



Stadt Rotenburg (Wümme)

**-Amt für Planung, Entwicklung
und Bauen-**

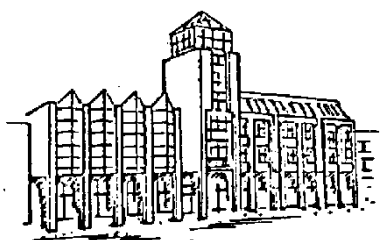
Begründung

zur

18. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes,

Teil B, Unterstedt

- Am Kohlhof -



Inhaltsverzeichnis

1.1	Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes	3
1.2	Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld der Planung	3
2.	RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	5
2.1	Rechtsgrundlagen.....	5
2.2	Landes- und Regionalplanung.....	5
2.3	Flächennutzungsplan	6
3.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG.....	8
4.	STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN	10
4.1	Planungsziele und städtebauliches Konzept	10
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.3	Verkehrerschließung.....	10
4.4	Ver- und Entsorgung	10
4.5	Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze	11
4.6	Immissionsschutz	12
4.7	Denkmalschutz und Archäologie.....	12
4.8	Wasserschutzgebiet	12
5.	UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE	13
6.	UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2A BAUGB	15
7.	STATISTISCHE ANGABEN	16

1. GRUNDLAGEN

1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand von Unterstedt, einem Ortsteil von Rotenburg (Wümme)

Der räumliche Geltungsbereich der 18. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B von Unterstedt umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha. Folgende Flurnummern der Gemarkung Unterstedt Flur 5 sind erfasst: 137/10.

Abb.1: Übersichtplan



1.2 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld der Planung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird intensiv ackerbaulich genutzt. Das Areal ist eben und liegt ungefähr auf einer Höhe von 38 m ü.NN. Südlich und östlich des Plangebietes schließen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich gemischte Bauflächen, die dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen sind. Weiter westlich überplant der Bebauungsplan Nr. 1 „Zwischen Schwedenkamp und Am Kohlhof“ ein Dorfgebiet. Ebenso überplant der Bebauungsplan Nr. 3 „Nördlich Schwedenkamp“ einen Bereich weiter nördlich als Dorfgebiet. Innerhalb der überplanten Dorfgebiete und des

Innenbereichs sind keine störenden landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden. Insgesamt überwiegt eine der vorliegenden Planung entsprechenden Wohnnutzung.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8 und 10 die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Die §§ 5 bis 7 BauGB regeln Inhalte und die Genehmigung von Flächennutzungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 84 der Niedersächsischen Bauordnung – NBauO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben des Weiteren folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz – NAGBNatSchG

2.2 Landes- und Regionalplanung

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises wurde in den letzten Jahren überarbeitet und beschlossen. Die Genehmigung der übergeordneten Behörde steht aktuell noch aus. Falls die Genehmigung im weiteren Verfahren vorliegt, wird das nachfolgende Kapitel überarbeitet und aktualisiert.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) ist der Metropolregion Hamburg zugeordnet und gehört damit auch dem Planungsraum und dem Fördergebiet der Gemeinsamen Landesplanung Hamburg / Niedersachsen / Schleswig-Holstein an. Rotenburg wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Die Stadt Rotenburg wird zudem konkretisiert als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“, „Erholung“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“.

Der Ortsteil Unterstedt kann sich im Rahmen der Eigenentwicklung städtebaulich verändern. Dies ist auch vorgesehen, da die Ortschaft grundsätzlich für seine ortsansässigen Bürger Bauland bereitstellen möchte. Hierfür besteht die Möglichkeit, sich bei der Stadt in eine Liste einzutragen. Die örtliche Nachfrage ist gegeben, um

den Ansprüchen der Raumordnung bezüglich der Eigenentwicklung nachzukommen. Das Baugebiet „Auf dem Hanfberg“, was vor einigen Jahren ausgewiesen wurde, ist vollständig verkauft und nahezu bebaut. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist weiterhin gegeben.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg wird das Plangebiet weiterhin als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund eines hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials ausgewiesen. Die beabsichtigte Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet ist somit unter Abwägung vorhandener Planungsalternativen mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

Aufbauend auf der raumordnerischen Funktionszuweisung verfolgt das städtebauliche Leitbild der Stadt Rotenburg einerseits eine kontinuierliche Neuordnung und Nachverdichtung bereits bebauter Siedlungsbereiche, andererseits auch eine maßvolle wachstumsorientierte Siedlungsentwicklung. Die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Unterstedt soll ausschließlich den Bedarf der Eigenentwicklung abdecken und dadurch auch die Kernstadt entlasten, die ihrerseits die Nachfrage nach Bauland nicht abdecken kann. Die vorliegenden Planungen, die 18. Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan Nr. 14, stärken Unterstedt in seiner örtlichen Entwicklung und entlasten die Kernstadt. Insofern trägt die Planung hinsichtlich der städtebaulichen und auch wirtschaftlichen Entwicklung zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei.

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan Teil B Unterstedt der Stadt Rotenburg (Wümme) ist der nördliche Bereich des Plangebiets entlang der Straße Am Kohlhof bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Der südliche Bereich des Plangebietes wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Weiterhin wird im östlichen Rand eine Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert (18. Änderung, Teil B). Mit der Wirksamkeit wird zukünftig

eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO

dargestellt. Der Grünstreifen wird übernommen und in südliche Richtung ergänzt. Im Süden entlang der Neubauerstraße wird ebenfalls eine Eingrünung vorgenommen, da die Neubauerstraße an eine offene Landschaft angrenzt und Staubimmissionen nicht ausgeschlossen werden können.

In der Stadt Rotenburg sowie im Ortsteil Unterstedt besteht derzeit eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausbebauung. Der Bedarf an Wohnbauflächen kann aufgrund des fehlenden Flächenangebotes nicht

gedeckt werden, da die Potentiale der Innenentwicklung hierfür nicht ausreichen. Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden nach einer entsprechenden Standort- und Alternativenprüfung im östlichen Bereich des Ortsteils entsprechende Bauflächen ausgewiesen. Deshalb werden die erforderlichen Flächen in der 18. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B Unterstedt, die als Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wird, als Wohnbauflächen dargestellt. Insoweit findet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Berücksichtigung.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan IV Teil B (Unterstedt)



3. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Familien bzw. Einfamilienhausbebauung im Ortsteil Unterstedt von Rotenburg (Wümme).

Im Jahr 2014/15 wurde der Bebauungsplan Nr. 12 „Hesterkamp Ost“ mit 1. Änderung im Jahr 2016 aufgestellt. Diese Fläche wurde in der unten angefügten Übersicht mit rotem Punkt markiert. Die Bauplätze in diesem Baugebiet sind zwischenzeitlich alle verkauft und größtenteils bebaut. Die noch verfügbaren Bauplätze des Bebauungsplanes Nr. 7 sind nicht im Eigentum der Stadt Rotenburg. Hier handelt es sich in der Regel um Hinterliegerbauplätze, die von den Eigentümern nach Bedarf bebaut werden.

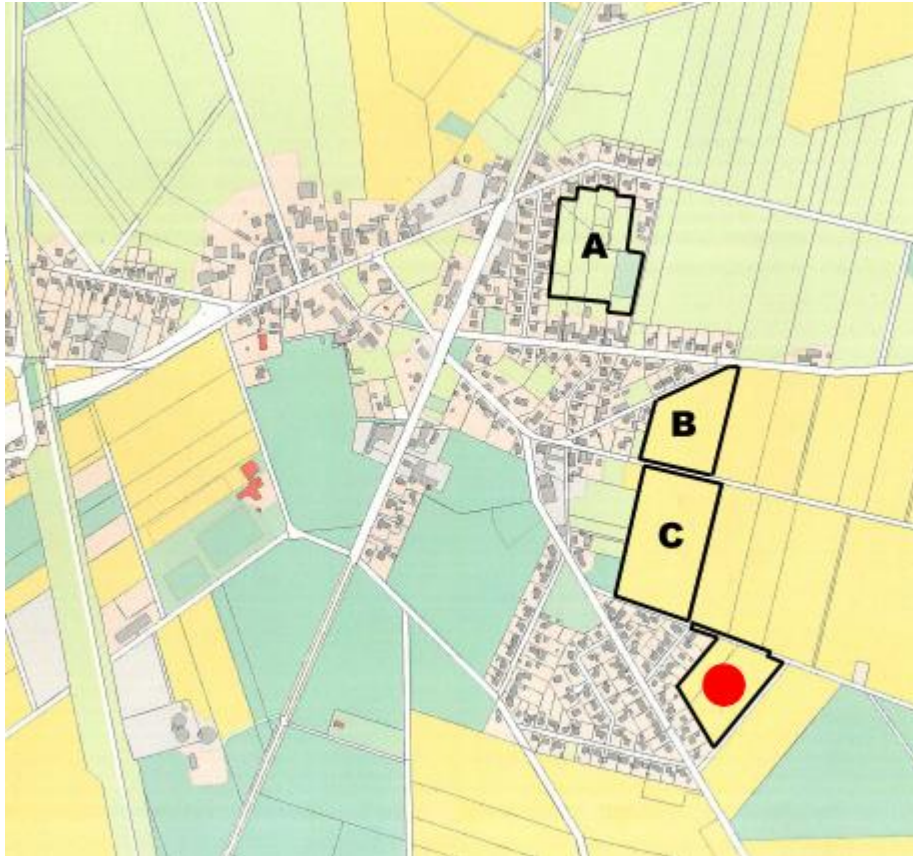
Die Nachfrage nach Bauplätzen ist in Unterstedt gegeben, da sich insgesamt 28 Interessenten in die Liste für Unterstedt eingetragen haben (Stand August 2019). 10 Bewerber kommen aus Unterstedt. Der Ortsrat möchte den ortsansässigen Bewerbern den Vorzug geben, was der Vorgabe einer Eigenentwicklung der Raumordnung entspricht.

Es ist somit feststellbar, dass im Ortsteil Unterstedt kurzfristig keine Grundstücke für den Einfamilienhausbau mehr dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen und somit der Bedarf an Wohnbauflächen aufgrund des fehlenden Flächenangebotes in Unterstedt nicht gedeckt werden kann, da die Potentiale der Innenentwicklung nicht ausreichen. Im Ortskern von Unterstedt ist die Neuausweisung von Baugebieten bzw. eine Nachverdichtung durch Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgrund von Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe nicht möglich. Leerstände sind in Unterstedt aufgrund der zumeist erst in den letzten Jahrzehnten entstandenen Siedlungen nicht zu verzeichnen.

Der Rat der Stadt Rotenburg hat mit einem Grundsatzbeschluss festgelegt, die verbindliche Bauleitplanung erst nach Erwerb eines Großteils der zu beplanenden Flächen durchzuführen. Die Vermarktung der Grundstücke über die Stadt Rotenburg soll eine zügige Bereitstellung von Baugrundstücken sicherstellen, was u. a. auch zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt. Dieser Stand ist im Bereich Am Kohlhof erreicht, da die Flächen in das städtische Eigentum übergehen werden. Deshalb werden unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich, in dem bereits ein Siedlungsansatz im Westen und Norden vorhanden ist, entsprechende Bauflächen ausgewiesen. Insofern ist eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich. Der ausgleichspflichtige Eingriff in Natur und Umwelt wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet.

Als alternative Flächen zum geplanten Baugebiet Am Kohlhof (B) stehen derzeit Flächen westlich und südlich des Reitherweges (A) und nördlich des Hesterkamps (C) zur Verfügung.

Abb. 3: Übersicht Standortalternativen für Bauflächen



Die nördliche Fläche A ist Teil einer Senke und bei Regenereignissen in kurzer Zeit feucht. Die Fläche ist klein parzelliert und die Eigentümer nicht bereit zum Verkauf ihrer Grundstücke. Das Baugebiet müsste über den Reitherweg aufwendig erschlossen werden.

Die Alternativfläche C ist für einen Erwerb durch die Stadt nicht verfügbar. Die Fläche C ist zudem zu umfangreich für die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung von Unterstedt und würde im westlichen Bereich einen städtebaulich unverträglichen Innenbereich schaffen. Die Alternativfläche greift ebenfalls in den Außenbereich ein und wird landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund des westlich und nördlich vorhandenen Siedlungsansatzes zum Plangebiet, ergeben sich keine Standortvorteile für die Alternativflächen.

Ziel und Zweck der Planung ist es, eine nachhaltige Siedlungspolitik zu betreiben und ein bedarfsgerechtes, attraktives sowie differenziertes Angebot an hochwertigen Baugrundstücken bereitzustellen. Zur Sicherung dieser Ziele und Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden mit der vorliegenden vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Die Stadt Rotenburg (Wümme) beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung, der 18. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B Unterstedt sowie dem Bebauungsplan Nr. 14 „Am Kohlhof“ im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich von Unterstedt ein neues Wohnquartier zu schaffen und die umgebende Landschaft einzubinden. Das beabsichtigte Wohngebiet schließt sich an den westlich und nördlich vorhandenen Siedlungszusammenhang an und erweitert diesen. Die Festsetzungen orientieren sich an den umliegenden Wohngebieten und stellen eine Einfügung in den vorhandenen Siedlungszusammenhang sicher. Die 22 Bauparzellen weisen inklusive der Flächen für die privaten Grünflächen eine Größe zwischen ca. 800 und 900 m² auf.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes stellt eine Wohnbaufläche gemäß § 1 BauNVO dar. Der Bebauungsplanentwurf setzt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Die Zulässigkeit von Nutzungen regelt sich für das allgemeine Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da hierfür in diesen Gebieten kein Bedarf besteht.

4.3 Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über ein Ringstraßensystem. Der Vorteil ist eine optimierte Erschließung ohne Wendekreise und Sackgassen, die nicht nur im täglichen Verkehrsablauf, sondern auch für Müllabfuhr, Notdienste und Feuerwehr eine bessere Benutzbarkeit gewährleisten. Die Planstraße weist eine Breite von 7,50 Meter auf und soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Im Süden ist ein Geh- und Radweg geplant, der das Baugebiet mit den südlichen Wohngebieten von Unterstedt verbindet.

Entlang der Neubauerstraße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um die Erschließung durch das Ringsystem im Baugebiet sicherzustellen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Erweiterungen bestehender Ver- und Entsorgungsnetze erfolgen durch die jeweiligen Leitungsträger.

- **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation.

Das *Niederschlagswasser* der baulichen Anlagen soll wie bisher auf den Grundstücken versickert werden. Die Regenwasserentsorgung der privaten Flächen erfolgt satzungsgemäß auf den Grundstücken durch Versickerung.

Das anfallende Niederschlagswasser der Planstraßen wird mittels Regenwasserleitungen in die Regenwasserkanalisation in der Straße „Schwedenkamp“ geführt und von dort zum bestehenden Regenrückhaltebecken im Norden von Unterstedt abgeleitet.

- **Löschwasserversorgung**

Soweit noch nicht vorhanden, erfolgt die Löschwasserversorgung durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH. Löschwasser wird über Löschbrunnen bzw. Vorfluter zur Verfügung gestellt.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

4.5 Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze

An den äußeren Grenzen des Plangebietes verlaufen verschiedene Grünflächen.

Im Osten des Baugebietes wird eine fünf Meter breite Grünfläche festgesetzt. Dieser private Grünstreifen ist mit einer dreireihigen Hecke mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese Bepflanzung dient der Eingrünung des Baugebietes zur offenen Landschaft. Im Süden wird eine drei Meter breite Grünfläche festgesetzt, die mit einer zweireihigen Hecke bepflanzt werden soll, um den Bereich zur freien Landschaft abzugrenzen und mögliche Immissionen abzumildern.

Nach Norden soll im Zuge des späteren Straßenausbaus die Pflanzung von Straßenbäume die Eingrünung komplementieren.

Für das Plangebiet ist kein Spielplatz erforderlich, da der bestehende Kinderspielplatz etwa 250 Meter weiter südwestlich ausreichend dimensioniert wurde, um auch die Nachfrage aus dem Plangebiet zu decken.

4.6 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

4.7 Denkmalschutz und Archäologie

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologischen Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

4.8 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land.

5. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE

Das neue Plangebiet am östlichen Siedlungsrand Unterstedt zeigt sich als sinnvolle Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur. Die geplante Grünfläche im Osten des Plangebietes begrenzt eindeutig eine mögliche Siedlungsausdehnung und schafft damit eine ortsbildprägende Eingrünung zur freien Landschaft.

Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf relativ intensiv genutzte Ackerflächen. Die fortgesetzte Veränderung der Landschaft hat hier wie überall stattgefunden, mit hohem Düngereintrag und Anwendung von Pflanzenschutzmitteln. Ohne Bebauung könnte von einer weiteren Nutzungsintensivierung ausgegangen werden.

Die Fläche ist folglich vorbelastet und eine Nutzung als Wohnbaufläche bedeutet keine erhebliche Veränderung der Bewertung von Natur und Landschaft. Eine Bilanzierung erfolgt im weiteren Verfahren, indem auch die geplanten Grünflächen im Osten des Plangebietes festgesetzt werden.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist erheblich, weil sich die Siedlungsgrenze weiter in die freie Landschaft ausdehnt. Allerdings beschreibt der Landschaftsrahmenplan des Landkreises von 2015 das Plangebiet als Landschaftseinheit mit geringer landschaftlicher Bedeutung. Die Erholungsnutzung und Naturerfahrung für Kinder ist am Siedlungsrand auf kurzen Wegen möglich.

Für das Schutzgut Boden sind Beeinträchtigungen zu erwarten, da durch Versiegelung der Boden seine natürlichen Eigenschaften (Regulation der Wasserrückhaltung, Schadstofffilter, klimatischer Einfluss, landschaftsprägendes Element, Lebensraumfunktion) verliert. Diese Eigenschaften sind jedoch durch die vorhandene, intensive Landwirtschaft vorbelastet.

Zu den wertvollen, großflächigen Waldgebieten Grafeler Holz und Kleiner Hammerloh als Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes „Grafeler Holz, Hammerloh und Lintel“ (LSG 131) sind ausreichende Abstände vorhanden. Auch zum avifaunistisch wertvollen Bereich im Nordosten Unterstedts ist ein ausreichender Puffer vorhanden. Hier schließen sich wertvolle, kleinflächig strukturierte Grünlandbereiche mit Feldgehölzen an, die ebenfalls Bestandteil des LSG sind.

Direkt an das Plangebiet anschließend befinden sich Ackerflächen ohne weitere Untergliederung.

Abb. 4: Luftbild



6. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2A BAUGB

Der Umweltbericht wird nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erstellt. Da die Auswirkungen auf die Umweltauswirkungen aufgrund der Lage, der aktuellen Nutzung sowie der beabsichtigten Planung überschaubar und konfliktarm sind, ist dieses Vorgehen angemessen und vertretbar.

7. STATISTISCHE ANGABEN

Größe des Plangebiets – BPlan Nr. 14 Am Kohlhof	ca. 2,078 ha	ca. 100%
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,693 ha	ca. 81%
Verkehrsflächen	ca. 0,246 ha	ca. 12%
Grünflächen	ca. 0,139 ha	ca. 7%

Rotenburg, den 05.09.2019

.....

Der Bürgermeister

Stand: 09/2019