

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

ZUR
43. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
(KALBE)

SAMTGEMEINDE SITTENSEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Das Planänderungsgebiet umfasst eine Fläche in der Gemeinde Kalbe, nordwestlich der Gemeindestraße „Deepenhorn“ (siehe Abbildung 1).



Abb. 1: Lage

Das Planänderungsgebiet liegt im Südosten von Kalbe, zwischen der Gemeindestraße „Deepenhorn“ und der Bahnhofstraße. Im überplanten Bereich befinden sich landwirtschaftliche Flächen und eine ehem. Hofstelle. Nordöstlich und westlich befindet sich eine aufgelockerte Wohnbebauung. Nördlich liegt eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe an. Ansonsten grenzen landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an.

Die Größe der im Planänderungsgebiet gelegenen Fläche beträgt ca. 2,05 ha.

Durch die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau von Wohnhäusern geschaffen werden. Hier sollen Wohnbaugrundstücke im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde Kalbe angeboten werden. Kalbe gehört gemäß dem RROP 2005 für den Landkreis Rotenburg zu den Orten, in denen sich 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 in Kalbe über einen längeren Zeitraum keine Wohnbaugrundstücke mehr zur Verfügung standen, ist hier ein Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung entstanden. Die Gemeinde plant schon seit längerem, die Flächen im Planänderungsgebiet, im Anschluss an das nördlich angrenzende Wohngebiet, zu erwerben und zu vermarkten. Die Flächen stehen jetzt zur Verfügung, da der im Südosten des Planänderungsgebietes vorhandene ehem. landwirtschaftliche Betrieb seine Nutzung aufgegeben hat. Im Planänderungsgebiet wird entsprechend eine Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bereich nordwestlich des Änderungsbereiches in Richtung Bahnhofstraße ist durch eine unterschiedliche Nutzung aus landwirtschaftlichen Betriebsstellen, Gewerbe und dem Wohnen entsprechend eines Dorfgebietes geprägt. Diese Bereiche sind entsprechend ihrer Nutzung als gemischte Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Die

Gemeinde hat die Chance, die Flächen in der Größe wie im Änderungsbereich dargestellt, zu erwerben und als Wohnbaufläche auszuweisen. Da zwischen dieser gemischten Baufläche und dem neuen Änderungsbereich eine Fläche liegt, die der Gemeinde nicht gehört, sondern sich im Eigentum der Anlieger an der Bahnhofstraße befindet, wird diese Fläche ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 6 „Deepenhorn“ der Gemeinde Kalbe aufgestellt.

Verfahrensablauf

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch einen Erörterungstermin am 27.05.2013 im Dorfgemeinschaftshaus von Kalbe statt. Dabei wurden keine Anregungen vorgetragen.

Während des „Scoping-Verfahrens“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, durchgeführt mit Schreiben vom 27.06.2013 mit einer Frist bis zum 02.08.2013 zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Kalbe, 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 weiteren Verfahren wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt: die Samtgemeinde hat hierzu Baulücken untersucht bzw. die Verfügbarkeit bei der Gemeinde nachgefragt. In den gemischten Bauflächen entlang der Bahnhofstraße und östlich der Straße „Deepenhorn“ sind einige Baugrundstücke zu entwickeln, die aber den Bedarf für die Eigenentwicklung allein nicht decken. Alternativ kämen nur Flächen in Ortsrandlage in Betracht, wobei landwirtschaftliche Betriebe im Norden und Nordosten des Ortes und deren Geruchsemissionen eine Entwicklung unmöglich machen. Fazit: Für die Eigenentwicklung von Kalbe und die geplante Wohnbauentwicklung sind die Flächen im Änderungsbereich ohne städtebaulich sinnvolle Alternative.

Weiterhin wurde vom Landkreis Rotenburg (Wümme) angeregt, die vorhandenen Hofstellen in der Umgebung der beplanten Fläche dahingehend zu untersuchen, ob und in wie weit der baurechtliche Bestandsschutz für Tierhaltung erloschen ist, um die Verträglichkeit mit evtl. auftretenden Geruchsemissionen darzulegen. Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb liegt nordwestlich an der Bahnhofstraße. Dieser Betrieb hat seine Sauenhaltung bereits vor Jahren an den Ortsrand verlegt. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat im Jahr 2012 für diesen Betrieb eine Geruchsmissionsprognose vorgenommen. Als Ergebnis kann es nur

in einem kleinen Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes zu geringfügigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommen. Ansonsten wird der Immissionsrichtwert der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) Niedersachsen von 10 % der Jahresstunden eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme), das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt als auch die Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade haben auf einen metallverarbeitenden Betrieb an der Bahnhofstraße und seine Erweiterungsabsichten hingewiesen (s. hierzu Berücksichtigung der Umweltbelange).

Die weiteren Anregungen des Landkreises aus landschaftspflegerischer, wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht betrafen den nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 6 „Deepenhorn“ der Gemeinde Kalbe bzw. seine Durchführung.

Verschiedene weitere Anregungen der Deutschen Telekom, der EWE Netz GmbH, des Wasserverbandes Bremervörde und des Unterhaltungsverbandes Obere Oste betrafen ebenfalls den nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 6 „Deepenhorn“ der Gemeinde Kalbe bzw. seine Durchführung.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.01. bis zum 11.02.2014 und der parallel durchgeführten Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB haben der Landkreis Rotenburg (Wümme), das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt, die Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade sowie die Brunkhorst GmbH ihre Anregungen aus immissionsrechtlicher Sicht wiederholt vorgetragen. Änderungen am Planinhalt ergeben sich daraus nicht. Die Begründung wurde angepaßt.

Zusätzlich hat der Landkreis Anregungen aus landschaftspflegerischer Sicht vorgetragen; dass gerade in älterer und ggf. länger ungenutzter Bausubstanz – insbesondere in Dorfgebieten wie hier in der ehemaligen Hofstelle - Fledermauslebensstätten gebäudebewohnender Arten liegen können. Die Begründung wurde dahingehend ergänzt, dass in dem vorhandenen Gebäudebestand ein Fledermausvorkommen nicht auszuschließen ist und die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten sind.

Weiterhin gaben die Landwirtschaftskammer Niedersachsen allgemeine Hinweise zu Kompensationsmassnahmen und die Gemeinde Tiste zur Funktionalität der Abwasserbeseitigung. 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 der umliegenden dörflichen Nutzung keine unzumutbaren Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung anzunehmen.

Für die umliegende Nutzung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (T+H Ingenieure vom 22.10.2013). Dabei wird ein Immissionsrichtwert für das geplante allgemeine Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts zugrunde gelegt.

Vom Metallbaubetrieb an der Bahnhofstraße werden die Betriebsaktivitäten direkt nordwestlich des Plangebietes betrachtet. In der Nachtzeit findet kein Betrieb statt. Für den Tagesbetrieb werden zwei Nutzungsvarianten betrachtet, da der Betreiber auch einen Produktionsbetrieb in der angrenzenden Halle durchführen will. Die Geräuschemissionen des landwirtschaftlichen Betriebes an der Bahnhofstraße sind ebenfalls in die Berechnung eingeflossen.

Bei der Variante 1 (derzeitiger Lagerbetrieb in der Halle) werden die Immissionsrichtwerte tagsüber leicht unterschritten.

Bei der zweiten Variante (Produktionsbetrieb in der Halle und eine nichtstörende Nutzung auf der südöstlich der Halle gelegenen Freifläche) wird der Immissionsrichtwert tagsüber ausgeschöpft. Bei Einhaltung des Spitzenschalleistungspegels und des geforderten Mindestabstandes von 10 m zur Baugrenze im geplanten allgemeinen Wohngebiet ist dort tagsüber keine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums zu erwarten.

Sofern in der Halle höhere Schallemissionen erzeugt werden, ist eine Ertüchtigung der Außenbauteile der Halle (zusätzliche Schallisolierung) erforderlich. Sollten zusätzlichen Aktivitäten auf der südöstlich der Halle gelegenen Freifläche erfolgen, zieht dies weitere Schallschutzmaßnahmen (z.B. eine Schallschutzwand) nach sich.

Detaillierte Schallschutzmaßnahmen sind im nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 6 „Deepenhorn“ der Gemeinde Kalbe festzulegen.

Die Zielsetzung der Gemeinde, den Wohnraumbedarf im Rahmen der Eigenentwicklung zu decken und auf innerörtlichen Flächen Grundstücke anzubieten, lässt sich am geeignetsten auf den gewählten Flächen im Planänderungsgebiet umsetzen. Andere gemeindeeigene Flächen stehen, bis auf wenige Wohnbaugrundstücke im Bereich „Lohfeld“, nicht zur Verfügung. Aus den genannten Gründen bieten sich zu dem Standort im Planänderungsgebiet keine gleichwertigen Alternativen an (s. auch Standortalternativenbewertung unter Punkt „Verfahrensablauf“).

Wertvolle Bereiche für Tiere und Pflanzen werden nicht in Anspruch genommen. Das Planänderungsgebiet ist durch die umliegende Bebauung und der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche bereits stark vorgeprägt. Der überplante Bereich liegt in einem Landschaftsraum, der für Natur und Landschaft von geringer Bedeutung ist.

Mit der Versiegelung und Überbauung von Boden ergeben sich unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Diese sind jedoch ausgleichbar. Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt außerhalb des Planänderungsgebietes auf einer externen Fläche. Details werden im nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 6 „Deepenhorn“ der Gemeinde Kalbe geregelt.

Die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Rat der Samtgemeinde am 27.03.2014 als Satzung beschlossen und am 01.07.2014 vom Landkreis Rotenburg (Wümme) genehmigt. Die 43. Änderung ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) am 15.07.2014 wirksam geworden.

Sittensen, den 16.07.2014

.....gez. Tiemann.....
(Tiemann)
Samtgemeindebürgermeister