – 1. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

Begründung:

Die Entwürfe der Planung haben den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB vorgelegen. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

1. LGLN, Katasteramt Rotenburg (Wümme) vom 23.06.2015
Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 25.06.2015
ExxonMobil Production Deutschland GmbH vom 29.06.2015
Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land vom 29.06.2015
Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 29.06.2015
Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 30.06.2015
Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Rotenburg vom 03.07.2015
Avacon AG Prozesssteuerung - DGP vom 08.07.2015
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH vom 13.07.2015
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 10.07.2015
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 13.07.2015
Industrie- und Handelskammer Stade vom 15.07.2015
Deutsche Telekom Technik GmbH vom 20.07.2015
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 29.07.2015

Keine Anregungen und Bedenken!

2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 23.07.2015

Der Geltungsbereich des o.g. Planvorhabens liegt im südöstlichen Bereich des Ortsteils Unterstedt der Stadt Rotenburg. Er hat einen Abstand von ca. 550 m zum südöstlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße 215 Nienburg – Rotenburg.

Die verkehrliche Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt über das untergeordnete städtische Straßennetz zur B 215 innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen. Ziel und Zweck des o. g. Planvorhabens ist insbesondere die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (grundflächenzahl), um eine rückwärtige Bebauung zu ermöglichen.

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

Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Es handelt sich bei der Planung um eine Änderung eines bestehenden Wohngebietes, der hinsichtlich des Verkehrslärms kein Konfliktpotential aufweist. Insofern wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

3. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 23.07.2015

a) Landschaftspflegerische Stellungnahme

1.1 Die mehrfache Aussage in Kap. 5.1, dass das Plangebiet unbebaut sei, ist unverständlich, denn die 1. Änderung umfasst den gesamten Bereich des Ursprungsplans, also sind alle Grundstücke bebaut. Weiter unten wird von "dem Grundstück" gesprochen - es geht doch aber um 12 Grundstücke.

1.2 Im Sinne der Vermeidung ist für mich fraglich, ob für eine laut Begründung ohnehin nur langfristige Nachverdichtung - die also sowieso keine sofortige Entlastung für Neubauwünsche bewirken kann - eine über 20 Jahre gewachsene Struktur beseitigt werden muss, die laut Umweltbericht auch jetzt noch eine gliedernde und vernetzende Funktion besitzt. In der Gemeinde Ahausen z.B. werden seit Jahren die jeweiligen Eingrünungstreifen zwischen Neubaugebieten belassen, um die Ortschaft auch im Inneren zu durchgrünen. Wenn in ein paar Jahren doch anderswo ein weiteres Neubaugebiet in Unterstedt ausgewiesen wird, ist die breite Hecke ohne Notwendigkeit überplant und zerstört worden. Es ist für mich auch fraglich, ob eine so starke Verdichtung in einem Dorf, und noch nicht einmal im Zentrum, landschafts-angemessen ist. Wie ich der Karte entnehmen kann, gibt es sonst nirgendwo im Umfeld eine Hinterlandbebauung.

1.3 Die Bewertung des Biotoptyps in Kap. 5.2 ist m.E. nicht korrekt. Laut textl. Festsetzung Nr. 2 des Ursprungsplans hätten nur standortgerechte heimische Gehölze gepflanzt werden dürfen. Wenn dies nicht erfolgt ist, hätte die Gemeinde dies verfolgen müssen. Eine Abweichung kann nicht zu Lasten des Naturschutzes gehen, dieser muss sich darauf verlassen können, dass Festsetzungen korrekt umgesetzt werden. Eine 20 Jahre alte Hecke aus heimischen Gehölzen HFM hat die Wertstufe 3, nicht 2 (als neuangelegt gelten Hecken nach Kartieranleitung nur bis 3 Jahren Alter).

1.4 Es ist für mich fraglich, ob ein Gehölzbiotop durch einen Borstgrasrasen funktional ausgeglichen werden kann, wie geplant.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.1 Das Plangebiet ist straßenseitig vollständig bebaut und jeweils rückwärtig ist eine Gartenvegetation anzutreffen. Die Gärten sind jeweils unbebaut. Die Aussagen der Begründung werden redaktionell geändert, um den Sachverhalt klarzustellen. Die Planänderung bezieht sich

auf alle 12 Grundstücke. Auch dies wird entsprechend redaktionell angepasst.

Zu 1.2 Der Bebauungsplan Nr. 7 von Unterstedt vom 30.11.2012 ermöglicht bereits eine Hinterlandbebauung. Dieser Plan weist ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,3 aus. Die überplanten Grundstücke der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 von Unterstedt weisen Größen zwischen 1.100 und 1.200 m² auf. Eine mögliche Bebauung mit 2 Gebäuden entspricht dem Prinzip eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und fügt sich zudem in den bestehenden Siedlungszusammenhang ein. Die hier ermöglichte Nachverdichtung kommt einigen Familien zugute, die sich auf eigenem Grund etwaige Bauwünsche erfüllen können. Damit verringert sich langfristige die Nachfrage nach neuem Bauland und Neuausweisungen können vermieden werden. Im Übrigen verpflichtet die Änderung des Bebauungsplanes die Grundeigentümer nicht, die Eingrünung zu entfernen. Der Plan stellt ihnen vielmehr den weiteren Umgang mit der Eingrünung frei. In der Regel werden die Gärten auf eine Art und Weise bepflanzt, die eine ausreichende innerörtliche Eingrünung darstellt. An der Planung wird daher festgehalten. Änderungen ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine.

Zu 1.3 Die Stadt hat seiner Zeit den Grünstreifen, wie im Bebauungsplan festgesetzt, bepflanzt. Da der Bereich als Gartenland genutzt wurde, wurden mit der Zeit auch schon mal nicht heimische Gehölze von privater Seite nachgepflanzt. Dies geschah nur punktuell und war im Ergebnis unschädlich. Die Ausgleichsfunktion wurde in jedem Falle erfüllt. Die Wertstufe wurde anhand einer Begehung festgestellt. Da die Hecke als Gartenland genutzt wurde ließ der Wuchs keine Wertstufe 3 zu. An der Planung wird daher festgehalten. Änderungen ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine.

Zu 1.4. Der Eingriff wird im Ökopool der Stadt im „Großen und Weißen Moor“ ausgeglichen. Als Maßnahmen zur Aufwertung der bestehenden Fläche ist die Umwandlung von Acker-/Grünlandbrache auf Tiefumbruchboden der Wertstufe 2 in ein Heide- oder Magerrasen-Stadium der höheren Wertstufe 4 vorgesehen. Im Augenblick ist bereits ein Borstgrasrasen entstanden. Zu betrachten ist jedoch die gesamte Maßnahme, die über die Ökopunkte bilanziert wird. Diese Gesamtmaßnahme stellt den Ausgleich für das Gehölzbiotop dar.

Im Übrigen ist anzumerken, dass der hier vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB keine Ausgleichsregelung vorsieht. Das bedeutet, dass die hier vorgenommene Bilanzierung den damaligen Ausgleich wieder herstellen muss, aber nicht den aktuellen Eingriff auszugleichen hat. An der Planung wird daher festgehalten. Änderungen ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine.

b) Stellungnahme Kreisarchäologie

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.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Der vorhandene Hinweis in der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird wie folgt geändert:

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 enthält die Begründung bereits. An der Planung ergeben sie aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen. An ihr wird festgehalten.

c) Bodenschutz- und abfallrechtliche Stellungnahme

Es bestehen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der Planfolge beachtet. Änderungen der Planung ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine. An der Planung wird festgehalten.

d) Bauaufsichtliche Hinweise für den Bebauungsplan

1. Die Änderung soll offensichtlich im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB erfolgen. Zwingende Tatbestandsvoraussetzung für die Anwendung des § 13 a Abs. 1 BauGB ist jedoch, dass in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Grundfläche festgesetzt wird, die insgesamt 20.000 m² nicht überschreiten darf, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Mit Hinweis auf den Bebauungsplan Nr. 12 von Unterstedt kann ich nur dringend empfehlen, erneut zu prüfen, ob hier überhaupt die rechtliche Möglichkeiten des Absatzes 1 von § 13 a BauGB zu Anwendung kommen können.

2. Ich weise auf die Vorschriften der Ziffer 38 der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB) hin.

Danach besteht für die Stadt die Verpflichtung nach der Schlussbekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB je eine beglaubigte Abschrift des wirksam gewordenen Bebauungsplanes und der dazugehörenden Begründung an den Landkreis, die Samtgemeinde, das Katasteramt und das Finanzamt zu übersenden. Die Übersendung der Unterlagen ist unverzüglich nach der Bekanntmachung vorzunehmen.

3. Weiterhin ist auf die Ziffer 43.2 VV-BauGB hinzuweisen, in der Regelungen hinsichtlich der Anfertigung der Planunterlagen als Urkunden enthalten sind. Ich bitte um Beachtung.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Zu 1. Die Summe der festgesetzten Wohnbaufläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 von Unterstedt beträgt 12.700 m². Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt. Damit ergibt sich eine maximal überbaubare Grundfläche von 3.810 m².

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Hesterkamp Ost“ von Unterstedt, setzte ein Wohngebiet von 16.200 m² fest mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,2. Hieraus ergibt sich eine maximal überbaubare Grundfläche von 3.240 m². In der Summe liegt die Grundflächenzahl immer noch weit unter der gesetzlich genannten Grenze von 20.000 m². Ein weiterer Zusammenhang in räumlicher, zeitlicher oder sachlicher Sicht kann nicht erkannt werden. Im Ergebnis liegen die Voraussetzungen des § 13 A BauGB vor, so dass das beschleunigte Verfahren hier Anwendung finden kann. Diese Aussagen werden redaktionell in die Begründung aufgenommen. An der Planung wird daher festgehalten, Änderungen ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine.

Zu 2. Und 3. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der Planfolge beachtet. Änderungen der Planung ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine. An der Planung wird festgehalten.

Andreas Weber

Anlagen:

1. Bebauungsplan
2. Begründung