

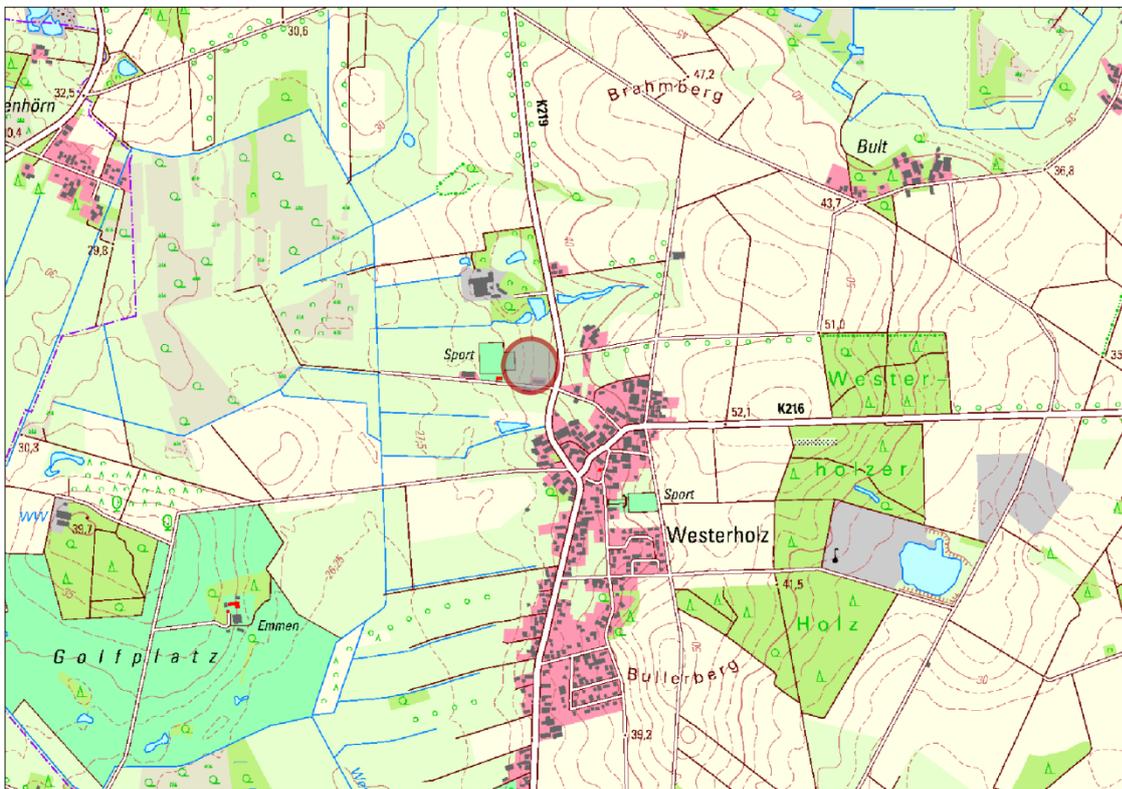
# Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a BauGB zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scheeßel

## Geltungsbereich

Das Planänderungsgebiet liegt nordwestlich der Ortschaft Westerholz und westlich der Kreisstraße 219 „An der Ziegelei“. Die Flächen unterliegen überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung. Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 2,4 ha. Entlang der Straße „Am Sportplatz“ befinden sich bereits bauliche Anlagen (alte Brennerei) bzw. versiegelte Flächen. Westlich grenzt der Sportplatz mit Sporthaus von Westerholz an. Ansonsten ist das Planänderungsgebiet von landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen

umgeben. Südlich des Planänderungsgebietes befindet sich ein einzelstehendes Wohnhaus. (siehe untenstehende Abbildung).

ohne Maßstab



Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2014

## Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Die Gemeinde Scheeßel ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Grundzentrum ausgewiesen und hat aufgrund dieser Funktionszuweisung zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitzustellen. Aber auch die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Erholung“ verpflichten die Gemeinde in besonderem Maße, ihre Funktion für die Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde und der näheren Umgebung sicherzustellen sowie die Attraktivität des Ortskerns als einer der wesentlichen Magneten in der Gemeinde ständig zu überprüfen und den Anforderungen entsprechend anzupassen. Ebenso ist die Gemeinde verpflichtet, entsprechende Bildungs- und Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung zu stellen

Für die Ortschaft Westerholz ist im RROP eine Eigenentwicklung vorgesehen. Die Eigenentwicklung beschränkt sich nicht auf die Wohnbebauung, sondern bezieht auch die Entwicklung der ortsansässigen Betriebe mit ein.

In der Ortslage von Westerholz an der Straße „Am Berg“ befindet sich ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen. Der Betrieb ist hier seit Jahren vorhanden und hat sich von einem kleinen Betrieb zu einem großen Lohnunternehmen entwickelt. Auch auf Grund des Strukturwandels, der zusätzlichen Aufgabenbereiche, des größeren Einzugsbereiches bzw. Kundenkreises und des Einsatzes von großen Maschinen muss dieser Betrieb erweitert werden. Am jetzigen Standort ist aufgrund der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung und der zu erwartenden Nutzungskonflikte eine Erweiterung nicht möglich, zumal auch die Zu- und Abfahrt durch Wohngebiete verläuft. Eine Entwicklung im Innenbereich ist auf Grund der störenden Nutzung (Fahrten auch in den Nacht- und Ruhezeiten erforderlich) nicht möglich.

Um am Markt konkurrenzfähig zu bleiben, Nutzungskonflikte zu vermeiden und um die Existenz des Betriebes zukunftsfähig zu sichern, will der Betrieb ein Grundstück am nordwestlichen Ortsrand von Westerholz erwerben. Dorthin soll der Betrieb schrittweise verlagert werden. Dementsprechend wird im Planänderungsgebiet Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lohnunternehmen“.

Im Süden des Planänderungsgebietes befindet sich eine Brennerei, die nicht mehr genutzt wird. Die übrigen Flächen werden als Grün- bzw. Weideflächen genutzt. Südlich angrenzend befindet sich ein Wohnhaus und westlich der Sportplatz von Westerholz ebenfalls mit Gebäuden. Somit entsteht hier durch das Sondergebiet kein neuer Siedlungsansatz.

Ebenso benötigt der Sportverein Erweiterungsflächen, um den Sport- und Punktspielbetrieb aufrechterhalten zu können. Hier soll angrenzend an den vorhandenen Sportplatz eine neue Spielfläche entstehen. Um die Belange von Freizeit, Sport und Erholung zu berücksichtigen, ist im Änderungsbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt.

Die Feuerwehr mit ihren Gebäuden befindet sich innerhalb der Ortslage von Westerholz an der Straße „Röhberg“. Das Feuerwehrgerätehaus ist von der Feuerwehrunfallkasse überprüft worden. Hier wurden erhebliche Mängel festgestellt, die u.a. auch Erweiterungen erforderlich machen. Dieses ist an dem vorhandenen Standort nicht möglich. Daher beabsichtigt die Gemeinde Scheeßel, im südwestlichen Teil des Planänderungsgebietes, an der Straße „Am Sportplatz“ ein neues Feuerwehrgerätehaus zu errichten. Hierfür ist im Änderungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt. Die Gemeinbedarfsfläche erhält ebenfalls die Darstellung „für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, um hier ggf. mit dem neuen Sportplatz in Zusammenhang stehende Anlagen (z.B. Geräteräume) unterbringen zu können.

Weiterhin sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf untergeordnet auch Räumlichkeiten für andere Vereine, die Dorfjugend etc. geplant, die der Förderung der Dorfgemeinschaft dienen.

Dahingehend ist im Planänderungsgebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Sport“ sowie für soziale Zwecke dargestellt. Dies ermöglicht zukünftig neben der Feuerwehr auch die Errichtung von baulichen Anlagen für sportliche und soziale Zwecke.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das Planänderungsgebiet befindet sich nordwestlich der Ortschaft Westerholz, westlich der K219 („An der Ziegelei“) und nördlich der Straße „Am Sportplatz“. Durch die bereits bestehende Bebauung im Süden des Planungsraums ist das Planänderungsgebiet teilweise baulich vorbelastet. Der westliche Teil des Planänderungsgebietes beinhaltet einen Sportplatz. Das Grünland im nördlichen Teil des Planänderungsgebietes wird als Pferdeweide genutzt. Dieses Grünland geht Richtung Norden über das Planänderungsgebiet hinaus. Westlich schließt sich an das Planänderungsgebiet der Sportplatz von Westerholz an. Südlich befindet sich ein Wohnhaus, ansonsten ist das Planänderungsgebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die dargestellten landwirtschaftlichen Flächen in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lohnunternehmen, Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr u.a.) sowie öffentliche Grünflächen (Sportanlage) geändert werden.

Das Planänderungsgebiet ist durch vorhandene bauliche Anlagen bereits teilweise vorbelastet. Wertvolle Bereiche für Tiere werden nicht in Anspruch genommen.

Mit einer zusätzlich möglichen Versiegelung und Überbauung von Boden ergeben sich unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Durch die mögliche Beseitigung von Gehölzstrukturen, wie Baumreihe, Einzelbäume und Strauch-Baumhecken ergeben sich ebenfalls

erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind durch die mögliche Erweiterung der baulichen Anlagen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Die genannten erheblichen Beeinträchtigungen sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes ausgleichbar.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können.

Die Beseitigung des unbelasteten Oberflächenwassers im Planänderungsgebiet soll durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Details werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren erläutert.

In der näheren Umgebung befindet sich südlich des Planänderungsgebietes ein Wohngebäude. Für die drei geplanten Nutzungen wurde jeweils eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis unterschreiten die vorgesehenen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Immissionsort bzw. halten diese ein.

Negative Auswirkungen auf Erholungsnutzungen und auf Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.

Der zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellte Umweltbericht enthält Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Durchführung der Planung, zu Vermeidungsmaßnahmen und dem Ausgleichsbedarf für erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und zu Planungsalternativen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte durch einen Erörterungstermin am 08.03.2018 im Rathaus Scheeßel. Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 6 „Am Sportplatz“ durch einen Erörterungstermin am 13.01.2015 im Rathaus Scheeßel. Das Planänderungsgebiet hatte eine andere Größe; die damaligen Anregungen u.a. des Landkreises Rotenburg (Wümme) führten zur Darstellung eines Sondergebiets und zur Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche um den Standort für die Feuerwehr.

Weitere Hinweise betrafen die Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Sportplatz“.

Die öffentliche Auslegung des Planänderungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 08.03. bis 08.04.2019 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 06.03.2019 mit Fristsetzung bis 08.04.2019 durchgeführt.

Dabei wurden Anregungen des Landkreises Rotenburg (Wümme) u.a. zu den Themen Ausgleichsmaßnahmen, Wasserschutzgebiet, Straßenbau, vorbeugendem Immissionsschutz und Abfallwirtschaft vorgetragen. Diese betrafen überwiegend den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 6 „Am Sportplatz“. Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung ergaben sich nicht.

Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen bzgl. der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen wurde wiederholt vorgetragen. Ebenso wie die Hinweise der Industrie- und Handelskammer Stade hatten diese keine Auswirkungen auf die Planung.

Anregungen aus der Öffentlichkeit lagen nicht vor.

### **Angaben über die Abwägung der Alternativen**

Die Standortwahl erfolgte unter der Überlegung, dass die Entwicklung bzw. Erweiterung sowohl des Lohnunternehmens als auch der Feuerwehr an ihren bisherigen Standorten in der Ortslage von Westerholz nicht möglich ist.

An einem neuen Standort am nordwestlichen Ortsrand von Westerholz können die öffentlichen Einrichtungen konzentriert und durch eine Sondergebietsfläche ergänzt werden. Es sind bereits Vorbelastungen vorhanden, so dass zu den Flächen im Änderungsbereich keine gleichwertigen Planungsalternativen vorliegen. Weiterhin wird eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt, um die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses sowie Räumlichkeiten für sportliche und soziale Zwecke zu ermöglichen.

### **Inkrafttreten**

Die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Rat der Gemeinde Scheeßel am 12.12.2019 beschlossen und am 08.05.2020 vom Landkreis Rotenburg (Wümme) genehmigt. Die 57. Änderung ist nach der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) seit dem 15.06.2020 rechtswirksam.

Scheeßel, den 16.06.2020

Gez. Dittmer-Scheele  
(Dittmer-Scheele)  
Bürgermeisterin

L.S.