

instara

47. Flächennutzungsplanänderung Samtgemeinde Fintel

Entscheidungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen
und Hinweisen

- Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB / Scoping)
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

(Proj.-Nr. 27389-013 / Stand: 24.01.2020)

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE

- Industrie- und Handelskammer Stade
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Gemeinde Lauenbrück
- Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land
- Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände im Gebiet der Wümme
- Gemeinde Helvesiek
- Niedersächsisches Landvolk
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven

ANREGUNGEN UND HINWEISE

1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 Landkreis Rotenburg (Wümme)

(Stellungnahme vom 12.02.2019)

Von der beabsichtigten 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

Aus Sicht der Raumordnung bestehen keine Bedenken, die Aufteilung in zwei Bauabschnitte wird begrüßt.

2. Landschaftspflegerische Stellungnahme

Die Gesamtfläche von 8,5 Hektar erscheint sehr groß. Insb. der Teil östlich des Weges liegt bereits auf der Schulter der Geestkuppe „Osterberg“, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hier wächst. Im Entwurf ist auch eine geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern erwähnt, deren größere Gesamthöhe zusätzlich zu größerer topographischer Höhe besonders störend wirken würde.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen und die Umsetzung in zwei Bauabschnitten begrüßt wird.

Die geplante Flächengröße soll den kurz- und mittelfristigen Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen in Fintel abdecken und somit der im Entwurf des RROP bereits vorgesehenen Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten Rechnung tragen. Der Umweltbericht wird sich zudem mit den Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild auseinandersetzen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

3. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Auf die Erlaubnispflicht gemäß § 8 WHG und ggf. Genehmigungspflicht gemäß § 68 WHG für das geplante Regenrückhaltebecken wird hingewiesen.

Das erforderliche Volumen für das Regenrückhaltebecken ist unter Berücksichtigung des Arbeitsblattes DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) zu bemessen.

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

4. Vorbeugender Immissionsschutz

Keine Bedenken

5. Stellungnahme Abfallwirtschaftsbetrieb:

Aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes gibt es keine grundsätzlichen Bedenken, da offenbar an die Befahrbarkeit der Straßen mit Müllfahrzeugen auch für die Zeit, in der es nur den ersten Bauabschnitt gibt, gedacht wurde.

6. Stellungnahme Straßenbaubehörde

Keine Bedenken.

7. Stellungnahme Straßenverkehrsbehörde:

Keine Bedenken

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Wasserwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich hierdurch nicht.

Das Volumen des Regenrückhaltebeckens wurde durch den Erschließungsplaner ermittelt. Die Gemeinde geht davon aus, dass die gängigen Regelwerke bei der Berechnung berücksichtigt wurden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorliegen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Abfallwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Straßenbaubehörde keine Bedenken bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde keine Bedenken bestehen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

1.2 Industrie- und Handelskammer

(Stellungnahme vom 08.03.2019)

Wir bedanken uns für die Beteiligung am o. a. Planverfahren. Die Gemeinde Fintel beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) in der Ortschaft Fintel zu schaffen. Als Träger öffentlicher Belange vertritt die Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum das wirtschaftliche Gesamtinteresse der zugehörigen Gewerbetreibenden. Zum vorliegenden Planverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Aus dem beigefügten Entwurf des Bebauungsplanes geht nicht hervor, dass die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) angestrebt wird. Zudem ist für uns nicht ersichtlich, welche baulichen Nutzungen nach § 4 BauNVO zugelassen und welche ausgeschlossen werden sollen.

Da sich Gewerbebetriebe in der näheren Umgebung zum Plangebiet befinden, weisen wir darauf hin, dass aus dem Planvorhaben keine negativen Einschränkungen für ihre Betriebsabläufe resultieren sollten.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Planverfahren und um Mitteilung der Abwägungsentscheidung in digitaler Form.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bei der städtebaulichen Ideenskizze, die als Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. §§ 3(1) und 4 (1) BauGB diente, handelt es sich lediglich um einen ersten Vorentwurf. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (inklusive der Regelung zu den zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen) erfolgt erst im Rahmen des eigentlichen Bebauungsplanentwurfes. Die Tatsache, dass ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist, ergibt sich aus der Kurzbegründung zum Vorentwurf.

Bei den gewerblichen Betrieben handelt es sich um solche, die aufgrund der Lage innerhalb einer gemischten Baufläche (gem. des geltenden Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fintel) das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Der Landkreis Rotenburg (Wümme) als untere Immissionsschutzbehörde noch das GAA Cuxhaven haben zudem Bedenken zur vorliegenden Planung vorgebracht. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei der Durchführung der Betriebsabläufe und bei potenziellen Erweiterungen der Schutzanspruch der bereits vorhandenen (Wohn-)Bebauung zu berücksichtigen ist.

Den Anregungen wird gefolgt.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

1.3 EWE NETZ GmbH

(Stellungnahme vom 28.02.2019)

Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe Anlagen und Versorgungsleitungen der EWE Netz GmbH befinden.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen die Planumsetzung. Auswirkungen auf die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich nicht.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.

Der Anregung wird gefolgt.

2. ÖFFENTLICHKEIT / BÜRGER

Am 17.12.2018 wurde im Gasthaus Röhrs – Fintel die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Durch das Planungsbüro Instara wurden die Planungsanlässe, Grundzüge, Ziele und Zwecke der Bauleitplanung vorgestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Nachfragen gestellt, die sich inhaltlich auf die Bauleitplanung beziehen (Inhaltliche Wiedergabe des Protokolls zur Bürgerversammlung):

Mit Verweis auf das Nachbarschaftsgesetz wird angeregt an, zwischen vorhandenen Grundstücken und dem neuen Baugebiet einen Grünstreifen zu belassen, um Nachbarschaftskonflikten vorzubeugen.

Es wird sich nach dem Standort der anzulegenden Ausgleichsflächen erkundigt.

Es wird vorgeschlagen, auf ein Regenwasserrückhaltebecken zu verzichten und stattdessen das Wasser auf den Grundstücken versickern zu lassen.

In Bezug auf die angedachten Mehrfamilienhäuser wird befürchtet, dass diese zu hoch werden und wie „Blöcke“ aussehen.

Aufgrund des geraden Verlaufs der Straßenverkehrsfläche wird befürchtet, dass das Baugebiet zur „Rennpiste“ werden könne.

Unabhängig von der Bauleitplanung sind die gesetzlichen Vorschriften zum Nachbarschutz ohnehin einzuhalten. Diese betreffen zudem die Ebene der Planumsetzung und müssen im Rahmen der Bauleitplanung nicht weiter thematisiert werden. Ein Grünstreifen zwischen den Grundstücken müsste im Eigentum der Gemeinde verbleiben und durch diese auch gepflegt werden. Durch eine solche Fläche geht der Gemeinde zudem verkaufbares Bauland verloren.

Der genaue Ausgleichsbedarf wird es im weiteren Verfahren genau ermittelt. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass sie voraussichtlich über ausreichende Flächen (überwiegend Grünland) verfügt.

Damit anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern kann, muss der Boden auch versickerungsfähig sein. Anhand der Erfahrungen der Anwohner ist davon auszugehen, dass der Boden nicht für eine Versickerung geeignet ist und daher ein Regenwasserrückhaltebecken erforderlich sein wird. Mit dem Thema der Entwässerung wird sich im weiteren Verlauf der Planung noch ein Fachplaner auseinandersetzen.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll geregelt werden, dass sich die Mehrfamilienhäuser in die städtebauliche Umgebung gut einfügen.

Die Straßenverkehrsfläche beinhaltet neben der eigentlichen Straßentrasse auch die Bereiche für die weiteren Bestandteile des Straßenraums, wie Straßengrün und Stellplätze. Durch bauliche Maßnahmen im Rahmen der Planumsetzung, wie z.B. Verschwenkungen, kann eine effektive Verkehrsberuhigung erreicht werden.

Anregungen und Hinweise

Es wird sich erkundigt, ob ein Spielplatz eingeplant sei und angeregt, einen Spielplatz im Bereich des vorläufigen Wendehammers anzulegen.

Es wird angeregt, dass die Straße „Keenmoor“ vor Beginn der Bebauung begutachtet wird, um ihren aktuellen Zustand einschätzen zu können. Es werden Beschädigungen durch die Baufahrzeuge befürchtet, die nicht durch Anliegerbeiträge beseitigt werden sollen.

Es wird sich erkundigt, ob es in Fintel noch andere Örtlichkeiten für ein Baugebiet in dieser Größenordnung gibt.

Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke, die nicht direkt an einer öffentlichen Straße liegen, wird sich erkundigt, wer für die Stichstraßen verantwortlich sein wird und wer für die Erschließung dieser Bauplätze bezahlen muss.

Es wird nach dem voraussichtlichen Verkaufspreis für die Grundstücke gefragt.

Es wird nach dem voraussichtlichen Zeitfenster für das Verfahren gefragt.

Es wird sich erkundigt, ob im Plangebiet Rad- und Fußwege vorgesehen sind. Es wird zudem ein Verkehrskonzept für den gesamten Bereich angeregt.

Es wird sich erkundigt, ob im nördlichen Teil des Plangebietes auch eine randliche Eingrünung in Richtung Osterberg vorgesehen ist.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Im näheren Umfeld zum Plangebiet befinden sich bereits Spielplätze („Witthöpen“ und „Am Markt“). Sofern ein Spielplatz im Plangebiet vorgesehen ist, muss die Fläche hierfür im Bebauungsplan konkret festgesetzt werden.

Die Gemeinde wird eine Zustandsdokumentation im Vorfeld der Planumsetzung vornehmen lassen.

Die Gemeinde hat gemeinsam dem Landkreis Rotenburg (Wümme) im Rahmen einer Vorabstimmung festgestellt, dass geeignete Alternativflächen in der vorgesehenen Größe im Gemeindegebiet nicht vorhanden sind.

Die bei Stichstraßen soll es sich um Privatwege, die von den Anliegern mit erworben werden. Sofern ein Stichweg zu zwei Grundstücken führt, müssten sich die Eigentümer den Weg teilen. Der Vorteil liegt darin, dass die Gemeinde durch eine derartige Bebauung und Erschließung hinterer Grundstücke eine erhebliche Fläche für öffentliche Straßenkörper einsparen kann. Ob es sich tatsächlich um private Wege handeln soll und wer die Kosten trägt, wird im weiteren Verlauf nochmals geprüft.

Eine valide Aussage ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich, die Gemeinde strebt an, dass der Preis je qm im zweistelligen Bereich liegen soll.

Ziel ist es, die Bauleitplanverfahren bis Ende 2019 abzuschließen.

Fuß- und Radwege sind nicht vorgesehen und sind auch in den älteren Baugebieten in Fintel nicht vorhanden.

Mit dem Erfordernis einer randlichen Eingrünung wird sich im Rahmen der Entwurfserarbeitung näher auseinandergesetzt.

Ausgearbeitet: Bremen, den 24.01.2020

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen