



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 9 0 1 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Unterstedt	27.10.2020			
Ausschuss für Planung und Hochbau	05.11.2020			
Verwaltungsausschuss				
Rat				

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, 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 aus der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Rat der Stadt beschließt die 19. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Unterstedt (Sägereiweg) gemäß § 10 BauGB und die Begründung.
3. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 15 von Unterstedt – Sägereiweg - 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:

- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 11.09.2020
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 21.09.2020
- Industrie- und Handelskammer Stade vom 22.09.2020
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 23.09.2020
- LGLN, Katasteramt Rotenburg (Wümme) vom 24.09.2020

2. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 16.09.2020

Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Claudia Lüdemann vom 18.06.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Stellungnahme vom 18.06.2020:

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.

3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 24.09.2020

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

Auf meine Stellungnahme vom 22.06.2020 die ich im Rahmen der TöB-Beteiligung abgegeben habe, nehme ich Bezug.

Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme 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.

4 Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 01.10.2020

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

Aus Sicht der Raumordnung bestehen gegen die o.g. Planungen keine Bedenken.

Ich weise darauf hin, dass am 28. Mai 2020 das RROP 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) in Kraft getreten ist. Ich bitte dies, in der Begründung zu beachten!

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Hinweis zum RROP 2020 wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt. Der Entwurf zum RROP 2020 wurde in der Planung bereits berücksichtigt, so dass sich inhaltlich kein weiteres Änderungserfordernis ergibt.

2. Stellungnahme Kreisarchäologie

Keine Bedenken.

3. Stellungnahme Abfallwirtschaft

Auch wenn derzeit ausreichend Stellfläche im Bereich des Sägereiweges vorhanden ist, so dass dort die verschiedenen Abfallfraktionen bereitgestellt werden können, und kein Müllfahrzeug auf das Gelände fahren muss, ist eine Stellfläche auszuweisen. Bei der Abholung von

Sperrmüll gibt es in ähnlichen Fällen erfahrungsgemäß Probleme, weil nicht genügend Stellfläche vorhanden oder nicht klar ist, wo der Abfall abgeholt werden soll.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

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.

Es gibt auf dem Grundstück unmittelbar am Straßenrand ausreichende Aufstellmöglichkeiten, die den Verkehr nicht beeinträchtigen. Die separate Ausweisung einer entsprechenden Stellfläche zur Abholung wird im Zuge der Bauleitplanung als nicht erforderlich angesehen. Es obliegt dem Eigentümer zu entscheiden an welcher Stelle er auf seinem Grundstück den Müll ordnungsgemäß zur Abholung bereitstellt.

An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

4. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken. Anhand des Geruchsimmissionsgutachtens vom 29. Juni 2020, erstellt vom Ingenieurbüro Oldenburg, ist ersichtlich, dass der Immissionsrichtwert nach der Geruchsimmissionsrichtlinie eingehalten wird.

Anhand des Schalltechnischen Gutachtens vom 24.06.2020, erstellt von T&H Ingenieure, ist ersichtlich, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden können.

Im Baugenehmigungsverfahren sind die Gutachten und die entsprechende Betriebsbeschreibung beizulegen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gutachten und Betriebsbeschreibungen werden dem Bauantrag beigelegt.

An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

5. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplan Nr. 15. Das Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden, ein Bodengutachten lag nicht vor (siehe auch meine Stellungnahme vom 16.06.20).

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung der Oberflächenentwässerung ist im Zuge des erforderlichen Entwässerungsantrages zu erbringen und nicht Gegenstand des Bauleitplans.

An der Planung wird ohne Änderungen 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.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

7. Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde

- Im Umweltbericht S. 2 wird bzgl. der Karte I meines Landschaftsrahmenplans ausgesagt, das Plangebiet habe eine sehr geringe Bedeutung. Das ist nichtzutreffend. Der hintere Bereich des Grundstücks ist in einer Größe von 1.462m² als GI/HO kartiert und mit der Wertstufe 2 bewertet.
- An der Nordgrenze des Plangebiet scheint ein solitärer größer Baum vorhanden zu sein (auch im Landschaftsrahmenplan dargestellt). Diesen hätte ich nach Luftbild als Eiche

identifiziert. In der Abb. 2 des Umweltberichts ist der Baum zwar eingezeichnet. Es wird aber nicht klar, ob dies ggf. einer der größeren Obstbäume ist. Ich bitte zu prüfen, ob dieser Baum zeichnerisch festgesetzt werden sollte.

- Die im Umweltbericht erwähnte Lagerfläche ist nur dann für die Bilanzierung unerheblich, wenn sie legal ist. Sollte sie ungenehmigt eingerichtet/betrieben sein, ist selbstverständlich der zu vermutende frühere Biotop-Zustand in die Bilanzierung einzustellen (illegale bauliche Anlagen gelten als nicht-existent). Da der Lagerplatz offenbar zumindest teilweise außerhalb der bisherigen F-Plan-Darstellung liegt, ist eine Legalität fraglich.
- Es fehlt eine Abstandsfläche zwischen der Baugrenze und den festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Beleuchtung und Belüftung der geplanten Halle.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Hinweis zum Landschaftsrahmenplan wird zur Kenntnis genommen und entsprechend korrigiert.

Der Baum an der Nordgrenzen des Plangebietes ist bewusst nicht zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzt.

Zunächst ist nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind. Bei der benannten Lagerfläche handelt es sich nicht um eine gewerbliche Lagerfläche. Hier wurden lediglich über Jahre Baustoffe bis zur weiteren Verwertung zwischengelagert. Im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung werden diese Flächen verschwinden.

Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgte eine sehr differenzierte Bestandsaufnahme und Bewertung der tatsächlich vorgefundenen Biotoptypen und eine entsprechende Ermittlung des Ausgleichsbedarfes. Ein Ergänzungsbedarf ergibt sich diesbezüglich nicht.

Eine Abstandsfläche zwischen der Baugrenze und den festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist planerisch nicht vorgesehen. Belichtung und Belüftung der geplanten Halle erfolgen, auch aus Gründen des Nachbarschutzes, weitgehend über die Nordseite.

Die Aussage des Landschaftsrahmenplans wird im Umweltbericht ergänzt. An der Planung wird ansonsten ohne weitere Änderungen festgehalten.

8. Bauplanungsrechtliche Stellungnahme:

Ich verweise auf meine Stellungnahme zu § 4 Abs 1 BauGB (s. *frühzeitiges Beteiligungsverfahren*).

Bauplanungsrechtliche Stellungnahme vom 03.07.2020:

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 Wochenmärkten 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 Nachtstunden 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.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

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.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Mischgebietsverträglichkeit ist im Zuge der Bauantragstellung nachzuweisen. Es wurde nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorsorglich noch ein ergänzendes Geruchsgutachten erbracht. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken (vgl. aktuelle Stellungnahme Nr. 4 vorbeugender Immissionsschutz).

An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Andreas Weber

Anlagen:

- Flächennutzungsplan
- Begründung zum FNP
- Bebauungsplan
- Begründung zum BPlan