

Amtliche Bekanntmachung

über die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes der 77. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven

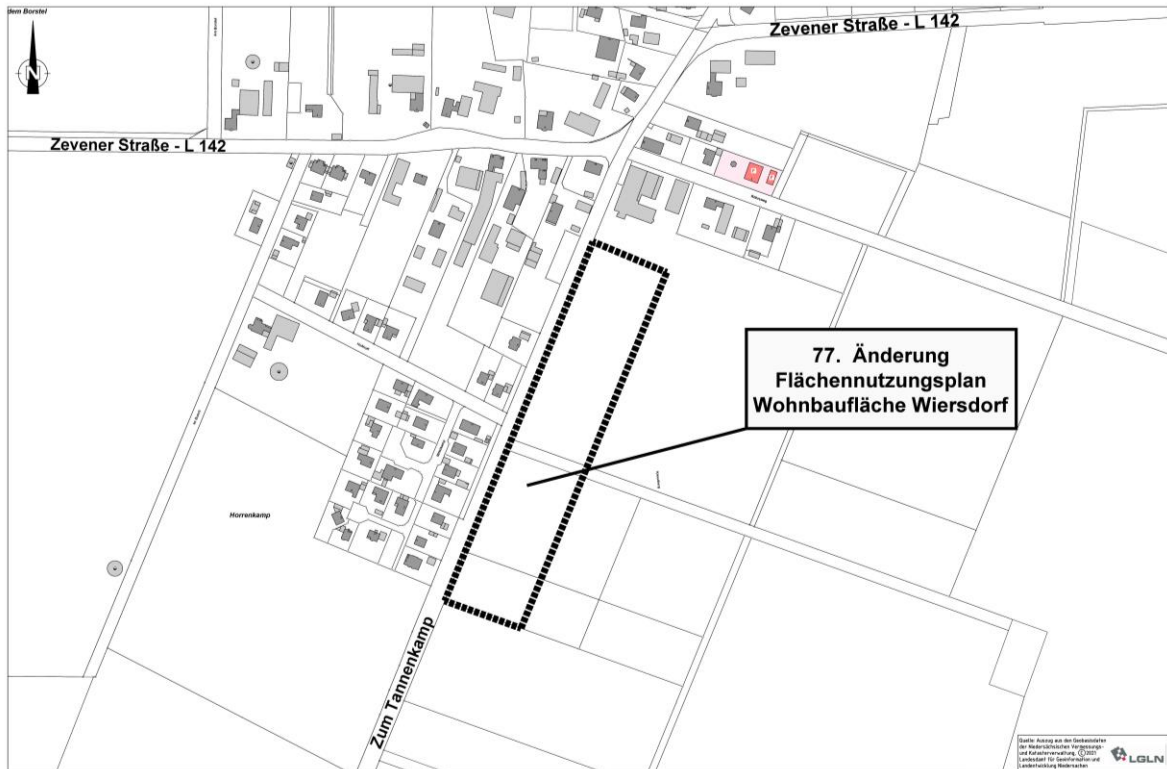
Aufgrund eines Fehlers in der Amtlichen Bekanntmachung vom 17.11.2022 wird die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes der 77. Änderung des Flächennutzungsplanes erneut bekannt gemacht. Mit Beschluss vom 13.07.2021 wurde die Herausnahme des Teilgeltungsbereiches 3 „Wiersdorf“ aus der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Samtgemeindeausschuss beschlossen, um die Änderung des Bereiches in einem 77. Änderungsverfahren fortzuführen. Die Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden bereits im Rahmen des Verfahrens zur 65. Änderung des F-Planes durchgeführt. Da die Unterlagen für den Bereich im Nachgang angepasst wurden, müssen die beiden Beteiligungsschritte gem. § 4a Abs. 3 BauGB wiederholt werden. Ein entsprechender Beschluss wurde durch den Samtgemeindeausschuss in seiner Sitzung am 08.09.2022 gefasst.

Ziel und Zweck der Planung:

Die vorgesehene 77. Änderung betrifft den Bereich der Gemeinde Heeslingen. Im Rahmen der Wohnbauentwicklung soll in Wiersdorf eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Anlass der Planung ist die von der Gemeinde Heeslingen geplante Ausweisung eines Wohngebietes östlich der Straße „Zum Tannenkamp“ auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche. Für den Geltungsbereich der Planung in der Ortschaft Wiersdorf ist daher die Darstellung einer Wohnbaufläche zur Schaffung der Voraussetzungen für die weitere wohnbauliche Entwicklung an dieser Stelle des Gemeindegebietes vorgesehen. Um die langfristige wohnbauliche Entwicklung für die nächsten ca. 20-30 Jahre auf der östlichen Seite der Straße „Zum Tannenkamp“ abzubilden, wird die Wohnbauflächen-Darstellung zusätzlich nach Norden Richtung Ortskern erweitert. Im Rahmen der Eigenentwicklung ist hingegen nur der südliche Teilbereich der vorgesehenen Wohnbaufläche, für den auch parallel ein Bebauungsplan aufgestellt wird, für die konkret anstehende wohnbauliche Entwicklung relevant.

Die Gemeinde Heeslingen ist bestrebt, durch die Ausweisung der Baufläche nachfragegerecht und langfristig Wohnraum bereitzustellen. Geplant ist daher die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs und zur Befriedigung der langfristigen Nachfrage nach Wohnbauland in der Ortschaft Wiersdorf.

Der Geltungsbereiche des Entwurfs der 77. Änderung ist aus der nachstehend abgebildeten Planskizze zu ersehen.



Hinsichtlich der Umweltbelange wurden im Hinblick auf die Wirkfaktoren des Plangebietes insbesondere die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft:
Tiere, Pflanzen und Biotope, Fläche und Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschafts- und Ortsbild, Mensch und Gesundheit, Kultur- und Sachgüter und Wechselwirkungen.

Als Grundlage zur Bewertung der Umweltbelange dienen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL)
- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (W.) (2020)
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan Landkreis Rotenburg (W.) (2016)
- Drachenfels (2016) „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“
- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)
- Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN 2019)
- Portal Wegeweiser-Kommunen Bertelsmann-Stiftung 2019
- Gutachten von Dipl.-Ing. Peter H. Kramer zur Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Samtgemeinde Zeven 2010 bis 2030 (2012)
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven
- NIBIS Kartenserver des LBEG (Niedersachsen)

Folgende umweltbezogene Informationen sowie bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen stehen zur Verfügung:

- Umweltbericht (Begründung zur 77. Änderung des Flächennutzungsplanes)
- Baugrunduntersuchung, Beurteilung der chemischen Beschaffenheit und Versickerungsfähigkeit sowie Empfehlung eines Verkehrsflächenaufbaus, Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbh, 06.11.2020
- Geruchsimmisionen Gutachten zur Ausweisung von Wohnbauflächen, Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, 12.02.2018 sowie ergänzende Stellungnahme vom 30.05.2018 und zweite ergänzende Stellungnahme vom 14.03.2019

Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:

- Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 16.12.2019: Untere Naturschutzbehörde zur Zersiedlung der Landschaft;
- Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 16.12.2019 zu Geruchsmissionen und Straßenverkehrslärm;
- Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 16.12.2019 wasserwirtschaftliche Stellungnahme zum Bodenschutz;
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 16.12.2019 zum Immissionsschutz;

Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:

- Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 15.02.2021: Regionalplanerische Stellungnahme zur Eigenentwicklung;
- Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 15.02.2021: Untere Naturschutzbehörde zur Zersiedlung der freien Landschaft;
- Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 15.02.2021: Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz zur Überschreitung des Immissionsrichtwertes;
- Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 15.02.2021: Wasserwirtschaftliche Stellungnahme zum Bodenschutz, schädlichen Bodenveränderungen, Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung;
- Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 15.02.2021: Städtebauliche Stellungnahme zur Zersiedlung der Landschaft, der Erweiterung der Bebauung im planungsrechtlichen Außenbereich und Geruchsmissionsbelastungen;
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 12.01.2021 zum Hubschraubertiefflugkorridor und damit einhergehenden Emissionen;
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN) vom 14.01.2021 zum Verdacht auf Kampfmittel;
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 26.01.2021 zur Beeinträchtigung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen und Betrieben und deren Erreichbarkeit und zum gegenseitigen Rücksichtnahmegebot beim Auftreten von ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen;
- Landvolk Niedersachsen – Kreisverband Bremervörde-Zeven e.V. vom 01.02.2021 zur Reduzierung der landwirtschaftlichen Nutzfläche und
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 11.02.2021 zu Rohstoffen und Böden, Gashochdruckleitungen und Rohrfernleitungen.

Der Entwurf der 77. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven und die dazu gehörende Begründung mit Umweltbericht sowie die vorstehend aufgeführten wesentlichen umweltbezogenen Informationen liegen gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB vom

28.11.2022 bis einschl. 05.01.2023

erneut im Fachbereich 4, Bau, Planung und Umwelt der Samtgemeinde Zeven, Am Markt 4, 27404 Zeven, Zimmer 105, während der Dienststunden zur Einsicht für jedermann öffentlich aus. Die Entwurfsunterlagen können gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB auch auf der Internetseite der Samtgemeinde Zeven (auf der Startseite www.zeven.de unter Rathaus → Verwaltung → Bauleitplanung → Flächennutzungspläne) eingesehen werden.

Während der Beteiligungsfrist ist für die Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Information, Äußerung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkung, sowohl im Rathaus als auch telefonisch unter den Telefonnummern 04281-716143 und 04281-716243 gegeben. Ebenso besteht während der Beteiligungsfrist für jede Person die Möglichkeit, bei o. g. Stelle zum ausliegenden Planmaterial Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift abzugeben. Elektronische Erklärungen/Stellungnahmen sind an folgende E-Mail-Adresse zu senden: bauleitplanung@zeven.de

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4 a Abs. 6 BauGB).

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 UmwRG ist gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder noch nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Absatz 3 BauGB).

Zeven, den 18.11.2022

Samtgemeinde Zeven
Der Samtgemeindebürgermeister