

Übersicht der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven

Stand: 29.09.2017

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange und Einwender mit Stellungnahme mit Anregungen	Schreiben vom	Träger öffentlicher Belange und Einwender mit Stellungnahme ohne Anregungen	Schreiben vom
1	Landkreis Rotenburg (Wümme)	29.09.2017		
2	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Stade	07.09.2017		
3	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	22.09.2017		
4	<u>Sonstiges:</u> Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	28.09.2017		
5			Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven	25.09.2017
6			Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Rotenburg	28.09.2017
7			Industrie- und Handelskammer Stade	22.09.2017
8	Stadtwerke Zeven	12.09.2017	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	11.09.2017
9	Wasserwerk Zeven	12.09.2017		
10	EVB Elbe-Weser GmbH	18.09.2017		
11				

Behandlung von Anregungen zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Stellungnahme zu Nr. 1

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich sind keine Konflikte zwischen den geplanten durch die Feuerwehr und gewerbliche Betriebe und den nahe gelegenen Wohngebäuden zu erwarten. Die Grundstücke entsprechen einem Mischgebiet mit der Tendenz zum Gewerbegebiet, im wirksamen Flächennutzungsplan ist als Entwicklungsziel für diese Flächen bereits eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Es ist zwar eine gewisse Abstufung der aneinander grenzenden Gebietsnutzungen vorhanden, die jedoch einen Schutzanspruch der angrenzenden Bebauung entsprechend einer Mischgebietsnutzung nicht mehr rechtfertigt. Außerdem sind wegen der stark belasteten Bundesstraße B 71 bereits heute passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Daher ist davon auszugehen, dass die im Planänderungsgebiet geplanten Nut-

Behandlung von Anregungen zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven

ANREGUNGEN

4. Stellungnahme Kreisarchäologie

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.

Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu verhindern, wird empfohlen, im Vorfeld mit einem Bagger verschiedene Suchschnitte über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, in welchem Maße archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Diese dürfen nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

zungen mit den bereits vorhandenen, angrenzenden Nutzungen verträglich sind und Immissionskonflikte, die zu einer Einschränkung der Nutzungen im Planänderungsgebiet führen, nicht zu erwarten sind. Ggf. ist im Baugenehmigungsverfahren ein konkreter Nachweis der Immissionsbelastungen zu erbringen. Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich nicht.

Zu 4. Kreisarchäologie:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die Durchführung der Planung und ist zu gegebener Zeit zu berücksichtigen. Der Hinweis auf mögliche archäologische Funde wird in die Begründung übernommen.

Behandlung von Anregungen zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven

ANREGUNGEN

5. Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde

Ich weise darauf hin, dass die Abb. 3 eine ganz andere Abgrenzung des Änderungsgebietes darstellt als im Planentwurf festgesetzt! Ich bitte um Anpassung.

Wäre die o.g. Abgrenzung richtig gewählt worden, wäre aufgefallen, dass ein großer Teil – nämlich die westliche Hälfte – der als „zum Erhalt und zum Anpflanzen“ festgesetzten Eingrünung derzeit Acker oder Ruderalflur ist und daher dort nichts an Gehölz zu „ergänzen“ sein kann. Da hier eine Eingrünung erst aufgebaut werden muss, bitte ich um Trennung der beiden Teilbereiche durch eine „Knödellinie“ und zwei unterschiedliche Festsetzungen. Für den bisher nicht Gehölzbestandenen Teilbereich würde ich eine übliche Festsetzung einer 3-4 reihigen Baum-Strauch-Hecke für landschaftspflegerisch zielführender halten statt der gepl. Baumreihe. Falls an der reinen Baumreihe mit je 8m Abstand festgehalten werden soll, ist diese aber in jedem Fall so herzustellen wie im Ursprungsplan festgesetzt, d.h. mit einer Mindestpflanzqualität vom 12-14cm statt wie jetzt geplant 10-12cm.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Zu 5. Naturschutz:

Die Anregung wird berücksichtigt, die Abgrenzung in der Biotopenkartierung wird entsprechend angepasst.

Die übrigen Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbegebiet Südring Teil II“ und sind in diesem Verfahren abzuwägen. Auswirkungen auf die 58. Flächennutzungsplanänderung ergeben sich nicht.

Beschlussempfehlung zu Nr. 1

Die Anregungen des Landkreises Rotenburg (Wümme) sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen. Die Begründung ist zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis:

Behandlung von Anregungen zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

2 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Stade (07.09.2017)

Durch die 58. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan Nr. 29 werden meine Belange im Zusammenhang der Bundesstraße 71 berührt. Da beide Bauleitplanungen in engem Zusammenhang stehen, gebe ich eine gemeinsame Stellungnahme ab.

Der Bereich der gewerblichen Fläche grenzt an die B 71. Zurzeit befindet sich dieser Bereich noch außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen, so dass hier noch die anbaurechtlichen Bestimmungen für Außerortsbereiche entsprechend dem FStrG gelten.

Es ist bereits zwischen den zuständigen Behörden einvernehmlich abgestimmt, dass dieser Bereich in den Bereich der festgesetzten Ortsdurchfahrt aufgenommen wird.

Unter Voraussetzung der Einbeziehung in die Ortsdurchfahrt habe ich gegen die Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken vorzubringen.

Die Erschließung der gewerblichen Fläche vom Südring ist außerhalb des direkten Kreuzungsbereiches mit der B 71 vorzusehen.

Die Genehmigung der 58. Flächennutzungsplanänderung ist mir unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung mitzuteilen.

Stellungnahme zu Nr. 2

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Festsetzungen zur Regelung der Erschließung werden in der nachfolgenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbegebiet Südring Teil II“ der Stadt Zeven getroffen. Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich nicht.

Beschlussempfehlung zu Nr. 2

Die Anregungen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Stade sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

Behandlung von Anregungen zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

3 Landwirtschaftskammer Niedersachsen (22.09.2017)

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

Durch die vorliegende Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses im südlichen Ortsrandbereich der Stadt Zeven mit einem ca. 1,6 ha großen Geltungsbereich vorgesehen. Durch den Neubau erfolgt die Umwandlung von ca. 1,4 ha ackerbaulich und 0,2 ha gartenbaulich genutzter Fläche. Wir gehen davon aus, dass hinsichtlich des Standorts keine innerörtlichen Alternativen sowie keine nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Verfügung stehen.

In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen (z.B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und

Stellungnahme zu Nr. 3

Der Standort am südlichen Stadtrand bietet sich für die Ansiedlung einer Schwerpunktfeuerwehr an. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet „Möbelmarkt“ und Gewerbegebiet dargestellt und durch den Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbegebiet Südring Teil II“ rechtsverbindlich überplant, es werden also keine landwirtschaftlich genutzten Flächen neu in Anspruch genommen.

Für den Bedarf der Feuerwehr können hier ausreichende Flächen zur Verfügung gestellt werden, die verkehrliche Erschließung an der Bundesstraße B 71 ist optimal. Außerdem werden durch den Standort am Stadtrand Beeinträchtigungen von lärmempfindlichen Wohngebieten durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge, die Versammlungen der Feuerwehrmitglieder und die regelmäßigen Feuerwehrübungen vermieden. Im Vorfeld der Planung wurde eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchgeführt. Als Ergebnis wird empfohlen, den Neubau des Feuerwehrgebäudes am Südring zu realisieren. Dahingehend bieten sich zu dem Standort im Planänderungsgebiet keine geeigneteren Alternativen an.

Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind ortsüblich und entsprechend hinzunehmen. Die Begründung wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Behandlung von Anregungen zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven

ANREGUNGEN

Betrieben ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

Grundsätzlich sind für landwirtschaftliche Betriebsstandorte in der Bauleitplanung räumliche Schutzbereiche zu berücksichtigen, in denen eine Wohnbebauung oder sonstige beeinträchtigende Nutzung nicht erfolgen darf. Es sind entsprechend GIRL und der TA-Luft Abstände einzuhalten, um ein Fortbestehen der derzeitigen Bestände konfliktfrei zu sichern. Wir weisen darauf hin, dass sich südwestlich des Plangebietes ein Stallgebäude zur zwischenzeitlichen Haltung von Rindvieh befindet. In den vorliegenden Planunterlagen wird darauf bisher nicht eingegangen. Dies ist in der weiteren Planung, insbesondere aus immissionsschutzrechtlicher Sicht, zu berücksichtigen. Darüber hinaus befindet sich ein Gartenbaubetrieb in der Nähe des geplanten Bauvorhabens. Wir bitten Sie, die Bewirtschafter der betroffenen Baufläche über die Planung zu informieren.

Im Hinblick auf die im Zuge der Planung vorgesehenen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen bitten wir im Sinne des § 1a (3) BauGB und des § 15 (3) BNatSchG um weitgehende Vermeidung und Minimierung des geplanten Eingriffes, um dadurch den Kompensationsbedarf und weitere Inanspruchnahmen landwirtschaftlicher Flächen zu minimieren.

Im Hinblick auf die geplanten planinternen und externen Kompensationsmaßnahmen weisen wir insbesondere vor dem Hintergrund

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung einer Schwerpunktfeuerwehr und von Gewerbebetrieben geschaffen werden. Sowohl die landwirtschaftlichen Betriebe als auch die umliegenden Wohnnutzungen genießen Bestandsschutz, sodass beiderseits durch die Planung keine negativen Auswirkungen entstehen. Mit dieser Planung sollen keine Wohnnutzungen angestrebt werden, sodass die Geruchsimmissionen im Rahmen der geplanten Entwicklung als irrelevant eingestuft werden können. Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat keine einschränkende Wirkung auf den Fortbestand und die Entwicklungsfähigkeit der umliegenden Betriebe. Die Begründung wird um einen entsprechenden Hinweis auf das vorhandene Stallgebäude südwestlich des Planänderungsgebietes ergänzt.

Kompensationsmaßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Die Anregungen sind in der nachfolgenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 zu beachten. Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass keine neue Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgt. Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich nicht.

Behandlung von Anregungen zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven

ANREGUNGEN

auf die Grundsätze des § 1a BauGB i.V.m. § 15 (3) BNatSchG zur der Inanspruchnahme von Böden mit hoher natürlicher Ertragskraft Berücksichtigung agrarstruktureller Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen hin: *„Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden“.*

Dementsprechend empfehlen wir vorrangig folgende Maßnahmen auf Umsetzbarkeit zu prüfen:

- Entsiegelung von Wegen in öffentlichem Eigentum
- Ökologischer Waldumbau
- Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen
- Maßnahmen durch linienhafte Landschaftselemente
- Maßnahmen an Gewässern

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Beschlussempfehlung zu Nr. 3

Die Anregungen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu berücksichtigen, nicht zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

Behandlung von Anregungen zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

4 Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (28.09.2017)

Stellungnahme zu Nr. 4

Nach Begrüßung der Anwesenden werden Hinweise zu den Aufstellungsverfahren Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung Bebauungsplan gegeben.

Anschließend wird der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes von Frau Peek vorgestellt.

Die von der anwesenden Bürgerin aufgeworfenen Fragen werden beantwortet. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hier zunächst um einen Vorentwurf handelt und dass im Zuge der weiteren Planungen noch Änderungen auftreten können. In die Planung werden u.a. noch die Ergebnisse der Erschließungsplanung einfließen.

Zu der Änderung des Flächennutzungsplanes wird ergänzend mitgeteilt, dass vorgesehen ist, im Oktober den Auslegungsbeschluss herbeizuführen und den Entwurf dann anschließend auszulegen. Für die Änderung des Bebauungsplanes wird ein Auslegungsbeschluss für Anfang November angestrebt.

Von den anwesenden Bürgern wird die Anregung vorgebracht, den Standort der Feuerwehr weiter nach Osten in dem Gebiet zu verlagern.

Die Anregung, den Standort der Feuerwehr nach Osten zu verschieben, wird nicht berücksichtigt. Um westlich der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ eine geeignete Flächengröße für gewerbliche Nutzungen zu erreichen, d.h. Flächen für zwei ausreichend große Ge-

Behandlung von Anregungen zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven

ANREGUNGEN

Es werden Bedenken insoweit vorgebracht, dass eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu den Gebäuden der Straße Jakobstal geleitet wird. Hierzu wurde in dem Termin schon auf die Errichtung und Funktion eines Regenrückhaltebeckens hingewiesen.

Es wird der Vorschlag unterbreitet, dass die Feuerwehr Zeven Gespräche mit den Eigentümern der Immobilie Jakobstal 3 aufnimmt.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

werbegrundstücke, müsste die Gemeinbedarfsfläche so weit in Richtung Osten verschoben werden, dass sie in den Kurvenbereich des Südrings hineinragen würde. Für die Ausfahrt der Feuerwehrfahrzeuge wäre damit die Übersicht auf die Verkehrssituation des Südrings erheblich erschwert. Dies kann in Alarmsituationen einerseits beim Ausrücken der Fahrzeuge zu Verzögerungen führen, aber andererseits auch für die auf dem Südring fahrenden Fahrzeuge zu erheblichen Konflikten führen, weil die ausfahrenden Einsatzwagen erst spät wahrgenommen werden. Außerdem läge die Einmündung der Stichstraße nördlich des Südrings dem Feuerwehrgrundstück gegenüber, wodurch sich weitere Konflikte ergeben können. Deshalb wird aus Gründen der Verkehrssicherheit der bisher vorgesehene Standort beibehalten. Durch die Feuerwehrrnutzung sind für die südlich des Planänderungsgebietes gelegenen Baugrundstücke im Vergleich zu einer gewerblichen Nutzung zudem keine deutlichen Mehrbelastungen zu erwarten.

Die Anregung bezüglich des Oberflächenwassers wird zur Kenntnis genommen, sie betrifft die Durchführung der Planung und ist im Rahmen der Erschließung und Nutzung des Planänderungsgebietes zu berücksichtigen.

Der Vorschlag bzgl. eines Gesprächs wird zur Kenntnis genommen und an die entsprechenden Institutionen weitergeleitet.

Behandlung von Anregungen zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Beschlussempfehlung zu Nr. 4

Die Anregungen aus der Öffentlichkeit sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, nicht zu berücksichtigen, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

5 Stellungnahmen ohne Anregungen

-

11

Beschlussempfehlung zu Nr. 5 bis Nr. 11

Die eingegangenen Schreiben werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Abstimmungsergebnis: