

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) BauGB zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes

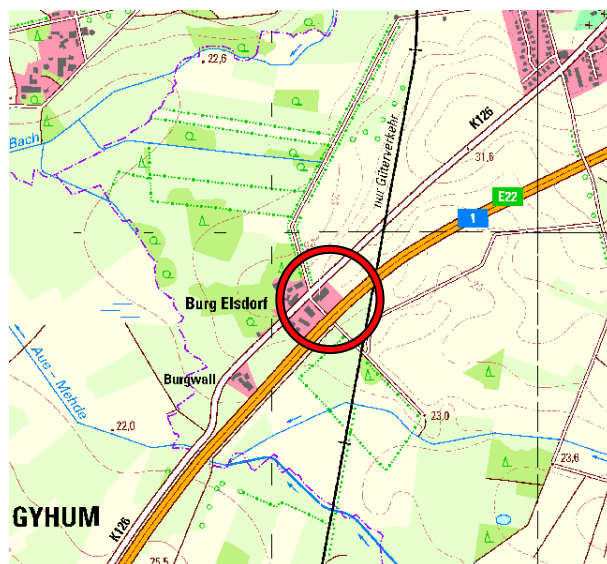
Verfahrensablauf:

| | |
|---|-------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) | 27.01.2017 |
| frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zu Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) | 08.03.2017 bis 04.04.2017 |
| frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB | 06.04.2017 |
| Beschluss über Entwurf/ Auslegungsbeschluss | 10.09.2019 |
| öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden | 07.10.2019 bis zum 08.11.2019 |
| Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB | 01.10.2019 bis 08.11.2019 |
| Beschluss über Anregungen/ Feststellungsbeschluss | 30.01.2020 |
| Rechtskraft | 27.03.2021 |

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Ortsteil Burg Elsdorf der Gemeinde Elsdorf, am Kreuzungsbereich des Wirtschaftsweges „Weideweg“ mit der Kreisstraße K 126 (siehe Übersichtsplan). Das Planänderungsgebiet umfasst eine landwirtschaftliche Fläche mit Gebäudebestand und hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

Im Planänderungsgebiet befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Betriebsgebäuden. Südlich angrenzend verläuft die BAB A 1, die hier mit einer Lärmschutzwand begrenzt ist. Westlich befindet sich der Siedlungsbereich der Ortschaft, eine gemischte Nutzung aus landwirtschaftlichen Hofstellen und dem Wohnen. Nördlich und östlich des Planänderungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.



ohne Maßstab

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

In Burg Elsdorf befindet sich zwischen der Kreisstraße K 126 und der Autobahn A 1 ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb (Brennerei), die seit längerer Zeit nicht mehr für diesen Zweck genutzt wird. Der Eigentümer möchte die Gebäude wieder nutzbar machen und einen Hallenneubau ergänzen, um sie gewerblich für Lagerzwecke zu nutzen. Hier sollen Unterstellplätze für Fahrzeuge und Maschinen entstehen, die u.a. an örtliche Landwirte vermietet werden sollen.

Die gewerblichen Bauflächen südlich der Autobahn sind von dem Verlauf der Umgehungsstraße und der Zufahrten zu den Gewerbegebieten sowie Autobahnauffahrten durchschnitten. Eine gewerbliche Entwicklung bietet sich daher weiterhin auch auf nördlicher Seite der Autobahn an. Die Gemeinde Elsdorf hat zu Beginn des Jahres 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Sandkamp“ zur Entwicklung des Areals zwischen Umgehungsstraße und Burg Elsdorf beschlossen. Somit soll eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich in den nächsten Jahren entstehen. Die Flächen im Planänderungsgebiet werden zu dieser östlich gelegenen gewerblichen Entwicklung gehören und Teil der o.g. verbindlichen Bauleitplanung sein. Zukünftig wird sich der Siedlungsbereich Burg Elsdorf, wie im vorhandenen F-Plan bereits vorgesehen, an das zukünftige Gewerbegebiet anschließen. Es entsteht ein schmales gewerbliches Band nördlich der BAB 1, erschlossen über die parallel verlaufende Kreisstraße K 126.

Es bestehen weiterhin zahlreiche Anfragen unterschiedlicher Gewerbetreibender bei der Gemeinde Elsdorf zur weiteren Ausweisung von Gewerbeflächen an der Anschlussstelle in Elsdorf. Die Bahnlinie

Rotenburg – Zeven führt hier zu einer Zerschneidung der Flächen in einen östlichen und westlichen Teil, aber auch kleinere Grundstücke für die mittelständische Wirtschaft und Handwerksbetriebe werden nachgefragt, die hier Ihren Platz finden könnten. Für diese Flächen in einer Größenordnung von ca. 8 ha wird die Gemeinde Elsdorf den Bebauungsplan Nr. 20 „Sandkamp“ aufstellen.

Die Flächen im Planänderungsgebiet sind Teil dieser größeren gewerblichen Entwicklung und der geplanten verbindlichen Bauleitplanung. Gleichzeitig ist es weiterhin städtebaulich sinnvoll, vorhandene Gebäudestrukturen zu reaktivieren und umzunutzen. Dahingehend kann das Planverfahren nun fortgesetzt werden, da die ehemalige Brennerei zukünftig ein Teil des anliegenden Gewerbegebietes sein wird.

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.

Ziel der Samtgemeinde Zeven ist es, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für die Wiedernutzbarkeit des Standorts zu schaffen und die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Elsdorf bezüglich der östlich vorhandenen gewerblichen Bauflächen zu unterstützen. So kann eine Abrundung/ Vervollständigung der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung erzielt werden.

Die im Geltungsbereich der Planänderung gelegenen Flächen werden zukünftig als gewerbliche Baufläche und Eingrünung dargestellt.

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 liegt am Siedlungsrand von Burg Elsdorf, direkt nordwestlich an die Autobahn (A1) angrenzend. Der Änderungsbereich ist bereits weitestgehend mit baulichen Anlagen einer ehemaligen Brennerei sowie Nebenanlagen bebaut und versiegelt. Weiterhin haben sich auf den unversiegelten Flächen im Änderungsbereich Ruderalfluren entwickelt. Zusätzlich sind im Planänderungsgebiet verschiedene Einzelsträucher, Einzelbäume/Baumgruppen sowie ein kleiner Bestand einer Strauch-Baumhecke vorhanden. Die Bäume bestehen vorwiegend aus der Baumart Stieleiche (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von < 40 cm. Lediglich im Kreuzungsbereich besitzt eine Stieleiche einen Stammumfang von ca. 50 cm. Ansonsten sind im Änderungsbereich vereinzelt junge Bäume der Baumart Spitzahorn (*Acer platanoides*) mit einem Stammumfang von < 20 cm vorhanden. Die Sträucher bestehen vorwiegend aus Weiden (*Salix spec.*). Ansonsten wird das Änderungsgebiet von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben sowie die Autobahn (A1) umgeben.

Mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche geändert werden. Der Eigentümer des Grundstücks möchte das Gelände der ehemaligen Brennerei wieder nutzbar machen und gewerblich für Lagerzwecke nutzen. Mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen entspricht das geplante Vorhaben dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB). Dennoch sind mit dem geplanten Vorhaben 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 von Ruderalfluren, Einzelbäumen/Baumgruppen, Einzelsträuchern und einer Strauch-Baumhecke erhebliche Beeinträchtigungen.

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.

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.

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 06.04.2017 durch einen Erörterungstermin. Es wurden keine Anregungen vorgetragen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 08.03.2017 mit Fristsetzung bis zum 04.04.2017. Dabei wurden verschiedene Anregungen u.a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zum Bauplanungsrecht, zur Landschaftspflege, zur Wasserwirtschaft und zum vorbeugenden Immissionsschutz vorgebracht. Es wurde u.a. angeregt, dass die Bauleitplanung ausschließlich der Verfestigung des Siedlungssplitters „Burg Elsdorf“ dient und somit eine städtebaulich unerwünschte Fehlentwicklung darstellt. Es handelt sich bei der Planung nicht um eine einzelne Baufläche; vielmehr ist die Planung als eine Erweiterung der schon bestehenden Darstellung von Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan einzuordnen. Für diese Flächen in einer Größenordnung von ca. 8 ha hat die Gemeinde Elsdorf indessen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Sandkamp“ eingeleitet.

Die Flächen werden städtebaulich sinnvoll erweitert und runden dann das geplante Gewerbegebiet ab. Gleichzeitig ist es weiterhin städtebaulich sinnvoll, vorhandene Gebäudestrukturen zu reaktivieren und umzunutzen. Dahingehend wurde das Planverfahren fortgesetzt, da die ehemalige Brennerei zukünftig ein Teil des anliegenden Gewerbegebietes sein wird.

Die übrigen Hinweise des Landkreises betrafen die nachfolgende Durchführung der Planung. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist eine schalltechnische Untersuchung nicht erforderlich.

Weiterhin wurden von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen Hinweise bzgl. der Kompensationsmaßnahmen vorgetragen. Weitere Anregungen zur Durchführung der Planung wurden von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr und der EWE Netz GmbH vorgetragen. Diese sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 01.10.2019 mit Fristsetzung bis zum 08.11.2019. Dabei wurden verschiedene Anregungen u.a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zum Bauplanungsrecht, zur Landschaftspflege, zur Wasserwirtschaft und zum vorbeugenden Immissionsschutz z.T. wiederholt vorgebracht. Stellungnahmen zur Abfallwirtschaft, der Straßenverkehrsbehörde und zum Bodenschutz betrafen die nachfolgende Durchführung der Planung. Auswirkungen auf die Darstellung des Flächennutzungsplanes ergaben sich nicht.

Hinweise der Landwirtschaftskammer Niedersachsen und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurden wiederholt vorgetragen.

Weitere Anregungen zur Durchführung des Planung wurden von der EWE Netz GmbH, der Deutsche Telekom Technik GmbH, vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen, der Cascade Gastransport GmbH und dem Unterhaltungsverband Nr. 19 Obere Oste vorgetragen. Die Anregungen betrafen nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, sondern die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung, für die die Gemeinde Elsdorf zuständig ist.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung vom 07.10.2019 bis 08.11.2019 im Rathaus der Samtgemeinde Zeven. Es wurden keine Anregungen vorgetragen.

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Ziel der Samtgemeinde Zeven ist es, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für die Wiedernutzbarkeit des Standorts und die vorgesehenen baulichen Ergänzungen zu schaffen. Da diese Entwicklung in Zusammenhang mit den östlich dargestellten gewerblichen Bauflächen steht und die Flächen Teil einer geplanten größeren verbindlichen Bauleitplanung werden, sind gleichwertige Alternativen nicht vorhanden.

Inkrafttreten

Die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Rat der Samtgemeinde Zeven am 30.01.2020 beschlossen und am 28.09.2020 vom Landkreis Rotenburg (Wümme) genehmigt. Die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit ortsüblicher Bekanntmachung seit dem 23.07.2021 rechtswirksam.

Zeven, den 12.04.2021

Der Samtgemeindebürgermeister

gez. Fricke
Samtgemeindebürgermeister

L.S.