



Samtgemeinde Zeven

68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven/ Ortschaft Nartum

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Verfahrensverlauf

07.05.2019	Aufstellungsbeschluss durch den Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven
30.09.2020	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und frühzeitiges Beteiligungsverfahren
am 08.10.2020	Öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
23.03.2021	Kenntnisnahme über die Abwägung zu den im Zuge des Scoping eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung
19.04.2021	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
27.04.2021 bis einschl. 31.05.2021	Öffentliche Auslegung des Entwurfes und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
20.07.2021	Feststellungsbeschluss FNP
10.11.2021	Genehmigung FNP durch LK
20.11.2021	Bekanntmachung und Inkrafttreten FNP
07.12.2021	Bekanntmachung und Inkrafttreten BP

2. Zielsetzungen des Plans

Nartum ist in den letzten Jahren stetig gewachsen. Im Ort stehen keine Bauflächen für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung. Die Gemeinde Gyhum hat daher beschlossen ein Neubaugebiet zur Sicherung der Eigenentwicklung in erforderlichem Umfang zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellte für den gesamten Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar.

Die beabsichtigte Planung eines Wohngebietes konnte nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Auf dem Kampe“ der Gemeinde Gyhum erfolgte deshalb gem. § 8 Abs. 3 BauGB diese 68. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Änderungsbereich liegt am südöstlichen Rand des Siedlungsgefüges der Ortschaft Nartum der Gemeinde Gyhum im bislang unbeplanten Außenbereich und hat eine Gesamtgröße von ca. 2,54 ha. Dargestellt wird auf knapp 2 ha eine Wohnbaufläche. Die verbleibende Fläche wird als öffentliche Grünfläche.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Detaillierte Angaben zum Umfang des Eingriffs sowie zum Ausgleich konnten auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht gemacht werden, da diese nur einen relativ unscharfen Rahmen für die Bebauungsplanung vorgibt. Parallel zu Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Bebauungsplan aufgestellt, in dem verbindliche Festsetzungen getroffen wurden

Umweltprüfung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden 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.

Der Landschaftsraum östlich der Ortslage Nartum ist im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) in der Fortschreibung aus dem Jahr 2015 als Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung (Karte 2 / LRP) kartiert.

Das Änderungsgebiet liegt am Rande eines Suchraumes für Plaggeneschböden als Boden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung, der sich über den gesamten Osten der Ortslage Nartum erstreckt. Insofern ist die Empfindlichkeit bezogen auf das Schutzgut Boden als hoch anzunehmen.

Östlich der Änderungsfläche befinden sich potenziell überflutungsgefährdete Bereiche. Im Abstand von ca. 130 bis zu 180 m zur Änderungsfläche und durch die bereits bestehende Bebauung entlang der Straße „Zum Wiesengrund“ von dieser getrennt, verläuft der Finnenbrockgraben als weitgehend naturnahes Fließ- und Stillgewässer.

Die Fläche ist umgeben von kleineren Gehölzbestände. Im Südosten des Änderungsbereiches grenzt punktuell Wald an. Die das Änderungsgebiet umgebenden Gehölzbestände bleiben erhalten und werden in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt.

Der Bereich östlich der Ortslage ist durch artenarmes Intensiv- und Extensivgrünland geprägt.

Durch die Planung kommt es durch zusätzlich Versiegelung zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden. Der am Standort vorliegende Plaggeneschboden ist laut dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) grundsätzlich zu erhalten, da der Verlust der sog. Archivfunktion des historischen Bodens nicht ausgleichbar ist. Der Plaggeneschboden weist am Standort keine sehr mächtige, typische Eschauflage auf.

Der Ortschaft Nartum fehlen Standortalternativen, die keine Plaggeneschböden oder anderweitigen Planungshindernisse aufweisen. Die Gemeinde Gyhum hat sich daher in der Abwägung für den vorliegenden Standort entschieden.

Der Flächenverlust durch die Versiegelung wird gem. der angewendeten Arbeitshilfe des Nds. Städtetages über den Wert der der Biotoptypen kompensiert.

Dieser Eingriff kann durch die Gehölzanpflanzungen der geplanten Randeingrünung und der geplanten Streuobstwiese im Änderungsgebiet selbst ausgeglichen werden.

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

Berücksichtigung der Ergebnisse nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf

Landkreis Rotenburg (Wümme):

Die Untere Naturschutzbehörde merkte an, dass noch keine externe Ausgleichsfläche benannt wurde und dass das geplante Regenrückhaltebeckens als naturfernes Stillgewässer o.ä. einzustufen wäre. Beides wurde im Planungsverlauf ergänzt.

Die vorgelegten Unterlagen bezüglich des Artenschutzes wurden als ausreichend erachtet.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestanden keine Bedenken. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten lagen für den Änderungsbereich nicht vor.

Es wurden Hinweise zur Niederschlagsentwässerung gemacht, die jedoch erst in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen waren.

Samtgemeinde Zeven

Durch die Samtgemeinde wurden ergänzende Hinweise zur Erschließungssituation gemacht, die überwiegend in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen waren.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Hinsichtlich des erforderlichen Untersuchungsaufwands und des Detaillierungsgrads der Umweltverträglichkeitsprüfung wurden ebenfalls keine besonderen Anforderungen gesehen.

Der Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche für außerlandwirtschaftliche Nutzung wurde kritisch gesehen.

Es wurde auf das Vorkommen von Plaggenesch-Böden als schutzwürdiger Boden hingewiesen.

Hinsichtlich der externer Ausgleichs- und Kompensationsflächen wurde darauf hingewiesen, dass der Flächenverlust für die Landwirtschaft möglichst zu minimieren ist.

Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe dürften in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt werden.

In der Abwägung wurde seitens der Gemeinde der Wohnbauentwicklung gegenüber dem Schutz der landwirtschaftlichen Nutzfläche der Vorrang eingeräumt. Für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden werden nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen. An der Darstellung einer Wohnbaufläche wurde festgehalten.

Weitere Träger öffentlicher Belange haben Anregungen gegeben, die im Bebauungsplanverfahren und nicht im Zuge der Flächennutzungsplanänderung zu berücksichtigen waren.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Anregungen zur verkehrlichen Anbindung abgegeben. Es wurde ferner angeregt, die Fläche zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Regenrückhaltebecken als Blühfläche oder Streuobstwiese zum Zweck der Umweltbildung sowie Förderung der Artenvielfalt anzulegen.

Vor Ausweisung neuer Wohngebiete sollte die Gemeinde die Nachverdichtungspotenziale umfangreich prüfen. Sofern das Wohngebiete entwickelt werden soll, wurden andere Standorte innerhalb der Ortslage empfohlen.

Die Aktualität des vorliegende Immissionsgutachten wurde hinterfragt.

Es wird auf einen südöstlich an die Bestandsbebauung der Straße „Zum Wiesengrund“ angrenzenden Gehölzbestand hingewiesen und die Berücksichtigung der dort ansässigen Tierarten angeregt.

Es wird die Prüfung der ausreichend dimensionierten Schmutzwasserbeseitigung für die Ausweitung des Wohngebietes vorgetragen.

Im Zuge der Abwägung wird aus Ermangelung besser oder gleich geeigneter Flächen an der Darstellung einer Wohnbaufläche am vorgesehenen Standort festgehalten.

Die Nutzung der Fläche zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem im Bebauungsplan vorgesehenen Regenrückhaltebecken im Osten der Änderungsfläche als Blühfläche oder Streuobstwiese wird als sinnvoll angesehen und weiterverfolgt.

Berücksichtigung der Ergebnisse nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf

Landkreis Rotenburg (Wümme):

Auf der Flächennutzungsplanebene wurden seitens des Landkreises keine Anregungen gegeben, die eine Änderung oder Ergänzung der Planung erforderlich gemacht hätten.

Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Rotenburg

Durch das Forstamt wird auf die im Zuge der Planung zu berücksichtigenden Waldbelange hingewiesen. Da diese von der Flächennutzungsplanänderung nicht erheblich betroffen sind, ergibt sich auch diesbezüglich kein Anpassungserfordernis.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)

Durch das LBEG erfolgten Hinweise zu evtl. Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträgen, Erdgasverträgen und Salzabbaugerechtigkeiten.

Hierzu erfolgte Abfragen u.a. im Salzgrundbuch ergeben, dass das Änderungsgebiet lastenfrei ist.

Die gesamte Ortslage Nartums und somit auch der Änderungsbereich befinden sich innerhalb eines Bewilligungsfeldes für den Abbau von Kohlenwasserstoffen der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH. Diese wurde im Zuge des Verfahrens beteiligt und teilte mit, dass Anlagen und Vorhaben der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH nicht betroffen sind.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Verden

Die Landesbehörde für Straßenbau teilte mit, dass Belange der B 71 nicht unmittelbar berührt werden.

Samtgemeinde Zeven

Die Samtgemeinde gibt Hinweise zu verkehrsregelnden Maßnahmen, die jedoch nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung sind.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Die Landwirtschaftskammer äußerte, wie schon im Zuge der Stellungnahme im frühzeitigen Beteiligungsverfahren, Bedenken, da im größeren Umfang landwirtschaftliche Fläche aus der Nutzung genommen werden.

Es wird erneut auf die Berücksichtigung agrarstrukturelle Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen und die Inanspruchnahme des geschützten Bodentyps Plaggenesch im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung hingewiesen.

Im Rahmen der Planung ist sicherzustellen, dass der Fortbestand und die Weiterentwicklung der örtlichen landwirtschaftlichen Betriebe aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht eingeschränkt werden. Die Entwicklungsabsichten der Betriebe sind im Immissionsgutachten zu berücksichtigen.

Es wird um Aufnahme eines Hinweises gebeten, dass ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen im Sinne eines gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes zu tolerieren sind.

Die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist zu gewährleisten.

Vor Planungsbeginn erfolgte eine differenzierte Untersuchung auf mögliche Baulücken- und Nachverdichtungspotenziale. Bei der Flächenauswahl wurden insbesondere die Belange der Landwirtschaft und der Schutz bestehender landwirtschaftlicher Betriebe berücksichtigt. Da in Nartum keine geeigneten Alternativflächen für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen, wird in der Abwägung der Wohnbauentwicklung an dieser Stelle der Vorrang eingeräumt.

An der Planung wird festgehalten. Die Kompensation erfolgt im Plangebiet selbst. Auf die Inanspruchnahme weiterer externer landwirtschaftlicher Flächen wurde damit bewusst verzichtet.

Die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen bleibt gewährleistet und Betriebe werden in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt.

Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr

Das Plangebiet liegt in der 3000 m Emissionsschutzzone des Übungsgelände Nartum. Die militärische Nutzung verursachen Lärm- und Abgasimmissionen, die ggf. zu einer Beeinträchtigung der von Wohnnutzungen führen können. Diese Immissionen sind nicht vermeidbar. Ersatzansprüche können nicht geltend gemacht werden. Zudem liegt das Plangebiet im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Visselhövede.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Stadtwerke Zeven

Es werden Hinweise zu erforderlichen Erschließungsplanungen gegeben, die jedoch erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Weitere Träger öffentlicher Belange haben Anregungen gegeben, die im ebenfalls Bebauungsplanverfahren und nicht im Zuge der Flächennutzungsplanänderung zu berücksichtigen waren.

5. Abwägung der Planungsalternativen

In Nartum wurden, auch unter Berücksichtigung des vorliegenden Dorferneuerungskonzeptes, drei Flächen hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung innerhalb des Ortes untersucht. Die Flächen sind hinsichtlich ihrer naturräumlichen Gegebenheiten ähnlich einzustufen und eignen sich diesbezüglich auch ähnlich gut als wohnbauliche Erweiterungsflächen.

Das Land Niedersachsen hat zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen die sog. Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) als Runderlass veröffentlicht. Sie dient in der Praxis als Beurteilungsgrundlage für Bauleitplanungen. In der GIRL ist unter Nr. 3.1, Tabelle 1 für Wohn- und Mischgebiete ein Wert von 0,10 als Obergrenze festgelegt. Für eine der untersuchten Flächen liegen vorliegende gutachterliche Prognosen zu großen Teilen über einer sog. Geruchshäufigkeit von 10%, so dass eine wohnbauliche Entwicklung dieser Fläche nicht weiterverfolgt wurde.

Eine weitere der drei untersuchten Flächen ist in der Hand vieler Einzeleigentümer und nicht im Eigentum der Gemeinde, so dass eine Flächenverfügbarkeit absehbar nicht gegeben ist.

Das Änderungsgebiet als dritte untersuchte Fläche schließt direkt an diese Fläche an und hat hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und der vorherrschenden Biotope ähnliche Strukturen. Es bindet im Süden und Westen an den Siedlungsraum an und ergänzt diesen auch städtebaulicher Sicht sinnvoll. Diese Fläche ist im Eigentum der Gemeinde, die die weitere Entwicklung dadurch gezielt steuern kann. Sie ist darüber hinaus sofort verfügbar und wurde daher zur Weiterentwicklung als zukünftige Baufläche vorgesehen.

Zeven, 17.01.2022

Der Samtgemeindebürgermeister (L.S.)

Henning Fricke