

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes

Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	04.12.2018
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	14.11.2019
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zu Umfang/Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	25.10.2019 bis 02.12.2019
Auslegungsbeschluss	17.12.2019
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	20.02.2020 bis 23.03.2020 und erneute Beteiligung vom 11.05.2020 bis 15.06.2020
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	11.02.2020 bis 16.03.2020
Feststellungsbeschluss	07.10.2020
Rechtswirksamkeit	06.10.2021

Geltungsbereich

Das Planänderungsgebiet liegt im Süden der Stadt Zeven, nördlich und südlich der Straße „Südring“, angrenzend an die Bahnstrecke Zeven - Rotenburg (s. Abbildung).

Die Flächen im Planänderungsgebiet befinden sich am nordwestlichen Rand des Industrie- und Gewerbegebietes Hochkamp und waren ursprünglich für eine Eingrünung vorgesehen. Die Flächen werden teilweise bereits als Lagerfläche genutzt bzw. sind bereits überbaut.

Westlich schließt sich die Bahnstrecke Zeven - Rotenburg an. Ansonsten ist das Planänderungsgebiet von Gewerbebetrieben und potenziellen Gewerbegrundstücken umgeben.



ohne Maßstab

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven ist eine Eingrünung entlang der angrenzenden Bahnstrecke dargestellt. Aufgrund der dicht bewachsenen angrenzenden Bahnstrecken und den westlich vorhandenen Ausgleichsflächen werden die Flächen nicht länger für eine Eingrünung des Gebietes benötigt, sodass diese für Erweiterungen der vorhandenen Betriebe und Gewerbegrundstücke in Anspruch genommen werden können. Das Planänderungsgebiet wird durch die umliegenden Nutzungen zur freien Landschaft bereits ausreichend eingegrünt. Weiterhin ist es städtebaulich sinnvoll, vorhandene Betriebsstandorte zu entwickeln, bevor neue Flächen an anderer Stelle in Anspruch genommen werden. Die Inhalte der Bauleitplanung sind dahingehend in diesem Bereich überholt und entsprechen nicht mehr den heutigen Gegebenheiten und städtebaulichen Zielvorstellungen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes soll in zwei Teilbereichen (A und B) die ursprünglich vorgesehene Grünfläche in gewerbliche Bauflächen geändert werden. Die Teilbereiche befinden sich am südlichen Siedlungsrand der Stadt Zeven. Teilweise werden die Flächen bereits gewerblich genutzt. Lediglich im Teilbereich A sind Anpflanzungen einer Baum-Strauchhecke erfolgt. Die Anpflanzungen im Teilbereich stammen aus Eingrünungsfestsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 62 und wurden vor ca. 15 Jahren angepflanzt. Mit einer möglichen Beseitigung der Baum-Strauchhecke, Einzelbaum und Ruderalflur ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62 sind die Teilbereiche bereits als Gewerbe-/Industriegebiet sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern überplant. Detailliertere Aussagen sind in der folgenden verbindlichen Bauleitplanung zu tätigen. Mit der zukünftig möglichen Überbauung und Versiegelung dieser Flächen entstehen erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Weitere Beeinträchtigungen sind mit der Änderung nicht zu erwarten, da entlang der Bahnstrecke beidseitig eine Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern weiterhin vorhanden ist. Zudem liegen westlich der Bahngleise Ausgleichsmaßnahmen, die ebenfalls Anpflanzungen beinhalten. Somit kann auch weiterhin eine ausreichende Eingrünung gewährleistet werden, sodass die geringfügige gewerbliche Erweiterung aus der freien Landschaft nicht wahrnehmbar sein wird.

Nachteilige Umweltauswirkungen sind mit der Änderung des Flächennutzungsplanes als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte am 14.11.2019 durch einen Erörterungstermin. Dabei sind keine Bürger erschienen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom 25.10.2019 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 02.12.2019 durchgeführt.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat vorgebracht, dass der Gehölzbestand nördlich des Südrings Wald und somit auszugleichen sei. Alternativ könne auch die Nullvariante verfolgt und von der Planung abgesehen werden.

Die Nds. Landesforsten wurden als Beratungsförstamt beteiligt. Es wurde keine Stellungnahme abgegeben, die auf eine Waldthematik hinweist. Der rechtswirksame F-Plan stellt für die Änderungsbereiche A und B Grünflächen dar. Der nachfolgend im Jahr 1993 rechtskräftig gewordene B-Plan Nr. 62 sieht für die Grünflächen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vor. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine durchgewachsene Baum-Strauchhecke, welche als Siedlungsgehölz beurteilt wird. Westlich zu den Bahngleisen sind weitere Gehölzbestände vorhanden. Da die Anpflanzung aus einer Festsetzung aus einem Bebauungsplan erforderlich wurde und dort die Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, stellt dieser Gehölzbestand keinen Wald im Sinne des NWaldLG und BWaldG dar. Die Nullvariante stellt keine gewollte Planungsalternative dar, da den angrenzenden Gewerbetreibenden eine Erweiterung der Betriebsstandorte gegeben werden soll. Dies ist städtebaulich sowie auch naturschutzfachlich sinnvoll. Somit werden bereits überplante Bereiche wieder nutzbar gemacht ohne Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Mit der Planung wird der § 1a BauGB berücksichtigt, indem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird. Ohne die Durchführung der Planung würden vermutlich neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, die naturschutzfachlich vermutlich viel höherwertiger sind. Die übrigen Anregungen betreffen die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat aus Sicht des Immissionsschutzes vorgebracht, dass aufgrund der Überschreitung der Lärmricht- und Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung eine Nutzung zum Aufenthalt von Personen im geplanten Bereich nicht zulässig sei.

Die schalltechnische Untersuchung beinhaltet Empfehlungen für Lärmschutzmaßnahmen, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu schaffen. Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62, die im Parallelverfahren zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wird, werden die gutachterlichen Empfehlungen aus der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Auf dieser Grundlage werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt. Darüber hinaus sind keine Wohnungen im Geltungsbereich zulässig und Schutzbedürftige Räume müssen Mindestabstände zu den Verkehrswegen einhalten. Die konkreten Maßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich nicht.

Die Industrie- und Handelskammer Stade hat keine Bedenken vorgebracht sondern lediglich angeregt, die Betreiber der Bahnstrecke zu beteiligen und Erweiterungsspielräume zu erhalten.

Der Betreiber der Strecke wurde beteiligt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht. Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62, die im Parallelverfahren zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wird, sind von dem Betreiber der Strecke Hinweise vorgebracht worden, um eine Beeinträchtigung der Strecke zu vermeiden. Die Hinweise betreffen teilweise die verbindliche Bauleitplanung und überwiegend die Durchführung der Planung. Die Hinweise stehen der Planung grundsätzlich nicht entgegen. Bei Beachtung der Hinweise bestehen keine Bedenken. Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich nicht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 11.02.2020 bis zum 16.03.2020 durch Anschreiben.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat ihre Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung erneut vorgetragen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Industriegebiet Hochkamp Teil II“, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, inzwischen jedoch vorgebracht, dass aus waldrechtlicher Sicht keine Bedenken mehr bestehen. Als Begründung wird aufgeführt, dass die Flächen im Planänderungsgebiet mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan überplant und die rechtlichen Waldeigenschaften somit erloschen sind. Der unbeplante Teil des Waldes ist in der Folge zu klein, um in seiner Gesamtheit die Waldeigenschaften nach § 2 Abs. 3 NWaldLG zu erfüllen.

Die Anregungen der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen, der Deutsche Telekom Technik GmbH, des Unterhaltungsverbandes Nr. 19 Obere Oste, der EWE NETZ GmbH, der GASCADE Gastransport GmbH und des LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst betreffen die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung bzw. die Durchführung der Planung.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand ebenfalls in der Zeit vom 20.02.2020 bis zum 23.03.2020 statt. Es wurden keine Anregungen aus der Öffentlichkeit zur Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.

Aufgrund der Corona-Krise und des damit verbundenen eingeschränkten Zugangs zum Rathaus wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.05.2020 bis zum 15.06.2020 mit Hinweis auf die Erforderlichkeit einer telefonischen Anmeldung vor Einsichtnahme wiederholt.

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Ziel der Planung ist die Aufhebung der dargestellten Grünflächen und eine ersatzweise Ausweisung von Gewerblichen Bauflächen, um die Flächen sinnvoll umzunutzen und die angrenzend vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete entsprechend zu ergänzen. Aufgrund der dicht bewachsenen angrenzenden Bahnstrecken und den westlich vorhandenen Ausgleichsflächen werden die Flächen nicht länger für eine Eingrünung des Gebietes benötigt, sodass diese für Erweiterungen der vorhandenen Betriebe und Gewerbegrundstücke in Anspruch genommen werden können. Das Planänderungsgebiet wird durch die umliegenden Nutzungen zur freien Landschaft bereits ausreichend eingegrünt. Weiterhin ist es städtebaulich sinnvoll, vorhandene Betriebsstandorte zu entwickeln, bevor neue Flächen an anderer Stelle in Anspruch genommen werden. Dahingehend sind zu dem Standort im Planänderungsgebiet keine Alternativen vorhanden.

Rechtswirksamkeit

Die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Rat der Samtgemeinde Zeven am 07.10.2020 beschlossen und am 18.05.2021 vom Landkreis Rotenburg (Wümme) genehmigt. Die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung seit dem 06.10.2021 rechtswirksam.

Zeven, den 07.10.2021

L.S.

gez. Fricke
Samtgemeindebürgermeister