

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
GEMÄß § 6 ABS. 5 BAUGB**

ZUR
45. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
(VIERDEN)

SAMTGEMEINDE SITTENSEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Das Planänderungsgebiet umfasst eine Fläche am südwestlichen Ortsrand von Vierden, westlich der K 134 (siehe Abbildung 1).

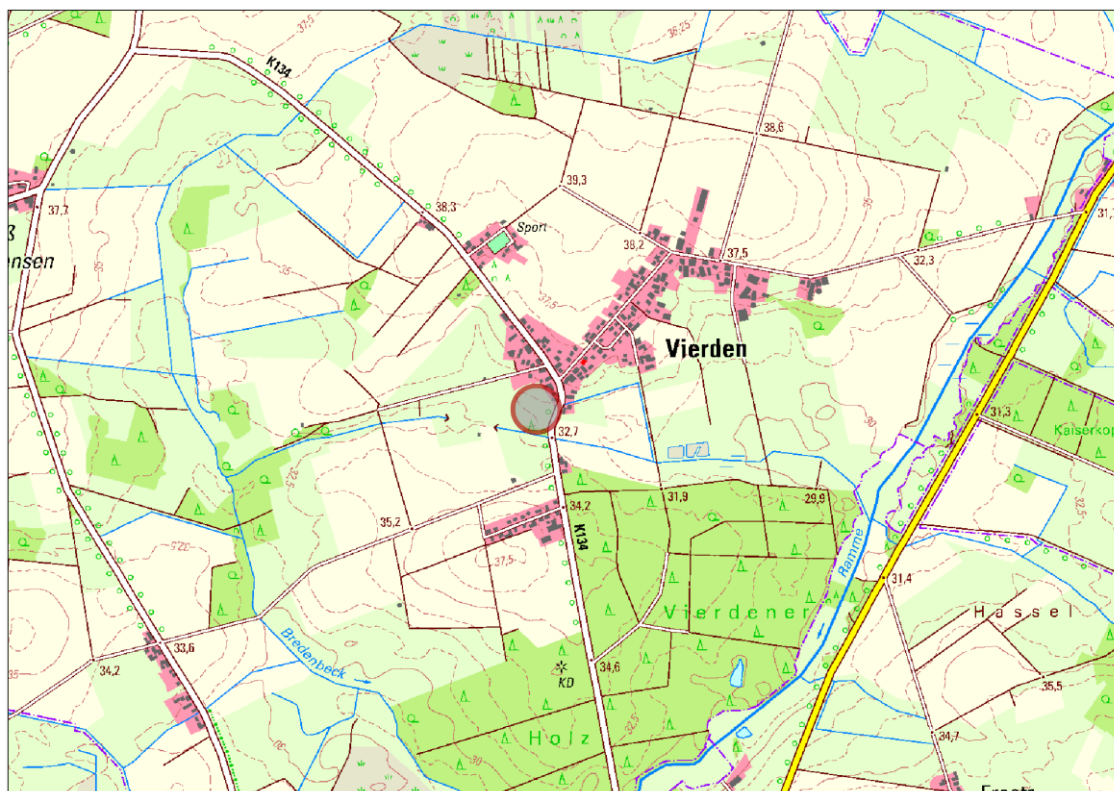


Abb. 1: Lage

Das Planänderungsgebiet liegt im Südwesten von Vierden, westlich der Hauptstraße (K 134). Das Planänderungsgebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt, im südlichen Teil befinden sich Gehölzstrukturen. Nordöstlich befinden sich aufgelockerte eingeschossige Wohnnutzungen. Westlich und östlich sowie südöstlich jenseits der Hauptstraße grenzen landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an. Nördlich befinden sich Gehölzstrukturen. Die Größe der im Planänderungsgebiet gelegenen Fläche beträgt ca. 1,88 ha.

Mit der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Grundlagen für eine bedarfsgerechte langfristige Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Vierden geschaffen werden. Im Planänderungsgebiet sollen Wohnbaugrundstücke im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde angeboten werden. Vierden gehört gemäß dem RROP 2005 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu den Orten, in denen sich die Planung und Entwicklung von Siedlungsmaßnahmen im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen soll. Hier wird den Belangen der Wohnbedürfnisse, der Eigenentwicklung des Ortes und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Vorrang eingeräumt.

Da über einen längeren Zeitraum keine Wohnbaugrundstücke mehr zur Verfügung standen, ist hier ein Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung entstanden. Die Gemeinde hat die Flächen im Planänderungsgebiet, im Anschluss an die nordöstlich angrenzenden Wohnnutzungen, inzwischen erworben. Die freie Fläche westlich der K 134 „Hauptstraße“ ist prädestiniert für eine weitere Wohnbauentwicklung in Vierden, zumal die angrenzende

Wohnbebauung fortgesetzt wird. Durch die Lage am Ortsrand, direkt an der Hauptstraße (K 134), ist das künftige Wohngebiet verkehrlich sehr gut erschlossen, durch den zusätzlich zu erwartenden Verkehr werden keine schutzwürdigen Baugebiete betroffen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen stellt im Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Zukünftig werden die Flächen im Geltungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Am westlichen Rand des Planänderungsgebietes ist eine Eingrünung zur freien Landschaft, am südlichen Rand eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 6 „Birkenkamp“ der Gemeinde Vierden aufgestellt.

Verfahrensablauf

Während des „Scoping-Verfahrens“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, durchgeführt mit Schreiben vom 10.08.2015 mit einer Frist bis zum 11.09.2015 zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Vierden, wurden zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Anregungen und Hinweise von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen. Diese betrafen nur z. T. die Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Vom Landkreis Rotenburg (Wümme) wurde u.a. angeregt, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nachzuweisen und dabei eine ausführliche „Standortalternativenprüfung“ durchzuführen und die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Samtgemeinde Sittensen das Ziel, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen und auch den Grundsatz mit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Ziel der Samtgemeinde ist es, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der nachfolgenden Aufstellung des Bebauungsplanes kommunales Bauland anzubieten und somit gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die verschiedenen Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB in Einklang zu bringen. Hier wird den Belangen der Wohnbedürfnisse, der Eigenentwicklung des Ortes und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Vorrang eingeräumt.

Im Vorfeld des Verfahrens sind in Vierden Baulücken ermittelt und Alternativen für ein neues Baugebiet geprüft worden, um den Bedarf an Wohnbauland langfristig zu decken. Als Ergebnis ist festzustellen, dass nur noch wenige Baulücken zur Verfügung stehen und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat u.a. angeregt, für landwirtschaftliche Betriebsstandorte entsprechend GIRL und TA-Luft räumliche Schutzbereiche zu berücksichtigen, in denen eine Wohnbebauung nicht erfolgen darf. Die nächsten landwirtschaftlichen Betriebe sind eine Biogasanlage im Süden und ein landwirtschaftlicher Betrieb im Nordosten, die jeweils ca. 500 Meter vom Planänderungsgebiet entfernt sind. Diese grenzen unmittelbar an Wohnbebauung an und müssen bereits entsprechend Rücksicht auf ihre Umgebung nehmen. Aufgrund der Lage und Entfernung zum Planänderungsgebiet ist mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten. Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind ortsüblich und entsprechend hinzunehmen.

Die weiteren Anregungen des Landkreises aus landschaftspflegerischer und bodenschutzrechtlicher Sicht sowie der Straßenbaubehörde und der Deutschen Telekom betrafen den nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 6 „Birkenkamp“ der Gemeinde Vierden bzw. seine Durchführung.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.01.2016 bis zum 08.02.2016 und der parallel durchgeführten Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB haben der Landkreis Rotenburg (Wümme) sowie die Landwirtschaftskammer Niedersachsen ihre Anregungen aus regionalplanerischer und bauplanungsrechtlicher bzw. immissionsschutzrechtlicher Sicht wiederholt vorgetragen. Änderungen am Planinhalt ergeben sich daraus nicht.

Zusätzlich hat der Landkreis Anregungen aus landschaftspflegerischer Sicht vorgetragen, dass die fehlende Eignung der Bäume in der Maßnahmen-Fläche des Planänderungsgebietes als Lebensraum durch nähere Angaben zu untermauern ist und eine Beweidung des Grünlandes eine Nutzung durch Wiesenvögel nicht generell ausschließt. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt, die Baufeldfreimachung des Grünlandes ist außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen.

Weiterhin gab die Deutsche Telekom allgemeine Hinweise zur Unterbringung von Telekommunikationsanlagen und der Unterhaltungsverband Nr. 19 Obere Oste zu externen Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Gewässer II. Ordnung. Diese betrafen ebenfalls den nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 6 „Birkenkamp“ der Gemeinde Vierden bzw. seine Durchführung. Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung ergaben sich hieraus nicht.

Berücksichtigung der Umweltbelange und Bewertung von Planungsalternativen

Durch die vorgesehene Wohnnutzung sind keine Beeinträchtigungen der Umgebung zu erwarten. Ebenso sind von den umliegenden Wohn- und landwirtschaftlichen Nutzungen keine unzumutbaren Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung anzunehmen. Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Betriebsabläufen sind nicht zu erwarten.

Die Zielsetzung der Gemeinde, den Wohnraumbedarf im Rahmen der Eigenentwicklung zu decken, lässt sich am geeignetsten auf den gewählten Flächen im Planänderungsgebiet umsetzen. Andere gemeindeeigene Flächen stehen nicht zur Verfügung. Weitere Wohnbauflächen, die noch nicht bebaut sind, sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen nicht dargestellt. Aus den genannten Gründen bieten sich keine gleichwertigen Alternativen zu dem Standort im Planänderungsgebiet an.

Mit der zukünftig möglichen Wohnbaunutzung werden teilweise höherwertige Biototypen mit einer hohen Wertigkeit überplant. Dennoch wird das Planänderungsgebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes durch die mögliche Überbauung des mesophilen Grünlandes und die Überbauung/Versiegelung von Boden sowie die weitere Errichtung von baulichen Anlagen in der freien Landschaft gelten als vertretbar und sind bei der Durchführung der Planung entsprechend auszugleichen. Details werden im nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 6 „Birkenkamp“ der Gemeinde Vierden geregelt.

Mit der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden/Wasser, Pflanzen und Landschaftsbild. Die vorgesehene

Eingrünung zur freien Landschaft und Anpflanzung in der Maßnahmenfläche können die Beeinträchtigungen jedoch deutlich minimieren.

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Rat der Samtgemeinde am 17.03.2016 als Satzung beschlossen und am 09.06.2016 vom Landkreis Rotenburg (Wümme) genehmigt. Die 45. Änderung ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) am 15.07.2016 wirksam geworden.

Sittensen, den _____

(Tiemann)
Samtgemeindebürgermeister