

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) BauGB zur 69. Änderung des Flächennutzungsplanes

Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	SGA 18.02.2020
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	12.04. bis 17.05.2021
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zu Umfang/Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	26.03. bis 17.05.2021
Auslegungsbeschluss	13.07.2021
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	04.10. bis 08.11.2021
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	23.09. bis 08.11.2021
Feststellungsbeschluss	29.03.2022
Rechtskraft	31.12.2022

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 69. Änderung befindet sich auf nördlicher Seite der Kreisstraße K 142 zwischen den Ortschaften Ehestorf und Hatzte der Gemeinde Elsdorf. (siehe Übersichtsplan). Das Planänderungsgebiet beinhaltet einerseits den vorhandenen Gewerbebetrieb sowie unbebaute landwirtschaftliche Flächen und hat eine Größe von ca. 3,8 ha.

Südlich des Planänderungsgebietes befinden sich eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen sowie ein Sportplatz mit Gastwirtschaft. Weiterhin ist hier eine Wohnbauentwicklung geplant. Ansonsten grenzen intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an.



Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Durch die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes geschaffen werden. Konkret sollen Erweiterungsmöglichkeiten für den vorhandenen mittelständischen Betrieb geschaffen werden.

Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist größer als der zukünftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die gewerbliche Baufläche schließt mit einer Eingrünung an der Ostseite ab. Das Gebiet des Bebauungsplanes stellt den ersten Abschnitt der gewerblichen Entwicklung dar und orientiert sich an dem Betriebskonzept des vorhandenen Gewerbebetriebes. Dieses sieht die Bebauung mit einer weiteren Produktionshalle sowie Stellplatz- und Rangierflächen vor, die das östliche Flurstück 57/14 nur in Teilbereichen in Anspruch nimmt. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes bis zur östlichen Grenze der Flächennutzungsplanänderung wird somit dem Gewerbetreibenden zukünftig in Aussicht gestellt. Bei einer späteren Erweiterung soll dann am östlichen Randbereich ein Pflanzstreifen ermöglicht werden. Dies bietet für den Grundstückseigentümer eine größere Gestaltungsfreiheit, ohne die Notwendigkeit einer Eingrünung zu vernachlässigen. Nach Norden und Westen sollen die vorhandenen Grünstrukturen fortgeführt werden.

Ziel der Samtgemeinde Zeven bzw. der Gemeinde Elsdorf ist es, den vorhandenen Gewerbebetrieb in seiner Entwicklung zu stärken und nachhaltig Arbeitsplätze zu sichern.

Durch die direkte Lage an der Kreisstraße ist eine schnelle Erreichbarkeit gegeben, ohne bebaute Ortslagen durchfahren zu müssen. Der BAB-Anschluss befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Im Anschluss an die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Gemeinde Elsdorf den Bebauungsplan Nr. 24 aufstellen, um die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu konkretisieren und detaillierte Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzungen im Planänderungsgebiet zu treffen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Flächennutzungsplanänderung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung zu nennen.

Das Planänderungsgebiet befindet sich am Ortsrand von Hatzte und beinhaltet im Wesentlichen eine Ackerfläche und entlang der Neuen Straße ein Intensivgrünland. Im westlichen Bereich des Planänderungsgebietes befinden sich ein Gewerbebetrieb und ein Wohnhaus. Die baulichen Anlagen sowie die Gartenflächen werden zur umliegenden freien Landschaft von zahlreichen Baum-Strauchhecken gut eingegrünt.

Mit der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche geändert werden. Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des angrenzenden Gewerbebetriebes geschaffen werden. Mit dem geplanten Vorhaben sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da eine zusätzliche Versiegelung von unbebauten Flächen zugelassen wird. Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich mit der möglichen Überplanung Einzelbäumen/Baumgruppen/Hecken ebenfalls erhebliche Beeinträchtigungen. Detaillierte Aussagen zur möglichen Überplanung oder Erhalt dieser Bestände sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind die genannten erheblichen Beeinträchtigungen zu konkretisieren und der Ausgleichsbedarf zu ermitteln. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes gelten die Eingriffe als ausgleich- und vertretbar.

Der gemäß § 2 a BauGB aufgestellte Umweltbericht enthält Aussagen über die Ziele des Umweltschutzes, zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Durchführung der Planung, zu Vermeidungsmaßnahmen und dem Ausgleichsbedarf und zu Planungsalternativen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Einsichtnahme vom 12.04. bis 17.05.2021. Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Anschreiben vom 26.03.2021 per Post und E-Mail mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 17.05.2021 durchgeführt, in der die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung Stellung nehmen sollten.

Dabei wurden verschiedene Anregungen u.a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zur Regionalplanung, zum Immissionsschutz, zur Oberflächenwasserbeseitigung, zur Abfallwirtschaft, zur archäologischen Denkmalpflege sowie zum vorbeugenden Brandschutz vorgebracht. Diese Anregungen betrafen nur z.T. die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und führten zu Ergänzungen der Begründung. Die übrigen Anregungen der EWE Netz GmbH, der Stadtwerke Zeven, des Wasserwerks Zeven und der Samtgemeinde Zeven zur Löschwasserversorgung betrafen die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung bzw. die Durchführung der Planung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung vom 04.10. bis 08.11.2021. Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 23.09.2021 per Post und E-Mail mit Fristsetzung bis zum 08.11.2022. Dabei wurden verschiedene Anregungen u.a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zur Regionalplanung, zum Immissionsschutz, zur Oberflächenwasserbeseitigung, zur Abfallwirtschaft, sowie zum vorbeugenden Brandschutz z.T. wiederholt vorgebracht. Diese Anregungen betrafen nur z.T. die Dar-

stellungen des Flächennutzungsplanes und führten bezüglich der Kampfmittelbeseitigung zu Ergänzungen der Begründung. Die übrigen Anregungen der EWE Netz GmbH, der Stadtwerke Zeven, des Wasserwerks Zeven, der Telekom Netz GmbH und der Samtgemeinde Zeven zur Löschwasserversorgung betrafen die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung bzw. die Durchführung der Planung.

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Der Betrieb im Planänderungsgebiet ist in Besitz der angrenzenden Flächen und möchte durch das Planvorhaben seine Betriebsstätte vor Ort erweitern. Der Standort ist durch die Anbindung an die Kreisstraße für Arbeitnehmer sowie Kunden und Lieferanten sehr gut erreichbar. Die vorhandenen baulichen Anlagen und Infrastruktur bieten eine gute Grundlage zur Erweiterung des Betriebsgeländes. Zum Verbleib und zur Stärkung des Betriebes ist ein Neubau unverzichtbar. Alternativ wird das Unternehmen in jetziger Form langfristig nicht bestehen bleiben können.

Die gewerbliche Entwicklung im Planänderungsgebiet ist städtebaulich sinnvoll, da eine gewerbliche Nutzung bereits vorhanden ist und die bisherige Freiflächennutzung nicht eine so hohe Wertigkeit besitzt, die es rechtfertigt, die Flächen unbebaut lassen zu müssen. Des Weiteren wird die Gemeinde Elsdorf durch mittelständische Unternehmen verteilt auf das Gemeindegebiet seit Jahrzehnten geprägt. Dieses Ortsbild soll auch zukünftig die Gemeinde prägen.

Inkrafttreten

Die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Rat der Samtgemeinde Zeven am 29.03.2022 beschlossen und am 08.11.2022 vom Landkreis Rotenburg (Wümme) genehmigt. Die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit ortsüblicher Bekanntmachung seit dem 31.12.2022 rechtswirksam.

Zeven, den 20.01.2023

Der Samtgemeindebürgermeister

(L.S.)

Henning Fricke