Az.: 61 **Rotenburg (Wümme), 06.07.2020**

B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 8 3 8 / 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			

19. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Unterstedt und Bebauungsplan Nr. 15 von Unterstedt - Sägereiweg -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen 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 19. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Unterstedt und des Bebauungsplanes Nr. 15 von Unterstedt – Sägereiweg - 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:
- LGLN, Katasteramt Rotenburg (Wümme) vom 03.06.2020
- Avacon Netz GmbH vom 02.06.2020
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH vom 02.06.2020
- GASCADE Gastransport GmbH vom 04.06.2020
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 03.06.2020
- Wintershall DEA Deutschland GmbH vom 04.06.2020
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 16.06.2020
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 24.06.2020

2. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 05.06.2020
Gegen die Änderung des oben genannten Flächennutzungsplanes/Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Da uns zum jetzigen Zeitpunkt keine Daten bezüglich der zukünftig benötigten Anschlusswerte für Strom und Gas der geplanten Lagerhalle vorliegen, können wir nicht beurteilen, ob das bestehende Leitungsnetz ausreichende Kapazitätsreserven bietet.

Der Trinkwassernetzbetreiber in Unterstedt ist der Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land. In der Begründung sind unter „4.6 Ver- und Entsorgung" nicht, wie sonst üblich, die jeweiligen Netzbetreiber aufgeführt. Daher ist dieses als allgemeiner Hinweis zu verstehen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Daten bezüglich der benötigten Anschlusswerte werden im Zusammenhang mit der erforderlichen Bauantragsstellung ermittelt und vorgelegt. Für die Koordinierung ggf. erforderlicher Ausbaumaßnahmen werden die Leitungsträger rechtzeitig in die Planung einbezogen.

Der Hinweis auf den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land als Trinkwassernetzbetreiber wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt. Weitere Änderungen für die Planung ergeben sich nicht.

3. Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land vom 15.06.2020
Gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes in Unterstedt sind seitens des Wasserversorgungsverbandes keine grundsätzlichen Einwendungen vorzubringen.

Gerne geben wir Ihnen die gewünschte Auskunft, dass sich das Plangebiet, gemäß aktueller Schutzgebietsverordnung vom 21.12.2011, nicht innerhalb des Wasserschutzgebietes unseres Wasserwerkes Süd befindet.

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

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend in die Begründung übernommen. An der Planung ansonsten wird ohne Änderungen festgehalten.

4. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 18.06.2020
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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen der Plandurchführung beachtet. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

5. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 22.06.2020
Gegen die o.g. Planvorhaben bestehen im Rahmen meiner Zuständigkeit keine Bedenken, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen

nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.
Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Die durch das Plangebiet entwickelte neue Baufläche befindet sich in gut 400 m Abstand zur B - 215, so dass hier nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.
Der Hinweis wird gleichwohl zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.

6. Industrie- und Handelskammer Stade vom 30.06.2020
Grundsätzlich begrüßen wir die planungsrechtliche Absicherung des Gewerbebetriebs und haben gegen das Planvorhaben keine Bedenken vorzutragen. Wir gehen dabei davon aus, dass das betroffene Unternehmen eng in das Planverfahren eingebunden ist und dessen Interessen und Bedarfe auch im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens berücksichtigt werden. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Planverfahren wurden zukünftige Entwicklungsperspektiven des Unternehmens bereits berücksichtigt. An der Planung wird festgehalten.

7. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 25.06.2020
Gegen die vorliegende Planung (Ausweisung eines Mischgebietes) bestehen aus hiesiger Sicht keine generellen Bedenken. Für das konkrete Vorhaben (Einzelhandel) liegt die immissionsschutzrechtliche Zuständigkeit beim Landkreis Rotenburg.
Ich bitte um Übersendung der in Kraft getretenen Planungen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.

8. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 03.07.2020
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. 1 BauGB wie folgt Stellung:

1. Regionalplanerische Stellungnahme

Keine Bedenken.

2. Stellungnahme Kreisarchäologie

Keine Bedenken.

3. Stellungnahme Abfallwirtschaft
In das Änderungsgebiet können Müllfahrzeuge nicht hineinfahren. Sämtliche Abfallfraktionen sind daher bis zum Sägereiweg zu bringen und im dortigen Randbereich der Straße auf einer ausgewiesenen, ausreichend großen Stellfläche zur Abholung bereit zu stellen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Anforderungen für die Müllentsorgung ergeben sich im Plangebiet keine Änderungserfordernisse.
Der anfallende Abfall wird - wie bislang auch – zur Abholung an den Sägereiweg gebracht.
Die separate Ausweisung einer entsprechenden Stellfläche zur Abholung wird im Zuge der Bauleitplanung als nicht erforderlich angesehen. Es gibt auf dem Grundstück unmittelbar am Straßenrand ausreichende Aufstellmöglichkeiten, die den Verkehr nicht beeinträchtigen.
An der Planung wird festgehalten.

4. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz
Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist voraussichtlich das GAA Cuxhaven zuständig (NACE 10.2 Fischverarbeitung).

Das Schalltechnische Gutachten vom 31.01.2020, erstellt von T&H Ingenieure GmbH, sagt aus, dass unter gewissen Bedingungen (Schallminderungsmaßnahmen) die Immissionswerte nach der TA-Lärm eingehalten werden können.
Da der Ablauf innerhalb des Betriebes hier nicht bekannt ist, ist ggfs. ein Geruchsimmissionsgutachten erforderlich.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Es handelt sich vorliegend (bewusst) um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen sog. vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Für das Plangebiet erfolgt eine Festsetzung als Mischgebiet. Entsprechend sind die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete sowohl im Hinblick auf Lärm- als auch Geruchsemissionen des Betriebes grundsätzlich einzuhalten.
Da dies voraussichtlich im Bauantragsverfahren entsprechend nachzuweisen ist, wurden bereits vorsorglich ein schalltechnisches Gutachten sowie ein Gutachten bezüglich zu erwartender Geruchsauswirkungen in Auftrag gegeben.

In beiden Fällen konnte festgestellt werden, dass sich die Beeinträchtigungen gegenüber dem Bestand deutlich verringern werden. Durch die geplante Einhausung und weitere durch den Betrieb vorgesehene Schallminderungsmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte hinsichtlich des Schalls tags und nachts an allen Immissionsorten unterschritten.

Hinsichtlich zulässiger Geruchsimmissionen wird festgestellt, dass es lediglich auf dem durch die Planung selbst betroffenen Grundstück im direkten Umfeld der Halle zu Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von mehr als 10% der Jahresstunden (entspricht der zul. Geruchsschwelle für Wohn- und Mischgebiete) kommen wird. Ansonsten wird der Grenzwert von 10% in der Umgebung nicht erreicht.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass die direkte Nachbarschaft durch die vorgesehene Planung deutlich entlastet wird. Negative Auswirkungen auf ggf. zukünftige geplante Ausweisungen von Allgemeinen Wohngebieten auf östlich angrenzenden Flächen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

An der Planung wird festgehalten.

5. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplan Nr. 15. Evtl. erforderliche wasserrechtliche Verfahren zur Oberflächenentwässerung sind gesondert zu beantragen. Laut B-Plan soll durch eine Bodenerkundung ein kf-Wert von $1{,}1 * 10^{-5}$ vorliegen, ein Bodengutachten lag hier nicht vor.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung ist im Zuge der Bauantragsstellung abschließend zu klären.
An der Planung wird festgehalten.

6. Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen für das Bebauungsgebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.
Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen zur Änderung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken, wenn folgender Hinweis mit aufgenommen wird:

Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Ein entsprechender Hinweis auf den Umgang mit möglichen Altablagerungen ist in der Begründung bereits enthalten.

An der Planung wird festgehalten.

7. Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde

Da es sich bei den überplanten Strukturen um Obstbäume z.T. höheren Alters und einen alten Schuppen handelt, ist durchaus anzunehmen, dass hier Tatbestände des Artenschutzes betroffen sind. Demnach bitte ich darum den Abschnitt 4.4 Artenschutz und die Ausführungen zum Schutzgut Tiere im Umweltbericht ausführlicher zu behandelt. Entweder ist hier eine Kartierung oder zumindest eine Abschätzung der vorkommenden Arten nötig und eine Einschätzung, in welcher Weise diese von den Bauvorhaben betroffen sein werden. Außerdem ist zu klären, ob es sich bei den Strukturen um Fortpflanzungs- Ruhe- oder Überwinterungsstätten handeln kann. Ferner sollte geklärt werden, was im Falle eines Besatzes zu tun ist, zusätzlich zur Weitergabe der Information an die Naturschutzbehörde.
Auf Seite 10 der Erläuterungen ist von einer östlichen und nördlichen Randeingrünung die Rede, dabei ist die Eingrünung im Osten und Süden vorgesehen.
Ebenfalls auf dieser Seite wird auf § 40 Abs. 1 BNatSchG eingegangen. Dieser Paragraph beinhaltet jedoch eine Verpflichtung ab dem 2.03.2020 heimische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Ich bitte dies so anzupassen, dass es heißt „heimische Gehölze aus regionaler Herkunft sind zu verwenden und die Herkunft ist nachzuweisen“.
Es wäre meines Erachtens ratsam in den textlichen Festsetzungen festzuhalten von dem und zu welchem Zeitpunkt die Anpflanzungen durchzuführen sind. Am geeignetsten erscheint mir hier die Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahmen.
Ich würde es begrüßen, wenn die geplante Hecke zur Eingrünung im Flächennutzungsplan mit eingezeichnet würde, zumal eine ähnliche Eingrünung weiter nördlich im Flächennutzungsplan eingetragen ist.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Zum Artenschutz:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine ausführliche Potenzialabschätzung wurde im Vorfeld vorgenommen und ist Bestandteil des Umweltberichtes. Unter Abschnitt 4.4 der Begründung wird ein entsprechender Verweis hierauf ergänzt. Ein Verdacht auf Vorkommen besonders geschützter Arten liegt derzeit nicht vor. Auch hierzu werden die Ausführungen ergänzt und ggf. konkretisiert.

Zur Randeingrünung:
Die Lage der geplanten Randeingrünung wird richtiggestellt. Die Verpflichtung zur Verwendung heimischer Gehölze und der Hinweis auf den erforderlichen Herkunftsnachweis werden ergänzt. Der Hinweis auf eine Ergänzung des Zeitpunktes der Anpflanzungsmaßnahmen wird ergänzt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) hat die Aufgabe, für ein gesamtes Stadt- oder Gemeindegebiet die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung darzustellen. Er ist keine Rechtsvorschrift, sondern erst der Bebauungsplan regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke verbindlich.
Eine Übernahme der Randeingrünung in den Flächennutzungsplan wird vorliegend aufgrund der Kleinteiligkeit als nicht erforderlich angesehen.
An der Planung wird mit den genannten Ergänzungen festgehalten.

8. Bauplanungsrechtliche Stellungnahme

Ausweislich der „gemeinsamen Begründung zum F-Plan und zum B-Plan“ soll die Mischgebietsausweisung eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebs ermöglichen. Dieser Betrieb ist spezialisiert auf den Vertrieb von Fischprodukten, die vor Ort auch geräuchert bzw. veredelt werden sollen. Neben einem Direktverkauf findet die Vermarktung überwiegend auf Wochenmarkten statt. Vor „Covid 19“ wurden die Verkaufsanhänger aber auch auf Volks- und Schützenfesten zum Einsatz gebracht.
Die Stadt möchte mit der Bauleitplanung zudem eine weitgehend flexible Nutzung für das Grundstück offenhalten. Das beigefügte Lärmprognosegutachten hingegen geht lediglich von einigen wenigen Fahrbewegungen in den ungünstigsten Nachstunden aus.
Die bisherige Nutzung und auch die geplante Nutzung rechtfertigen die Annahme, dass noch

mehr An- und Abfahrten in den Nachtstunden wie auch an den Wochenenden zu erwarten sind. Dieser vermeintliche Widerspruch weist auf einen erheblichen Abwägungsmangel hin, der auch auf ein evtl. Abwägungsergebnis deutlichen Einfluss haben wird. Insofern besteht hier dringender
Klärungsbedarf und darüber hinaus auch Regelungsbedarf.
Je nach Umfang der dann zur Genehmigung anstehenden Gebäude und damit einhergehenden Nutzungen muss auch die Mischgebietsverträglichkeit konkret geprüft werden, diese ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht zwangsläufig gegeben.

Die Stadt hat in der Begründung deutlich zu Ausdruck gebracht, dass ein Heranplanen von Wohnbebauung an diesen Bereich in absehbarer Zeit vollzogen werden soll. Ob und inwieweit dies zu einem späteren Zeitpunkt noch möglich sein wird, ist u.a. abhängig von den jetzigen Festsetzungen. Insofern werden weitergehende Regelungen und Ausführungen unerlässlich sein.

Auf Seite 8 der Begründung geht die Stadt von einem sogenannten 34er Bereich aus. Diese Rechtsauffassung wird seitens des Landkreises Rotenburg (Wümme) nicht geteilt.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Zur mischgebietsverträglichen Nutzung:
Es wird verwiesen auf die Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz (4.). Der Betrieb hat die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete sowohl im Hinblick auf Lärm- als auch Geruchsemissionen grundsätzlich einzuhalten. Gem. der vorliegenden Gutachten können die immissionsrechtlichen Grenzwerte auch im Hinblick auf eine potenzielle zukünftige Wohnbebauung im Osten des Plangebietes problemlos eingehalten werden. Darüber hinaus verbessert sich die Situation gegenüber dem Bestand deutlich.
Durch eine mögliche Nutzung auf Volks- und Schützenfesten ändern sich die gutachterlichen Voraussetzungen nicht wesentlich. Die Abfahrt erfolgt hier nur in der Tagzeit. Darüber hinaus stehen die Verkaufswagen in diesen Fällen über einen längeren Zeitraum vor Ort und werden direkt beliefert, so dass vielmehr An- und Abfahrten im Plangebiet entfallen.

Zur Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB:
Vorliegend handelt es sich bei dem westlichen bereits bebauten Grundstücksteil um einen vorhandenen Bebauungsansatz, der in der Gesamtbetrachtung des Kreuzungsbereiches Hempberg, Am Schützenholz und Sägereiweg gewisses Gewicht hat und zugleich Ausdruck einer organischen und funktionsbedingten Siedlungsstruktur ist. Es liegt - zumindest für die bereits bebauten Bereiche - ein deutlicher Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vor, so dass dieser Grundstücksteil wohl eher dem Innenbereich zuzuordnen wäre und nicht als Siedlungssplitter zu werten ist.

Die Einstufung als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ ist vor dem Hintergrund der planersetzenden Funktion des § 34 BauGB zu sehen, d.h. die vorhandene Bebauung soll/ muss die fehlenden planungsrechtlichen Festsetzungen kompensieren. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden eindeutige planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen, so dass weitere Ausführungen hierzu obsolet werden.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit ist folgende Stellungnahmen abgegeben worden:

1) Unterstedter Anwohner vom 26.06.2020

Der Bau der Fischhalle auf dem Grundstück 180/5, hat laut Antrag und Gutachten eine gedachte Potentielle Baugrenze mit Immissionspunkt derzeit auf 15 Meter angedacht.
Die Grundstücke 180/3,181/2, 181/6 sowie 183/1 umschließen das gedachte Bauvorhaben.
Die Potentielle Baugrenze ist nur östlich also auf dem Flurstück 183/1 ausgewiesen.
Die Stadt Rotenburg hat auch schon über den Verkauf des Grundstückes 183/1 zwecks späterer Bebauung nachgefragt. Diese Grundstücke bieten sich förmlich für eine spätere Planung und Entwicklung des Ortes an. Meiner Meinung nach ist es nicht sinnvoll hier einen

Gewerbebetrieb auszubauen, den unmittelbar an eine zu erwartende Wohnbebauung zu genehmigen. Hier könnte es später zu Unstimmigkeiten führen.
Deshalb sollten die Rahmenbedingungen so gesetzt werden das die gedachte Potentielle Baugrenze bis auf 3 Meter an das Planvorhaben zurückversetzt wird, damit die umliegenden Grundstücke für eine spätere Bebauung genutzt werden können.

Begründung:
Einer bestehenden genehmigten Fischhalle zwecks späterer Wohnbebauung in der Nachbarschaft Auflagen zu erteilen wird im Nachhinein nicht möglich sein.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und die Rahmenbedingungen des schalltechnischen Gutsachtens wurden entsprechend angepasst. Auch unter diesen veränderten Rahmenbedingungen ist sichergestellt, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte tags und nachts unterschritten werden.

In Vertretung:

Bernadette Nadermann

Anlagen:
- Entwurf Flächennutzungsplan
- Entwurf Bebauungsplan
- Gemeinsame Begründung
- Schalltechnisches Gutachten
- Geruchsgutachten