

## **Flächennutzungsplanänderung Nr. 56, Wittorf „Zum Dicken Holz“**

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB**

#### **1. Planungsanlass und Planungsziel**

Die Stadt Visselhövede möchte mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes die Bestandssituation im Hinblick auf eine Umnutzung und geplante Mischung von gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung im Ortsteil Wittorf planungsrechtlich vorbereiten. Bislang hat sich für die gewerblichen Flächen keine sinnvolle (gewerbliche) Nachnutzung ergeben, sodass nunmehr das städtebauliche Ziel in Richtung einer arrondierenden und gemischten Nutzung verfolgt werden soll.

Zugleich besteht der Wunsch sowie das Erfordernis, für die Eigenentwicklung der Ortschaft weitere Wohnbaulandflächen bereitzustellen. Dabei sind die gewählten Flächen als Arrondierung der bestehenden Siedlungsflächen sehr gut geeignet.

Der vorhandene Kinderspielplatz (Flurstück 102/22) auf den angrenzenden Flächen östlich der Straße „Zum Dicken Holz“ soll zusammen mit den Flurstücken 102/32, 102/98 und 102/99 als Wohnbauflächen (W) umgenutzt werden. Das Erfordernis einer weiteren Nutzung als Kinderspielplatz wird langfristig nicht gesehen.

Der Änderungsbereich befindet sich in einem von gewerblichen Betrieben, Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Nutzflächen gekennzeichneten Bereich. Die Fläche westlich der Kreisstraße K 235 wird im aktuellen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche (G) ausgewiesen. Derzeit befinden sich dort die Hallen eines ehemaligen Sägewerks, das bereits seit 20 Jahren nicht mehr in Betrieb ist, sowie ein Tischlerbetrieb, der nach derzeitigem Stand ebenfalls nicht mehr aktiv ist und ein Kfz-Teile-Handel mit Zulieferverkehren. Darüber hinaus befindet sich bereits heute Wohnnutzung im Gebiet.

Das Planverfahren wurde im zweistufigen Planverfahren durchgeführt; die zu berücksichtigenden Umweltbelange wurden in einem Umweltbericht sachgerecht abgehandelt und eine faunistische Potenzialabschätzung durchgeführt.

Die Stadt Visselhövede bereitet mit der Änderung des Flächennutzungsplanes eine weitere Siedlungsentwicklung in der Ortschaft planerisch vor.

#### **2. Umweltbelange**

Mit der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme rückwärtiger Flächen und der Acker- und Grünlandflächen werden Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft vorbereitet, die in Bezug auf Pflanzen und Tiere sowie auf den Boden als erheblich eingestuft werden. Es entsteht gemäß des Kompensationsmodells des Niedersächsischen Städtetags ein Kompensationserfordernis auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Das ermittelte flächenbezogene Kompensationsdefizit beläuft sich auf **19.393 Werteinheiten**.

Ebenfalls wird eine ehemalige als Wald eingestufte Fläche überplant. Auch hier sind Maßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung zum Waldausgleich zu berücksichtigen. Die Flächengröße, die auszugleichen ist, beträgt **3.630 m<sup>2</sup>**. Die zu ergreifenden Maßnahmen und die Flächen für die Kompensation sind im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren detailliert zu beschreiben.

Gemäß der vorsorglichen Prüfung zeichnen sich keine dauerhaft unlösbaren Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen ab. Allerdings ist voraussichtlich eine Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten zu beachten. Bei einer Überplanung der Einzelgehölze und der Gebäude ist zu beachten, dass diese zeitnah vor einer Fällung oder vor einem Abriss durch eine fachkundige Person überprüft werden müssen um auszuschließen, dass keine dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen und an/in den Gebäuden vorhanden sind.

### 3. Verfahrensablauf

#### Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB

Die Stadt Visselhövede hat im Jahr 2021 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im Zuge dieses Beteiligungsschrittes wurden die folgenden Anregungen und Hinweise zur Planung vorgebracht:

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) bestätigt die raumordnerische Einstufung der Eigenentwicklung und die Entwicklung dieses Standortes. Zugleich gibt er Hinweise zur nicht mehr vorhandenen Gehölzfläche im Süden des Änderungsbereiches, zur Abfallentsorgung und zum Immissionsschutz. Diese Anregungen werden im Zuge der konkreten Bauumsetzung/Objektplanung berücksichtigt. Die Einstufung der angesprochenen Gehölzfläche als Waldfläche kann nicht erfolgen, da dieser Bestand nicht vorhanden ist. Weiterhin wird auf die Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild hingewiesen und eine Eingrünung angeregt. Diesem Aspekt wird durch die Darstellung einer Ortsrandeingrünung in der Plandarstellung Rechnung getragen.

Die Landesstraßenbehörde gibt den Hinweis auf den Abstand zur Bundesstraße 440 und weist auf die Schutzbestimmungen gegenüber den Verkehrsemissionen hin. Der Änderungsbereich befindet sich in einem Abstand von fast 300 m zur B 440, so dass auf weitergehende Maßnahmen verzichtet werden kann.

Weitere Träger öffentlicher Belange (LBEG, Gasunie, Deutsche Telekom, EWE Netz) haben eine Stellungnahme abgegeben, die jedoch erst auf der Ebene der Baudurchführung berücksichtigt werden.

Das LGLN (Kampfmittelräumdienst) hat für den Änderungsbereich einen allgemeinen Verdacht auf Kampfmittel ausgesprochen. Demzufolge wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass kein Handlungsbedarf besteht.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist auf zwei wirtschaftende Betriebe im räumlichen Nahbereich des Änderungsbereiches und die Erstellung eines Geruchsgutachtens hin.

In einer Entfernung von rund 200 m im Nordwesten des Änderungsbereiches befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, welche grundsätzlich Emittenten von Gerüchen sein können. Ein Geruchsgutachten im Sinne der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) ist bei der vorliegenden Änderungsplanung jedoch nicht erforderlich, da es sich bei dem Flächennutzungsplan um eine langfristig angelegte Planung handelt, die die langfristigen Entwicklungen in der Landwirtschaft nicht sicher darlegen kann. Zudem ist seine Umsetzung nicht rechtlich bindend. Ein entsprechendes Gutachten kann im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung angefertigt werden, wenn die konkreten Bedingungen vor Ort relevant werden.

Die Industrie- und Handelskammer sowie das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt weisen auf den Bestandsschutz des bestehenden gewerblichen Betriebes im Änderungsbereich hin. Durch die Lage in einer planungsrechtlichen gemischten Baufläche ist die uneingeschränkte Betriebstätigkeit des Bestandsbetriebes gegeben. Die Durchmischung der gemischten Baufläche wird auf Ebene der Genehmigungsplanung umgesetzt.

Eine private Stellungnahme wurde vorgebracht. Der ansässige Handelsbetrieb weist auf den Bestandsschutz seines Betriebes hin, der durch die Planung nicht angegriffen wird.

Weitere planungsrelevante Hinweise oder/und Anregungen, die zu einer Anpassung der Planunterlagen geführt hätten, wurden nicht vorgebracht. Im Ergebnis der Abwägung werden die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Visselhövede in der formulierten Form aufrecht erhalten.

### **Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB**

Das Beteiligungsverfahren der öffentlichen Auslegung sowie der Behördenbeteiligung wurde in 2022 durchgeführt. Im Zuge dieses Verfahrensschrittes wurden die folgenden Planhinweise gegeben:

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) bestätigt die raumordnerische Eignung des Standortes. Zugleich gibt er Hinweise zur nicht mehr vorhandenen Gehölzfläche im Süden des Änderungsbereiches als potenzielle Waldfläche. Die Einstufung der angesprochenen Gehölzfläche als Waldfläche wird seitens der Gemeinde gefolgt; die erforderlichen Nachweise zur Waldkompensation werden dargelegt.

Hinsichtlich des vorbeugenden Immissionsschutzes wird auf das Erfordernis eines Immissionsschutzgutachtens verwiesen, welches auch die LKW-Belastungen der Straße darstellt. Im Zuge der konkretisierenden Planungen werden diese Aussagen vertieft; auf Ebene der Flächennutzungsplanung reichen die getroffenen Aussagen zur Darlegung der Machbarkeit des Standortes aus.

Weitere Hinweise zur Wasserwirtschaft und zum Bodenschutz werden ebenfalls auf der konkretisierenden Planungsebene relevant.

Weitere Träger öffentlicher Belange (LBEG, Gasunie, Deutsche Telekom, EWE Netz) haben eine Stellungnahme abgegeben, die jedoch erst auf der Ebene der Baudurchführung berücksichtigt werden. Zum Änderungsbereich ergeben sich hieraus keine planungsrelevanten Hinweise.

Das LGLN (Kampfmittelräumdienst) hat für den Änderungsbereich einen allgemeinen Verdacht auf Kampfmittel ausgesprochen. Demzufolge wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass kein Handlungsbedarf besteht.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven hat keine Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht und auf die Überwachung der tatsächlichen Nutzungsmischung im Mischgebiet hingewiesen.

---

Die Industrie- und Handelskammer weist auf den Bestandsschutz des bestehenden gewerblichen Betriebes im Änderungsbereich hin. Durch die Lage in einer planungsrechtlichen gemischten Baufläche ist die uneingeschränkte Betriebstätigkeit des Bestandsbetriebes gegeben.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hält ihre Stellungnahme aus dem frühzeitigen Verfahren aufrecht; sie weist auf zwei wirtschaftende Betriebe im räumlichen Nahbereich des Änderungsbereiches und die Erstellung eines Geruchsgutachtens hin.

In einer Entfernung von rund 200 m im Nordwesten des Änderungsbereiches befinden sich zwei land-wirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, welche grundsätzlich Emittenten von Gerüchen sein können. Ein Geruchsgutachten im Sinne der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) ist bei der vorliegenden Änderungsplanung jedoch nicht erforderlich, da es sich bei dem Flächennutzungsplan um eine langfristig angelegte Planung handelt, die die langfristigen Entwicklungen in der Landwirtschaft nicht sicher darlegen kann. Zudem ist seine Umsetzung nicht rechtlich bindend. Ein entsprechendes Gutachten kann im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung angefertigt werden, wenn die konkreten Bedingungen vor Ort relevant werden.

Die Landesstraßenbehörde gibt den Hinweis auf den Abstand zur Bundesstraße 440 und weist auf die Schutzbestimmungen gegenüber den Verkehrsemissionen hin. Der Hinweis wird beachtet, der Änderungsbereich befindet sich in einem Abstand von fast 300 m zur B 440, so dass auf weitergehende Maßnahmen verzichtet werden kann.

Private Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

#### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Durch die Ausweisung des Bereichs als gemischte Bauflächen eröffnet sich die Möglichkeit einer sinnvollen städtebaulichen Nachnutzung. Somit dienen sie zum einen dem Wohnen und zum anderen der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben, unter Beachtung des Bestandsschutzes. Darüber hinaus wird der unbeplante Bereich nördlich der Gewerbefläche in den Siedlungsbereich eingebunden. Standortalternativen für gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen stehen in einer derart siedlungsnahen Lage und in der gewünschten Größe in Wittorf aktuell nicht zur Verfügung.

Visselhövede, 24.01.2024

Der Bürgermeister



---