

61. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohngebiet in Elsdorf“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

1. Zielsetzungen des Plans

Die Samtgemeinde Zeven hat die 61. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) aufgestellt. Anlass der Planung ist die von der Gemeinde Elsdorf angestrebte südliche Erweiterung des Wohngebietes „Sieks Wiesen“ auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Gemeinde Elsdorf ist bestrebt, an geeigneter Stelle nachfragegerecht Flächenvorsorge für die weitere wohnbauliche Entwicklung zu betreiben. Geplant ist daher die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde.

Es ist daher im Rahmen dieser FNP-Änderung die Darstellung einer Wohnbaufläche zur Schaffung der Voraussetzungen für die weitere wohnbauliche Entwicklung an dieser Stelle des Gemeindegebietes von Elsdorf vorgesehen (Teilgeltungsbereich 1). Ergänzend sollen Flächen für eine Ortsrandeingrünung (Teilgeltungsbereich 1) und den Schutz gegen Lärmemissionen (Teilgeltungsbereich 2) dargestellt werden.

Durch die Bereitstellung der Wohnbaufläche soll ein Beitrag dazu geleistet werden, eine Abwanderung der Bevölkerung zu verhindern und vor allem jungen Menschen eine Möglichkeit zu bieten, im Heimatort zu bleiben, sowie für ältere Menschen Bauplätze zu schaffen, auf denen altersgerecht ebenerdig und barrierefrei gebaut werden kann. Zudem soll standortnaher Wohnraum für Arbeitskräfte geschaffen werden.

Die Planung dient i. d. S. zusammenfassend der Umsetzung folgender Ziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes in der Gemeinde Elsdorf,
- nachhaltige Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges,
- Berücksichtigung rahmengebender Einschränkungen und Erfordernisse des Umwelt- und Lärmschutzes.

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und um die städtebaulich geordnete Fortführung der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich des Gemeindegebietes von Elsdorf zu gewährleisten, ist die Änderung des FNP erforderlich.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Innerhalb des Teilgeltungsbereichs 1 (TG 1) sind am nördlichen Rand fünf Wohnhäuser mit privaten Gärten vorhanden, ein weiteres Wohnhaus befindet sich außerhalb des Plangebietes am östlichen Rand. Die übrige Fläche innerhalb des TG 1 stellt sich als Grünland- und Ackerfläche dar. Am westlichen Rand sind Gehölzbestände entlang eines Wirtschaftsweges vorhanden. Der Teilgeltungsbereich 2 (TG 2) befindet sich am Rand der Betriebsfläche einer Kläranlage. Innerhalb des TG 2 sind Gehölzbestände (vorhandene Randeingrünung der Kläranlage) und im östlichen Bereich Ackerfläche vorhanden.

Die Planung entspricht dem maßgeblichen Ziel eines sparsamen Umgangs mit den vorhandenen Flächenressourcen und einer Vermeidung von erheblichen Konflikten mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen bzw. von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die erhaltenswerten Grünstrukturen sollen gesichert und weiterentwickelt werden; neue Grünstrukturen entstehend durch die Anlage privater Gärten, Anpflanzungen von Gehölzen und die Ortsrandeingrünung.

Absehbar sind erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden und Fläche durch die ermöglichte Versiegelung im Plangebiet und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes.

Darüber hinaus sind erhebliche Umweltauswirkungen durch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der erweiterten Siedlungsfläche zu erwarten. Durch die dargestellte Orts-

randeingrünung wird die Grundlage für einen (teilweisen) Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut geschaffen.

Zu erwarten sind zudem erhebliche Auswirkungen der Planung auf den Menschen bzw. die menschliche Gesundheit bei der weiteren Entwicklung des Wohngebietes. Insbesondere die Anforderungen des Immissionsschutzes müssen im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren detailliert berücksichtigt werden. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der vorhandenen Nutzungen sind durch Aufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich der übrigen Schutzgüter zukünftig keine erheblichen Umweltauswirkungen absehbar.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass durch die Planung zwar Eingriffe in Schutzgüter vorbereitet werden, dass diese aber durch die i. S. einer geordneten Entwicklung getroffenen planerischen Regelungen ausgeglichen werden können und dass somit das mit der Planung verfolgte Ziel der Bereitstellung dringend nachgefragten Wohnraumes mit den Erfordernissen und Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie auch mit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse vereinbar ist.

3. Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Im Rahmen der Behördenbeteiligung ergingen folgende wesentliche Bedenken, Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen:

- Inanspruchnahme der Fläche (Umfang der Wohnbaufläche, Bedarf / Eigenentwicklung)
- Planungsalternativen (Standortalternativenprüfung)
- Naturschutz (Ortsrandeingrünung und vorhandene Gehölze)
- Bodenschutz (Bodentyp und Bodenbeschaffenheit)
- Immissionsschutz (Lärmimmissionen von und Nutzungskonflikt mit Gewerbe sowie erforderlicher Abstand zu gewerblichen Nutzungen; Geruchsmissionen durch Gewerbe; Lärmimmissionen durch Verkehr)
- Landwirtschaft (allgemeine landwirtschaftliche Belange)
- Kampfmittelverdacht (allgemeiner Kampfmittelverdacht - Luftbildauswertung)
- Ver- und Entsorgung (Versorgung mit Strom – Trafostation; vorhandene Leitungen)

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde lediglich eine Stellungnahme abgegeben. Die vorgebrachten Einwände und Bedenken wurden jedoch im Laufe des Verfahrens vollinhaltlich und vollumfänglich zurückgezogen.

4. Abwägung der Planungsalternativen

Das Planungsziel, Wohnbauflächen im ländlichen Maßstab bereitzustellen, kann grundsätzlich auch durch Neubebauung an einem anderen Standort erreicht werden, jedoch stehen in der Gemeinde Elsdorf nahezu keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Fläche zur Vorbereitung der Bereitstellung dringend nachgefragter Wohnbaugrundstücke ist insofern gegeben. Des Weiteren stellt sich die vorgesehene Fläche als eine konsequente Fortführung der bereits begonnenen Siedlungsentwicklung dar.

Andere in Frage kommende Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Auch stehen andere bereits im FNP als Wohnbaufläche dargestellte, unbebaute Flächen derzeit nicht zur Verfügung, so dass die Ausweisung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle des Siedlungsgefüges erforderlich ist.

Die Darstellung der Wohnbaufläche im Plangebiet stellt im Ergebnis der Abwägung vor dem Hintergrund der bestehenden Rahmenbedingungen und Möglichkeiten eine nachhaltige Planung für die Gemeinde Elsdorf dar. Die konkrete Bewältigung der ermittelten (im wesentlichen immissionschutzrechtlichen) Konflikte bleibt der Bebauungsplanung vorbehalten.

Zeven, den 09.12.2020

_____ gez. H. Fricke
(Samtgemeindebürgermeister)