



Tischvorlage Nr.: 0678/2016-2021

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Unterstedt	27.02.2020			
Verwaltungsausschuss	15.04.2020			

18. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Unterstedt (Am Kohlhof) und Bebauungsplan Nr. 14 von Unterstedt - Am Kohlhof -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss über die öffentliche Auslegung der Planunterlagen

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die Entwürfe der 18. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 14 von Unterstedt - Am Kohlhof - mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Begründung:

Die Entwürfe der o.g. Bauleitpläne wurden zur Äußerung und Erörterung öffentlich ausgelegt und den Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

1. Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Bedenken und Anregungen:

- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 16.09.2019
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 18.09.2019
- Exxon Mobil Production Deutschland GmbH vom 18.09.2019
- Avacon Netz GmbH vom 19.09.2019
- Gascade Gastransport GmbH vom 24.09.2019
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 30.09.2019
- Wintershall DEA Deutschland GmbH vom 01.10.2019
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 09.10.2019
- LGLN, Katasteramt Rotenburg (Wümme) vom 10.10.2019
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 14.10.2019

2. Amt für Verkehr, Entsorgung und Umweltschutz vom 19.09.2019

Ich empfehle an beiden Einmündungsbereichen der Planstraße in die Straßen Am Kohlhof Sichtdreiecke einzutragen.

Sollte der südlich geplante Verbindungsweg für Fahrzeuge geöffnet werden, sollte hier ein weiteres Sichtdreieck erfolgen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

Im Bereich der Anbindung zur Neubauerstraße sind Sichtdreiecke gem. den jeweils aktuell geltenden Bestimmungen freizuhalten. Jegliche Nutzung über 0,80 m über Oberkante Fahrbahnmittelpunkt sind unzulässig.

Der Empfehlung wird gefolgt. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten, Änderungen sind aufgrund der Stellungnahmen nicht notwendig.

3. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 18.09.2019

Gegen den o.g. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Eine Erschließung des zukünftig angedachten Neubaugebietes mit Strom und Gas würde über die Straße Am Kohlhof erfolgen, hierzu müsste für die Versorgung mit Strom eine Neuverlegung von Niederspannungsleitungen bis zur Trafostation Am Kohlhof/Ecke Diers Wisch erfolgen. Die Versorgung mit Erdgas würde direkt über die Straße Am Kohlhof erfolgen.

Im Sinne einer ökologisch effizienten und CO₂-reduzierten Primärenergieausnutzung für die Wärmeversorgung der oben genannten zukünftigen Bauobjekte, würden wir gasbetriebene Blockheizkraftwerke in Form von Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) empfehlen.

Daher möchten wir Sie bitten, unseren Erschließungsvorschlag zu prüfen und entsprechende Leitungstrassen mit uns abzustimmen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung im Zuge der Plandurchführung beachtet und abgestimmt. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten, Änderungen sind aufgrund der Stellungnahmen nicht notwendig.

4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 20.09.2019

Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ mit, dass zur o.g. Bauleitplanung der Stadt Rotenburg erhebliche Bedenken bestehen.

Durch das Plangebiet werden rd. 2 ha landwirtschaftlich nutzbare Ackerflächen dauerhaft der landbaulichen Nutzung entzogen. Diesbezüglich ist aus landwirtschaftlicher Sicht ein besonderer Anspruch an der abwägungsbeachtlichen Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel (§ 1a (2) BauGB) zu formulieren.

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.

In Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bestehen keine besonderen Anforderungen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung ist städtebaulich notwendig und begründet. Alternativen zur vorliegenden Planung wurden geprüft und in der Begründung dargestellt. Der naturschutzrechtliche Eingriff wurde in der Umweltprüfung bilanziert und bewertet. Der ökologische Ausgleich erfolgt durch Abbuchung im Ökokonto der Stadt Rotenburg und nimmt keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch. Der Flächenverlust der Landwirtschaft wird dadurch minimiert.

An der Planung wird grundsätzlich festgehalten, Änderungen sind aufgrund der Stellungnahmen nicht notwendig.

5. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 24.09.2019

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Wir bedanken uns für die Zusendung Ihrer o.g. Planung und nehmen wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist.

Detailpläne können Sie bei der planauskunft.nord@telekom.de anfordern, oder benutzen Sie die kostenlose Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html>.

Zur 18. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Unterstedt (Am Kohlhof)

Gegen die o.g. Planung haben wir keine Bedenken.

Zum Bebauungsplan Nr. 14 von Unterstedt – Am Kohlhof -

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 rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis zu beachten:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Bei Planänderung bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung im Zuge der weiteren Planung und der Plandurchführung beachtet und abgestimmt. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten, Änderungen sind aufgrund der Stellungnahmen nicht notwendig.

6. EWE Netz GmbH vom 30.09.2019

Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorhaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung im Zuge der Plandurchführung beachtet und abgestimmt. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten, Änderungen sind aufgrund der Stellungnahmen nicht notwendig.

7. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 07.10.2019

Gegen die o.g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgender Punkt beachtet wird: Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten, Änderungen sind aufgrund der Stellungnahmen nicht notwendig.

8. Industrie- und Handelskammer Stade vom 15.10.2019

Gegen die Ausweisung eines WA und die damit einhergehende Flächennutzungsplanänderung bestehen unsererseits keine Bedenken, solange die zwei in der näheren Umgebung befindlichen Gewerbebetriebe (Am Kohlhof & Schwedenkamp) in ihren Betriebsabläufen nicht beeinträchtigt werden.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Planverfahren.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet. Die Planung beeinträchtigt weder die vorhandenen Betriebe noch störender Art, noch wird die Planung von den Betrieben beeinträchtigt. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten, Änderungen sind aufgrund der Stellungnahmen nicht notwendig.

9. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 16.10.2019 und 28.10.2019

9.1 Regionalplanerische Stellungnahme vom 16.10.2019

Unterstedt gehört gem. dem rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu den Orten, in denen sich Planungen und Durchführungen von Siedlungsmaßnahmen im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen. Für Unterstedt mit einer Einwohnerzahl von etwa 900 bedeutet dies eine maximale Ausweisung von etwa 23 Grundstücken. Bereits mit der 12. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Unterstedt wurden im Jahr 2014 18-19 Baugrundstücke ausgewiesen. Ein gewisses Kontingent an Bauplätzen ist somit im Rahmen der Eigenentwicklung bereits ausgeschöpft worden.

Mit der vorgesehenen Planung wird die Größenordnung im Rahmen der Eigenentwicklung deutlich überzogen. Die Fläche ist spätestens in der verbindlichen Bauleitplanung signifikant zu reduzieren, um der Eigenentwicklung im Zeitrahmen von etwa zehn Jahren (= Gültigkeitsdauer eines RROP) gerecht zu werden. Aus Sicht der Raumordnung kann einer Ausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung in der Größenordnung von 5-6 Baugrundstücken zugestimmt werden.

Ich weise darauf hin, dass der Innenentwicklung, insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung grundsätzlich der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben ist.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung geht bereits auf die Belange der Landesplanung und Raumordnung ein. Hier wird die Funktionszuweisung der Eigenentwicklung erläutert und der aktuelle Bedarf aufgezeigt. Die Begründung wird wie folgt ergänzt:

Aktuell haben sich 55 Bewerber in die Liste für einen Bauplatz im Ortsteil Unterstedt eingetragen. Die Ortschaft selbst verfolgt eine restriktive Vergabe ausschließlich an Unterstedter Bürger. Um ein Grundstück erwerben zu können, müssen diese in Unterstedt geboren worden sein und 5 Jahre dort mit Erstwohnsitz gelebt haben, insgesamt 5 Jahre mit Erstwohnsitz dort gelebt haben oder seit mindestens einem Jahr mit Erstwohnsitz dort gemeldet sein. Bewerber, die bereits über Eigentum verfügen sind nachrangig zu berücksichtigen. Insgesamt erfüllen derzeit 23 Bewerber die genannten Kriterien. Die Ortschaft kommt damit den Vorgaben der Raumordnung vollumfänglich nach. Dennoch ist der Bedarf an weiteren Bauplätzen gegeben.

Der Forderung der Raumordnung nach einer weiteren Innenentwicklung kann nicht nachgekommen werden. Der alte Dorfkern von Unterstedt westlich der B 215 ist aus immissionsrechtlichen Gründen städtebaulich nicht zu entwickeln. Die Bauleitplanung räumt der Landwirtschaft hier ein Vorrecht ein und bestehende Immissionen sind so hoch, dass selbst im Rahmen rechtskräftiger Bauleitpläne keine Entwicklungsperspektive aufgezeigt werden kann. In den Wohngebieten östlich der B 215 sind einige Baulücken vorhanden, die sich in Privateigentum befinden und über die die Stadt nicht verfügen kann. Anfragen von Privaten blieben in der Vergangenheit erfolglos. Somit stellt die vorliegende Planung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar, da hier die Stadt über die Flächen verfügen kann und im Rahmen der Eigenentwicklung die Grundstücke vergeben kann.

Die verbindliche Bauleitplanung geht auf die Forderungen der Regionalplanung ein, indem sie im Bebauungsplan zwei Bauabschnitte festsetzt. Der zweite Bauabschnitt darf erst ab dem Jahr 2024 bebaut werden. Dies wird in den textlichen Festsetzungen entsprechend vermerkt.

An der Planung wird grundsätzlich festgehalten. Die Begründung wird, wie oben angeführt, ergänzt. Die Planzeichnung und die enthaltenen Festsetzungen werden ebenfalls, wie beschrieben, ergänzt.

9.2 Vorläufige Wasserwirtschaftliche Stellungnahme vom 28.10.2019

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Dem kann so nicht zugestimmt werden, da durch eine örtliche Bohrerkundung (Plangenehmigung vom 18.11.2004 Az.: 66:6643.20-039/01) Kf-Werte von 10^{-7} und höher ermittelt wurden. Ein neues Bodengutachten für das Baugebiet, B-Plan Nr.14, liegt nicht vor.

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen und der Straßen soll mittels Regenwasserleitungen in den RW-Kanal der Straße „Schwedenkamp“ dem vorhandenen Regenrückhaltebecken im Norden von Unterstedt zugeführt werden. Dieses Becken wurde mit der o. g. Plangenehmigung und einer entsprechenden Fläche berechnet und nachgewiesen. Die jetzige ausgewiesene Baufläche und die 2012 ausgewiesene Baufläche „Auf dem Hanfberg“ sind in den Berechnungen mit einem wesentlich geringeren Ablaufwert zugrunde gelegt. Die Kapazitäten dieses Beckens sind für die Erweiterungen nachzuweisen. Eine abschließende Stellungnahme ist erst möglich, wenn diese Unterlagen vorliegen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Ein Bodengutachten wurde erstellt und wird im weiteren Verfahren der unteren Wasserbehörde zur Verfügung gestellt und öffentlich ausgelegt. Für das Plangebiet wurde ein eigenes Regenrückhaltebecken geplant und im Bebauungsplan festgesetzt. Dieses wird an die vorhandene

Kanalisation angeschlossen. Die notwendigen Anträge werden im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren gestellt und in der Planfolge abgearbeitet. Den Forderungen der Behörde werden auf Ebene der Bauleitplanung entsprochen.

An der Planung wird grundsätzlich festgehalten, Änderungen sind aufgrund der Stellungnahmen grundsätzlich nicht notwendig.

9.3 Abfallrechtliche Stellungnahme vom 28.10.2019

Zum obengenannten Bebauungsplan bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

9.4 Bodenschutzrechtliche Stellungnahme vom 28.10.2019

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

9.5 Naturschutzfachliche Stellungnahme vom 28.10.2019

Die Naturschutzbehörde schickte eine Karte aus dem Brachvogelprojekt des Naturschutzbundes, die im Jahr 2014 ein potentiell Brachvogelbrutverdachtsgebiet markiert.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht geht auf den Hinweis ein und erläutert die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere. Der Eingriff wird bilanziert und ausgeglichen. An der Planung wird festgehalten, Änderungen sind aufgrund der Stellungnahmen nicht notwendig.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

10. 67 Unterzeichner aus der Unterstedter Bevölkerung vom 20.09.2019

mit Bekanntmachung vom 7. Sept. 2019 ist auf die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs hingewiesen worden.

Wir hatten uns bereits mit Schreiben vom 28.08.2019 unter Bezugnahme auf die Ortsratssitzung am 22.08.2019 zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 – Am Kohlhof – geäußert und erklärt, dass wir mit der vorliegenden Planung nicht einverstanden sind. Unsere darin geäußerten Bedenken und Vorschläge gelten grundsätzlich fort und werden von uns im Folgenden noch konkretisiert. *(Nach Absprache mit dem Einreicher der Einwendung wird an dieser Stelle auf die Wiedergabe der ersten Stellungnahme verzichtet.)*

Grundsätzlich möchten wir zunächst nochmals betonen, dass wir die zügige Planung eines neuen Baugebietes sehr begrüßen, um unseren jungen Mitbürgern auch künftig die Gelegenheit zu geben, in ihrem Heimatort einen eigenen Wohnsitz zu begründen.

Dem jetzt vorgelegten Entwurf widersprechen wir und nehmen in Ergänzung unseres Schreibens vom 28.08.2019 sowie zu den von Herrn Bumann in der Ortsratssitzung am 22.08.2019 vorgetragenen Ausführungen und Ergänzungen wie folgt Stellung:

Verkehrliche Erschließung

Nach dieser Planung soll die verkehrliche Erschließung des Baugebietes durch zwei neue Einmündungen über die Straße Am Kohlhof erfolgen. Dies hätte zur Folge, dass sich der daraus entwickelnde Kfz.-Verkehr überwiegend über die Straßen Am Kohlhof und Schwedenkamp bis zur B 215 abwickeln würde. Beide Straßen sind sehr schmale Gemeindestraßen und bei Begegnungsverkehr muss jeweils ein Kfz. bzw. landw. Fahrzeug in den Seitenraum ausweichen. Dies führt schon jetzt zu einer Beschädigung des Seitenraumes, der z.Zt. noch von den Anwohnern behoben wird. Diese pflegen im Übrigen durchgängig die Seitenräume vor ihren Grundstücken.

Auch die Nähe der nordöstlich gelegenen Anbindung des Baugebietes zur bestehenden Einmündung Schwedenkamp/Am Kohlhof sowie die nachträglich geplante Abkröpfung ist aus ver-

kehrlicher Sicht keine befriedigende Lösung.

Daher schlagen wir vor, dieses Baugebiet über die Neubauerstraße an das übrige Verkehrsnetz anzubinden. Insbesondere aufgrund des guten Ausbauzustandes im weiteren Verlauf der Neubauerstraße bis zur B 215 stellt diese Variante der Anbindung aus verkehrlicher Sicht die erheblich bessere Lösung dar, da aufgrund der Fahrbahnbreite ein problemloser Begegnungsverkehr möglich ist und der Fahrbahnzustand den zu erwartenden Baustellenverkehr mit schweren Fahrzeugen besser aufnehmen kann.

Außerdem würden sich Einmündungen im Zuge der abschüssigen Fahrbahn der Neubauerstr. nach dem Grundsatz „Rechts vor Links“ als zu begrüßende geschwindigkeitsmindernde Maßnahme für alle Verkehrsteilnehmer auswirken.

Des Weiteren kann bei der von uns vorgeschlagenen Anbindung eine evtl. spätere Anbindung/Kreuzung mit der Alternativfläche C (s. Abb. 3: Übersicht Standortalternativen für Bauflächen) vorgesehen werden. Im Hinblick auf eine spätere Bauleitplanung sollte man sich diese Möglichkeit jetzt keinesfalls im wahrsten Sinne des Wortes **„verbauen“**.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Alle drei genannten Straßen, Schwedenkamp, Am Kohlhof sowie die Neubauerstraße sind noch nicht endgültig ausgebaut und ähnlich breit. Die Neubauerstraße ist nach dem Abzweig der Straße Am Kohlhof auf beiden Seiten durch die vorhandene Bebauung beengt und im weiteren Verlauf durch zwei vorhandene Bäume nochmals durch eine Engstelle eingeschränkt. Die vorliegende Planung erschließt die Fläche dagegen durch zwei Straßen, Am Kohlhof und Schwedenkamp. Beide Straßen sind leistungsgerecht ausgebaut, um den zusätzlichen Verkehr von ca. 20 Baugrundstücken aufzunehmen. Die Neubauerstraße dagegen soll langfristig die potentielle Baufläche zwischen der Neubauerstraße und dem Hesterkamp erschließen.

Der Verkehr der Straße Am Kohlhof wird durch die Straße Diers Wisch mit einer Rechts vor Links Regelung gebremst, weswegen eine ausreichende Verkehrssicherheit gegeben ist.

Regenwasserkanalisation

Nach Ziff. 4.7 der Begründung zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser der Planstraßen mittels Regenwasserleitungen in die Regenwasserkanalisation der Straße Schwedenkamp zu führen und von dort zum bestehenden Regenrückhaltebecken im Norden von Unterstedt zu leiten.

Dies hätte zur Folge, dass die Fahrbahn des Schwedenkamps zur Verlegung dieser Kanalisation bis zur vorhandenen Regenwasserkanalisation an der Einmündung der Straße Diers Wisch aufgebrochen werden müsste, da im Seitenraum bereits die übrigen Ver- und Entsorgungsleitungen (Abwasser, Gas, Wasser, Strom, Telefon) verlegt sind.

In diesem Zusammenhang müsste auch eine Verlegung der Regenwasserkanalisation über eine Leitung entlang der Neubauerstraße mit Anbindung an die vorhandene und schon größer dimensionierte Leitung der Straße Diers Wisch bzw. die Verlegung einer Leitung in der Straße Am Kohlhof bis zur Anbindung Diers Wisch geprüft werden.

Alternativ bietet sich auch ein Anschluss an den Graben III. Ordnung im Niederungsgebiet zwischen Reithenweg und Schwedenkamp aufgrund des natürlichen Gefälles an. Erforderlichenfalls könnte in diesem Gebiet auch ein entsprechendes Regenrückhaltebecken evtl. auch im Hinblick auf die erforderliche Entwässerung der Alternativfläche C (evtl. späteres Baugebiet) vorgesehen werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Entwurf der vorliegenden Planung sieht ein Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes vor. Dieses Becken ist so dimensioniert, dass sowohl das vorliegende Plangebiet, als auch die potentielle Neubaufläche weiter südlich zum Hesterkamp entwässert werden könnte. Vom geplanten Regenrückhaltebecken wird das Niederschlagswasser über die vorhandene Kanalisation zum bestehenden Regenrückhaltebecken am Reithenweg geführt. Die in der Stellungnahme aufgeführten Maßnahmen sind nicht notwendig.

Doppelbelastung von Eckgrundstücken

Auf den Einwand von Ortsratsmitglied Karin Müller in der Ortsratssitzung am 22.08.2019, dass eine Anbindung des geplanten Baugebietes auch über die Neubauerstr. erfolgen könne, entgegenete Herr Bumann, man müsste berücksichtigen, dass in diesem Fall mehrere Grundstücke bei einem Straßenausbau der Neubauerstr. doppelt belastet würden.

Bei den infrage kommenden bereits vorhandenen Grundstücken handelt es sich um folgende Grundstücke (Eckgrundstücke):

Name aus Datenschutzgründen entfernt, Neubauerstr. (z.Zt. unbebaut)

Name aus Datenschutzgründen entfernt, Am Kohlhof

Name aus Datenschutzgründen entfernt, Sägereiweg 1

Im Falle eines Ausbaus der Straßen Am Kohlhof und Schwedenkamp würden folgende Grundstücke (Eckgrundstücke) doppelt belastet:

Name aus Datenschutzgründen entfernt, Diers Wisch 13

Name aus Datenschutzgründen entfernt, Am Kohlhof 13

Name aus Datenschutzgründen entfernt, Schwedenkamp 18

Name aus Datenschutzgründen entfernt, Schwedenkamp 16

Name aus Datenschutzgründen entfernt, Scheepers Riege 17

Name aus Datenschutzgründen entfernt, Scheepers Riege 18

Vorstehende Aufstellung zeigt, dass bei der letztgenannten Ausbauvariante erheblich mehr Grundstücke (Eckgrundstücke) doppelt belastet würden.

Außerdem ist festzustellen, dass der evtl. auszubauende Abschnitt der Neubauerstr. bis zur Einmündung der Straße Diers Wisch (bereits fertiggestellt) nur ca. 150 m beträgt.

Der dagegen auszubauende Abschnitt der Straßen Am Kohlhof und Schwedenkamp hätte eine Ausbaulänge von ca. 800 m.

Folgende Grundstücke wären bei einem Ausbau beitragspflichtig:

Neubauerstr.

Name aus Datenschutzgründen entfernt, Neubauerstr. 13

Name aus Datenschutzgründen entfernt, Neubauerstr.

Name aus Datenschutzgründen entfernt, Am Kohlhof

Name aus Datenschutzgründen entfernt, Sägereiweg 1

Am Kohlhof und Schwedenkamp

mindestens 34 Grundstücke, auf die einzelne Namensnennung wird verzichtet, kann aber nachgereicht werden.

Auch dieser Sachverhalt ist im Rahmen einer Interessenabwägung zu berücksichtigen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Ein möglicher Ausbau der umliegenden Straßen ist aufgrund der vorliegenden Planung nicht unmittelbar notwendig. Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt über die Neubauerstraße. Der Kanalanschluss für das Schmutzwasser kann in die bestehende Kanalisation an der Straße Am Kohlhof erfolgen. Die übrigen Leitungen liegen aktuell im Randbereich und können bedarfsgerecht ausgebaut werden. Ein Straßenausbau wird auf Beschluss des Ortsrates vorgenommen, der unabhängig von der vorliegenden Planung zu diskutieren ist. In der Folge dieser Planung ist über mögliche Ausbaubeiträge zu informieren.

Landwirtschaftlicher Verkehr

Herr Bumann führte in der Ortsratssitzung aus, dass die Neubauerstr. zur Aufnahme des landw. Verkehrs freigehalten werden müsse.

Hierzu ist zu bemerken, dass sich der landw. Verkehr zu den Flächen bis zum Grafeler Holz sowohl über die Neubauerstr. als auch über den Schwedenkamp abwickelt, wobei der Schwedenkamp bevorzugt in Anspruch genommen wird, da die Kreuzung des Schwedenkamps mit der B 215 von den landw. Betriebsgrundstücken aus rechtwinklig angelegt und damit die kreuzende Fahrstrecke kürzer ist als die schräg angelegte Einmündung der Neubauerstr. mit einer länger zu kreuzenden Fahrstrecke. Diese Fahrweise zeigt auch die tatsächlich zu beobachtende Nutzung, z.B. bei der Gülleausbringung und Maisabfuhr. Aus den vorgenannten Gründen ist zu beobachten, dass der landw. Verkehr zu und von den landw. Grundstücken zwischen dem neuen Baugebiet und dem Grafeler Holz, die auch über die Neubauerstr. erschlossen werden, überwiegend über den Schwedenkamp angefahren werden. Dies liegt am geradlinigen Verlauf und der besseren Einsehbarkeit des Schwedenkamps.

Hinzu kommt, dass seit ca. 1 Jahr nördlich des Grafeler Holzes zwei große vormals beweidete Flächen nunmehr nach einer Umnutzung zu intensiver genutzten Flächen geworden sind und dadurch häufiger von landw. Fahrzeugen angefahren werden. Eine Erschließung dieser Flächen erfolgt ausschließlich über den Schwedenkamp.

Soll mit dem Argument -"die Neubauerstr. muss für den landw. Verkehr freigehalten werden" - auch eine evtl. spätere verkehrliche Anbindung der Alternativfläche C (s. Abb. 3: Übersicht Standortalternativen für Bauflächen) an die Neubauerstr. verhindert werden, sodass entspr. Grundstücke/Grundstückseigentümer an der Neubauerstr. auch für die weitere Zukunft vor Erschließungskosten geschützt/verschont bleiben?

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die drei genannten Straßen erschließen alle die landwirtschaftlichen Flächen zwischen dem Grafeler Holz und Unterstedt. Die Neubauerstraße erschließt sowohl nach Norden als auch nach Süden intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Der Schwedenkamp erschließt hauptsächlich südlich angrenzende Flächen. Nördlich des Schwedenkamps grenzt hauptsächlich Grünland an. Die Neubauerstraße soll künftig für die Erschließung weiterer Wohnbauflächen dienen, da sie die kürzeste Verbindung zur B 215 darstellt. Die Erschließungskosten sind von den Bauherren der geplanten Baugebiete zu tragen. Mögliche Ausbaubeiträge sind unabhängig davon zu diskutieren.

Durchgangsverkehr

Auch die Aussage von Herrn Bumann, „dass sich bei einer Anbindung des Baugebietes über Am Kohlhof und die Neubauerstr. Durchgangsverkehr durch das Baugebiet entwickeln würde“ - „die Leute wollen heute ruhig wohnen“ - ist nicht nachvollziehbar, da es sich bei der Verlängerung Schwedenkamp und verlängerter Neubauerstr. um verkehrliche Sackgassen handelt, da beide Straßen im weiteren Verlauf in gesperrte Waldwege (teilweise durch Schranken gesperrt) übergehen. Auch ein Verkehr aus den übrigen Straßen z.B. über Schwedenkamp, Am Kohlhof, neues Baugebiet, Neubauerstr. oder umgekehrt entbehrt jeglicher örtlichen Grundlage.

Was bleibt, wäre reiner Ziel- und Quellverkehr des neuen Baugebietes, sodass die „ruhige Wohnlage“ nicht gestört wird.

Im Übrigen wollen auch die Anlieger der vorgenannten Straßen „ruhig“ wohnen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Grundsätzlich werden Neubaugebiete verkehrsberuhigt geplant und ausgebaut. Wohngebiete, die von derselben Straße erschlossen werden, sind von vornherein beruhigter als Baugebiete, die potentiell zum Durchfahren geeignet sind. Eine Durchfahrt eröffnet keine weiteren Vorteile. Ziel ist vielmehr, das bestehende Plangebiet nach Norden zu erschließen und die langfristig geplanten Baugebiet weiter südlich über die mittleren Erschließungsstraßen an die B 215 zu führen. Diese Art der Erschließung hat sich im Baugebiet Auf dem Hanfberg bewährt. Der zusätzliche Verkehr des geplanten Baugebietes ist durch die Erschließung von zwei bestehenden Straßen überschaubar und im Rahmen von ruhigen Wohnlagen hinzunehmen.

Grünstreifen/Heckenbepflanzung

In der Ortsratssitzung am 22.08.2019 wurde vorgeschlagen, dass Baugebiet zur Neubauerstr. hin mit einer Heckenbepflanzung/Grünstreifen abzugrenzen. Diese Änderung ist jetzt auch in die ausgelegten Pläne aufgenommen worden. Eine Heckenbepflanzung kann (bei einer Anbindung des neuen Baugebietes an die Neubauerstr.) auch entlang der Straße Am Kohlhof angelegt werden.

Hier wären die Heckenbepflanzung/Grünstreifen in ihrer Ausdehnung sogar noch länger und könnte dann im Norden an den im Entwurf vorgesehenen Grünstreifen angrenzen.

Somit wäre das Baugebiet vor Ost- und den meist vorherrschenden Westwinden geschützt und sehr gut eingegrünt.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die festgesetzte Begrünung soll die Gärten nach Süden zur Neubauerstraße und damit zur offenen Landschaft abgrenzen. Nach Norden fügt sich die Bebauung in einen Straßenzug ein. Die Einfriedung kann hier individuell vorgenommen werden.

Verkehrssicherheit/Unfallsituation

Sollten auch die Verkehrssicherheit/Unfallsituation in eine Abwägung der verkehrlichen Erschließung einbezogen werden, ist folgendes festzustellen:

In wiederholten Aussagen von Ortsbürgermeister Lüttjohann äußerte er, dass es im Zuge der Neubauerstr. „fast täglich knallen würde“. Er meinte offensichtlich, dass dieser Straßenzug eine hohe Unfallhäufigkeit aufweist.

Nach Auskunft der Polizei und Einsichtnahme in die Unfalltypensteckkarten ist festzustellen, dass sich im Bereich der Straßenzüge Neubauerstr./Am Kohlhof/Schwedenkamp/Diers Wisch in den **letzten 5 Jahren ein Verkehrsunfall** ereignet hat.

Unfallursache: Radfahrer fährt vom Grundstück auf die Fahrbahn, ohne auf den bevorrechtigten Pkw zu achten!

Dieser nichtzutreffenden Argumentation ist nichts mehr hinzuzufügen!

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die vorgetragenen Hinweise zeigen, dass das vorhandene Straßennetz ausreichend leistungsgerecht für die Erschließung des geplanten Baugebietes ist. Ebenso ist die Verkehrssicherheit gegeben, um die geplante städtebauliche Erweiterung vollziehen zu können.

Prinzip der kurzen Wege

Bei der Anbindung von neuen Baugebieten an das übrige Straßennetz bzw. an die nächstgelegene Haupteerschließungsstraße und Straßen des überörtlichen Verkehrs (hier B 215) sollte die möglichst kürzeste Verbindung vorgenommen werden.

Die Fahrstrecke vom neuen Baugebiet bis zur ausgebauten Neubauerstraße als Haupteerschließungsstraße beträgt **ca. 150 m**. Ab Einmündung Diers Wisch befindet sich die Neubauerstraße in einem gut ausgebauten Zustand mit einer Ausbaubreite, die einen problemlosen Begegnungsverkehr zulässt.

Die Fahrstrecke vom neuen Baugebiet über Am Kohlhof und Schwedenkamp bis zur Einmündung in die B 215 beträgt **ca. 540 m**.

Außerdem sollte das Prinzip der kurzen Wege auch in der Verkehrsbeziehung (auch Kfz.-Verkehr) des jetzigen Baugebietes zur Alternativfläche C Anwendung finden, wobei die Möglichkeit von Durchgangsverkehr vermieden werden sollte. Dies ist durch eine entsprechende Straßenführung durchaus möglich.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Das geplante Wohngebiet wird durch zwei Straßen leistungsgerecht auf kurzem Wege zur B 215 erschlossen. Der zusätzliche Verkehr wird sich verteilen und die Belastung in Grenzen halten. Eine Anbindung des Plangebietes nach Süden zeigt keine weiteren Vorteile auf. Langfristig kann die Neubauerstraße aufgrund des Ausbaustandes nicht mehrere Baugebiete erschließen. Eine gleichmäßige Verteilung des Verkehrs ist zielführend und im Rahmen des Immissionsschutzes rechtlich geboten.

Bäume im Schwedenkamp

Bei einem Ausbau des Schwedenkamps ist zudem fraglich, ob die vorhandene Baumreihe (Linden) aufgrund der Nähe der Wurzelbereiche zur Fahrbahn erhalten bleiben kann. Der Wurzelbereich mehrerer Bäume drückt schon jetzt den Straßenkörper in die Höhe, sodass bei einem Ausbau eine größere Anzahl der Linden gefällt werden müsste.

Aus den vorgenannten Gründen fordern wir, das Neubaugebiet nach Bebauungsplan Nr. 14 – Am Kohlhof – über die Neubauerstr. an das übrige Verkehrsnetz anzuschließen und die zeichnerische Darstellung mit einer Fuß-/Radwegverbindung einschl. Grünstreifen zur Straße Am Kohlhof entsprechend zu ändern. Diese Anbindung stellt aus unserer Sicht die kostengünstigste Lösung dar. Eine andere Anbindung ist aus sachlichen Gründen nicht zu rechtfertigen.

Außerdem ist die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 von Unterstedt, Ziff. 4.5, Verkehrerschließung, letzter Satz, wie folgt zu ändern:

„Entlang der Straße Am Kohlhof wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um die Erschließung durch das Ringsystem im Baugebiet sicherzustellen“

Allenfalls könnte für uns als Alternativlösung sowohl eine Anbindung an die Neubauerstr. als auch an die Straße Am Kohlhof in Betracht kommen.

Wir sind nicht bereit, die vorliegende Planung in der ausgelegten Form hinzunehmen und hoffen, dass die Stadt Rotenburg (Wümme) als planaufstellende Behörde sowie der Ortsrat allein nach sachlichen und nicht nach von uns nicht nachvollziehbaren Gesichtspunkten entscheidet.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Erschließung der vorliegenden Planung erfolgt sachgemäß über 2 Verbindungen zur Straße Am Kohlhof. Hier kann der zusätzliche Verkehr über den Schwedenkamp oder über die Straße Am Kohlhof und die Neubauerstraße fahren. Beide Verbindungen sind ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Die Neubauerstraße soll langfristig das größere Neubaugebiet zum Hesterkamp erschließen. Die geforderte ausschließliche Erschließung von Süden aus, ohne Ein- und Ausfahrten zum Kohlhof, ist nicht sachgerecht und langfristig nicht zielführend.

An der Planung wird festgehalten, Änderungen sind aufgrund der Stellungnahmen nicht notwendig.

Andreas Weber

Anlagen:

- Entwurf Flächennutzungsplan
- Entwurf Bebauungsplan
- Entwurf Begründung zum FNP und BPlan