

instara

53. Änderung des Flächennutzungsplanes Samtgemeinde Zeven

Entscheidungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen
und Hinweisen

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB / Scoping)

- Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

(Proj.-Nr. 27404-037 / Stand: 14.03.2017)

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven
- Forstamt Rotenburg
- Amt für regionale Landentwicklung Niedersachsen
- Stadtwerke Zeven
- Wasserwerke Zeven
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Gascade Gastransport GmbH
- Samtgemeinde Tarmstedt
- Samtgemeinde Selsingen
- Landvolk Niedersachsen
- Tennet TSO GmbH
- Bundesnetzagentur
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH
- Kirchenamt Stade
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

ANREGUNGEN UND HINWEISE**1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE****1.1 Landkreis Rotenburg (Wümme)**

(Stellungnahme vom 01.08.2016)

Landschaftspflegerische Stellungnahme

Die Einschätzung bzgl. der Erheblichkeit bzw. Nicht-Erheblichkeit der Planung auf das Landschaftsbild teile ich nicht. Es muss hier die Grundfläche der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt werden, eine Verkürzung auf den derzeit geplanten Bebauungsplan mit weit geringeren Ausmaßen ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht möglich. Aber selbst bei nur 4 Wohnhäusern würde von der Naturschutzbehörde eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit Verpflichtung zur Eingrünung gesehen werden, analog zu sonstigen Außenbereichsvorhaben.

Regionalplanerische Stellungnahme

Aus Sicht der Raumordnung bestehen gegen die o. g. F-Planänderung keine grundsätzlichen Bedenken.

Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Die vorliegende Stellungnahme des Ingenieurbüros Oldenburg vom 19. November 2014 ist nicht ausreichend um eine Beurteilung vorzunehmen. Die westlich der Bundesstraße vorhandene Schweinehaltung mit der Biogasanlage ist zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Planzeichnung zur vorliegenden Planung bereits eine randliche Eingrünung im Westen und Süden des Plangebietes enthält, um bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung darzulegen, dass eine Eingrünung ausdrückliches Planungsziel für den in Rede stehenden Bereich ist. Im Süden des Plangebietes ist zudem eine erhöhte Geländekante vorhanden, die sich stark auf die Wahrnehmung des Plangebietes im Landschaftsbild auswirkt. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen sowie der Erhalt der bestehenden Pflanzungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung über entsprechende Festsetzungen konkret geregelt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Regionalplanung keine Bedenken bestehen.

Für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90 „Auf den Ackern“ der Stadt Zeven wurde ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung aller immissionsseitig relevanten Betriebe (inklusive der nebenstehend erwähnten Schweinehaltung) der Grenzwert für Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden unterschritten wird. Die Begründung wird im Kapitel zu den Belangen des Immissionsschutzes um entsprechende Ausführungen ergänzt, des Weiteren wird das vollständige Gutachten als Anhang der Begründung beigelegt.

Der Anregung wurde insofern gefolgt.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser ist der ARA Zeven zuzuführen. Die Anlage hat noch ausreichende Kapazitäten frei.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser soll gem. Erläuterungsbericht über einen Stauraumkanal, der an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen ist, beseitigt werden. Hiergegen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung aus dem Regenwasserkanal in ein Gewässer einer wasserbehördlichen Erlaubnis gem. § 8 WHG bedarf.

Bodenschutz und abfallrechtliche Stellungnahme

Es bestehen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Bauaufsichtliche Stellungnahme

Vorweg einmal ein allgemeiner Hinweis auf die städtebaulichen Grundsätze, die bei jeder Planung Beachtung finden müssen. Insbesondere die planungsrechtliche Erforderlichkeit ist hier besonders zu erwähnen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die ARA Zeven noch ausreichende Kapazitäten frei hat. In der Begründung sind bereits Ausführungen enthalten, dass der Anschluss an das bestehende Leitungsnetz erfolgen wird.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Konzept zur Oberflächenentwässerung bestehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich nicht.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet vorliegen.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich nicht.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Entgegen dieser städtebaulichen Prämisse soll der Flächennutzungsplan erneut geändert werden. Diese Planung schafft zusätzlich eine Insellage, die offensichtlich gar keinem Nutzungszweck zugeführt werden soll.

Stellungnahme Kreisarchäologie

Aufgrund älterer Fundmeldungen ist im Bereich des Bebauungsplanes mit weiteren Bodenfunden zu rechnen. In den Bebauungsplan ist daher eine nachrichtliche Festsetzung zu übernehmen mit folgendem Inhalt:

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Entsprechende Ausführungen sind auch in die Begründung zu übernehmen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Wie bereits bei der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte angemerkt wurde, verfolgt die Samtgemeinde Zeven das Konzept, in den einzelnen Ortschaften eine Siedlungsentwicklung im Rahmen einer geregelten Eigenentwicklung zu ermöglichen. Für die Ortschaft Brauel wurde in diesem Rahmen vorab geprüft, in welchen Bereichen eine Siedlungsentwicklung realistisch umsetzbar wäre. Berücksichtigt wurde dabei die aktuelle Rechtsprechung zu Immissionskonflikten zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnnutzungen in dörflich geprägten Gebieten. Auf Grund dieser Thematik hat sich erwiesen, dass eine sich aufgrund der Siedlungsstruktur im Prinzip aufdrängende Arrondierung der südlichen Siedlungsteile von Brauel nicht umsetzen ließe, ohne unüberwindbare emissionsbedingte Nutzungskonflikte hervorzurufen. Die daraus resultierende „Insellage“ der nicht überplanten Flächen führt jedoch nicht zu einem Verlust deren Nutzungszwecks, diese können auf Grund ihrer Nähe zu den nördlich gelegenen Hofstellen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung enthalten, der Anregung wurde somit bereits gefolgt.

Entsprechende Ausführungen sind Bestandteil der Begründung, der Anregung wurde somit bereits gefolgt.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Bau-
maßnahmen zu verhindern, wird empfohlen, im Vorfeld mit einem Bag-
ger verschiedene Suchschnitte über das Plangebiet zu legen, um zu
überprüfen, in welchem Maße archäologische Bodendenkmale betrof-
fen sind. Diese dürfen nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmal-
schutzbehörde und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchge-
führt werden.

1.2 Landwirtschaftskammer Niedersachsen

(Stellungnahme vom 26.07.2016)

Nach Durchsicht der Planunterlagen nehmen wir zur o.g. Planung aus
allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht im Folgenden Stellung.

Die vorliegende Planung sieht die Schaffung von Bauplätzen in der
Ortschaft Brauel, Samtgemeinde Zeven, vor. Im Rahmen der Eigen-
entwicklung sollen 1,2 ha derzeit landwirtschaftlich genutzter Fläche als
Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Gemäß vorliegenden Unterla-
gen sollen aufgrund der Immissionssituation und zur Bedienung der
vorliegenden vier Anfragen zunächst vier Bauplätze im Rahmen des
Bebauungsplans Nr. 90 „Auf den Ackern“ realisiert werden.

Von der vorliegenden Planung gehen Auswirkungen auf die Landwirt-
schaft in zweierlei Hinsicht aus: Zum einen ist die Ausweisung von zu-
sätzlichen Wohnbauflächen geeignet, den Fortbestand und die Weiter-
entwicklung umliegender Betriebe aus immissionsschutzrechtlichen
Gründen einzuschränken bzw. zu verhindern. Zum anderen sind im
Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung Inanspruchnahmen land-
wirtschaftlicher Nutzflächen vorgesehen. In diesem Zusammenhang
werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die zu weiteren Inan-
spruchnahmen von landwirtschaftlichen Nutzflächen führen können.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung.
Auswirkungen auf die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich
nicht.

Entscheidungsvorschlag zu 1.1

**Die durch den Landkreis Rotenburg (Wümme) vorgetragenen Hin-
weise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird teil-
weise gefolgt.**

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Für landwirtschaftliche Betriebsstandorte sind in der Bauleitplanung räumliche Schutzbereiche zu berücksichtigen, in denen eine Wohnbebauung oder sonstige beeinträchtigende Nutzung nicht erfolgen darf. Es sind entsprechend GfL und der TA-Luft Abstände einzuhalten, um ein Fortbestehen der derzeitigen Bestände konfliktfrei zu sichern.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt, welche drei Betriebe im Umfeld des Plangebiets berücksichtigt. Davon liegen zwei Betriebe ca. 350 m nördlich des Plangebiets. Aufgrund der dazwischenliegenden Wohnbebauung ist eine zusätzliche Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe durch die Umsetzung des hier vorliegenden Verfahrens nicht zu erwarten. Ein weiterer Betrieb, Antragsteller des hier gegenständlichen Verfahrens und Eigentümer der Flächen im Plangebiet, liegt unmittelbar nördlich angrenzend an das Plangebiet in ca. 100 m Entfernung. Aufgrund der Immissionssituation ist derzeit lediglich die Umsetzung von vier Bauplätzen im westlichen Bereich der auszuweisenden Fläche möglich. Eine weitere Realisierung von Bauplätzen in dem Plangebiet ist von immissionsmindernden Maßnahmen des Antragstellers abhängig. Somit können die betrieblichen Belange in immissionsschutzrechtlicher Sicht als berücksichtigt angesehen werden.

In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silage Lagerung und Transport), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Ein entsprechender Hinweis sollte im Erläuterungsbericht, insbesondere auf Ebene des Bebauungsplans, fixiert werden.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die betrieblichen Belange im Sinne des Immissionsschutzes durch das Geruchsgutachten als berücksichtigt beurteilt werden und eine Beeinträchtigung der ca. 350 m nördlich gelegenen Betriebe durch die vorliegende Planung nicht erwartet wird. Die nebenstehend angesprochenen Belange der betrieblichen Absicherung der Landwirtschaft wurden somit berücksichtigt.

Der Hinweis zu den landwirtschaftlichen Immissionen wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Beachtung der Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft bisher keine Konflikte mit der praktizierenden Landwirtschaft aufgetreten sind auch zukünftig nicht erwartet werden. Das Geruchsgutachten hat ergeben, dass gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet im Sinne der Geruchsmissionen gewährleistet sind, so dass aufkommende Immissionen unschädlich sind und toleriert werden müssen. Abgesehen von den Ausführungen der Begründung zu den Belangen des Immissionsschutzes ist ein konkreter Hinweis, dass die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen zu tolerieren sind, nicht erforderlich. Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass entsprechende Aussagen im Kapitel zu den Belangen des Immissionsschutzes getroffen werden.

Anregungen und Hinweise

Wir weisen darauf hin, dass angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Es ist vor allem darauf zu achten, dass die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen gewährleistet bleibt. Das Plangebiet liegt gemäß dem derzeit gültigen RROP des Landkreises Rotenburg (Wümme) in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft — aufgrund hoher natürlicher Ertragskraft.

Gemäß § 4 (1) ROG sind Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. In den vorliegenden Unterlagen wurde hinsichtlich der betroffenen Flächen zwar festgestellt, dass es sich um Bereiche handelt, die als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft aufgrund hoher natürlicher Ertragskraft festgelegt sind, eine planerische Berücksichtigung bzw. Abwägung lassen die vorgelegten Unterlagen jedoch vermissen. Daher bitten wir dies im Sinne einer erforderlichen Bewertung des landwirtschaftlichen Belanges gemäß § 2 (3) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen und in der bereits erfolgten Alternativenprüfung zu behandeln.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen zur Vereinbarkeit der Planung mit dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft redaktionell ergänzt, der Anregung wird gefolgt.

Anregungen und Hinweise

Für den Änderungsbereich bitten wir um Aufnahme einer für die verbindliche Bauleitplanung bindenden Vorgabe, dass die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß BauGB bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Diesbezüglich ist zunächst eine weitgehende Vermeidung und Minimierung des Eingriffs erforderlich, um den Kompensationsbedarf zu minimieren. Im Zuge dessen weisen wir auch auf § 1a (3) BauGB hin, dass im Sinne des § 15 (3) BNatSchG Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange bei der Planung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung genommen werden soll. Insbesondere bieten sich hier folgende Maßnahmen an:

- Entsiegelung (z.B. von kommunalen Wegen, Industriebrachen)
- ökologischer Waldumbau
- Anpflanzungen auf Stadt-/Gemeindeeigenen Flächen (Industriebrachen)
- lineare Kompensationsmaßnahmen (z.B. entlang von Gewässern, Grenzen und Wegen)

1.3 Industrie- und Handelskammer Stade

(Stellungnahme vom 28.07.2016)

Vielen Dank für die Beteiligung an o.a. Planverfahren. Durch die Flächennutzungsplanänderung soll im Süden der Ortschaft Brauel eine Wohnbaufläche im Rahmen der Eigenentwicklung geschaffen werden..

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die Ausweisung der erforderlichen Kompensationsflächen wird auf Grundlage des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfolgen. Eine genaue Ausweisung der externen Kompensationsflächen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Der Umweltbericht enthält eine fachliche Auseinandersetzung mit § 1a (3) BauGB. Der Anregung wurde insofern bereits gefolgt.

Entscheidungsvorschlag zu 1.2

Die durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

In etwa 500 m Entfernung (westlich) zum Plangebiet befindet sich eine Biogasanlage. Nach Durchsicht der vorliegenden Planunterlagen haben wir festgestellt, dass diese in der Begründung keine Erwähnung findet. Auch die vorgenannte Anlage sollte beschrieben und bezüglich ihrer immissionsschutzrechtlichen Belange betrachtet werden. Geruchsmissionen können für die geplante Wohnbebauung relevant sein. Nachträgliche Einschränkungen der Biogasanlage sind zu vermeiden, um dem Betreiber auch weiterhin Investitionssicherheit zu gewährleisten und Weiterentwicklungsmöglichkeiten zu erhalten. Ziel sollte sein, bereits auf Planungsebene immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotenzialen vorzubeugen.

Wir bitten darum, uns ein Exemplar der rechtskräftigen Planausfertigung zur Verfügung zu stellen oder über den Abschluss des Planverfahrens zu informieren. Zudem bitten wir um Mitteilung der Abwägungsentscheidung.

1.4 Deutsche Telekom Technik GmbH

(Stellungnahme vom 25.07.2016)

Die Telekom Deutschland GmbH — als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG — hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Vielen Dank für die Ankündigung o. g. Baumaßnahme.

Für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90 „Auf den Ackern“ der Stadt Zeven wurde ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung aller immissionsseitig relevanten Betriebe der Grenzwert für Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden unterschritten wird. Überdies wird die Biogasanlage nicht eingeschränkt, weil die bestehende Siedlungskante durch die vorliegende Planung nicht näher an diese rückt, so dass die Minimalentfernung zwischen der Anlage und der Ortschaft Brauel unverändert bleibt.

Der Anregung wurde insofern gefolgt.

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass über den Abschluss des Planverfahrens informiert wird und die Abwägungsentscheidung mitgeteilt wird.

Entscheidungsvorschlag zu 1.3

Die durch die Industrie- und Handelskammer Stade vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Detailpläne können Sie bei der Planauskunft.Nordtelekom.de anfordern, oder benutzen Sie die kostenlose Trassenauskunft Kabel.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine grundsätzlichen Bedenken. Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Wir bitten Sie, in den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan einen Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe hier u. a. Abschnitt 6.4, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen und Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH im Plangebiet vorhanden sind.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung ergeben sich nicht.

Der nebenstehende Hinweis betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Ein entsprechender Hinweis in der Begründung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen die Planumsetzung. Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung ergeben sich nicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Entscheidungsvorschlag zu 1.4

Die durch die Deutsche Telekom vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

1.5 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nds.

(Stellungnahme vom 28.06.2016)

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegluftebilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gern. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Entscheidungsvorschlag zu 1.5

Die durch das LGLN vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: **Einstimmig**

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

1.6 Unterhaltungsverband Nr. 19 Obere Oste

(Stellungnahme vom 28.06.2016)

Die Belange des Unterhaltungsverbandes Obere Oste sind durch die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt, weil innerhalb des räumlichen Änderungsbereiches kein Gewässer II. Ordnung verläuft.

Sind externe Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Gewässer II. Ordnung vorgesehen, so ist wiederum der Unterhaltungsverband Obere Oste im B-Plan-Verfahren zu beteiligen. Grundsätzlich ist an Gewässern II. Ordnung ein Räumstreifen von 5 m Breite von jeglichen Anlagen freizuhalten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Unterhaltungsverbandes nicht berührt werden.

Die Ausweisung einer externen Kompensationsfläche erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Sofern diese im Bereich der Gewässer II. Ordnung liegen sollte, wird der Verband entsprechend beteiligt. Der nebenstehende Hinweis wird daher lediglich zur Kenntnis genommen.

Entscheidungsvorschlag zu 1.6

Die durch den Unterhaltungsverband Nr. 19 vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: **Einstimmig**

2. ÖFFENTLICHKEIT / BÜRGER**2.1 Bürger 1**

(Stellungnahme vom 28.07.2016)

Am 07.07.2016 haben wir von der Möglichkeit der Einsichtnahme in die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes Gebrauch gemacht. Im anschließenden Gespräch empfahlen Sie, unsere Fragen, Anregungen und Stellungnahmen auch noch schriftlich einzureichen. Dem kommen wir hiermit nach.

In der Begründung für die Änderung des Flächennutzungsplanes wird unter Punkt 8.5 -Immissionsschutz angegeben, dass wir auf der anliegenden Weide ein Pferd halten. Auch die Lagerung des Pferdemistes wurde angesprochen. Derzeit halten wir auf der Weide ein Pferd und ein Pony. Da wir auch weiterhin Pferde / Tiere halten werden, wobei es durchaus auch mehrere Pferde sein können, haben wir Bedenken, dass sich durch die angrenzende Wohnbebauung Einschränkungen / Schwierigkeiten für uns ergeben könnten. Welche Vorkehrungen werden von Seiten der Stadt getroffen, um diese abzuwenden?

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bei der vorliegenden Tierhaltung handelt es sich um eine private Pferdehaltung mit zwei Tieren. Die an das Plangebiet angrenzende Fläche wird als Pferdeweide genutzt, Pferdemist wird in diesem Bereich nicht gelagert, die baulichen Anlagen des Grundstücks befinden sich an der Straße Am Brink.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 90 „Auf den Ackern“ der Stadt Zeven wurde ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben, um die Auswirkungen der von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchsimmissionen auf das Plangebiet zu untersuchen. Im Rahmen des Gutachtens wurden alle immissionsseitig relevanten Betriebe berücksichtigt, die innerhalb einer Distanz von 600 m zum Plangebiet liegen. Die angesprochene Pferdehaltung wurde vom Gutachter nicht aufgeführt, da die von der Pferdehaltung ausgehenden Immissionen keine relevanten Auswirkungen auf das Plangebiet haben. Des Weiteren ist bereits im Bestand Wohnbebauung vorhanden, die näher an der Immissionsquelle liegt als das Plangebiet und bereits einen Schutzanspruch vor unzulässigen Immissionen hat. Somit sind keine Einschränkungen auf die bestehende Pferdehaltung durch die vorliegende Planung zu erwarten. Das Erfordernis, bestimmte Vorkehrungen zum Immissionsschutz zu treffen ist somit nicht gegeben.

Anregungen und Hinweise

Weiterhin interessiert es uns, ob es Angaben dazu gibt, in welcher Höhe auf dem angegebenen Gelände Boden aufgefahren wird und wie der Abfluss des Oberflächen- bzw. Grundwassers geplant ist (evtl. durch einen Graben)? Wie bereits erwähnt, befürchten wir eine weitere Vernässung unseres Grundstückes durch weitere Bodenauffuhr und Versiegelung der / des Grundstückes/es.

In der Begründung der Stadt Zeven zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde unter Punkt 6. – Planungsanlass / Planungsziele darauf verwiesen, dass es in Brauel eine Nachfrage nach Wohnbauflächen gibt, welche langfristig nicht bedient werden könne, deshalb die Änderung des Flächennutzungsplanes, um ein neues Baugebiet ausweisen zu können.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der nebenstehende Aspekt zur Durchführung von Geländearbeiten betrifft die Planumsetzung. In Rücksprache mit dem beauftragten Erschließungsplaner ist es nach derzeitigen Planungsstand vorgesehen, das bestehende Geländeniveau beizubehalten. Sollte sich im Zuge der weiteren Planung herausstellen, dass eine Bodenerhöhung doch erforderlich sein sollte, muss gem. § 26 NNachbG sichergestellt werden, dass *„eine Schädigung des Nachbargrundstücks durch Bodenbewegungen ausgeschlossen ist“*.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Hierzu stellt sich uns die Frage, ob und in welchem Umfang für uns die Möglichkeit besteht, ebenfalls Bauland auszuweisen? Mit dem Hinweis auf Immissionskonflikte und der Lage im Aussenbereich wurde uns bereits mitgeteilt, dass es z. Zt. keine Möglichkeit für uns gibt, auf unserem angrenzenden Grundstück Bauland zu schaffen. Dieses ist umso unverständlicher, da auch unsere Kinder zu den dann abwandernden Familien gehören würden. Wie man aus dem Lageplan ersehen kann, liegt das geplante Baugebiet wohl noch eher im Aussenbereich.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die Vorgaben zur Siedlungsentwicklung in Zeven ergeben sich aus der Regionalplanung. Demnach hat die Siedlungsentwicklung vorrangig in den zentralen Orten innerhalb der festgelegten zentralen Siedlungsbereiche zu erfolgen. Die Ortschaft Brauel wird zwar räumlich dem Mittelzentrum Zeven zugeordnet, befindet sich jedoch außerhalb des festgelegten zentralen Siedlungsbereiches. Gemäß RROP ist eine Siedlungsentwicklung in Brauel somit auf eine Eigenentwicklung zu beschränken, was bedeutet, dass sich die Erfordernis und der Umfang, neue Siedlungsflächen auszuweisen, aus dem Bedarf der hiesigen Bevölkerung ergeben muss. Der Landkreis Rotenburg (Wümme) als Raumordnungsbehörde hat in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vom 18.04.2016 angegeben, dass für Brauel in Abhängigkeit der Einwohnerzahl zusätzlich 12 Wohneinheiten im Rahmen der Eigenentwicklung möglich sind. Der raumordnerisch vertretbare Bedarf an 12 Wohneinheiten wird durch den Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung gedeckt. Darüber hinaus gehende Ausweisungen von Wohnbauplätzen sind in Brauel somit erst denkbar, sobald die hier planungsrechtlich vorbereiteten Bauplätze veräußert worden sind.

Das Baugebiet befindet sich, wie nebenstehend korrekt bemerkt wurde, im sog. Außenbereich gem. § 35 BauGB. Damit dieses für eine Wohnbebauung genutzt werden kann, ist die Durchführung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens erforderlich. Im Rahmen des Verfahrens muss der Nachweis erbracht werden, dass die Wahl des Standortes aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht sinnvoll ist und dass es zu keinen Beeinträchtigungen mit bereits bestehenden Nutzungen kommt.

Im Vorfeld der Planung wurde eine generelle Überprüfung durchgeführt, welche Flächen für eine Wohnbauentwicklung in Brauel in Frage kommen können. Für die nebenstehend erwähnte angrenzende Fläche wird in diesem Zusammenhang ein potenzieller Immissionskonflikt mit der aktiven landwirtschaftlichen Hofstelle vermutet. Es wird darauf hingewiesen, dass eine über die vorliegende Planung hinaus gehende Siedlungsentwicklung nach Norden städtebaulich durchaus sinnvoll wäre, jedoch die Erschließung, der Bedarf im Sinne der Raumordnung und die Vereinbarkeit mit den Belangen des Immissionsschutzes geklärt sein muss.

Anregungen und Hinweise

Im Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen gibt es unter Punkt 2.1.03 die Vorgabe, Lückenbebauung und Nachverdichtung den Vorrang gegenüber Flächen im Aussenbereich zu geben.

Auf Seite 5 der von „Instara“ zusammengestellten Entscheidungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen wird von einer „Insellage“ gesprochen. Hieraus entnehmen wir, dass für uns keine Möglichkeit besteht, Bauland zu schaffen, solange der nachbarschaftliche, landwirtschaftliche Betrieb besteht. Diesem wiederum wird von vornherein großzügig die Möglichkeit eingeräumt, Bauland auszuweisen und sukzessive zu veräußern (s. a. „Instara“ Seite 3, Anregungen und Hinweise; für Brauel mit einer Einwohnerzahl von ca. 400 bedeutet dies eine Ausweisung von maximal ca. 12 Grundstücken).

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Wie nebenstehend richtigerweise ausgeführt wird, ist ein raumordnerischer Grundsatz eine vorrangige Innenentwicklung anstelle der Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde im Vorfeld eine Alternativenprüfung für die Ausweisung von Siedlungsflächen durchgeführt. Dabei wurden insbesondere Möglichkeiten im Sinne einer Innenentwicklung geprüft, wie die Schließung von Baulücken, die Revitalsierung von Brachflächen und Maßnahmen der Nachverdichtung. Die Prüfung der Samtgemeinde / Stadt hat ergeben, dass alternative Flächen für die Ausweisung von Wohnbauplätzen in der Ortschaft Brauel aus eigentums- oder immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung stehen. Das Ergebnis dieser Prüfung führte dazu, dass die in Rede stehende Fläche im Außenbereich nun für eine weitere Siedlungsentwicklung herangezogen wird.

Dem Verdacht einer Gefälligkeitsplanung wird entgegengetreten. Bei der Ausweisung von Wohnbauplätzen ist sicherzustellen, dass diese die in der Umgebung bestehenden emitierenden Nutzungen nicht beeinträchtigen und gesunde Wohnverhältnisse im Wohngebiet im Sinne des Immissions-schutzes gewährleistet werden können. Auf Grund der Nähe des Plangebietes zur aktiven Hofstelle Am Brink und den weiteren in Brauel gelegenen aktiven landwirtschaftlichen Betrieben wurde ein Gutachten zur Überprüfung der Geruchsimmissionen in Auftrag gegeben. Dieses betrachtet den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 90, da dieser die Realisierung von 6 Baugrundstücken planungsrechtlich vorbereitet. Das Gutachten hat ergeben, dass die Immissionswerte im Plangebiet mit Werten zwischen 5 – 7 % der Jahresstunden unterhalb des für Wohngebiete zulässigen Wertes von 10 % der Jahresstunden liegen (Ist-Zustand). Auch wenn das Gutachten die konkreten Werte für den Gesamtbereich des vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht ermittelt hat, ist in dem Gutachten bereits ersichtlich, dass die Immissionswerte in Richtung Westen und Norden aufgrund der größeren Nähe zur Hofstelle zunehmen. Es ist daher davon auszugehen, dass aktuell nicht mehr als die 6 geplanten Grundstücke wohnbaulich genutzt werden können. Ob eine Betriebsaufgabe oder eine Einschränkung der Betriebsabläufe erforderlich ist, um die weiteren Flächen (inklusive der nebenstehend angesprochenen) zu bebauen, muss auf im Rahmen des dann erforderlichen Bebauungsplanverfahrens durch ein weiteres Gutachten ermittelt werden.

Anregungen und Hinweise

Weiterhin gibt es bei dem Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung von „Instara“ den Hinweis, dass eine „Arrondierung“ des „Inselbereiches“ eine zu große Gesamtfläche zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs ergeben würde. Hier stellt sich uns die Frage, warum man uns komplett außen vor lässt. Wir haben den Eindruck, unsere Fläche soll als Puffer für das neue Baugebiet dienen, auch aus Immissionschutzgründen. Somit sind wir doppelt benachteiligt. Der Verursacher der Immissionen hat dagegen freie Hand.

Es ist für uns nicht nachvollziehbar, warum über unsere Fläche geplant wird (s. „Instara“ Seite 5, Anregungen und Hinweise) ohne uns davon in Kenntnis zu setzen, bzw. einzubeziehen (s. a. Fragestellung des Gutachters). Hierzu wünschen wir eine Stellungnahme ihrerseits.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Eine Ausdehnung der *Wohnbaufläche* im Rahmen der vorliegenden Planung nach Norden zur Beseitigung der „Insellage“ wäre zwar aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, würde jedoch aufgrund der daraus resultierenden Flächengröße den Zielen der Raumordnung bezogen auf die Siedlungsentwicklung, nämlich einer Beschränkung auf die Eigenentwicklung entgegenstehen. Die Einbeziehung der „Insel“ ist daher erst eine denkbare Option, wenn der städtebauliche Konflikt mit den Belangen des Immissionsschutzes ausgeräumt sind und der Bedarf an der Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen in Brauel gem. den Zielen der Raumordnung besteht.

Des Weiteren wird der Behauptung, dass die in Rede stehende Fläche aus immissionsschutzrechtlichen Gründen als Puffer für das vorliegende Plangebiet dienen soll, ausdrücklich entgegengetreten. Zum einen ist es für die Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsmissionen unerheblich, ob die nördlich angrenzende Fläche bebaut ist oder nicht, zum anderen müsste die Hofstelle bei einer betrieblichen Erweiterung unabhängig von der vorliegenden Planung den Schutzanspruch der bereits vorhandenen Bebauung berücksichtigen.

Die nebenstehend erwähnte Fläche ist weder Bestandteil der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes noch des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 90 der Stadt Zeven, so dass die Fläche auch weiterhin in ihrer bisherigen Funktion genutzt werden kann. Eine ungewollte Überplanung der angesprochenen Fläche liegt somit nicht vor. Die Flächeneigentümer haben selbstverständlich die Möglichkeit, ein Bauleitplanverfahren für ihre Fläche anzustoßen. Nach Auffassung der Samtgemeinde wird eine Ausweisung neuer Siedlungsflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes jedoch aus den o. g. raumordnerischen Gründen zum jetzigen Zeitpunkt im Sinne einer Eigenentwicklung sehr wahrscheinlich nicht möglich sein.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Abschließend bleibt zu bemerken, dass wir die Interessen von Herrn Müller nachvollziehen können, diese sollten aber nicht dazu führen, dass über uns hinweg bestimmt wird. Etwas mehr Transparenz von allen Beteiligten würde die Sache u. E. erleichtern und Mißverständnisse von vornherein erst gar nicht aufkommen lassen.

2.2 Bürger 2

(Stellungnahme vom 07.07.2016)

Zur Rechtswahrung gem. § 47 Verwaltungsgerichtsordnung gebe ich folgende Stellungnahme / Einwendung zur o.a. Flächennutzungsplanung ab: Mit der vorliegenden Planung bereitet die Samtgemeinde ein Wohngebiet von 1,2 ha Größe im Ortsteil Brauel vor.

Ich beanstande, dass der Planentwurf die öffentlichen Belange und meine nachbarlichen Interessen im Hinblick auf die vorgesehene Straßenanbindung zum Osterhornweg nicht sachgerecht abwägt.

Der grundlegende Planungsmangel ist darin zu sehen, dass die Samtgemeinde nicht auf das gesamte Plangebiet der 53. Änderung mit 12 oder mehr Bauplätzen abstellt, sondern sich auf das deutlich kleinere Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 90 der Stadt Zeven bezieht.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Bauleitplanung dient nicht der „Bedienung von Einzelinteressen“, sondern verfolgt das Ziel, die Siedlungsentwicklung in Brauel planungsrechtlich vorzubereiten. Die Samtgemeinde Zeven weist darauf hin, dass eine transparente Beteiligung der Öffentlichkeit ein fester Bestandteil der Bauleitplanverfahren ist und formal korrekt ausgeführt wurde und auch weiterhin wird. Selbes gilt für die noch ausstehenden Beteiligungsschritte des Bebauungsplanes Nr. 90 der Stadt Zeven.

Entscheidungsvorschlag zu 2.1

Die von den Bürgern vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehende Unterstellung einer fehlerhaften Abwägung im Zuge der vorliegenden Planung wird zurückgewiesen.

Jede Stellungnahme die während der Beteiligungsverfahren eingereicht wird, wird von der Samtgemeinde berücksichtigt, sorgfältig geprüft und in den Abwägungsprozess mit einbezogen. Im Rahmen der Abwägung prüft die Samtgemeinde insbesondere, inwiefern es durch die vorliegende Planung zu keiner Beeinträchtigung des Schutzanspruches der umgebenden Bestandsnutzungen kommen kann.

Die Aussage, dass sich die Samtgemeinde im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich auf den (kleineren) Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 bezieht, ist aus den weiter unten angegebenen Gründen falsch (siehe unten).

Anregungen und Hinweise

Ich verweise dazu auf den Text der Begründung zu 8.3.

"Nach aktuellem Stand der Planung ist eine Stichstraße vom Osterhornweg aus vorgesehen, die bei Umsetzung des gesamten Änderungsbereiches in einer Wendeanlage münden soll, so dass das Gebiet auch von größeren Fahrzeugen angefahren werden kann. Für den Bereich des Bebauungsplanes 90 soll eine provisorische Wendeanlage auf dem späteren Baugrundstück im Nordwesten des Geltungsbereiches eingerichtet werden, bis es zu einer Umsetzung der gesamten Wohnbaufläche kommen wird."

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der nebenstehende Auszug aus der Begründung zur Bauleitplanung beschreibt die vorgesehene Erschließung des Plangebietes auf Ebene des Bebauungsplanes, wie sie im Rahmen der Planumsetzung nach aktuellem Kenntnisstand voraussichtlich erfolgen soll.

Anregungen und Hinweise

Hieraus ergibt sich zweifelsfrei, dass die Abwägung sich nur auf den ersten Bauabschnitt bezieht und das gesamte Plangebiet unberücksichtigt lässt. Das kaufmännisch verständliche Interesse des Grundstückseigentümers bzw. des vorgesehenen Bauunternehmers als Erschließungsträger an einer gestaffelten Vermarktung und Erschließung darf nicht zu verkehrlichen Provisorien und Fehlplanungen zu Lasten von Anliegern des Osterhornweges führen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der Aussage, dass sich die fachliche Abwägung der durch die Flächennutzungsplanänderung berührten Belange nur auf den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 90 bezieht, wird widersprochen.

Der Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) gem. § 5 BauGB dient der Samtgemeinde Zeven als Instrument, um die aus der *„beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung [...] in den Grundzügen darzustellen. [...]“*. Die Konkretisierung der im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellung erfolgt dann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes thematisiert somit vordergründig das generelle Erfordernis, für die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauplätze bisher landwirtschaftlich genutzte Freiflächen in Anspruch zu nehmen und nicht die konkrete bauliche Umsetzung.

Unabhängig davon wird sich auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits mit den durch die Planung voraussichtlich berührten Belangen auseinandergesetzt. Hierbei muss plausibel dargelegt werden, dass keine unlösbaren Konflikte aus der Planung resultieren, wobei es jedoch zulässig ist, den konkreten Lösungsansatz aufgrund des geringen Detaillierungsgrades des Flächennutzungsplanes auf die nachgelagerten Planungsebenen zu schieben.

Für die fachliche Auseinandersetzung mit den Belangen des Verkehrs auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird nur grob skizziert, inwiefern die Erschließung des späteren Wohngebietes erfolgen soll. Detaillierte Aussagen können gar nicht getroffen werden, da die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes ist und die konkreten Baumaßnahmen i. d. R. zu diesem Zeitpunkt noch nicht bekannt sind. Die Flächennutzungsplanänderung kann somit keine abschließende (verbindliche) Aussage zur späteren Erschließungssituation treffen.

Da die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan Nr. 90 im Parallelverfahren durchgeführt werden, sind erste Ausführungen zur möglichen Erschließung des Plangebietes jedoch bereits bekannt und wurden daher im Sinne einer Transparenz bereits in die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Anregungen und Hinweise

Die geplante Verkehrsanbindung stellt einen erheblichen Eingriff in die nachbarlichen Interessen - insbesondere der Grundstücke Osterhornweg 18 und 20 - dar. Es ist ein erheblicher Grundstückswertverlust zu befürchten. Die für die Anbindung zur Verfügung stehende Fläche ist nur 6 m breit. Meine Garage ist auf der Grundstücksgrenze gebaut, das Nachbargrundstück hält als Abstand lediglich den Bauwich. Es wird in vorhandene Ruhebereiche massiv eingegriffen.

Auch von einer ausreichenden Einsichtnahme in den Verkehrsraum kann keine Rede sein. Überdies ist der Osterhornweg eine zwischen Brauel und Zeven häufig befahrene Verbindungsstraße. Hier sind Verkehrsunfälle vorprogrammiert.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Das durch die vorliegende Planung überplante (Wege-)Flurstück 61/4 grenzt unmittelbar an den Osterhornweg an, über den die Erschließung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche erfolgen soll. Im Bereich des Osterhornweges beträgt die Breite des Flurstückes, das an dieser Stelle zwischen zwei bebauten Grundstücken liegt, 6,5 m.

Für die Einrichtung einer gemischten Verkehrsfläche auf der auch Begegnungsverkehr stattfinden kann, ist i. d. R. eine Straßenbreite von 4,75 m erforderlich. Die geplante Straße muss bei Planumsetzung innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 90 noch festzusetzenden Straßenverkehrsfläche liegen. In Rücksprache mit dem beauftragten Erschließungsplaner ist nach aktuellem Kenntnisstand glaubhaft davon auszugehen, dass die spätere Straße nicht direkt entlang der vorhandenen Grundstücksgrenzen verlaufen wird.

Mit der vorliegenden Planung soll die Ausweisung eines Wohngebietes planungsrechtlich vorbereitet werden. Ein Anstieg des Verkehrsaufkommens durch die neu entstehenden Anwohnerverkehre lässt sich nicht vermeiden. Hierbei handelt es sich jedoch um Verkehre, die auch von den bestehenden Wohngebieten verursacht werden. Ein Eingriff in die Ruhebereiche eines bestehenden Wohngebietes durch die Ausweisung eines neuen Wohngebietes ist somit nicht die Folge.

Eine ungenügende Einsichtnahme in den Verkehrsraum am Osterhornweg ist nach Auffassung der Samtgemeinde nicht gegeben. Durch die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände im Landesbauordnungsrecht sind die baulichen Anlagen der die geplanten Straße umgebenden Grundstücke so angeordnet, dass eine ausreichende Einsichtnahme in den Straßenraum möglich ist.

Des Weiteren bestehen bereits ähnliche Erschließungssituationen am Osterhornweg, bei denen Stichstraßen mit Wendeanlage von diesem abgehen, nämlich nördlich des vorliegenden Plangebietes und direkt gegenüber der geplanten Erschließungsstraße. Eine signifikante Erhöhung des Unfallrisikos durch diese Stichstraßen ist der Samtgemeinde nicht bekannt und wird auch durch die vorliegende Planung nicht erwartet.

Anregungen und Hinweise

Die Planentwurfsaussage: Eine Überlastung des Osterhornweges ist im Hinblick auf die geringe Größe des Plangebietes ebenfalls nicht zu erwarten, ist nicht einlassungsfähig, da eine genauere Betrachtung - ein Zeile weiter - erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich wird, wenn das Verkehrsaufkommen überschlägig ermittelt ist.

Die Schlussfolgerung der Planer: Die Belange des Verkehrs werden nicht negativ berührt, ist schlichtweg falsch.

Ich beantrage deshalb eine Planänderung, wonach die innere Erschließung des gesamten Baugebietes an den Müller-Brauel-Weg angebunden und auf die Stichstraße zum Osterhornweg verzichtet wird.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es ist korrekt, dass eine genauere Betrachtung des Verkehrsaufkommens erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen wird. Aufgrund der Größe des Plangebietes, den zu erwartenden Wohneinheiten (Eigenentwicklung) sowie der vorgesehenen Nutzung des Plangebietes (Wohngebiet mit den üblichen Anwohnerverkehren) ist bereits auf Ebene der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung erkennbar, dass es zu keinen unlösbaren Konflikten mit den Belangen des Verkehrs kommen wird.

Aufgrund der oben genannten Gründe geht die Samtgemeinde Zeven davon aus, dass die Belange des Verkehrs durch die vorliegende Planung nicht negativ berührt werden. Eine genaue Betrachtung erfolgt, wie bereits erwähnt wurde, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Wie bereits weiter oben dargelegt wurde, muss auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sichergestellt werden, dass die (verkehrliche) Erschließung des Plangebietes gewährleistet werden kann. Wie diese konkret aussehen wird, ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu thematisieren und daher nicht Bestandteil der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Entscheidungsvorschlag zu 2.2

Die von dem Bürger vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Ausgearbeitet: Bremen, den 14.03.2017

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de