

## **Bauleitplanung in der Samtgemeinde Zeven**

### **80. Änderung des Flächennutzungsplans „Auegärten“**

---

**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB – Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen**

Linke Seite: Stellungnahme

Rechte Seite: Auswertung und Einarbeitung in die Planung

---

Stand: 23.04.2024

**Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Anregungen und Hinweisen:**

1.	Landkreis Rotenburg (Wümme)	18.10.2023
2.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	19.09.2023
3.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Stade	05.10.2023
4.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven	11.10.2023
5.	EWE NETZ GmbH	13.09.2023
6.	Handwerkskammer	18.10.2023
7.	Industrie- und Handelskammer	18.10.2023

**Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen und Hinweisen:**

1.	Niedersächsische Landesforsten	13.10.2023
2.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Verden	11.10.2023

**Seitens der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen.**

1.	Bürger:in 1	28.09.2023
2.	Bürger:in 2	28.09.2023

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
<b>BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	
<u>Landkreis Rotenburg (Wümme)</u> Stellungnahme vom 18.10.2023	
<b>1. Regionalplanerische Stellungnahme</b>	
<p>Aus Sicht der Regionalplanung bestehen Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans mit Hinsicht auf die angestrebte Wohnbauentwicklung. Die auszuweisende Fläche befindet sich außerhalb des zentralen Siedlungsbereichs des Mittelzentrums Zeven. Eine Innenentwicklung mit Nachverdichtung sowie Lückenbebauung ist vorrangig vor der Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich zu prüfen. Alternativflächen sind zu prüfen und ein Bedarf der großflächigen Wohnbauentwicklung ist nachzuweisen.</p> <p>Gegen die geplante Gewerbeentwicklung bestehen keine Bedenken.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b>  Der Stellungnahme wird gefolgt und die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p><u>Abwägung/ Erläuterung:</u>  Als Teil der Begründung findet eine Alternativenprüfung (Kapitel 10) sowie eine Ermittlung des Wohnraumbedarfs (Kapitel 6) statt.  Als Mittelzentrum hat die Stadt Zeven die Aufgabe dauerhaft die Funktion eines zentralen Ortes zu erhalten. Zum Erhalt ist dauerhaft und ausgewogen die Siedlungsstrukturen zu entwickeln. Die Stadt Zeven hat damit die Aufgabe bedarfsgerecht Wohnraum zu entwickeln. In diesem Zusammenhang sind vorrangig Flächen im Innenbereich nachzuverdichten und Baulücken zu schließen. In den vergangenen 10 Jahren haben deshalb keine neuen Ausweisungen von Wohnbauflächen im Außenbereich der Stadt Zeven stattgefunden.  Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde festgestellt, dass keine alternative Fläche im Innen- sowie Außenbereich für die Planungsziele geeignet sind bzw. zur Verfügung stehen. Die Fläche des Plangebiets schließt jedoch sinnvoll an die bereits bestehende Wohnbebauung (BP Nrn. 91 + 70) im Norden und im Westen an das Gewerbegebiet (BP Nrn. 36, 44, 29) an und arrondiert die bestehenden Nutzungen. Damit bietet der Geltungsbereich der vorliegenden FNP-Änderung die beste Voraussetzung für eine konsequente Fortführung der bereits begonnenen Siedlungsentwicklung. Darüber hinaus beinhaltet das Plangebiet bereits bestehende Gewerbe sowie eine Brachfläche durch einen ehemaligen Gartenbaubetrieb. Eine Vorbelastung ist somit bereits gegeben. Die Inanspruchnahme einer Fläche im Außenbereich lässt sich somit im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung begründen.</p>

<b>Bedenken, Anregungen und Hinweise</b>	<b>Auswertung und Einarbeitung in die Planung</b>
	<p>Das Ergebnis der Wohnraumanalyse zeigt, dass für die nächsten Jahre in der Stadt Zeven eine weitere Zunahme an Haushalten und somit ein entsprechender zusätzlicher Bedarf an Wohngrundstücken anzunehmen ist. Darüber hinaus gibt es in der Stadt Zeven derzeit eine hohe örtliche Nachfrage nach Baugrundstücken.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>
<p><b>2. Stellungnahme Untere Wasserbehörde</b></p>	
<p><b>Bodenschutzrechtliche Stellungnahme</b></p> <p>Gegen die Aufstellung Flächennutzungsplans bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes liegen keine Hinweise vor. Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung einiger Flächen sind Altlasten jedoch nicht vollständig auszuschließen.</p> <p><b>Wasserschutzgebiet:</b></p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb der mit Verordnung der Bezirksregierung vom 17.10.1988 festgesetzten Wasserschutzzone III des Wassergewinnungsgebietes „Wasserwerk“. Die Einschränkungen und Auflagen der Verordnung sind zu beachten.</p> <p>Bitte dieses im Erläuterungsbericht aufnehmen.</p> <p>Gemäß der zurzeit gültigen Verordnung ist die Errichtung von baulichen Anlagen als geschlossenen Siedlung nur beschränkt zulässig, wenn ein Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung besteht.</p> <p>Dieses bedeutet für die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Schmutzwasserbeseitigung</b></li> </ul>	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Der Hinweis bzgl. Bodenveränderungen und Altlasten wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Abwägung/ Erläuterung:</u></p> <p>Für das Plangebiet wurde ein Bodengutachten erstellt, welches bestätigt, dass keine Altlasten vorhanden sind.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Die Hinweise zum Wasserschutzgebiet und zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>

<b>Bedenken, Anregungen und Hinweise</b>	<b>Auswertung und Einarbeitung in die Planung</b>
<p>Das anfallende Schmutzwasser ist über den kommunalen Schmutzwasserkanal der Samtgemeinde Zeven der Abwasserreinigungsanlage Zeven zuzuführen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Niederschlagswasserbeseitigung</b>            Das anfallende Niederschlagswasser ist vollständig über den kommunalen Regenwasserkanal der Samtgemeinde Zeven anzuschließen und nach Drosselung in einer Rückhalteinlage in ein Gewässer einzuleiten.             Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist hier nicht zulässig.         </li> </ul>	
<b>3. Stellungnahme Naturschutzbehörde</b>	
<p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante 80. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Abgrenzung des Gewerbes und der Wohnbebauung in Richtung der Aue-Mehde durch eine Grünfläche wird begrüßt. Weitere Anregungen bestehen im Rahmen des Scopings nicht, die naturschutzfachlichen Belange sind wie üblich im Umweltbericht abzuarbeiten.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
<b>4. Stellungnahme Straßenverkehrsbehörde</b>	
<p>Keine Bedenken.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
<b><u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</u></b>	
Stellungnahme vom 19.09.2023	
<p>nach Durchsicht der Planunterlagen nehmen wir aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ im Folgenden Stellung.</p> <p>Zunächst teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine besonderen Anforderungen im Hinblick auf den erforderlichen Untersuchungsaufwand und den Detaillierungsgrad der Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen.</p> <p>Anlass der Planung ist die Entwicklung von Wohnraum an angrenzender Siedlungsfläche sowie die Sicherung und Erweiterung des Gewerbebestandes im ausgewiesenen Geltungsbereich. Um die Voraussetzung für diese Entwicklung zu schaffen, soll Wohnbaufläche und gemischte Fläche dargestellt werden. Darüber hinaus wird die bestehende gewerbliche Fläche neu zugeschnitten, um dem Bedarf der Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Gewerbebetriebes angepasst zu werden.</p> <p>Grundsätzlich wird seitens der Landwirtschaft jeder Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung kritisch gesehen. Dies gilt insbesondere, wenn die Flächen entsprechend dem aktuellen Flächennutzungsplan derzeit als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind. Vor diesem Hintergrund besteht aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht ein besonderer Anspruch an die Planung zur abwägungsbeachtlichen Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Bodenschutzklausel sowie der Umwidmungssperrklausel (§1a (2) BauGB).</p> <p>In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Wir begrüßen daher den Hinweis, dass ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot, zu tolerieren sind. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p><u>Abwägung/ Erläuterung:</u></p> <p>In Zeven stehen derzeit keine anderen potenziell geeigneten Flächen bzw. Baulücken zur Verfügung. Dies wurde im Rahmen einer Alternativenprüfung (siehe Begründung, Kapitel 10) überprüft. Darüber hinaus wurde ein Großteil des Plangebiets, welcher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird, zuvor durch einen Gartenbaubetrieb genutzt. Eine gewisse bauliche Vorbelastung ist im Plangebiet somit bereits gegeben. Ausgenommen davon ist eine landwirtschaftliche Teilfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs. Diese wird derzeit augenscheinlich als Acker genutzt. Ein Großteil dieser Ackerfläche soll im FNP als Grünfläche dargestellt werden und bleibt damit in Zukunft weiterhin unversiegelt.</p> <p>Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung erkennbar nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet. Darüber hinaus soll im westlichen Teilbereich eine Grünfläche dargestellt werden, wodurch ein Puffer zur freien Landschaft geschaffen wird.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>

<b>Bedenken, Anregungen und Hinweise</b>	<b>Auswertung und Einarbeitung in die Planung</b>
<p>Für den gesamten Planungsbereich gehen wir davon aus, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Diesbezüglich weisen wir auch auf § 1a (3) BauGB hin, dass im Sinne des § 15 (3) BNatSchG Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen genommen werden soll. Wir bitten Sie im Rahmen der Kompensationsplanung eine außerlandwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme vorzuziehen und dabei die Umsetzbarkeit folgender Maßnahmen zu prüfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entsiegelung von Wegen in öffentlichem Eigentum</li> <li>• ökologischer Waldumbau</li> <li>• Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen</li> <li>• Maßnahmen durch linienhafte Landschaftselemente</li> <li>• Maßnahmen an Gewässer</li> </ul>	<p><b>Beschlussvorschlag</b> Die Stellungnahme wird im Rahmen der 80. FNP-Änderung nicht berücksichtigt. Es wird auf die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans Nr. 100 verwiesen.</p> <p><u>Abwägung/ Erläuterung:</u> Kompensationsmaßnahmen sind nicht Bestandteil eines Flächennutzungsplans. Im Rahmen des Bebauungsplans 100 „Auegärten“ werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen bestimmt und umgesetzt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>
<p><b><u>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Stade)</u></b> Stellungnahme vom 05.10.2023</p>	
<p>durch die 80. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan Nr. 100 werden meine Belange im Zusammenhang mit der Bundesstraße 71 berührt. Da beide Bauleitplanungen in engem Zusammenhang stehen, gebe ich eine gemeinsame Stellungnahme ab.</p> <p>Das Gebiet grenzt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen an die Bundesstraße 71.</p> <p>Für den Bereich sind die Anbauverbots- und Beschränkungszone gemäß FStrG zu berücksichtigen. Direkte Zufahrten zur B 71 sind in diesem Bereich ausgeschlossen.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b> Die Hinweise werden im Rahmen der 80. FNP-Änderung nicht berücksichtigt. Es wird auf die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans Nr. 100 verwiesen.</p> <p><u>Abwägung/ Erläuterung:</u> Die Sicherung der Anbauverbotszone sowie die Sicherung der bestehenden Zufahrten (Eine Abstimmung dazu hat bereits mit der NLStBV stattgefunden) werden im parallel aufgestellten B-Plan Verfahren geregelt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
<b>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven</b> Stellungnahmen vom 11.10.2023	
<p>die von Ihnen vorgelegte Planung habe ich zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gegen die Planung bestehen hinsichtlich der von mir zu betrachtenden Belange des Immissionsschutzes erhebliche Bedenken.</p> <p>Leider wurde keine der beiden im Lärmgutachten betrachteten Planungsvarianten konsequent umgesetzt. Nach der Begründung Nr. 6 soll die Darstellung einer gemischten Baufläche gewerbliche Nutzungen und Wohnbebauung miteinander verträglich machen.</p> <p>Dies wurde im südlichen Bereich aber nicht umgesetzt. Hier grenzen ein durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln nur sehr bedingt eingeschränktes GE und ein WA direkt aneinander.</p> <p>Dazu steht in der schalltechnischen Untersuchung:</p> <p>Im Rahmen dieser Untersuchung wurden erste Berechnungen durchgeführt, die gezeigt haben, dass das direkte Aneinandergrenzen des Gewerbegebiets und des Al/gemeinen Wohngebiets ohne Lärmschutzmaßnahme zu einer zu starken Einschränkung des Gewerbegebiets führen würde. Weiterhin wurde festgestellt, dass die Ausweisung eines Al/gemeinen Wohngebiets im Süden des Plangebiets an der Bundesstraße nicht verträglich wäre mit dem bestehenden Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 und der bestehenden Bebauung im Plangebiet.</p> <p>Besonders problematisch sind dabei die Immissionsorte 107 und 108.</p> <p>Alle Aussagen in der Untersuchung, die sich auf diese beiden Immissionsorte beziehen, legen dabei die Ausweisung als MI und nicht als WA zugrunde.</p> <p>Ich empfehle daher, die Konzeption der schalltechnischen Untersuchung konsequent umzusetzen und nur MI-Flächen an das GE angrenzen zu lassen.</p> <p>Sofern an der vorliegenden Planung festgehalten werden soll, muss die schalltechnische Untersuchung aktualisiert werden.</p> <p>Ich weise in diesem Zusammenhang daraufhin, dass flächenbezogene Schalleistungspegel eine reine Rechengröße darstellen, die von einer</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Das Schallgutachten wird aktualisiert und die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.</p> <p><u>Abwägung/Erläuterung:</u></p> <p>Eine gemischte Baufläche wird im Süden angrenzend zum Gewerbegebiet ergänzt, sodass ein schonender Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe durchgängig ermöglicht wird. Es wird dementsprechend nunmehr die Planungsvariante 2 des überarbeiteten Schallgutachtens konsequent umgesetzt.</p> <p>Zum vorliegenden Entwurf der Planunterlagen wurde außerdem das Schallschutzgutachten aktualisiert und mit den Entwurfsunterlagen synchronisiert. Die flächenbezogene Schalleistungspegel wurden ebenfalls aktualisiert und werden auf B-Plan-Ebene genauer definiert und festgesetzt. Aus Sachverständiger Sicht werden auf B-Plan-Ebene durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen sowie durch die Ausweisung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>



<b>Bedenken, Anregungen und Hinweise</b>	<b>Auswertung und Einarbeitung in die Planung</b>
<p>gleichmäßigen Verteilung der Emissionen eines Betriebes auf dem Betriebsgrundstück ausgehen.</p> <p>Bei einer ungleichmäßigen Verteilung und z.B. einer Lärmquelle in der Nähe der Betriebsgrundstücksgrenze können die zulässigen Lärmrichtwerte in der Nachbarschaft trotzdem überschritten werden.</p>	
<p><b><u>EWE NETZ GmbH</u></b> Stellungnahme vom 14.09.2023</p>	
<p>vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf vorhandene Versorgungsleistungen sowie die gesetzlichen und die anerkannten Regeln der Technik werden in der Begründung ergänzt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>

<b>Bedenken, Anregungen und Hinweise</b>	<b>Auswertung und Einarbeitung in die Planung</b>
<p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplan_a_!:&gt;rufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplan_a_!:&gt;rufen</a></p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a> und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburger Str. 302,</p>	

<b>Bedenken, Anregungen und Hinweise</b>	<b>Auswertung und Einarbeitung in die Planung</b>
<p>26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.</p>	
<p><b><u>Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade</u></b> Stellungnahme vom 17.10.2023</p>	
<p>zur genannten Bauleitplanung bestehen erhebliche Bedenken aus handwerklicher Sicht. Von der Planung ist die in der Handwerksrolle eingetragene Autohaus Brunkhorst GmbH in der Bahnhofstr. 96/98 in 27404 Zeven betroffen.</p> <p>Der gewerbegebietstypische Kfz-Betrieb beschäftigt rund 30 Mitarbeitende und bietet sämtliche Leistungen einer modernen Kfz-Werkstatt einschließlich reparaturbedingter Karosseriearbeiten an. Umfangreiche Lackieraufträge werden am Standort derzeit nicht abgewickelt. Zusätzlich betreibt das Unternehmen ein Großhandelsgeschäft, das einen signifikanten Lieferverkehrsanteil verursacht.</p> <p>Wir begrüßen das Planungsziel, den Betriebsstandort und die umliegenden Flächen zu überplanen und die betriebliche Entwicklung langfristig bauleitplanerisch zu sichern.</p> <p>Allerdings entsprechen einige Annahmen aus der schalltechnischen Untersuchung der T &amp; H Ingenieure GmbH vom 17. Februar 2022 aus unserer Sicht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort auf dem Betriebsgelände und den textlichen Festsetzungen des Planentwurfs (Dokumenten-Nummer 21-222-GPS- OI „Schalltechnische Untersuchung für eine wohnbauliche Entwicklung im Süden der Stadt Zeven an der Straße Jacobstal“).</p> <p>Der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG wird auf jeden Fall im südli-</p>	

<b>Bedenken, Anregungen und Hinweise</b>	<b>Auswertung und Einarbeitung in die Planung</b>
<p>chen Bereich des Planentwurfs verletzt. Dort soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO unmittelbar an das gemäß § 8 BauNVO geplante Gewerbegebiet (GE 2) heranrücken. In der schalltechnischen Untersuchung werden jedoch Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes (MI) herangezogen, so dass kein korrekter Schutzstatus für das südliche Plangebiet angenommen wird (siehe dazu die Anlagen 1.1 ff. der schalltechnischen Untersuchung). Die dargestellten Planzeichen im Schallgutachten (als Mischgebiet) und in der Planzeichnung des Bebauungsplans (als Allgemeines Wohngebiet) weichen gravierend voneinander ab. Außerdem ist in den zeichnerischen Darstellungen des Schallgutachtens permanent eine Schallschutzwand zumindest an der westlichen Grenze des Betriebsgeländes dargestellt. Im Entwurf des Bebauungsplanes fehlt dagegen die Festsetzung der Schallschutzwand. Dazu stimmen die Angaben aus der schall-technischen Untersuchung nicht mit der geplanten Festsetzung des Bebauungs-planes überein (vgl. Anlage 1.1 ff.). Unserer Auffassung nach wäre die Schall- schutzwand gemäß den vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen auf je- den Fall als erforderliche Schallschutzmaßnahme im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Auffällig ist zudem, dass der emissionsintensive Bereich der Autohaus Brunk- horst GmbH mit dem Werkstattbetrieb auf der Teilfläche TF 1 bei der geplanten Emissionskontingentierung die niedrigsten Pegelwerte erhalten soll. Die Werte entsprächen unserer Einschätzung nach einem Wohngebietscharakter, auch wenn die Kontingentwerte nicht mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm unmittelbar vergleichbar sind. Zudem fehlen bei den textlichen Festsetzungen eindeutige Hinweise zur verwendeten Norm und zum Verfahren für die Emissionskontingentierung. Das Gebot der Bestimmtheit und Nachvollziehbarkeit scheint hier nicht eingehalten zu sein.</p> <p>Eine nachträgliche Kontingentierung vorhandener Gewerbebetriebe hat grundsätzlich den Bestandschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen zu berücksichtigen, andernfalls könnten Eigentums- und Nutzungsrechte der Betriebe verletzt werden (vgl. Dr. Hanns-Christian Fricke in UPR 3/2015: Lärmemissionskontingente in Bebauungsplänen, S. 92-</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Im Rahmen der 80. Änderung des FNP wird der Stellungnahme teilweise gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst. Darüber hinaus wird auf die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans Nr. 100 verwiesen.</p> <p><u>Abwägung/Erläuterung:</u></p> <p>Um das Trennungsgesetz nach § 50 BImSchG einzuhalten wird im Übergang von Gewerbegebiet zu Wohngebiet (einschließlich des südlichen Planungsbereichs) eine gemischte Baufläche im FNP dargestellt.</p> <p>Das Schallgutachten wird mit dem aktuellen Stand der Planung synchronisiert. In diesem Zusammenhang fand außerdem eine erneute Rücksprache mit dem Autohaus Brunkhorst statt. Demensprechend wurden die Bestandsdaten überprüft und angepasst. Dabei wurden auch die konkreten Erweiterungspläne berücksichtigt.</p> <p>Konkrete Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen und zu den Lärmkontingenten sind im Rahmen der parallelen Aufstellung des BP 100 zu regeln und näherer zu erläutern.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>

<b>Bedenken, Anregungen und Hinweise</b>	<b>Auswertung und Einarbeitung in die Planung</b>
<p>97). Ferner ist die Gliederung in Kontingente nur zulässig, wenn ein Teilbereich des nach § 8 BauVO festgesetzten Gewerbegebietes (GE) von einer Emissionsbeschränkung ausgenommen wird (BVerwG, Beschluss v. 07.03.2019 - 4 BN 45.18, OVG Münster, Urteil v. 17.08.2020 - 2 D 25/18.NE). Oder der Planungsträger kann zur Emissionskontingentierung auf ein übergreifendes Nutzungskonzept der im Gemeindegebiet liegenden Gewerbegebiete verweisen. Davon ist in der Begründung des Planentwurfes jedoch keine Rede.</p> <p>Bei den betrieblichen Annahmen und Einwirkzeiten für die schalltechnische Untersuchung wurden Daten herangezogen, die nach unserer Rücksprache mit dem Geschäftsführer der Autohaus Brunkhorst GmbH nicht stimmig sind. Zum Beispiel wird auf Seite 32 im 2. Absatz der schalltechnischen Untersuchung bei den Verladezeiten pro Lkw von 15 Minuten Einwirkzeit ausgegangen. Die Verladezeit liegt in der Praxis aber bei 45 Minuten. Im 3. Absatz werden Zufahrten über südliche und östliche Tore genannt. Die wesentliche Zufahrt erfolgt allerdings von Norden über die Straße „Bickbeen“. Damit sind wesentliche Emissionsquellen nicht korrekt verortet. Diese Abweichungen können sich besonders für die Kontingentierung der Flächen TF 1, 2 und 3 und damit den Werkstattbereich auswirken.</p> <p>Darüber hinaus plant die Autohaus Brunkhorst GmbH konkrete Neubaumaßnahmen. Unserer Einschätzung nach wurden dafür nicht sämtliche Vorhaben erfasst, die immissionsrelevant auf das Plangebiet einwirken könnten.</p> <p>Deshalb empfehlen wir dringend, die Bestandsliste mit den mobilen und stationären Emissionsquellen und Einwirkzeiten sowie den geplanten Vorhaben dem Geschäftsführer der Autohaus Brunkhorst GmbH zum Abgleich vorzulegen und abzustimmen. Dieser Austausch sollte vor Beginn der schalltechnischen Berechnung erfolgen.</p> <p>Für das westlich im Geltungsbereich geplante Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO fehlt ein Nutzungskonzept für die geplante gemischte Nutzung. In der Begründung wird der Bedarf für ein Mischgebiet nicht aufgegriffen. Die Vermutung wird somit nicht ausgeräumt, die Festsetzung des</p>	

<b>Bedenken, Anregungen und Hinweise</b>	<b>Auswertung und Einarbeitung in die Planung</b>
<p>Mischgebietes (MI) nach § 6 BauNVO in dem geplanten Areal könnte lediglich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erfolgen. Auch wurden keine horizontalen oder vertikalen Festzungen zur Steuerung des Mischgebietes getroffen. Ein Etikettenschwindel ist bei der Festsetzung des Baugebietstyps unzulässig. Die Zweckbestimmung eines Mischgebietes muss erfüllt werden (vgl. VGH Bad.-Württ., Urt. v. 05.05.2013 - 8 S 313/11; OVG Rheinl.-Pfalz, Urt. v. 21.06.2017 - 8 C 10068/17.OVG). Unserer Ansicht nach wären zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit dem geplanten Gewerbegebiet und den vorhandenen Gewerbebetrieben entsprechende verbindliche Festsetzungen aufzunehmen und ein Nutzungskonzept für das Mischgebiet vorzulegen. Oder der Planbereich sollte als Wohngebiet festgesetzt werden, mit den sich daraus ergebenden Konsequenzen für ein konfliktvermeidendes Immissionsschutzkonzept.</p> <p>Der Stellungnahme der IHK Stade schließen wir uns ebenso an.</p> <p>Zur Erörterung unserer Bedenken stehen wir gerne zur Verfügung. Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der 80. FNP-Änderung nicht berücksichtigt. Es wird auf die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans Nr. 100 verwiesen.</p> <p><u>Abwägung/Erläuterung:</u></p> <p>Die Festlegung von konkreten Gebietstypen ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung. Dies ist auf Ebene des Bebauungsplans festzulegen und zu erläutern. Im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 100 wird anstelle eines Mischgebiets ein Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen, sodass ein Nutzungskonzept für die Mischnutzung (50/50) nicht mehr erforderlich ist. Das MU ermöglicht eine bedarfsgerechte Entwicklung. Darüber hinaus hat die Stadt Zeven weiterhin die Planungshoheit und damit die Kontrolle bei der Vergabe der Grundstücke. Die Zweckbestimmung des MU kann somit erfüllt werden. Ein Etikettenschwindel liegt damit nicht vor.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>
<p><b><u>Industrie- und Handelskammer (IHK) Stade für den Elbe-Weser-Raum</u></b> Stellungnahme vom 28.09.2023</p>	
<p>vielen Dank für die Beteiligung am o. a. Planverfahren. Dass durch den vorliegenden Bebauungsplan der Unternehmensstandort unseres Mitglieds Autohaus Brunkhorst GmbH, Bahnhofstraße 96/98, abgesichert werden soll und zudem Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden, begrüßen wir ausdrücklich. Kritisch sehen wir hingegen die Planung von schutzwürdigen Nutzungen in direkter Nachbarschaft des Gewerbegebietes (GE) bzw. des seit Jahren bestehenden Gewerbebestandes. Wir erkennen den Bedarf Zevens weiteren Wohnraum zu schaffen an, dennoch sollten negative Auswirkungen auf Unternehmen durch die Planung von schutzbedürftigen Nutzungen vermieden werden.</p>	

<b>Bedenken, Anregungen und Hinweise</b>	<b>Auswertung und Einarbeitung in die Planung</b>
<p>Um am Marktgeschehen teilnehmen und sich konkurrenzfähig platzieren zu können, müssen Unternehmen an ihrem Standort Weiterentwicklungen realisieren können. Dafür sind Gewerbe- und Industriestandorte notwendig, die diese Entwicklungen zulassen und in räumlicher und immissionschutzrechtlicher Hinsicht nicht einschränken. Daher ist ein besonderes Augenmerk darauf richten, die bestehenden Betriebsstandorte nicht durch Neuplanungen immissionssensibler Nutzungen einzuschränken. Um die Attraktivität und Nutzbarkeit gewerblicher Bauflächen langfristig zu erhalten, empfehlen wir daher grundsätzlich im Rahmen einer vorausschauenden Planung die Weiterentwicklung von schutzwürdigen Nutzungen räumlich von den Gewerbe- und Industriestandorten zu trennen. Der o. a. Betrieb lag bisher in einer Ortsrandlage. Das ist für Unternehmen ein erheblicher Standortvorteil, da auf schutzbedürftige Nutzungen in Bezug auf Immissionen kaum Rücksicht genommen werden muss. Durch die Planung eine allgemeines Wohngebiets (WA) wird dieser Vorteil konterkariert.</p> <p>Durch die vorgelegten Unterlagen drängt sich der Eindruck auf, dass das Hauptaugenmerk bei der Planung darauf liegt, das WA neben der bestehenden gewerblichen Nutzung zu ermöglichen. Unserer Ansicht nach sollte jedoch, die Absicherung des seit Jahren bestehenden Betriebes inklusive dessen Weiterentwicklungsmöglichkeiten im Zentrum der Planung stehen, um davon ausgehend die Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit eines WA in dessen Umgebung zu prüfen. Andernfalls befürchten wir, dass die Planung möglicherweise zu Einschränkungen des Betriebes führen kann oder mindestens dessen Entwicklungsspielraum beschränkt. Das liegt vor allem an der derzeit vorliegenden Diskrepanz zwischen den Annahmen der schalltechnischen Untersuchung mit den Alternativen 1 und 2 und der tatsächlichen Anordnung der Baugebiete in der Planzeichnung. Während die in der Untersuchung angenommenen Alternativen entweder eine Lärmschutzwand/-wall oder ein Mischgebiet (MI) als Immissionspuffer vorsehen, ist in der Planzeichnung im südlichen Bereich weder das angenommene MI (Variante 1 und 2) noch eine aktive Schallschutzmaßnahme vorgesehen. Daher kommen wir zu dem Schluss, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht zu der Anordnung der Baugebiete passen und so eine immissionsschutzrechtliche Konfliktlage entstehen könnte. Die IFSP</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Im Rahmen der 80. Änderung des FNP wird der Stellungnahme teilweise gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst. Darüber hinaus wird auf die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans Nr. 100 verwiesen.</p> <p><u>Abwägung/Erläuterung:</u></p> <p>Um einen durchgehenden und schonenden Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe zu schaffen, wird südlich der Gewerbefläche ebenfalls eine gemischte Baufläche dargestellt. Dadurch wird das Trennungsgesetz nach § 50 BImSchG durchgehend eingehalten. Die Festlegung eines konkreten Gebietstyps ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung. Dies ist auf Eben des Bebauungsplans festzulegen und zu erläutern.</p> <p>Zum Entwurf wurde außerdem das Schallschutzgutachten aktualisiert und mit den Entwurfsunterlagen synchronisiert. In diesen Rahmen gab es eine weitere Abstimmung mit dem Eigentümer des Autohauses. Dadurch werden die Interessen des Autohauses ausdrücklich berücksichtigt. Dies beinhaltet auch die Entwicklungsabsichten des Eigentümers des Autohauses. Konkrete Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen und zu den Lärmkontingenten sind im Rahmen der parallelen Aufstellung des BP 100 zu regeln und näherer zu erläutern.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>

<b>Bedenken, Anregungen und Hinweise</b>	<b>Auswertung und Einarbeitung in die Planung</b>
<p>scheinen zudem der in der Schalluntersuchung als Planalternative 1 gekennzeichneten Variante zu entsprechen, die für diesen Fall explizit eine Lärmschutzwand/-wall annimmt, die derzeit nicht in der Planzeichnung festgesetzt ist. (Redaktioneller Hinweis: Für die Teilfläche TF 01 ist in diesem Fall 54,0 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 39,0 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts vorgesehen. Der IFSP ist in den textlichen Festsetzungen jedoch mit 45 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 39 dB(A)/m<sup>2</sup> angegeben.) Darüber hinaus wurde bei der Berechnung der gewerblichen Vorbelastung für das GE des Bebauungsplans Nr. 29 mit flächenbezogenen Schalleistungspegel von 62,5 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 47,5 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts geringere Werte angenommen als für die GE des Bebauungsplans Nr. 44, obwohl auch hier ein unbeschränktes GE vorliegt. Auch wenn eine derartige Immissionskulisse nach den Ausführungen zu dem dort ansässigen Betrieb derzeit nicht zu erwarten ist, sollten dennoch die Werte für ein unbeschränktes GE angesetzt werden, da sich langfristig gesehen die dort angesiedelten Betriebe ändern können und das GE weiterhin attraktiv für Unternehmen bleiben soll.</p> <p>Zusätzlich sind aus unserer Sicht weitere Unstimmigkeiten zwischen der Aussagen der Schalluntersuchung und der vorliegenden Planzeichnung vorhanden, da sich auf S. 7 folgende Feststellung der Gutachters findet: „Im Rahmen dieser Untersuchung wurden erste Berechnungen durchgeführt, die gezeigt haben, dass das direkte Aneinandergrenzen des Gewerbegebiets und des Allgemeinen Wohngebiets ohne Lärmschutzmaßnahme zu einer zu starken Einschränkung des Gewerbegebiets führen würde.“ Trotz dessen ist im Süden des vorgesehenen GE direkt angrenzend ein WA ohne Lärmschutzwand/-wall eingezeichnet. Weiterhin heißt es: „Weiterhin wurde festgestellt, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Süden des Plangebiets an der Bundesstraße nicht verträglich wäre mit dem bestehenden Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 und der bestehenden Bebauung im Plangebiet.“ Entgegen dieser Feststellung wird im südlichen Plangebiet jedoch das bereits angesprochene WA vorgesehen, was wir mit Blick auf die gewerbliche Entwicklung im Bebauungsplan Nr. 29 kritisch sehen. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass in der Schalluntersuchung zwar in Bezug auf den Verkehrslärm Schallminderungsmaßnahmen diskutiert werden, jedoch nicht in Bezug auf den Gewerbelärm. Das bestärkt uns in der Auffassung, dass die</p>	



<b>Bedenken, Anregungen und Hinweise</b>	<b>Auswertung und Einarbeitung in die Planung</b>
<p>im Plangebiet vorgesehenen WA und MI bei der Berechnung der IFSP limitierend wirken und niedriger ausfallen als ohne diese sowie dem vorgesehen GE bzw. dem Betreib daher zum Nachteil gereichen.</p> <p>Da die Samtgemeinde Zeven nach derzeitiger Fassung des Flächennutzungsplans an dieser Stelle bisher langfristig auf eine Stärkung der gewerblichen Entwicklung gesetzt hat und aufgrund der obigen Ausführungen, regen wir an, die Planung auf die Erweiterung der GE bzw. den vorhandenen Betrieb zu zentrieren. Das würde unserer Ansicht nach bedeuten, bei der Berechnung der IFSP für das GE zunächst nur die gewerbliche Vorbelastung sowie die derzeit tatsächlich vorhandenen Immissionsorte zu berücksichtigen. Ziel sollte sein, soweit wie möglich gewerbegebietstypische IFSP festzusetzen. Darauf aufbauend ließe sich anschließend prüfen, ob und wie sich ein WA (bzw. ggf. auch ein MI) sich östlich des GE entwickeln ließe. Dabei bitten wir darum sowohl aktive Lärmschutzmaßnahmen als auch Abstandsflächen in Form von Grünstrukturen (die ggf. als Park nutzbar wären) in Betracht zu ziehen. Für den südlichen Bereich des Plangebietes regen wir an, gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplans, der tatsächlichen gewerblichen Vorprägung sowie der Verträglichkeit mit dem GE des Bebauungsplanes Nr. 29, auf die Festsetzung eines WA zu verzichten und stattdessen ggf. ein GE festzulegen.</p> <p>In diesem Zusammenhang sollten auch die Annahmen der Schalluntersuchung hinsichtlich der Tätigkeiten auf dem Grundstück unseres Mitgliedsunternehmens überprüft und mit dem Betriebsinhaber detailliert abgestimmt werden.</p> <p>Nach Rücksprache mit unserem Mitglied können wir mitteilen, dass z. B. die auf S. 32 angegebene Verladezeit pro LKW nicht 15 sondern 45 Minuten andauert. Auch soll die Betriebserweiterung in Form der Werkhalle, die der Fahrzeugaufbereitung dienen wird, ebenso eine Fahrzeugwaschanlage beinhaltet, was ebenfalls berücksichtigt werden sollte. Wir regen zudem an, die Planung sowie dessen Auswirkungen auf den Betrieb inkl. der Schalluntersuchung mit den vorgesehenen IFSP detailliert mit dem Unternehmen zu erörtern sowie dessen etwaige Anregungen und Bedenken zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b> Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Priorisierung der gewerblichen Entwicklung im Plangebiet ist nicht vorgesehen.</p> <p><u>Abwägung/Erläuterung:</u> Neben der Gewerbeentwicklung soll die Nachfrage nach Wohnraum im Zeven langfristig gedeckt werden. Ein alternativer Standort kommt für die Siedlungsentwicklung in Zeven nicht in Frage. Der Standort ist zurzeit sowohl durch Gewerbe als auch durch Wohnbebauung geprägt. Aus diesem Grund eignet sich an dieser Stelle eine Nutzungsmischung besonders. Für eine Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe werden auf Bebauungsplanebene Regelungen zu passive Schallschutzmaßnahmen und Lärmkontingenten getroffen. Die Weiterentwicklung des Autohauses wird in der Planung (des BP 100) berücksichtigt und ist gesichert.</p> <p>Aus den genannten Gründen wird dem Vorschlag, die gewerbliche Entwicklung zu priorisieren sowie im südlichen Planbereich ein Gewerbegebiet auszuweisen nicht gefolgt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p><u>Abwägung/Erläuterung:</u> Eine Abstimmung mit dem Eigentümer hat erneut stattgefunden. Das Schallgutachten wurde entsprechend aktualisiert.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>

<b>Bedenken, Anregungen und Hinweise</b>	<b>Auswertung und Einarbeitung in die Planung</b>
<p>Abschließend möchten wir noch folgende Anmerkungen vorbringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Um die Attraktivität des Gewerbegebietes langfristig zu erhalten und nachträgliche Einschränkungen der Betriebe zu vermeiden, sollte auf Baugenehmigungsebene dafür Sorge getragen werden, dass etwaige festgesetzte MI sich auch als solche entwickeln. Ein „Umkippen“ des Gebietes in z. B. ein WA sollte vermieden werden, da ansonsten die Unternehmen hinsichtlich der Richtwerte der TA Lärm auf eine schutzwürdigere Nutzung Rücksicht nehmen müssten.</li> <li>• Darüber hinaus regen wir an, zu überprüfen, ob Betriebsleiterwohnhäuser nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, wenn auch nur ausnahmsweise zulässig, im Plangebiet nötig und sinnvoll sind. Dies sollte insbesondere mit Bezug auf den Schallschutz überprüft werden, denn eine Einschränkung von Betrieben ohne Betriebsleiterwohnung sollte nicht entstehen. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Genehmigung einer solchen Wohnnutzung gegenstandslos wird, wenn der dazugehörige Gewerbebetrieb aufgegeben wird (Entscheidung des OVG NRW 17.03.2008 Az: 8 A 929/07). Langfristig können Betriebsleiterwohnungen bei der Veräußerung solcher Grundstücke an Betriebsfremde oder bei Aufgabe der gewerblichen Nutzung zu Problemen führen, wenn eine allgemeine Wohnnutzung angestrebt wird. Das „Umkippen“ des GE in Richtung eines MI sollte aus unserer Sicht vermieden werden.</li> <li>• In Bezug auf den Einzelhandel sollten Lebensmitteleinzelhandel und zentrenrelevante Sortimente gemäß dem Einzelhandelskonzept Zevens zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs ausgeschlossen werden. Daher regen wir an, die textlichen Festsetzungen entsprechend zu erweitern. Eine Ausnahme sollte allerdings für Verkaufsstellen zugelassen werden, wenn diese in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet befindlichen Betrieb stehen und diesem in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sind.</li> </ul> <p>Der Stellungnahme der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade schließen wir uns an. Wir bitten um weitere Beteiligung sowie um Mitteilung des Abwägungsergebnisses in digitaler Form.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Der Stellungnahme bzgl. Betriebsleiterwohnen und dem Ausschluss von Lebensmitteleinzelhandel und zentralrelevanter Sortimente wird im Rahmen der 80. Änderung des Flächennutzungsplans nicht gefolgt. Konkrete Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan zu regeln. Es wird auf die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans Nr. 100 verwiesen.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
<b><u>Bürger:in 1</u></b> Stellungnahme vom 28.09.2023	
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die im Geruchsgutachten festgestellte Geruchsbelastung in der Nähe der Hofstelle als zu gering empfunden wird. Die genehmigten Tierbestandszahlen sind im Geruchsgutachten zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b>            Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Abwägung/ Erläuterung:</u>            Im Geruchsgutachten wurden die genehmigten Tierzahlen für die Berechnung verwendet.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>
<b><u>Bürger:in 2</u></b> Stellungnahme vom 28.09.2023	
<p>Es wird angemerkt, dass im Geruchsgutachten das Wort „Pferdehof“ verwendet wird. Tatsächlich handelt es sich jedoch um eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die entsprechenden genehmigten Tierbestandszahlen sind zu berücksichtigen.</p> <p>Außerdem wird in Bezug auf das schalltechnische Gutachten darauf hingewiesen, dass im Gutachten nicht berücksichtigt wurde, dass auf der Hofstelle eine Gästepension betrieben wird. Schalltechnisch sollte der tatsächliche Betrieb insgesamt genauer betrachtet werden und insbesondere auch landwirtschaftliche Geräuschquellen, wie z.B. Tierlärm, berücksichtigt werden.</p> <p>Die Tierzahlen und insbesondere der Nachtbetrieb des südlich befindlichen Viehhandels sind ebenfalls zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b>            Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Abwägung/ Erläuterung:</u>            Im Geruchsgutachten wurden die genehmigten Tierzahlen für die Berechnung verwendet.</p> <p>Das Schalltechnische Gutachten berücksichtigt in seiner aktualisierten Fassung ebenfalls die Gästepension „Hof an der Aue“ mit seinen potenziellen Geräuschquellen. Lautäußerungen von Tieren fallen gem. Schallgutachten nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm. Im Ergebnis stellt das Schallgutachten fest, dass dieser Betrieb im derzeitigen Genehmigungsstand keine lärmschutztechnische Beeinträchtigung für das Plangebiet bedeutet.</p> <p>Der angesprochene Betrieb südlich des Plangebietes wurde ebenfalls im Geruchsgutachten erfasst und hinsichtlich der Geruchsimmissionen betrachtet.</p>

<b>Bedenken, Anregungen und Hinweise</b>	<b>Auswertung und Einarbeitung in die Planung</b>
	<u>Abstimmungsergebnis:</u>