



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 29.04.2020

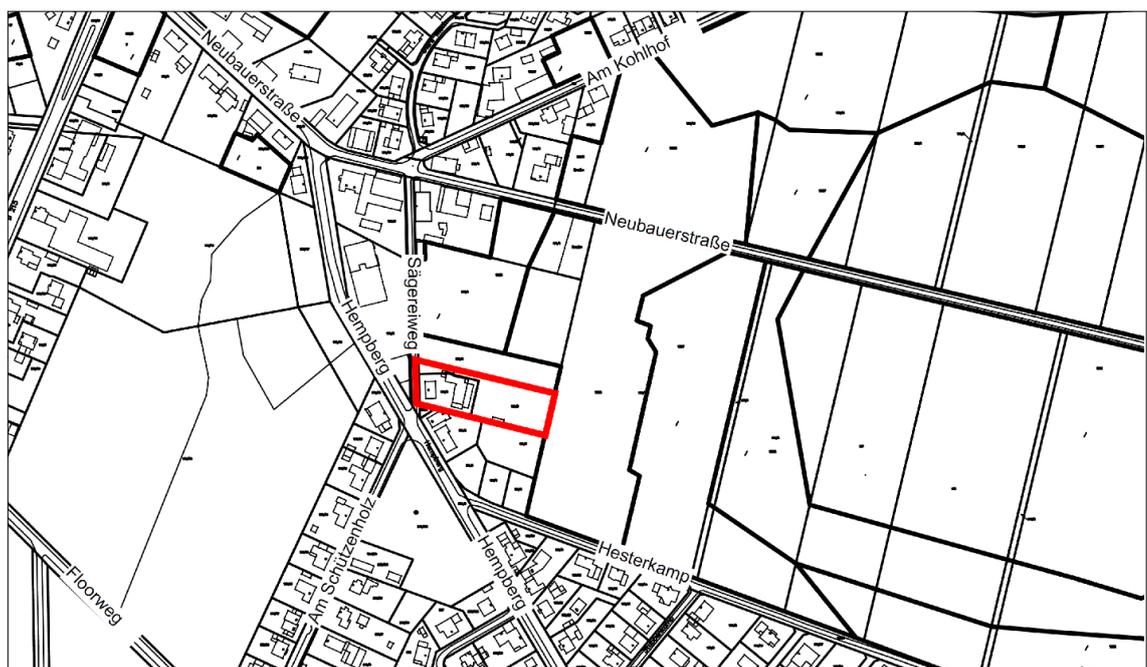
**Beschlussvorlage Nr.: 0784/2016-2021**

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Unterstedt	23.04.2020			
Ausschuss für Planung und Hochbau	19.05.2020			
Verwaltungsausschuss	20.05.2020			

**19. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Unterstedt (Sägereiweg) und Bebauungsplan Nr. 15 von Unterstedt - Sägereiweg -; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zu den Planentwürfen, Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die 19. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes Teil B, Unterstedt (Sägereiweg) einzuleiten und den Bebauungsplan Nr. 15 von Unterstedt – Sägereiweg - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Das Änderungs- bzw. Plangebiet ist im anliegenden Lageplan dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt den Planentwürfen zu und beschließt, die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 zu beteiligen und die frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.



**Begründung:**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich seit mehreren Jahrzehnten ein Fischhandelsbetrieb, der zur Verbesserung seiner Betriebsabläufe an seinem angestammten Standort eine Halle errichten möchte. Es handelt sich um einen Betrieb der Fischereiprodukte vertreibt, teils vorher veredelt und dann auf Wochenmärkten verkauft.

Derzeit finden die Verladeabläufe weitgehend auf den Hofflächen statt. Mit dem Neubau einer Lagerhalle mit Produktion für Fischprodukte und Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge sollen zukünftig nahezu alle betrieblichen Abläufe innerhalb der Halle erfolgen.

Alternative Flächen für die gewerbliche Nutzung durch die Errichtung einer Halle und gleichzeitiger Wohnnutzung können in Unterstedt absehbar nicht zur Verfügung gestellt werden. Daher soll die betriebliche Entwicklung nun am bestehenden Standort erfolgen.

Im Vorfeld wurde die Aufstellung eines sog. vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB geprüft, der Baurecht allein für den Betrieb für Fischproduktion als exakt definiertes Einzelvorhaben schaffen würde. Vorliegend soll jedoch perspektivisch eine weitgehend flexible Nutzung für das Grundstück offengehalten werden, so dass die Planung im Sinne eines sog. Angebots-Bebauungsplans nach § 30 Abs.1 BauGB erfolgt. Festgesetzt werden soll ein Mischgebiet (MI), so dass sichergestellt werden kann, dass das Vorhaben sich in die gemischten, noch sehr dörflich geprägten, Bebauungsstrukturen vor Ort einfügt. Ein Schallgutachten zeigt auf, dass die Grenzwerte zu den anliegenden Wohngebäuden sowie zu einem möglichen geplanten Allgemeinen Wohngebiet im Osten des Plangebietes eingehalten werden.

Die städtebaulichen Ziele und Aspekte werden wie folgt zusammengefasst:

- flächensparende Weiterentwicklung eines bestehenden Betriebsstandortes,
- planungsrechtliche Absicherung bestehender und geplanter Nutzungen,
- Berücksichtigung vorhandener gemischter Bebauungsstrukturen und nachbarlicher Schutzansprüche sowie
- Ausbildung des Ortsrandes und Schaffung eines angemessenen Übergangs zur freien Landschaft.

Der Bebauungsplan Nr. 15 von Unterstedt - Sägereiweg - ist nicht ohne Weiteres aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, da dieser lediglich für den westlichen, bereits bebauten, Grundstücksteil gemischte Bauflächen darstellt. Die erforderliche 19. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Unterstedt (Sägereiweg) soll im Parallelverfahren erfolgen.

In Vertretung

Bernadette Nadermann

Anlagen:

- Entwurf Flächennutzungsplan
- Entwurf Bebauungsplan
- Entwurf Begründung
- Schalltechnisches Gutachten