



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 8 2 5 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Unterstedt	14.07.2020			
Ausschuss für Planung und Hochbau	16.07.2020			
Verwaltungsausschuss	29.07.2020			
Rat	27.08.2020			

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, der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Rat der Stadt beschließt die 18. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Unterstedt (Am Kohlhof) gemäß § 10 BauGB und die Begründung.
3. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 14 von Unterstedt – Am Kohlhof - gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

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:

- GASCADE Gastransport GmbH vom 14.05.2020
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 19.05.2020
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 27.05.2020
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 02.06.2020
- Industrie- und Handelskammer Stade vom 05.06.2020
- EWE NETZ GmbH vom 10.06.2020

2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 13.05.2020

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

Durch das Plangebiet werden rd. 2 ha landwirtschaftlich nutzbare Flächen 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.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der Planung wurden Alternativen geprüft. Diese Alternativflächen zeigen aber gegenüber dem Plangebiet keine Vorteile in Bezug auf die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. Die Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB wurde beachtet, indem Nachverdichtungspotentiale und Möglichkeiten der Innenentwicklung geprüft wurden. Der Eingriff wurde bilanziert und bewertet. Der Ausgleich wird im Ökopool der Stadt vorgenommen, wodurch der Landwirtschaft einen weiteren Verlust von landwirtschaftlichen Flächen erspart bleibt. Die Aussagen hierzu sind dem Umweltbericht als Teil der Begründung zu der vorliegenden Bauleitplanung zu entnehmen.

Aufgrund der Stellungnahme sind keine Änderungen an den Planunterlagen notwendig. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten.

3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 14.05.2020

Von der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung der o.g. Planvorhaben habe ich Kenntnis genommen.

Auf unsere Stellungnahme vom 07.10.2019, die wir im Rahmen der TöB-Beteiligung abgegeben haben, nehme ich Bezug. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme 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.

4. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 18.05.2020

Gegen den oben genannten Flächennutzungsplan und Bebauungsplan bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Wir möchten unsere Stellungnahme bereits in der Stellungnahme vom 19.09.2019 erneut aufführen:

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 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.

Ergänzend zur Stellungnahme vom 19.09.2019:

Betreffend Löschwasser möchten wir Ihnen mitteilen, das die Stadtwerke Rotenburg das Trinkwassernetz ausschließlich in der Kernstadt Rotenburg betreiben. Löschwasser wird in Rotenburg über Löschbrunnen bzw. Vorfluter zur Verfügung gestellt.

Der Trinkwassernetzbetreiber in Unterstedt ist der Wasserversorgung Verband Rotenburg und somit Ihr Ansprechpartner für die Löschwasserunterstützung.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Hinweise werden im Zuge der Erschließung im Rahmen des Planvollzugs beachtet. Ein mögliches Blockheizkraftwerk wird in die Überlegungen einbezogen und ebenso im Rahmen des Planvollzugs bei Bedarf umgesetzt. Da die Stadt die Grundstücke vermarktet wird dieser Hinweis im Rahmen der Kaufverträge umgesetzt. Für die Trinkwasserversorgung wurde der Wasserversorgungsverband Rotenburg Land als Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Aufgrund der Stellungnahme sind keine Änderungen an den Planunterlagen notwendig. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten.

5. Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land vom 29.05.2020

Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Erweiterung des Siedlungszusammenhangs in Unterstedt sind seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land keine grundsätzlichen Einwendungen vorzubringen.

Bei der weiteren Planung bitte ich den Verband entsprechend mit einzubeziehen, damit die erforderliche Planung und Finanzierung der Trinkwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Weiterhin möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, ausreichend Platz für die Unterbringung der verschiedenen Kabel- und Rohrleitungsgewerke im Seitenraum bei der Planung zu berücksichtigen (DIN 1998:2018-07 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen – Richtlinie für die Planung“).

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Hinweise werden im Zuge der Erschließung im Rahmen des Planvollzugs beachtet. Aufgrund der Stellungnahme sind keine Änderungen an den Planunterlagen notwendig. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten.

6. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 04.06.2020

Zur o.g. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 24.09.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Bei Planänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Stellungnahme 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.

7. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 12.06.2020 und 15.06.2020

Von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

1. Regionalplanerische Stellungnahme

Vorab teile ich mit, dass das Regionale Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) am 28. Mai 2020 in Kraft getreten ist.

Gem. Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur (Ziffer 05) ist bei der gemeindlichen Entwicklung der Innenentwicklung, insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.

Unterstedt gehört gem. dem Regionalen Raumordnungsprogramms 2020 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. Die Eigenentwicklung ist wie folgt zu bestimmen: Ausgehend von den Kenntnissen zum bisherigen Wohnraumbedarf und von aktuellen Bevölkerungsprognosen ist der für den zeitlichen Planungshorizont des RROPs (zehn Jahre) zu erwartende Bauflächenbedarf für die ortsansässige

Bevölkerung zu bestimmen. In der Begründung zum F-Plan wird der Bedarf an Bauplätzen dargestellt, eine aktuelle Bevölkerungsprognose für den zu erwartenden Bauflächenbedarf ist noch zu ergänzen.

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. Um dem Ziel der Raumordnung gerecht zu werden, ist die Fläche in der verbindlichen Bauleitplanung signifikant zu reduzieren, d.h. in zwei Bauabschnitte aufzuteilen. Diese Eigenentwicklung bezieht sich auf einen Zeitrahmen von etwa zehn Jahren (= Gültigkeitsdauer eines RROP).

Aus Sicht der Raumordnung kann einer Ausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung in der Größenordnung von 5-6 Baugrundstücken zugestimmt werden. Weitere Grundstücke können erst nach Ablauf der Gültigkeitsdauer von zehn Jahren und nachdem der erste Bauabschnitt ausgeschöpft wurde, realisiert werden.

Die textliche Festsetzung Nr. VI im Bebauungsplan ist insofern zu überarbeiten und entsprechend den §§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB inhaltlich hinreichend bestimmt zu formulieren.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise in der Stellungnahme betreffen die Ebene des Bebauungsplanes. Der Stellungnahme wird nachgekommen. Die textliche Festsetzung VI. wird redaktionell klarstellend mit der Nennung des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ergänzt. An der sachlichen Aussage ändert sich inhaltlich nichts. Von einer erneuten Auslegung kann somit abgesehen werden.

Die Hinweise werden ergänzt mit der Aussage: „Aufgrund von Vorgaben der Raumordnung kann einer Ausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung in der Größenordnung von 5-6 Baugrundstücken im 1. Bauabschnitt zugestimmt werden. Weitere Grundstücke im 2. Bauabschnitt können erst nach Ablauf der des 31.12.2023 und nachdem der erste Bauabschnitt ausgeschöpft und Potentiale im Innenbereich geprüft wurden, realisiert werden.“

Die Begründung wird redaktionell ergänzt mit den Aussagen der Stellungnahme. Damit kommt die Abwägung der Forderung der Raumordnung nach.

An der Planung wird grundsätzlich festgehalten, Änderungen im Plan und der Begründung sind redaktioneller Art. Einer erneuten Auslegung bedarf es aufgrund der Stellungnahmen nicht.

2. Vorläufige Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Für die Niederschlagsentwässerung ist im B-Plangebiet ein Grundstück für ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Der Überlauf soll mittels Regenwasserleitungen in den RW-Kanal der Straße „Schwedenkamp“ dem vorhandenen Regenrückhaltebecken im Norden von Unterstedt zugeführt werden.

Für diese Entwässerung liegen noch keine Anträge auf eine wasserrechtliche Genehmigung / Erlaubnis vor. Eine abschließende Stellungnahme ist erst möglich, wenn diese Unterlagen vorliegen.

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.

3. Abfallrechtliche Stellungnahme

Zum obengenannten Bebauungsplan bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Nachträgliche Stellungnahme vom 15.06.2020:

Bereits während der Bebauung des ersten Bauabschnittes muss die Ringstraße komplett als solche hergestellt werden, da es andernfalls über Jahre hinweg zwei Stichstraßen geben würde, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden können. Wird die Ringstraße jedoch nicht von Anfang an realisiert, bestehen aus Sicht der Abfallwirtschaft erhebliche Bedenken, da die Abholung der Abfälle nicht sichergestellt ist.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Einwendungen betreffen den Bebauungsplan. Die Bebauung des 1. Bauabschnittes konzentriert sich entlang der Straße Am Kohlhof. Der erste Bauabschnitt sieht nur 2 Gebäude in zweiter Reihe vor. Die Anlieger können ihre Müllbehälter ohne größeren Aufwand an die Straße Am Kohlhof schieben. Hier können die Müllfahrzeuge ohne zu Rangieren den Müll aufnehmen. Die Errichtung der gesamten Ringstraße bereits im 1. Bauabschnitt ist daher nicht notwendig.

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

4. Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

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

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

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

5. Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde

1. Die in der textl. Fests. Nr. V aufgeführte Art *Cornus mas* (Kornelkirsche) ist im Landkreis Rotenburg nicht heimisch, s. Anlage, und außerdem schon aufgrund seiner geringen Größe nicht für eine Eingrünung geeignet. Diese bitte ich daher aus der Liste zu streichen und durch eine andere Art zu ersetzen, z.B. Vogelkirsche, Weißdorn oder Gemeiner Schneeball.
2. Es ist nicht eine GRZ von 0,3 (s. Kap. 6.1.1, S. 22 Umweltbericht) zu berücksichtigen, sondern aufgrund der Möglichkeit zur 50%igen Überschreitung ist eine maximale Versiegelung von 45% zu Grunde zu legen (s. Kap. 4.2 der Begründung). In der Tab. 1 des Umweltberichts scheint dies korrekt zu sein.
3. Ich weise darauf hin, dass laut der Abb. 5 „Biotoptypen“ der Biotoptyp UR „Ruderalflur“ vorliegt, während im beschreibenden Text S. 26 vom UM „Gras- und Staudenflur“ gesprochen wird. Ich bitte um Überprüfung und Angleichung.
4. Die im Text S. 26 beschriebenen Biotoptypen HBE und HBA sind leider in der Karte gar nicht dargestellt. Für die markante Einzel-Eiche an der Nordostecke sollten Vermeidungsmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 für die Bauphase festgesetzt werden, da der Baum im Einmündungsbereich „Am Kohlhof“ stark durch Baumaschinen gefährdet sein dürfte (Wenden, Zurücksetzen u.ä.). Nach Überlagerung von Luftbild und Liegenschaftskarte erscheint überdies fraglich, ob der Baum nicht doch auf Privatgelände steht und daher zeichnerisch und textlich festgesetzt und damit gesichert werden sollte.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Zu 1. Dem Hinweis wird gefolgt. Die Kornelkirsche wird aus der Pflanzliste gestrichen und hierfür der Weißdorn vermerkt. Die Änderung redaktioneller Art hat lediglich hinweisgebende Funk-

tion und betrifft das Bebauungsplanverfahren. Eine erneute Auslegung ist nicht notwendig.

Zu 2. Der Hinweis betrifft die Ebene des Bebauungsplanes. Die Berechnung wurde korrekt vorgenommen mit einer GRZ von 0,45. Lediglich der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung in Kapitel 6.1.1 enthält eine fehlerhafte Nennung. Diese wird redaktionell berichtigt.

Zu 3. Der Hinweis betrifft die Ebene des Bebauungsplanes. Die Überprüfung des Hinweises hat ergeben, dass für die Berechnung der Bilanzierung UM benutzt wurde und die Bestandserhebung vor Ort dies bestätigt hat. Die Begründung wird redaktionell angepasst.

Zu 4. Der Hinweis betrifft die Ebene des Bebauungsplanes. Die Biotopkartierung wird redaktionell ergänzt mit den fehlenden Biototypen. Der genannte Baum steht außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Ein Schutz ist dennoch sinnvoll und möglich. Im Rahmen der Baugenehmigung soll dem Bauherrn ein Hinweis auf den Schutz des Baumes mit entsprechenden Schutzmaßnahmen auferlegt werden.

An der Planung wird grundsätzlich festgehalten, der Plan und die Begründung werden, wie oben aufgeführt, redaktionell angepasst und damit der Stellungnahme nachgekommen.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Andreas Weber

Anlagen:

- Flächennutzungsplan
- Begründung Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan
- Begründung Bebauungsplan