Samtgemeinde Zeven

79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven

Ortschaft Oldendorf

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Verfahrensverlauf

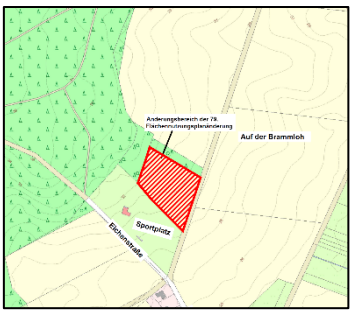
03.05.2022	Aufstellungsbeschluss durch den Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven
13.12.2022	Billigung des Entwurfes durch den Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven, Auslegungsbeschluss
23.02.2023	Termin zur Erläuterung der Planung bei der Samtgemeinde Zeven im Rathaus
13.02.2023 bis einschl. 20.03.2023	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.02.2023 m. d. B. um Stellungnahme bis zum 20.03.2023, sowie der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
26.09.2023	Billigung des Entwurfes durch den Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven, Auslegungsbeschluss
18.03.2024 bis einschl. 22.04.2024	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.03.2024 m. d. B. um Stellungnahme bis einschl. 22.04.2024
03.04.2025	Feststellungsbeschluss durch den Rat der Samtgemeinde Zeven
16.07.2025	Genehmigung FNP durch den Landkreis Rotenburg (Wümme) (Az.: 63ROW617260/306)
31.08.2025	Bekanntmachung der Genehmigung und Inkrafttreten FNP

2. Planungsgrundlage:

Der Flächennutzungsplan wurde auf Grund folgender Rechtsgrundlagen geändert:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017(BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

3. Änderungsbereich und Übersichtsplan



Die Änderungsfläche liegt ca. 1 km nördlich des Siedlungsgefüges der Ortschaft Oldendorf der Stadt Zeven im bislang unbeplanten Außenbereich. Einbezogen in den Änderungsbereich ist das Flurstück 202 in der Gemarkung Oldendorf, Flur 3. Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 15.880 m² und wird derzeit als Acker landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist über die Eichenstraße an die Ortslage angebunden. Diese bindet im weiteren Verlauf an die Ortsumgehung Westring an. Im Westen erstreckt sich das sog. „Große Holz“ als großflächiger Nadel- und Mischwald und reicht bis unmittelbar an die Änderungsfläche heran. Das Änderungsgebiet wird durch einen teilweise von Bäumen flankierten Wirtschaftsweg im Osten und ein gut 20 m breiten Gehölz- und Grünstreifen im Norden gut zur freien Landschaft abgegrenzt. Südlich befindet sich der vorhandene eingegrünte Sportplatz. Die Lage sowie die Abgrenzung des Planänderungsgebietes sind der nebenstehenden Übersicht zu entnehmen.

4. Zielsetzungen der Planung

Der 1933 gegründete Sportverein Viktoria Oldendorf e.V. plant zur langfristigen Sicherung des Spielbetriebes das vorhandene Sportplatzgelände, um einen weiteren Sportplatz in Form eines Rasenplatzes zu erweitern.
Derzeit weist die Sportanlage zwei Fußballfelder, ein Kleinfeld sowie ein jüngst renoviertes Vereinshaus auf.
Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven trifft für den Änderungsbereich keine Darstellungen, dementsprechend ist die Nutzung der Forst- und Landwirtschaft vorenthalten. Die beabsichtigte Planung eines Sportplatzes kann somit nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden, eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich.
Die Stadt Zeven unterstützt und fördert die Vereine in ihren Ortschaften und sieht in ihnen einen wertvollen Teil der dörflichen Infrastruktur. Mit der Erweiterung des Sportplatzes soll die Zukunftsfähigkeit des Sportvereins gestärkt und eine generationenübergreifende, vielfältige Dorfgemeinschaft gefördert werden. Zudem soll durch die Planung die Koordination der Platzbelegung der Fußballmannschaften erleichtert werden.
Um die Erweiterung planungsrechtlich zu ermöglichen, wurde, nach einem entsprechenden Antrag des Sportvereins, durch die Samtgemeinde Zeven die Einleitung des Verfahrens zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Da die Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung keinen gesetzlichen Rahmen für die Bebauung vorgibt, können Art und Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erst im Rahmen der zur Umsetzung erforderlichen Bebauungsplans bzw. weiterer Planungs- und Genehmigungsebenen konkretisiert werden.

Umweltprüfung:

Im Rahmen der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

Südlich der Änderungsfläche befindet sich eine vorhandene Randeingrünung sowie darüber hinaus der vorhandene Sportplatz mit Umkleidegebäude. Östlich wird es durch einen Feldweg begrenzt. Nördlich befindet sich ein ca. 20 m breiter Gehölzstreifen. Das Planänderungsgebiet grenzt westlich an den Waldbestand „Großes Holz“. Die Ausweisung als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ kann als „störende Nutzung“ vernachlässigt werden, da die bereits vorhandene Anlage im gleichen Maß an den Waldbestand grenzt. Zusätzliche Störungen, die über das bisherige Maß hinausgehen, werden deshalb durch die geplante Erweiterung des bestehenden Standortes nicht prognostiziert. Innerhalb der unbebauten Änderungsfläche besteht eine ackerbauliche Nutzung. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der angrenzenden Sport- und Freizeitnutzung ist der Änderungsbereich bereits vorbeeinträchtigt.

Schutzgebiete oder besonders schützenswerte Strukturen von Natur- und Landschaft sind von der Planung nicht betroffen.

Mit der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven werden ca. 15.880 m² bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Flächen überplant und zukünftig als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Geplant ist die Anlage eines Rasenplatzes ohne zusätzliche Flächenversiegelungen. Es kommt zu keinem Eingriff in den westlich angrenzenden Wald.

Es sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter zu erwarten. Bau- und Anlagenbedingt sowie betriebsbedingt sind ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Der Umweltbericht weist ergänzend auf Vermeidungsmaßnahmen hin, durch die erhebliche Beeinträchtigungen vermeiden werden können, sodass voraussichtlich keine Kompensationsmaßnahmen erforderliche sind.

Durch das Vorhaben entstehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bzw. sie lassen sich durch die Berücksichtigung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen verhindern.

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

Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Behörden- und TöB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

Stellungnahme Landkreis Rotenburg (Wümme):

In der regionalplanerischen Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die in der Umgebung der Änderungsfläche liegenden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete des RROP in ihrer Nutzung und Funktionalität durch das Vorhaben nicht eingeschränkt werden dürfen. Es wird ergänzend mitgeteilt, dass die Änderung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht.
In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird mitgeteilt, dass aus waldrechtlicher und naturschutzfachlicher Sicht keine Anregungen und Bedenken bestehen.
In der bodenschutzrechtlichen Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde wird mitgeteilt, dass keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten im Änderungsgebiet vorliegen und aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen.
Die wasserwirtschaftliche Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde weist darauf hin, dass die Änderungsfläche westlich an die Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Großes Holz“ angrenzt. Das das Änderungsgebiet außerhalb des Wasserschutzgebiets liegt, bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.
Von Seiten der Kreisarchäologie, des vorbeugenden Brandschutzes, des vorbeugenden Immissionsschutzes und des Abfallwirtschaftsbetriebes werden ebenfalls keine Bedenken vorgebracht.
Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahmen des Landkreises Rotenburg werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Rotenburg:

In der Stellungnahme der Niedersächsischen Landesforsten wird darauf hingewiesen, dass westlich an das Änderungsgebiet ein historisch alter Wald gem. § 2 NWaldG angrenzt, der ebenfalls Vorranggebiet Wald ist. Die Stellungnahme führt an, dass gem. RROP zwischen Waldrändern und störenden Nutzungen ein Abstand von 50 m eingehalten werden soll und die Planung keinen Abstand zwischen dem Sportplatz und dem Waldgebiet vorsieht. Es werden erhebliche Bedenken gegen das Vorhaben im Bereich des Waldbestandes geäußert. Erläuternd wird dargestellt, dass der regelmäßige Spielbetrieb den Schutz der empfindlichen und ökologisch hochwertigen Waldränder beeinträchtigt. Die Soll-Vorgabe des RROP bezüglich des Waldabstandes ist als Ziel zu verstehen. Demensprechend wird in der Stellungnahme gefordert, die Planungsunterlagen zu überarbeiten.
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. In Niedersachsen gibt es keine gesetzliche Regelung zum Waldabstand, die Soll-Vorgabe des RROP stellt einen abwägbaren Grundsatz der Raumordnung dar. Es werden keine nennenswerten zusätzlichen Störungen aus der Erweiterung des vorhandenen Sportplatzes gesehen. Vielmehr ergeben sich durch die Standorterweiterung Synergien, weshalb den Belangen der dörflichen Daseinsvorsorge Vorrang vor den Belangen des Waldschutzes gegeben wird. Gleichwohl sollen die Waldbelange berücksichtigt werden, weshalb in der Planzeichnung und Begründung ein Waldabstand von 15 m zum Waldrand ergänzt wird, in denen keine dauerhaften Aufenthaltsbereich für Menschen untergebracht werden dürfen. Den Bedenken des Forstamtes wird teilweise gefolgt. Die Planzeichnung und Begründung werden entsprechend der Abwägung ergänzt.

Stellungnahme Landwirtschaftskammer Niedersachsen

In der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer wird mitgeteilt, dass keine besonderen Anforderungen hinsichtlich der Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen und jeglicher Entzug landwirtschaftlicher Flächen als kritisch angesehen wird. Es besteht ein besonderer Anspruch zur abwägungsbeachtlichen Berücksichtigung der Bodenschutzklausel sowie der Umwidmungssperrklausel. Zudem wird angeregt, einen Hinweis auf mögliche landwirtschaftliche Emissionen in die Begründung aufzunehmen. Ergänzend erfolgt der Hinweis, dass Betriebe in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt werden dürfen und ggf. notwendige Kompensationsmaßnahmen ohne die weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgen sollte. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Abwägung wird der Erweiterung der bestehenden Sportanlage der Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft eingeräumt. Die Hinweise bezüglich der landwirtschaftlichen Emissionen und der Flächenerreichbarkeit werden in der Begründung ergänzt. Externe Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Stellungnahme EWE Netz GmbH:

Es wird auf darauf verwiesen, dass sich im Änderungsgebiet, bzw. in der Nähe zu diesem, Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden, die grundsätzlich zu schützen sind. Bei Erschließungsabsichten wird um rechtzeitige Beteiligung gebeten. Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Bedarfsfall beim Ausbau des Sportplatzes berücksichtigt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und TöB-Beteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Zusammengefasst wurden zu folgenden Punkten Anregungen oder Einwände vorgebracht:

Stellungnahme Landkreis Rotenburg (Wümme):

In der regionalplanerischen Stellungnahme werden keine Bedenken geäußert, jedoch darauf hingewiesen, dass der angrenzende Wald im LROP 2022 als Vorranggebiet Wald festgelegt wurde und die Nutzung der Planfläche den Wald nicht in seiner Funktion beeinträchtigen darf.
In der naturschutzfachlichen Stellungnahme werden ebenfalls keine Bedenken geäußert. Ergänzend weist die Stellungnahme darauf hin, dass die vorhandene Eingrünung der Erweiterung zu erhalten ist.
In der waldbehördlichen Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass an das Änderungsgebiet Wald i. S. d. § 2 Abs. 3 NWaldG angrenzt und der Abstand zum Wald im folgenden Bauleitverfahren berücksichtigt und abgearbeitet werden muss.
Von Seiten der Kreisarchäologie, des vorbeugenden Brandschutzes, der Straßenverkehrsbehörde, des vorbeugenden Immissionsschutzes und des Abfallwirtschaftsbetriebes werden weiterhin keine Bedenken vorgebracht.
Die bodenschutzrechtliche und wasserwirtschaftliche Stellungnahem entspricht der im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahme. Sie werden daher nicht erneut aufgeführt.
Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahmen des Landkreises Rotenburg werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme NABU Kreisverband Bremervörde-Zeven e.V.; NABU Landesverband Niedersachsen e.V.:

In der Stellungnahme werden Anregungen bezüglich der Konkretisierung der Ausführungen zu den Lichtanlagen im Umweltbericht vorgebracht und Hinweise zur Spezifikation der Lichtanlagen gegeben. Ergänzend wird angeregt, Ausführungen bezüglich einer möglicherweise geplanten Bewässerung zu ergänzen.
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der Planungsumsetzung zu berücksichtigen.

Stellungnahme Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Hameln/Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst

In der Stellungnahme des LGLN wird darauf hingewiesen, dass ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht und eine Luftbildauswertung angeregt wird.

Die Hinweise des LGLN werden zur Kenntnis genommen, eine Luftbildauswertung wurde beauftragt.

Stellungnahme EWE Netz GmbH:

Es wird auf darauf verwiesen, dass sich im Planänderungsgebiet, bzw. in der Nähe zu diesem, Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden, die grundsätzlich zu schützen sind. Bei Erschließungsabsichten wird um rechtzeitige Beteiligung gebeten. Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf das Flächennutzungsplanverfahren ergeben sich nicht.

Stellungnahme Landwirtschaftskammer Niedersachsen

In der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer wird auf die im Zuge des Scopings abgegebene Stellungnahme verwiesen. Sie wird daher nicht erneut aufgeführt. Die Bedenken der Landwirtschaftskammer werden zur Kenntnis genommen. In der Abwägung wird der zukünftigen Sport- und Vereinsnutzung für die Änderungsfläche weiterhin der Vorrang eingeräumt.

Stellungnahme Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Rotenburg:

In der Stellungnahme der niedersächsischen Landesforsten wird auf den unter anderem vor dem Hintergrund der Verkehrssicherungspflicht im RROP vorgegebenen Soll-Abstand von 50 m hingewiesen, dem auch mit dem auf 15 m herabgesetzten Abstand nicht begegnet werden kann. Ergänzend wird angeführt, dass durch die mit der Planung verbundene Nutzung der Fläche eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht des Waldeigentümers erforderlich wird. Es wird angeregt einen Haftungsausschluss gegenüber dem Waldeigentümer sowie über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit die Duldung der Einwirkungen vom Wald vertraglich zu vereinbaren. Zudem wird eine Einzäunung im Bereich des Waldrandes angeregt.
Die Bedenken und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sportplätze dienen nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen. Ggf. erforderliche vertragliche Regelungen, sowie die Art solcher Regelungen zwischen dem Sportplatzbetreiber und Waldeigentümer werden geprüft.

Stellungnahme Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Für Informationen zu den Baugrundverhältnissen wird auf den NIBIS ® Kartenserver verwiesen. Weitere Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der NIBIS ® Kartenserver fand in der Planung Verwendung.

7. Abwägung der Planungsalternativen

Für Standortwahl des Sportplatzes wurden mehrere städtebauliche Faktoren untereinander abgewogen.

Der jetzige Standort des Sportplatzes mit Vereinsheim hat sich in den letzten 90 Jahren etabliert. Eine Erweiterung direkt an die vorhandene Anlage angrenzend ermöglicht die Nutzung der vorhandenen Vereinsgebäude und unterstützt die Wirkung des Sportplatzes als ein Vereinsgelände. Zudem kann die Erweiterung direkt über das vorhandene Vereinsgelände erschlossen werden. Der Gehölzstreifen nördlich der Änderungsfläche stellt eine Begrenzung zur freien Landschaft sicher, die Erweiterungsfläche ist bereits gut eingegrünt.

Die Neuansiedlung der Sportanlage an anderer Stelle stellt keine Alternative dar, dafür stehen dem Verein keine Flächen zur Verfügung, es müsste ebenfalls der Flächennutzungsplan geändert und ggf. ein Bebauungsplan erstellt werden, zudem würden neue Immissionskonflikte an anderer Stelle entstehen. Die Erweiterung des Sportplatzes südlich der Eichenstraße bedürfe ebenfalls der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie einer Grundstücksteilung. Zudem müssten die Sportler die Eichenstraße queren, um zum Vereinsheim mit den Umkleideräumen zu gelangen. Wie die Änderungsfläche befindet sich auch diese Fläche in einem Wasserschutz- und Landschaftsschutzgebiet.

Gleichwertige oder ähnlich gut geeignet Flächen stehen demnach nicht zur Verfügung.

Rotenburg, im März 2025/rb

Zeven, den 01.09.2025

gez. Henning Fricke L.S.
Samtgemeindebürgermeister