



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 09.02.2015

B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 7 4 9 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Unterstedt	19.02.2015			
Ausschuss für Planung und Hochbau	23.02.2015			
Verwaltungsausschuss	04.03.2015			
Rat	12.03.2015			

12. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B Unterstedt und Bebauungsplan Nr. 12 - Hesterkamp Ost - (mit örtlichen Bauvorschriften); Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage Nr. 0749/2011-2016).
2. Der Rat der Stadt beschließt die 12. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B Unterstedt – Hesterkamp Ost - gemäß § 10 BauGB und die Begründung.
3. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 12 – Hesterkamp Ost - gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

Begründung:

Die Entwürfe der o.g. Pläne haben den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme vorgelegen. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

1. ExxonMobil Production Deutschland GmbH vom 17.12.2014
Gasunie Deutschland Services GmbH vom 30.12.2014
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen vom 29.12.2014
Niedersächsische Landesforsten vom 20.01.2015
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 30.01.2015
Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 29.01.2015

Keine Anregungen oder Bedenken!

2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 17.12.2014

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen zur oben aufgeführten Bauleiplanung erhebliche Bedenken, da landwirtschaftliche Kulturflächen dauerhaft der Nutzung entzogen werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Entwicklung und Bebauung von Siedlungsflächen ist in der Regel immer mit Einbußen auf Seiten der Landwirtschaft oder des Forstes verbunden. Die Stadt Rotenburg betreibt eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, die eine Überplanung des Außenbereichs auf das notwendige Maß beschränkt. Die Entwicklung des Innenbereichs genießt hier Vorrang. Leider sind diese Potenziale beschränkt und eine punktuelle Neuausweisung von Bauflächen ist aufgrund der Nachfrage nach Bauplätzen und für die städtebauliche Entwicklung unabdingbar. Die notwendige Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen wird ökologisch ausgeglichen. Die Umnutzung dieser Flächen ist nicht zu vermeiden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, an der Planung wird festgehalten.

3. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 08.01.2015

Gegen die Änderung des o.g. Flächennutzungsplans bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die Trinkwasserversorgung in Unterstedt erfolgt seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

4. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 26.01.2015

Die Deutsche Telekom verweist auf Ihre Stellungnahme vom 27.08.2014. Im Planbereich befinden sich derzeit noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Die Telekom prüft weiterhin die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sollen mindestens 2 Monate vor Baubeginn schriftlich mitgeteilt werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme ergibt keine neuen Erkenntnisse. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

5. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 02.02.2015

a) Landschaftspflegerische Stellungnahme

1.1 Die Bepflanzung in der textl. Festsetzung Nr. VI ist näher zu spezifizieren nach möglichen Gehölzarten (Auswahlliste), Mindestpflanzqualität, Pflanzraster u.ä. Die textliche Festsetzung zur Durchgrünung der Baugrundstücke sollte ausreichend bestimmt sein. Vom Bauherrn können Fachkenntnisse, was heimische, regionaltypische, standortgerechte Baum- und Straucharten sind, nicht vorausgesetzt werden.

1.2 Es fehlt eine textl. Fests. zum Gehölzstreifen, der zum Erhalt festgesetzt ist, z.B. Regelungen zu Ersatz bei Abgängen oder zum Schutz vor Beeinträchtigungen insb. in der Bauphase (z.B. Aufhäufen von Aushubboden der Baugrundstücke im Wurzelbereich, dabei mechanische Beschädigungen von Stamm und Krone o.ä.). Auch Bäume des öffentlichen Grüns können geschädigt werden, weil sich der Wurzelbereich/Kronentraufbereich bis auf Privatgrund erstrecken kann.

1.3 Kap. 5 ist nicht aktuell. Es wird auf ein Rückhaltebecken im Norden verwiesen, das offenbar inzw. nicht mehr geplant ist.

1.4 Die Bilanzierung im Umweltbericht Kap. 6.1.1 geht von einer GRZ von 0,2 aus, tatsächlich sind aber mit Überschreitung 0,3 zulässig (s. Kap. 4.2).

1.5 Die lt. Kap. 4.7 geplante Teil-Eingrünung nach Norden (s.a. meine Stellungnahme im "scoping") ist nicht in einer textl. Fests. fixiert.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.1 Die Bepflanzung wird durch die Stadt durchgeführt. Die hier tätigen Fachkräfte werden sich an die üblichen Vorgaben und Empfehlungen des Landkreises halten und sich vor der Pflanzmaßnahme mit der Naturschutzbehörde des Landkreises abstimmen. Reine Änderung der Festsetzungen ist daher nicht notwendig.

Zu 1.2 Die Fläche der vorhandenen Bäume im Osten des Plangebietes wurde als Grünfläche festgesetzt. Zusätzlich wurde die Fläche umgrenzt zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Die angeführte Fläche verbleibt im Eigentum der Stadt. Die festgesetzten Bauräume weisen einen Abstand 10 Meter zur angeführten Grünfläche aus. Damit ist ein ausreichender Schutzabstand zu den Baugrundstücken gegeben. Die vorhandene DIN 18920:2002-08 gilt unbeschadet weiterer Regelungen im BPlan. Im Rahmen der Bauantragstellung wird die Stadt in ihrer Stellungnahme die Baugenehmigungsbehörde bitten, auf diese DIN in der Baugenehmigung hinzuweisen. Damit ist ein ausreichender Schutz gewährleistet. Bei Abgängen wird, wie allgemein üblich, eine Nachpflanzung vorgenommen. Eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen ist nicht notwendig.

Zu 1.3 Im Vorentwurf wurde ein Regenrückhaltebecken geplant, welches im Zuge der Entwurfsaufstellung entfallen ist. Die Begründung wird redaktionell berichtigt.

Zu 1.4 Der Umweltbericht geht in seiner Gesamtbilanzierung des Kompensationsbedarfes von richtigerweise 30 % versiegelter Fläche und 70 % heterogenem Hausgartengebiet aus. Damit wird nimmt der Umweltbericht eine erweiterte Grundflächenzahl von 0,3 an und entspricht den Festsetzungen im Plan. Eine Anpassung der Begründung und des Umweltberichtes ist daher nicht notwendig.

Zu 1.5 Die Eingrünung nach Norden soll als Straßenbegleitgrün erfolgen und im Zuge des Straßenausbaus angelegt werden. Es ist Teil des Straßenverkehrsgrüns und als solche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Bepflanzung ist Teil der Planfolge. Eine Änderung der textlichen Festsetzung ist entbehrlich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden wie angeführt teilweise redaktionell geändert. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

b) Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Das Plangebiet liegt nicht mehr im Wasserschutzgebiet.

Die Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken ist nach Bodengutachten vom August 2014 möglich. Insofern bestehen keine Bedenken mehr.

Die Zuleitung des Niederschlagswassers der Planstraßen zum vorhandenen Regenrückhaltebecken „Nördlich Schwedenkamp“ muss mindestens 2 Monate vor dem geplanten Anschluss als Änderung der Plangenehmigung vom 18.11.2004 beantragt werden. Das neue Baugebiet ist bisher in der Einzugsgebietskarte (Anlage 6) lediglich als Grünfläche ausgewiesen. Gleichzeitig ist zu prüfen, ob auch eine Änderung

der Plangenehmigung vom 16.11.2004 zur Teilverrohrung eines oberirdischen Gewässers notwendig ist und beantragt werden muss.

Abwägung- und Beschlussvorschlag:

Der Planung wird zugestimmt. Die nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebietes wird redaktionell gestrichen. Die weiteren Hinweise sind in der Planfolge zu berücksichtigen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

c) Allgemeine Hinweise

TF III ist durch eindeutige Regelungen in der NBauO nicht erforderlich. Wenn sie denn bleiben soll, müsste m.E. im letzten Satz das Wort Gebäude durch Gelände ersetzt werden.

TF V: Da die landläufig genannten Doppelhäuser, die aber baurechtlich Einzelhäuser sind, zulässig und sogar zu erwarten sind, ist die Regelung mit nur einer Zufahrt ungünstig.

Abwägung- und Beschlussvorschlag:

Die textliche Festsetzung III kann entfallen, da die Festsetzung keinen Bezug zu den Festsetzungen im Plan hat. Sie entfaltet demnach keine weitergehenden Bindungen. Da die NBauO diesbezüglich eindeutige Regelungen aufweist, ist die Herausnahme dieser Festsetzung rein redaktionell.

Die textliche Festsetzung stellt jeweils auf ein Baugrundstück ab. Falls ein Doppelhaus errichtet werden sollte, entsteht je Doppelhaushälfte ein eigenes Grundstück. Auf dieses Grundstück ist die Vorschrift der oben angeführten textlichen Festsetzung anzuwenden. Die Regelung soll somit bestehen bleiben.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden wie angeführt redaktionell geändert. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

6. Annette und Norbert Kapp, Stubbenkamp 12, OT Unterstedt vom 15.01.2015

Hiermit erheben wir als Bewohner und Eigentümer eines Grundstücks in der Straße Stubbenkamp und damit direkt Betroffene Einspruch gegen die Änderung des IV. Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 12 von Unterstedt (Hesterkamp Ost).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Baugebiet Stubbenkamp im Jahre 1994 wurde die Auflage zur Anpflanzung eines 10 Meter breiten Grünstreifens als Siedlungsgrenze im südöstlichen Teil des Gebietes festgelegt. Das Grundstück für diesen Grünstreifen musste von den betreffenden Anliegern mit gekauft werden, die Kosten für die Bepflanzung wurde auf alle Anlieger umgelegt, die dauerhafte Pflege erfolgt durch die Grundstückseigentümer.

Um diesen Nachteil auszugleichen, wurde von den damaligen Vertretern der Stadt Rotenburg sowie des Ortsrates Unterstedt beim Verkauf der Grundstücke damit geworben, dass hinter diesem Grünstreifen keine weitere Bebauung erfolgen wird und dass er ja extra als Ortsbegrenzung eingerichtet wird.

Diese Zusagen werden mit der Umsetzung des Baugebietes Hesterkamp Ost einfach ignoriert.

Durch den Grünstreifen, der von uns nicht genutzt werden kann, entstehen für uns laufende Kosten, da dieser zu unserer Grundstücksgröße voll mitgerechnet wird (Steuern, Straßenbaukosten usw.).

Durch das neue Baugebiet würde unser Grundstück zu einem Eckgrundstück, wodurch

wieder erhebliche finanzielle Mehrbelastungen auf uns zukommen.

Mit der jetzigen Planung des neuen Baugebietes (Hesterkamp Ost) werden wir von Seiten der Stadt Rotenburg und des Orsrates Unterstedt durch die Nichteinhaltung der gemachten Zusagen betrogen und finanziell unangemessen hoch benachteiligt.

Abwägung- und Beschlussvorschlag:

Auf die vorgetragenen Argumente wurde bereits in der Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unter Nr.1 eingegangen. Ergänzend werden die Argumente nochmals dargelegt und weiter ausgeführt.

Im Vorfeld dieser Bebauungsplanaufstellung mit der verbundenen Flächennutzungsplanänderung wurden intensiv mehrere Alternativen untersucht. Das Ergebnis der Alternativenprüfung, die in der Begründung unter Kapitel 3 einzusehen ist, hat ergeben, dass die anderweitigen Flächen A – C nicht verfügbar oder nur unter eingeschränkt nutzbar sind. Im Ergebnis ist das Bauleitplanverfahren für die aktuelle Fläche eingeleitet worden.

Die Bepflanzung und Pflege des Grünstreifens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 von Unterstedt sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Die vorgestellte Planung nimmt Rücksicht auf die benachbarte Bebauung, indem dieselbe Grundflächenzahl von 0,2 und ein ausreichender Abstand zu den betroffenen Grundstücken gewählt werden. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Bebauung aufgrund des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erkennbar.

Die Einwendungsführer haben zwischenzeitlich einen Antrag zur Änderung des oben angeführten rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.2 von Unterstedt gestellt. Der Antrag hat zum Ziel, den vorhandenen Grünstreifen zu entfernen und einen vergrößerten Bau- raum zu schaffen, um die oben erwähnten Grundstück rückwärtig bebauen zu können. Die Verwaltung führt gerade eine Anwohnerbefragung durch, in wie weit Interesse an einer solchen Bebauungsplanänderung besteht. Das Ergebnis wird dem Ortsrat Unterstedt mitgeteilt. Eine daraufhin mögliche Änderung des Bebauungsplanes führt zur baulichen Aufwertung des Grundstückes der Einwendungsführer.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

Andreas Weber

Anlagen:

1. 12. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B Unterstedt
2. Bebauungsplan Nr. 12 –Hesterkamp Ost -
3. Begründung
4. Gestaltungsplan