

Amtliche Bekanntmachung

über die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven

Mit Beschluss vom 08.09.2022 hat der Samtgemeindeausschuss die Aufstellung der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) „Entwicklungsbereich Zeven-Süd / Auegärten“ der Samtgemeinde Zeven beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.09.2023 amtlich bekannt gemacht.

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am 21.05.2024 dem Entwurf der 80. Änderung des FNP und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bei gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wird hiermit amtlich bekannt gemacht.

Ziel und Zweck der Planung:

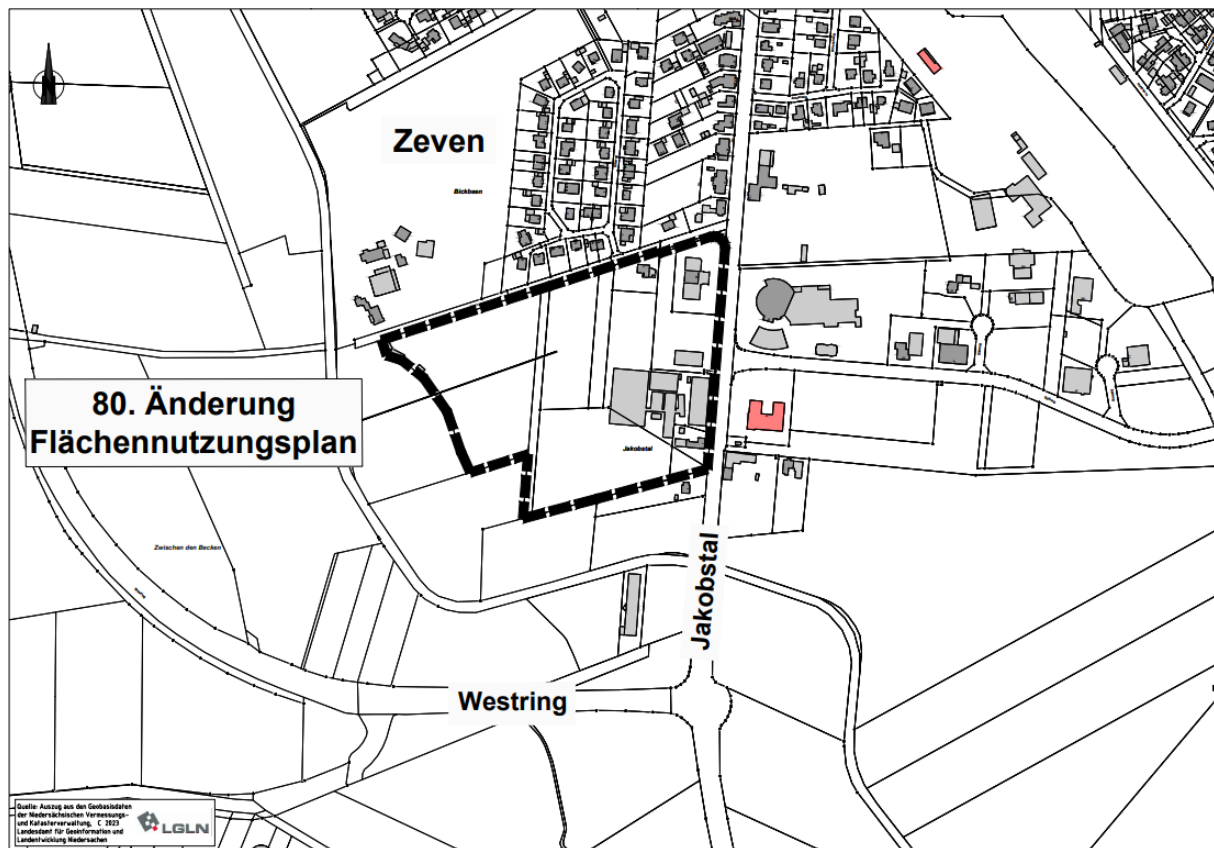
Anlass der Planung ist die Entwicklung von Wohnraum an angrenzender Siedlungsfläche sowie die Sicherung und Erweiterung des Gewerbebestandes im ausgewiesenen Geltungsbereich. Um die Voraussetzung für diese Entwicklung zu schaffen, sollen Wohnbaufläche und gemischte Fläche dargestellt werden. Darüber hinaus wird die Darstellung der bestehenden gewerblichen Fläche neu zugeschnitten, um an den Bedarf der Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Gewerbebetriebes angepasst zu werden.

Die Stadt Zeven ist bestrebt, durch die Darstellung der Bauflächen nachfragegerecht Wohnraum bereitzustellen. Geplant ist daher die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs. Die Planung dient zusammenfassend der Umsetzung folgender Ziele:

- der Schaffung der vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohn- und Mischgebieten sowie der Entwicklung des bestehenden Gewerbebestandes entlang der Bahnhofsstraße/Ecke Bickbeen,
- der nachhaltigen Weiterentwicklung am südlichen Rand des Siedlungsgefüges in der Stadt Zeven,
- unter Berücksichtigung rahmengebender Einschränkungen und Erfordernisse des Umwelt- und Landschaftsschutzes sowie immissionsrechtlicher Anforderungen.

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und um die städtebaulich geordnete Fortführung der Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen des Stadtgebiets von Zeven zu gewährleisten, ist die Änderung des FNP erforderlich.

Der Geltungsbereich des Entwurfs der 80. Änderung ist aus der nachstehend abgebildeten Planskizze zu ersehen.



Hinsichtlich der Umweltbelange wurden im Hinblick auf die Wirkfaktoren des Plangebietes insbesondere die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft:

Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Artenschutz, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen.

Als Grundlage zur Bewertung der Umweltbelange dienten insbesondere:

- Breuer, W. (2017): Beobachtungen aus 40 Jahren Eingriffsregelung
- Bauer, H.-G., Bezzel, E., Fiedler, W. (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas.
- Blume, H.-P., Brümmer, G.W., Horn, R., Kandeler, E., Kögel-Knaber, I., Kretzschmar, R., Stahr, K. & B.-M. Wilke (2010): Scheffer/Schachtschabel. Lehrbuch der Bodenkunde.
- Breuer, W. (2015): Der Schutz des Bodens in der Eingriffsregelung.
- Dietz, C. & A. Kiefer (2020): Die Fledermäuse Europas, Kosmos Naturführer, 2. Auflage.
- Drachenfels, O. v. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen. Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung.
- Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie.
- Kaiser, T. & D. Zacharias (2003): PNV-Karten für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50.
- Krüger, T., Nipkow, M. (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel – 8. Fassung, Stand 2015.

- Landkreis Rotenburg (Wümme) (2015): Landschaftsrahmenplan, Fortschreibung 2015.
- Landkreis Rotenburg (Wümme) (2019): Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung im Landkreis Rotenburg (Wümme).
- Mosimann, T., Frey, T. & P. Trute (1999): Schutzgut Klima/Luft in der Landschaftsplanung.
- Nds. Umweltministerium & Nds. Landesamt für Ökologie (2003): Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung bei Bodenabbauvorhaben.
- Poudloucky, R., Fischer, C. (2013) Rote Listen und Gesamtartenlisten der Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen, Stand Januar 2013.
- Schrödter, W., Habermas-Nieße, K. (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung.
- Südbeck, P. et al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. S. 135 – 695. Radolfzell.
- Theunert, R. (2008/2015): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten - Schutz, Gefährdung, Lebensräume, Bestand, Verbreitung – Teil A: Wirbeltiere, Pflanzen und Pilze.
- NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Verordnung Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz,
- Landesraumordnungsprogramm (LROP),
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme),
- Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Zeven.

Zu den wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Informationen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit ausgelegt werden, gehört der Umweltbericht in der Begründung zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die folgenden Unterlagen

- Schalltechnische Untersuchung für eine wohnbauliche Entwicklung im Süden der Stadt Zeven an der Straße Jakobstal-T&H Ingenieure (2024),
- Gutachten zur Geruchsimmissionen durch einen Pferdehof und eine Viehandlung im Rahmen der Bauleitplanung „Zeven-Süd-Jakobstal“-TÜV-Nord Umweltschutz (2021 sowie 2024),
- Geotechnischer Bericht „BVH Wohnbauentwicklung Jakobstal“ Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. Michael beuße mbH. Beratende Ingenieure. Büro Tostedt (2021) und
- Verkehrsuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 („Auegärten“) in der Stadt Zeven - Zacharias Verkehrsplanungen (2024).

Folgende umweltbezogene bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen stehen zur Verfügung:

Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB:

- Landkreis Rotenburg (Wümme), Stellungnahme vom 18.10.2023: Regionalplanerische Stellungnahme mit Bedenken in Bezug auf die angestrebte Wohnbaufläche und zur vorrangigen Innenentwicklung mit Nachverdichtung und Lückenbebauung.

- Landkreis Rotenburg (Wümme), Stellungnahme vom 18.10.2023: Untere Wasserbehörde zum Bodenschutz und möglichen Altlasten, zur Lage innerhalb der Verordnung der Bezirksregierung vom 17.10.1988 festgesetzten Wasserschutzzone III des Wassergewinnungsgebietes „Wasserwerk“ sowie zur Schmutzwasserbeseitigung und zur Niederschlagswasserbeseitigung.
- Landkreis Rotenburg (Wümme), Stellungnahme vom 18.10.2023: Naturschutzbehörde zur Abgrenzung in Richtung der Aue-Mehde durch eine Grünfläche.
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Stellungnahme vom 19.09.2023 zum Entzug landwirtschaftlich genutzter Fläche, zu ortsüblichen und temporär auftretenden landwirtschaftlichen Immissionen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie Ausgleichs- und Kompensationsflächen.
- Stattdliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven, Stellungnahme vom 11.10.2023 zu erheblichen Bedenken in Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes.
- EWE Netz GmbH, Stellungnahme vom 13.09.2023 zu im Plangebiet befindlichen Versorgungsleitungen und / oder Anlagen der EWE Netz GmbH.
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Stellungnahme vom 17.10.2023 zu Bedenken in Bezug auf die schalltechnische Untersuchung, Schallschutz und einem fehlenden Nutzungskonzept in Bezug auf das dargestellte Mischgebiet.
- Industrie- und Handelskammer (IHK) Stade für den Elbe-Weser-Raum, Stellungnahme vom 28.09.2023 zur kritischen Sicht in Bezug auf die Planung von schutzwürdigen Nutzungen in direkter Nachbarschaft des Gewerbebetriebes bzw. Gewerbebestandes, und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf Unternehmen sowie zur Schalluntersuchung.

Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB:

- Bürger:in 1, Stellungnahme vom 28.09.2023 mit dem Hinweis, dass die im Geruchsgutachten festgestellte Geruchsbelastung in der Nähe der Hofstelle als zu gering empfunden wird und die genehmigten Tierbestandszahlen im Geruchsgutachten zu berücksichtigen sind.
- Bürger:in 2, Stellungnahme vom 28.09.2023 zur Benutzung des Wortes „Pferdehof“ im Geruchsgutachten anstelle der Bezeichnung als landwirtschaftliche Hofstelle sowie zur fehlenden Berücksichtigung des Betriebes einer Gästepension im Schallgutachten. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass der tatsächliche Betrieb schalltechnisch insgesamt genauer betrachtet werden sollte und insbesondere auch landwirtschaftliche Geräuschquellen, wie z.B. Tierlärm, berücksichtigt werden sollten. Die Tierzahlen und insbesondere der Nachtbetrieb des südlich befindlichen Viehhandels sollten ebenfalls berücksichtigt werden.

Der Entwurf der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven und die dazu gehörende Begründung mit Umweltbericht sowie die vorstehend aufgeführten wesentlichen umweltbezogenen Informationen liegen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom

23.12.2024 bis einschl. 27.01.2025

im Fachbereich 4, Bau, Planung und Umwelt der Samtgemeinde Zeven, Am Markt 4, 27404 Zeven, Zimmer 112, während der Dienststunden öffentlich aus.

Die Entwurfsunterlagen können gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auch auf der Internetseite der Samtgemeinde Zeven (auf der Startseite www.zeven.de unter Rathaus > Verwaltung > Räumliche Planung > Bauleitplanung > Flächennutzungspläne) eingesehen werden.

Während der Beteiligungsfrist ist für die Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Information und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkung, sowohl im Rathaus als auch telefonisch unter den Telefonnummern 04281-716143 und 04281-716243 gegeben. Ebenso besteht während der Beteiligungsfrist für jede Person die Möglichkeit, bei o. g. Stelle zum ausliegenden Planmaterial

Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift abzugeben. Elektronische Erklärungen/Stellungnahmen sind an folgende E-Mail-Adresse zu senden: bauleitplanung@zeven.de

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und § 4a Absatz 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 UmwRG ist gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder noch nicht rechtszeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Absatz 3 BauGB).

Zeven, den 11.12.2024

Samtgemeinde Zeven
Der Samtgemeindebürgermeister