



Tischvorlage Nr.: 0183/2016-2021

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Mulmshorn	16.08.2017			
Ausschuss für Planung und Hochbau	21.08.2017			
Verwaltungsausschuss	23.08.2017			
Rat	31.08.2017			

11. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Mulmshorn (Uhlenkampsweg-Ost) und Bebauungsplan Nr. 7 von Mulmshorn - Uhlenkampsweg-Ost; Beratung und Beschluss über die Ergebnisse nachträglich eingegangener Stellungnahmen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den nachträglich eingegangenen Stellungnahmen des Landkreises zum Beschluss (s. Vorlage Nr. 0183/2016-2021).

Begründung:

Die Entwürfe der o.g. Bauleitpläne haben den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 03.07.2017 bis 04.08.2017 zur Stellungnahme vorgelegen. Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat nach seiner Stellungnahme vom 04.08.2017 noch Ausführungen der Landschaftspflege und der Regionalplanung nachgereicht. Durch den nicht fristgerechten Eingang am 10.08.2017 konnte die Abwägung nicht mehr in die Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss eingearbeitet werden und wird der Vollständigkeit halber mittels dieser Tischvorlage nachgeholt.

Landschaftspflegerische Stellungnahme:

1. In der textl. Fests. Nr. V 2. fehlen offensichtlich Wörter im Abschnitt „Entlang der Planstraße sowie des Gewerbegebietes“. „Entlang des Gewerbegebietes“ ergibt keinen Sinn. In derselben Fests. ist von festgesetzten Pflanzstreifen mit 3m Breite und „Vorgärten“ die Rede. Der einzige zeichn. festgesetzte Pflanzstreifen mit 3m Breite befindet sich an der Nordseite und hat eine eigene textl. Fests. (Nr. V 5.), kann also nicht gemeint sein, außerdem ist er definitiv kein „Vorgarten“. Insofern ist mir unklar, wo diese Pflanzungen außer an der inneren Erschließungsstraße noch angelegt werden sollen. (Ich weise darauf hin, dass das Kap. 3.4 offensichtlich nicht angepasst wurde, danach gäbe es gar keine innere Erschließung, und ein Pflanzstreifen innerhalb des Plangebiets muss auch nicht mehr unterbrochen werden).
2. m.E. muss auch der B-Plan Nr. 3 von Mulmshorn geändert werden, denn dieser wird auf ca. 75m Länge mit überplant (die Zufahrt von der Straße Auf den langen Stücken“ erfolgt durch dieses andere B-Plan-Gebiet und eine Straßenverkehrsfläche ist dort nicht dargestellt, außerdem wird ein zeichn. festgesetzter Pflanzstreifen dort durchbrochen). Von einer gleichzeitigen Änderung/Teil-Aufhebung eines anderen B-Planes steht aber kein Wort in der Begründung!

3. Der übliche Abstand von Hochstämmen an Wegen (z.B. in der Flurbereinigung) beträgt 10m, nicht 15m. Bei einem so großen Abstand kann sich keine Raumwirkung der Bäume entfalten.
4. Die textl. Fests. Nr. V 5. erscheint mir so auch nicht angemessen. Erstens sind 3m Breite (2 Reihen Gehölze) für ein Gewerbegebiet mit bis zu 25m hohen baulichen Anlagen (s. Fest. I) nicht wirksam genug für eine Eingrünung, wie sie mein RROP fordert. Außerdem kann man auf 3m Breite kein „Feldgehölz“ anlegen, wie festgesetzt. Feldgehölze sind per Definition Waldähnliche Gehölzbestände geringer Größe (<0,5 ha). Und drittens kann man ausschließlich mit Stieleichen – wie festgesetzt - auch keine zweizeilige Hecke anlegen.
5. Aufgrund der Angabe in Kap. 12 des Umweltberichts/Begründung gehe ich davon aus, dass die Stadt für die Durchführung der Festsetzungen V 2., 4.-6. verantwortlich sein wird. Da keine Mindestpflanzqualitäten, Pflanzabstände u.ä. angegeben sind (bis auf V 2.), wären die textl. Fests. Andersfalls auch nicht hinreichend bestimmt genug, dass ein Vorhabenträger sie durchführen könnte oder dass die Stadt sie im Rahmen des Monitorings kontrollieren könnte.
6. Es gibt keine textl. Fests. in Bezug auf den zeichn. als zu erhaltenden festgesetzten Einzelbaum an der gepl. Grüngutsammelstelle. Hier bitte ich um Ergänzung zu Schutzmaßnahmen, Ersatzpflanzungen etc. Ansonsten kann gerade bei ständigen Entlade- und Ladeverkehr erheblicher Schaden an Stammanläufen, Rinde und Ästen geschehen.
7. Es fehlt eine Angabe, wie der „Uhlenkampsweg“ bisher befestigt ist. Wäre er z.B. nur mit Schotter o.ä. leicht und wasserdurchlässig befestigt, müsste man ggf. den Ist-Biotop-Wert in der Bilanzierung Tab. 2 des Umweltberichts anpassen.
8. Ich weise darauf hin, dass das Plangebiet in der naturräumlichen Einheit „Tarmstedter Geest“ liegt (s. Kap. 9.1), nicht in der Abbendorfer Moor- und Geestniederung, diese schließt erst ca. 500m östlich an. In demselben Kap. des Umweltberichts wird das bestehende Gewerbegebiet im Westen als „Sport-, Spiel- und Erholungsfläche“ charakterisiert, das entspricht nicht den Tatsachen.
9. Der Satz zum Schutzgut Boden auf S. 17 oben bricht unvermittelt und ohne Bewertungsergebnis ab. Ich bitte um Überprüfung und Ergänzung.
10. Die textl. Fests. Nr. VI ist zu ergänzen bzw. umzuformulieren. z.B. stoßen nicht nur immissionsschutzrechtlich zu genehmigende Betriebe/ Anlagen Stickstoff(verbindungen) u.ä. aus, sondern auch lediglich dem Baurecht unterliegende. Ich schlage folgende Formulierung vor: gesonderte FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für alle Vorhaben, die Auswirkungen haben können, die im Umweltbericht bzw. der zugehörigen FFH-Verträglichkeitsuntersuchung noch nicht geprüft wurden.
11. Die Formulierung in der textl. Fests. Nr. VI bzgl. Beleuchtung ist auch nicht ausreichend, denn eine Beleuchtung findet natürlich immer mit Leuchtmitteln statt. Wichtig ist deren Art. . Ich schlage folgende Formulierung vor: Für Außenbeleuchtung ausschließlich Verwendung von Leuchtdioden Typ warm-weiß als Leuchtmittel.
12. Die textl. Fests. Nr. VI für den Punkt Neophyten sollte mit einem Verweis zu einer leicht zu erreichenden Liste versehen werden, hier die Seite des Bundesamtes für Naturschutz [www.neobiota](http://www.neobiota.bfn.de/12613.html) Startseite > Arten-Handbuch > Gefäßpflanzen (<http://neobiota.bfn.de/12613.html>), denn die in der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung genannten wissenschaftlichen Arbeiten sind erst nicht leicht aufzufinden und zweitens für den Bürger nicht zu handhaben. Am besten sollte die o.g. Liste aus dem Link in den Umweltbericht kopiert werden (s. Anhang).
13. Die Bilanzierung für die südlich an das Plangebiet angrenzende Heckenpflanzung ist nicht korrekt, weil hier auf ca. einem Viertel der Länge schon ein 5m breiter Gehölzstreifen besteht (s. Luftbildanlage), s. auch Kap. 11 letzter Absatz bei Schutzgut Boden. Es kann nur der neu hinzutretende Pflanzstreifen angerechnet werden! Ich bitte um Korrektur.

14. Auf S. 27 ganz unten und S. 24 ganz oben werden Maßnahmen für den Schwarzstorch beschrieben. Beeinträchtigungen könnten m.E. nur im Rahmen von konkreten Vorhaben (mit gesonderter FFH-Prüfung, s.o.) prognostiziert werden, derzeit sehe ich dafür keine Anzeichen und deshalb auch keine Notwendigkeit. Die beschriebenen Maßnahmen (z.B. Nisthilfen) dürften ohnehin nur durch die Naturschutzbehörde bzw. den Schwarzstorch-beauftragten des Landes Niedersachsen durchgeführt werden, wegen des Betretungsverbotes.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Zu 1. Und 2.

Die Planstraße ist mit 11 Metern Breite ausreichend bemessen, dass eine Bepflanzung mit Straßenbäumen vorgenommen werden kann. Der Pflanzstreifen auf den Baugrundtücken bezieht sich auf die Vorgartenzone zwischen Straße und festgesetzter Baugrenze. Dahingehend wird die Begründung redaktionell ergänzt.

Der vorgetragene Hinweis zur Erschließung an das Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 „Zwischen Rotenburger Str. und Uhlenkampsweg“ wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt ist Eigentümerin der Flächen für geplante Erschließung. Der aktuelle Planentwurf überplant die festgesetzten Gewerbegebiet sowie die Eingrünung zum Uhlenkampsweg. Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde im Umweltbericht bilanziert. Die geplante Erschließung ist damit gesichert. Die Begründung wird zur Klarstellung der zukünftigen Erschließung ergänzt. Der Stellungnahme wird somit nachgekommen.

Zu 3. Die Festsetzung möchte ein Straßenbegleitgrün sicherstellen. Dieser Funktion entspricht ein Abstand von 15 Meter, zumal am Rande der Erschließungsstraße bereits eine Grünfläche besteht. Aufgrund der Stellungnahme ist keine Änderung des Planes und seiner Festsetzungen nötig. Am Plan wird ohne Änderung festgehalten.

Zu 4. Eine Eingrünung an dieser Stelle ist dauerhaft nicht notwendig, da der nördlich anschließende Bereich sich langfristig als eine Potentialfläche für eine Gewerbegebietserweiterung darstellt. Daher ist diese getroffene Festsetzung ausreichend. Stileichen können durchaus als Feldgehölz dienen und den genannten Zweck erfüllen. Aufgrund der Stellungnahme ist keine Änderung des Planes und seiner Festsetzungen nötig. Am Plan wird ohne Änderung festgehalten.

Zu 5. Die Stadt wird die Erschließung und die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen in eigener Verantwortung durchführen und die Umsetzung sicherstellen. Daher wird der Hinweis zur Kenntnis genommen. Änderungen ergeben sich durch die Feststellung keine.

Zu 6. Im Südwesten des Plangebietes soll kein Grünschnittsammelplatz für die Ortschaft Mulmshorn entstehen, sondern lediglich ein Lagerplatz für Grünschnitt von öffentlichen Straßen und Wegen. Der Platz dient nicht der Öffentlichkeit und es sollen auch keine baulichen Anlagen dort entstehen. Daher wird die Frequentierung gering sein. Dennoch werden in die Begründung entsprechende Schutzvorkehrungen und Hinweise aufgenommen. Die Begründung wird dahingehend angepasst. Die vorgetragenen Bedenken werden damit ausgeräumt.

Zu 7. Der Uhlenkampsweg ist bereits asphaltiert und befestigt. Der gegenwärtige Zustand wurde im Umweltbericht aufgezeigt und bilanziert. Aufgrund der Stellungnahme ist keine Änderung des Planes und seiner Festsetzungen nötig. Am Plan wird ohne Änderung festgehalten.

Zu 8. Und 9 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung mit dem Umweltbericht, wie vorgeschlagen redaktionell angepasst. Der Stellungnahme wird damit nachgekommen.

Zu 10. Bis 12. Die textliche Festsetzung VI fasst lediglich die wichtigsten Punkte der durchgeführten FFH Verträglichkeitsuntersuchung zusammen. In der Festsetzung wird auch auf das Gutachten verwiesen, das in der Planfolge jedem Bauherren ausgehändigt wird und im Rahmen der Baugenehmigung umgesetzt wird. Eine Änderung der textlichen Festsetzung erfolgt daher nicht. Dem Hinweis unter 12. Wird entsprochen, indem im Umweltbericht ein entsprechender Passus aufgenommen wird.

Zu 13. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bilanzierung wird überarbeitet und der Umweltbericht dahingehend redaktionell angepasst. Der Stellungnahme wird damit entsprochen.

Zu 14. Die genannten Maßnahmen für den Schwarzstorch waren Ideen, um eine bedrohte Tierart wieder anzusiedeln. In diesem Zusammenhang geht es nicht um Beeinträchtigungen, sondern um Maßnahmen im Rahmen des Naturschutzes, die in der Planfolge mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie mit den betreffenden Umweltverbänden abgestimmt und besprochen werden. Eine fachliche Umsetzung ist damit sichergestellt.

Aufgrund der Stellungnahme ist keine Änderung des Planes und seiner Festsetzungen nötig. Am Plan wird ohne Änderung festgehalten.

Regionalplanerische Stellungnahme:

Aus Sicht der Raumordnung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die geplante Fläche befindet sich gem. dem rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) in einem Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung, welches explizit für die gewerbliche Entwicklung an den Anschlussstellen der BAB 1 festgelegt wurde.

Anmerkungen zum Verzicht des Ausschlusses von Einzelhandelsnutzungen:

Der Stadt Rotenburg (Wümme) wurde empfohlen, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in Gewerbegebieten durch geeigneten Bebauungsplänen auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt (siehe Einzelhandelsgutachten S. 109). Es ist nicht nachvollziehbar, warum dem vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzept hinsichtlich der Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten nicht gefolgt wird.

Ich weise darauf hin, dass F-Pläne und Bebauungspläne so ausgestaltet werden müssen, dass sie keine Einzelhandelsvorhaben ermöglichen, die dem Kongruenz-, dem Konzentrations-, dem Integrations- sowie dem Abstimmungsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot widersprechen.

Hinweis: Aufgrund neuer hydrogeologischer Erkenntnisse ist die Rotenburger Rinne im RROP 2015 Entwurf als Vorranggebiet Trinkwassergewinnung neu abgegrenzt. Das Plangebiet befindet sich demnach innerhalb eines Vorranggebietes Trinkwassergewinnung. Es sollte daher geprüft werden, ob die vorgesehene Planung mit der Zweckbestimmung Trinkwassergewinnung vereinbar ist.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Rotenburg vom Dezember 2009 schließt Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten grundsätzlich nicht aus, sondern empfiehlt insbesondere den Ausschluss von Zentren relevanten Sortimenten. Da sich das Planvorhaben ca. 12 km von Rotenburger Innenstadt bzw. den nächsten Einzelhandelsbetrieben entfernt befindet, ist ein Kaufkraftabfluss nicht zu erwarten. In der Folge ist der Standort des Planvorhabens für mögliche Einzelhandelsbetriebe unattraktiv, da die Fläche des Planvorhabens weder von der Autobahn noch von der Bundesstraße einsehbar ist. Weiterhin ist das Kundenpotential, aufgrund der peripheren Lage, gering einzuschätzen. Letztendlich vermarktet die Stadt die Grundstücke und kann über potentielle Käufer im Einzelfall entscheiden. Somit können die Auswirkungen von möglichen Einzelhandelsbetrieben abgeschätzt und beurteilt werden, um dem Kongruenz-, dem Konzentrations-, dem Integrations- sowie dem Abstimmungsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot Rechnung zu tragen.

Das Planvorhaben widerspricht nicht der Ausweisung eines Vorranggebietes Trinkwassergewinnung im Regionalen Raumordnungsplan. Das anfallende Schmutzwasser wird über die Kanalisation der Kläranlage zugeführt. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird in das vorhandene Regenrückhaltebecken im westlichen Gewerbegebiet geleitet. Das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken wird vor Ort versickert. Hierzu wird ein Generalentwässerungsplan erarbeitet, der auch die Möglichkeit der gedrosselten Einleitung in das bestehende Regenrückhaltebecken aufzeigen wird. Eine dem Trinkwasserschutz dienende Entwässerung ist somit gewährleistet. Das Planvorhaben widerspricht damit nicht den Zielen

der Regionalplanung.

Die Begründung geht auf diesen Sachverhalt ein und wird dahingehend angepasst. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten.

Andreas Weber