

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) BauGB zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes

Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	24.03.2015
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zu Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	23.06.2015 bis 20.07.2015
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	02.10.2015 bis 02.11.2015
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	09.07.2015
Beschluss über Entwurf/ Auslegungsbeschluss	15.09.2015
öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	02.10.2015 bis 02.11.2015
Beschluss über Anregungen/ Feststellungsbeschluss	27.01.2016
Rechtskraft	25.07.2016

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 49. Flächennutzungsplanänderung liegt am östlichen Ortsrand von Heeslingen, nördlich der Klosterstraße. Das Planänderungsgebiet grenzt an eine vorhandene Wohnbaufläche und hat eine Größe von ca. 3,5 ha.



ohne Maßstab

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Die Wohnbauentwicklung in Heeslingen hat seit Jahren in den Flächen östlich des Birkenweges stattgefunden. Aufgrund der Einstufung als Grundzentrum und der guten Infrastrukturausstattung besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Westlich angrenzend ist die neu errichtete Kindertagesstätte entstanden. Am Birkenweg befindet sich in fußläufiger Entfernung die Grundschule des Ortes.

Im Rahmen der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden Alternativen sowie Potenziale zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächen geprüft. Baulücken sind nur noch in sehr geringem Umfang zu finden bzw. zumeist in Privatbesitz, wodurch die Gemeinde keinen Einfluss auf die Bebauung dieser Flächen nehmen kann. Im westlich angrenzenden Baugebiet sind nur noch wenige freie Grundstücke in einem kleinen Teilbereich östlich der Kindertagesstätte vorhanden. Dahingehend soll mit der Darstellung einer neuen Wohnbaufläche die zukünftige Wohnbauentwicklung in Heeslingen gesichert werden.

Neben der Bebauung von Baulücken sind innerhalb der Ortslage von Heeslingen kaum Flächen für eine Nachverdichtung vorhanden. Eine Fläche im Bereich zwischen Kreuzkamp und Marktstraße/Stader Straße wird derzeit überplant. Aufgrund der unmittelbaren Lage am Ortskern wird hier jedoch eine Ansiedlung von betreutem Wohnen und/oder Seniorenwohnen angestrebt. Weitere Potenzialflächen im Ortskern bestehen nicht. Im südlichen Teil von Heeslingen ist die Ortslage durch die Bahntrasse sowie die Oste in ihrer Entwicklung stark eingeschränkt. Eine Fläche im Südosten von

Heeslingen an der Jahnstraße stellt eine alternative Potenzialfläche im Außenbereich dar, die jedoch aufgrund der schwierigen Erschließung nicht favorisiert wird.

Im Norden von Heeslingen liegen Gewerbe- und Industriegebiete sowie eine Biogasanlage, wodurch eine Wohnbauentwicklung ausgeschlossen werden kann. Auch die Lage des Ortes entlang der Oste und dort vorhandene Landschaftsschutzgebiete machen eine weitere Siedlungsentwicklung in südliche Richtung schwierig. Dahingehend ist die Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes in Richtung Osten in direkter Nähe der Flächen für den Allgemeinbedarf eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung.

Ziel der Samtgemeinde Zeven und der Gemeinde Heeslingen ist es, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die Belange der Wohnraumversorgung zu berücksichtigen und somit auch zur Attraktivität des ländlichen Raumes beizutragen. Die Auswirkungen der baulichen Anlagen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch eine Eingrünung des Planänderungsgebietes gegenüber dem freien Landschaftsraum gemindert.

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, Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sowie erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild zu nennen. Die erheblichen Beeinträchtigungen sind im Rahmen fortführender Planungen zu konkretisieren. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes gelten die Eingriffe als ausgleich- und vertretbar. Negative Auswirkungen auf den Menschen, Erholungsnutzungen und auf Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom 23.06.2015 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 20.07.2015 durchgeführt, in der die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung Stellung nehmen sollen. Die Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen und des Landkreises Rotenburg (Wümme) bzgl. Landschaftspflege, Wasserwirtschaft und Immissionsschutz sind bereits berücksichtigt bzw. betreffen die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung bzw. ihre Durchführung.

In der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden vom Landkreis Rotenburg (Wümme) die Anregungen zur Oberflächenwasserbeseitigung wiederholt. Außerdem wurde mitgeteilt, dass keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vorliegen.

Der gem. § 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. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

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 09.07.2015. Es wurde angeregt, den im rechtskräftigen Flächennutzungsplan an der westlichen Grenze befindlichen Grünstreifen zu belassen und die Wohnbaufläche erst im Anschluss daran zu planen. Grundsätzlich besteht hierbei die Bereitschaft, den Grünstreifen bzw. bei Überplanung des Grünstreifens einen Grundstücksstreifen aus dem neuen Baugebiet käuflich zu erwerben. Weiterhin wurde angeregt, für die Erschließung des neuen Baugebietes eine neue Anbindung an die Kreisstraße zu schaffen, da ansonsten eine erhebliche Mehrbelastung des Kornblumenweges, insbesondere im Bereich des Kindergartens, gesehen wird. Eine Verbindung des bestehenden Neubaugebietes und des Plangebietes ist ausdrücklich erwünscht. Die Anregungen betreffen die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung bzw. ihre Durchführung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom 23.06.2015 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 20.07.2015 durchgeführt. Die Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen und des Landkreises Rotenburg (Wüm-

me) bzgl. Landschaftspflege, Wasserwirtschaft und Immissionsschutz sind bereits berücksichtigt bzw. betreffen die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung bzw. ihre Durchführung. Die Stadtwerke Zeven haben einen redaktionellen Hinweis vorgebracht, dass die Stromversorgung durch die EWE NETZ GmbH gewährleistet wird.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 02.10.2015 bis 02.11.2015 durch Anschreiben. Dabei wurden die Stellungnahmen des Landkreises Rotenburg (Wümme) aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung (s.o.) wiederholt vorgebracht. Die Niedersächsischen Landesforsten weisen auf ein Waldgebiet südlich des Planänderungsgebietes hin, mit der Empfehlung, ausreichende Abstände zwischen dem Wald und der Bebauung einzuplanen. Diese und weitere Anregungen und Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH, des Wasser- und Bodenverbandes Aue-Mehde und des Unterhaltungsverbandes Nr. 19 Obere Oste betreffen das nachfolgende verbindliche Bauleitplanverfahren. Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung ergaben sich nicht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 02.10.2015 bis zum 02.11.2015 statt. Es wurden keine Anregungen aus der Öffentlichkeit zur Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Für Heeslingen wurde 2013 eine Ortsentwicklungsplanung durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich Wohnbauentwicklungen in nördliche Richtung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung (u.a. Biogasanlage), in nordwestliche Richtung aufgrund der gewerblichen Nutzung und ihres Entwicklungspotenzials, in westliche Richtung aufgrund der Lage im Ostetal und des Landschaftsschutzes sowie südlich der Bahntrasse ausschließen. Potentialflächen liegen somit in südöstlicher und östlicher Richtung am Ortsrand (im Außenbereich) und erfordern eine Bauleitplanung. Das Planänderungsgebiet stellt derzeit die geeignetste Alternative für eine Wohnbauentwicklung in Heeslingen dar.

Inkrafttreten

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Rat der Samtgemeinde Zeven am 27.01.2016 beschlossen und am 11.07.2016 vom Landkreis Rotenburg (Wümme) genehmigt. Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit der Bekanntmachung in der Zevener Zeitung seit dem 25.07.2016 rechtswirksam.

Zeven, den 25.07.2016

Der Samtgemeindebürgermeister
In Vertretung

.....