



# Samtgemeinde Zeven

## 78.. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven

Ortschaft Heeslingen

### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

#### 1. Verfahrensverlauf

13.07.2021	Aufstellungsbeschluss durch den Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven
08.09.2022	Billigung des Entwurfes durch den Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven, Auslegungsbeschluss
21.11.2022 bis einschl. 30.12.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Scoping)
11.11.2022 bis einschl. 20.12.2022	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.11.2022 m. d. B. um Stellungnahme bis zum 20.12.2022
14.03.2023	Billigung des Entwurfes durch den Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven, Auslegungsbeschluss
10.07.2023 bis einschl. 14.08.2023	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.07.2023 m. d. B. um Stellungnahme bis einschl. 14.08.2023
19.12.2023	Feststellungsbeschluss durch den Rat der Samtgemeinde Zeven
18.04.2024	Genehmigung FNP durch den Landkreis Rotenburg (Wümme) (Az.: 63/617260/279)
31.05.2024	Bekanntmachung der Genehmigung und Inkrafttreten FNP

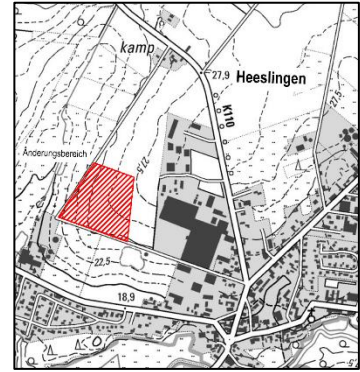
#### 2. Planungsgrundlage:

Der Flächennutzungsplan wurde auf Grund folgender Rechtsgrundlagen geändert:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111)

### 3. Änderungsbereich und Übersichtsplan

Der ca. 6,91 ha umfassende Änderungsbereich befindet sich im bisher unbeplanten Außenbereich am nordwestlichen Rand des Heeslinger Siedlungsgefüges. Er wird im Norden durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, im Osten durch das angrenzende „Gewerbegebiet zum Kreuzkamp“ und im Süden und Westen durch den Wiesenweihenweg begrenzt. Die Straße Wiesenweihenweg schließt im Osten an die Landesstraße 124 an. Die Lage sowie die Abgrenzung des Planänderungsgebietes sind der nebenstehenden Übersicht zu entnehmen.



### 4. Zielsetzungen der Planung

Durch die Planung soll der bereits langjährig im Gewerbegebiet „Zum Kreuzkamp“ bzw. „Wiesenweihenweg“ ansässigen FRICKE Group GmbH & Co. KG, die Möglichkeit zur Standorterweiterung gegeben werden. Das Familienunternehmen mit inzwischen mehr als 3.000 Mitarbeiter/innen wurde 1923 in Heeslingen gegründet und hat hier nach wie vor seinen Hauptsitz. Das Unternehmen hat sich im Laufe der Jahre von einem klassischen Landmaschinenhändler zu einem weltweit agierenden Dienstleistungsunternehmen entwickelt und ist größter Arbeitgeber in Heeslingen.

Die Samtgemeinde Zeven fördert die Gewerbeentwicklung in ihren Mitgliedsgemeinden und unterstützt die Erweiterungsabsichten. Das Unternehmen ist auch auf Samtgemeindeebene ein wichtiger Impulsgeber für die gewerbliche Entwicklung und die Bereitstellung von Arbeitsplätzen.

Die vorgesehene Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Wiesenweihenweg II“ erfordert die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (FNP). Dieser stellt für den Bereich der Änderung derzeit eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Planung eines Gewerbegebietes widerspricht dieser Darstellung, sodass der Flächennutzungsplan zu ändern ist. Zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens erfolgt die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Wiesenweihenweg II“.

### 5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Da die Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung keinen gesetzlichen Rahmen für die Bebauung vorgibt, wurden detaillierte Angaben zum Umfang des Eingriffs sowie zum Ausgleich im Zuge der im Parallelverfahren eingeleiteten Aufstellung des Bebauungsplanes getroffen.

#### Umweltprüfung:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden gemeinsam für den Bebauungs- und den Flächennutzungsplan gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht inklusive Eingriffsregelung erstellt, und zwar bezogen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Boden, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander.

Das Planänderungsgebiet befindet sich östlich eines vorhandenen Gewerbegebietes. Südlich befindet sich neben der Verkehrsfläche des Wiesenweihenwegs ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einer Biogasanlage sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Innerhalb der unbebauten Änderungsfläche besteht eine ackerbauliche Nutzung. Aufgrund der umgebenden Bebauung wird in einen vorbelasteten Landschaftsbereich eingegriffen. Flächen für Bebauung werden mit der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) neu versiegelt.

Schutzgebiete oder besonders schützenswerte Strukturen von Natur- und Landschaft sind von der Planung nicht betroffen.

Mit der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven werden ca. 65.740 m<sup>2</sup> bislang als Fläche für die Landwirtschaft und ca. ca. 3.415 m<sup>2</sup> bislang als Randeingrünung dargestellte Flächen überplant und zukünftig als gewerbliche Bauflächen (a. 64.555 m<sup>2</sup>) und Grünflächen (ca. 4.600 m<sup>2</sup>) dargestellt.

Die Planung führt aufgrund absehbarer Bodenversiegelungen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sowie zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen.

Innerhalb des Planänderungsgebietes wird als Maßnahme zur Minimierung des Eingriffes eine Grünfläche ausgewiesen. Der Eingriff kann nur zu einem kleinen Teil durch die vorgesehene Randeingrünung im Änderungsgebiet selbst ausgeglichen werden. Der wesentliche Kompensationsbedarf ist vollständig auf externen Flächen zu leisten. Auf einer Fläche in der Gemeinde Elsdorf, Gemarkung Elsdorf, werden die notwendigen Ersatzmaßnahmen durchgeführt. Der fachgerechte Ausgleich der Eingriffe erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.

Durch das Vorhaben entstehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bzw. sie lassen sich durch die Berücksichtigung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen verhindern.

## 6. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB

**Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Behörden- und TöB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte im Parallelverfahren mit der Aufstellung des BP Nr. 44 „Wiesenweihenweg II“ der Gemeinde Heeslingen.**

### Stellungnahme Landkreis Rotenburg (Wümme):

In der regionalplanerischen Stellungnahme wird die Standorterweiterung als sinnvoll erachtet.

In der Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde wird mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen, sofern keine erheblich Verkehrserhöhung erfolgt.

In der Stellungnahme zum vorbeugenden Immissionsschutz wird mitgeteilt, dass die Zuständigkeit des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes gegeben sein dürfte und das Flächen, auf denen der Immissionswert für Geruch überschritten ist, nicht zum ständigen Aufenthalt von Menschen genutzt werden dürfen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und im parallel erfolgten Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

In den Stellungnahmen des vorbeugenden Brandschutzes, der Kreisarchäologie und der Abfallwirtschaft

In der bodenschutzrechtlichen Stellungnahme werden keine Bedenken geäußert. Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen Plangebiet liegen für das Plangebiet nicht vor.

In der wasserwirtschaftlichen Stellungnahme werden Hinweise zur Schmutzwasserbeseitigung gegeben, die im Zuge des Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurden.

### Stellungnahme Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum

Die Industrie- und Handelskammer begrüßt die Planung und bringt keine Bedenken oder Anregungen vor.

### Stellungnahme Landwirtschaftskammer Niedersachsen

In der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer wird mitgeteilt, dass jeglicher Entzug landwirtschaftlicher Flächen als kritisch angesehen wird. Es besteht ein besonderer Anspruch zur abwägungsbeachtlichen Berücksichtigung der Bodenschutzklausel sowie der Umwidmungssperrklausel. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Abwägung wird allerdings für diesen Standort der wirtschaftlichen Entwicklung durch die Konzentration von Gewerbeflächen und der Erweiterung eines bestehenden Gewerbestandortes der Vorrang vor der landwirtschaftlichen Flächennutzung gegeben.

Es werden weitere Hinweise zur Berücksichtigung umliegender Betriebe, zu Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung usw. gemacht, die im verbindlichen Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden.

**Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und TöB-Beteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung erfolgte erneut im Parallelverfahren mit der Aufstellung des BP Nr. 44 „Wiesenweihenweg II“ der Gemeinde Heeslingen.**

Zusammengefasst wurden zu folgenden Punkten Anregungen oder Einwände vorgebracht:

#### Stellungnahme Landkreis Rotenburg (Wümme):

Die Stellungnahmen der Straßenverkehrsbehörde, der Abteilungen vorbeugenden Immissions- und Brandschutz, der unteren Wasserbehörde, der Kreisarchäologie und der Abfallwirtschaft entsprechen den im Zuge des frühzeitigen Teilnahmeverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen und betreffen weitgehend das Bebauungsplanverfahren. Sie werden daher nicht erneut aufgeführt.

#### Stellungnahme Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Für den Änderungsbereich besteht kein Handlungsbedarf. Ein Kampfmittelverdacht für die Fläche hat sich nicht bestätigt.

#### Stellungnahme Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Für Informationen zu den Baugrundverhältnissen wird auf den NIBIS ® Kartenserver verwiesen. Weitere Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die verbindliche Bauleitplanung (B-Plan) bzw. die konkrete Umsetzung der Planung und haben keine Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanung.

#### Stellungnahme GASCARDE Gastransport GmbH

Die GASCARDE Gastransport teilt mit, dass Anfragen zu Leitungsauskünften etc. ausschließlich über das BIL-Onlineportal einzuholen sind, weswegen keine Stellungnahme abgegeben wird.

Das Baugesetzbuch bildet mit § 4 Abs. 2 die Grundlage für die TÖB-Beteiligung im Bauleitplanverfahren. Die für die Durchführung einer ordnungsgemäßen Beteiligung erforderlichen Unterlagen wurden zur Verfügung, bzw. zum Abruf bereitgestellt. Für die Gemeinde gibt es keine gesetzliche Pflicht zum Einstellen von Unterlagen im BIL-Portal. Sofern Belange von der Bauleitplanung berührt werden, ist im Zuge des Verfahrens eine entsprechende Stellungnahme abzugeben. Die Anregungen der GASCARDE Gastransport GmbH werden nicht berücksichtigt bzw. gelten als nicht eingegangen.

#### Stellungnahme Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)

In seiner Stellungnahme regt der VBN an, in der Begründung Aussagen zum ÖPNV zu ergänzen. Dies erfolgt in der Begründung.

#### Stellungnahme EVB Elbe-Weser GmbH

Es wird ein Hinweis auf eine uneingeschränkte Genehmigung der EVB zum Betrieb und Unterhalt der Bahnstrecke Zeven-Tostedt gegeben, über welche die EVB verfügt. Der Betrieb der Bahnstrecke wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

#### Stellungnahme Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Es wird auf die im Rahmen des frühzeitigen Teilnahmeverfahrens eingereichte Stellungnahme verwiesen.

### **7. Abwägung der Planungsalternativen**

Für Standortwahl des Gewerbegebietes wurden mehrere städtebauliche Faktoren untereinander abgewogen.

Anlass der Planung sind die Erweiterungsabsichten eines langjährig in Heeslingen ansässigen Betriebes.

Der Standort zeichnet sich durch die Lage an einem bestehenden Gewerbegebiet aus, wodurch die dort vorhandenen Infrastrukturen erweitert und Synergieeffekte genutzt werden können. Der gewählte Standort bindet unmittelbar an das bestehende Firmengelände an. Die Nutzungen ergänzen sich sinnvoll. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Flächenneuausweisung an einem neuen Gewerbebestandort, ggf. sogar außerhalb des Gemeindegebiets, ein höherer Flächenbedarf erforderlich würde, da die Erschließungs- und Infrastrukturen separat hergestellt werden müssten und die Synergieeffekte durch die direkte Anbindung an den Bestandsbetrieb nicht wirksam würden.

Es wird auf eine Fläche zurückgegriffen, die mit Ausnahme des Bodens, nur geringe Bedeutung für Umwelt, Natur und Landschaft hat. An anderen Standorten wären die Auswirkungen auf Natur und Landschaft voraussichtlich deutlich höher. In der Abwägung stellt der gewählte Standort eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Gewerbeflächen dar. Andere, gleich gut geeignete oder verfügbare Flächen sind als mögliche Ergänzung des Siedlungsraumes derzeit nicht vorhanden. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind keine Schutzgebiete oder besonders schützenswerte Strukturen von Natur und Landschaft von der Planung betroffen.

Rotenburg, im April 2024/oe

Zeven, den 31.05.2024

gez. Henning Fricke L.S.  
Samtgemeindebürgermeister