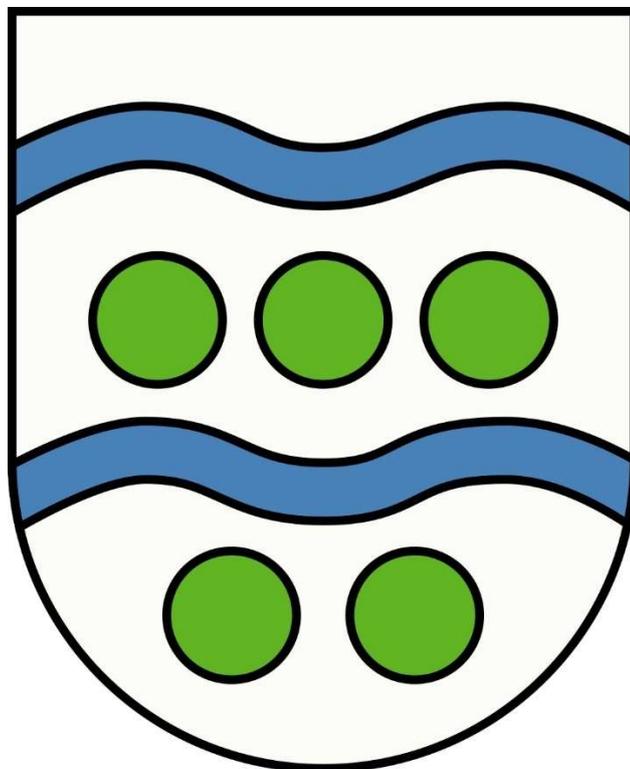


55. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

VAHLDE

- EHEMALIGE BRENNEREI IN BENKELOH –



VORENTWURF

SAMTGEMEINDE FINTEL
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	4
VERFAHRENSVERMERKE	5
PLANZEICHNUNG	nach Seite 8
1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES	8
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	9
2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017	9
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme).....	9
3. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG	10
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	10
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	11
4. PLANINHALT	11
4.1 Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	11
5. KLIMA- UND IMMISSIONSSCHUTZ	11
5.1 Klimaschutz	11
5.2 Immissionsschutz.....	12
5.3 Altlasten.....	12
5.4 Erschließung.....	12
6. VERKEHR, VER- UND ENTSORGUNG.....	12
7. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	13

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 58 und 98 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Samtgemeinde Fintel diese 55. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (1 Blatt), beschlossen.

Lauenbrück, den

.....
(Maier)
Samtgemeindebürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Fintel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB in der Zeit vombis zum..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lauenbrück, den

.....
(Maier)
Samtgemeindebürgermeister

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:5000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

2021  **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Otterndorf

3. Der Entwurf der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Telefon 04261 / 92930 Fax 04261 / 929390
E-Mail info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den

.....
(Diercks)
Planverfasser

4. Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Fintel hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden von bis ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Lauenbrück, den

.....
(Maier)
Samtgemeindebürgermeister

5. Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Fintel hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 4 a (3) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden von bisortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Lauenbrück, den

.....
(Maier)
Samtgemeindebürgermeister

6. Der Rat der Samtgemeinde Fintel hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Lauenbrück, den

.....
(Maier)
Samtgemeindebürgermeister

7. Die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.:
.....) vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßgaben/mit Ausnahme
der kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Rotenburg (Wümme), den

Landkreis Rotenburg (Wümme)
Der Landrat
Im Auftrag

.....

8. Der Rat der Samtgemeinde Fintel ist den in der Genehmigungsverfügung vom
..... (Az.:)
.....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis zum öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden von bis ortsüblich bekannt gemacht.

Lauenbrück, den

.....
(Maier)
Samtgemeindebürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 (5) BauGB am bekannt gemacht worden. Die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Lauenbrück, den

.....
(Maier)
Samtgemeindebürgermeister

10. Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Lauenbrück, den

.....
(Maier)
Samtgemeindebürgermeister

VORBEMERKUNG

In der vorliegenden Begründung wird die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ehemalige Brennerei in Benkeloh“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Flächennutzungsplanänderung“ bzw. sein Geltungsbereich als „Planänderungsgebiet“ bezeichnet.

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES

Das Planänderungsgebiet befindet sich südwestlich von Benkeloh an der Gemeindegrenze zu Ostervesede (Gemeinde Scheeßel) auf Flurstück 28/5 der Flur 6, Gemarkung Vahlde, nördlich der K 232 (siehe Abb. 1). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Planänderungsgebiet ist ca. 1,2 ha groß.

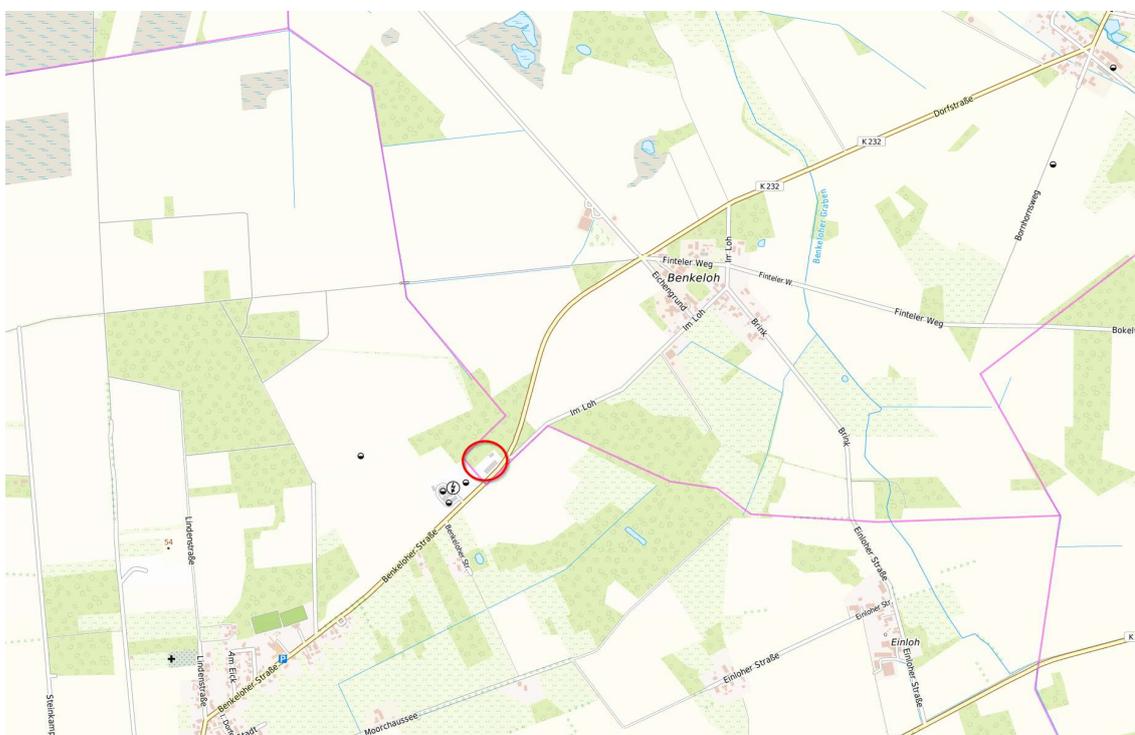


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2024

Beim Planänderungsgebiet handelt es sich um das Gelände einer ehemaligen landwirtschaftlichen Brennerei mit einem Hauptgebäude, Zuwegungs- und Schotterflächen, Klär- und Versickerungsbecken sowie zahlreichen Bäumen. Mittlerweile dient die Fläche einem Zirkus als Lagerstätte für das gesamte Zirkusinventar, sowie als Aufenthaltsraum und -fläche für Zirkusbelegschaft und Tiere.

Nördlich und östlich grenzt ein Wald an das Planänderungsgebiet an, westlich eine Biogasanlage. Südlich verläuft die K 232, bevor landwirtschaftliche Ackerflächen anschließen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Die Samtgemeinde Fintel ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Gemäß den Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sollen kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld geboten, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft verbessert und deren Wettbewerbsfähigkeit gestärkt, die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt, die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt sowie die Umwelt und die Landschaft erhalten und verbessert werden. Raumstrukturelle Maßnahmen sollen dazu beitragen, geschlechtsspezifische Nachteile abzubauen.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Planänderungsgebiet keine besonderen Funktionen festgelegt. Daher ist die beabsichtigte Ausweisung der Sonderbaufläche mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms vereinbar.

Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms werden durch die beabsichtigte Umnutzung berücksichtigt.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms besteht keine Darstellung für das Planänderungsgebiet. Umliegend befinden sich Vorbehaltsgebiete für Wald, Landwirtschaft und Natur und Landschaft.

Das RROP 2020 enthält den Grundsatz, dass auf die Erhaltung, Pflege und Entwicklung des Waldes und Vergrößerung des Waldflächenanteiles hinzuwirken ist. Waldumwandlungen sind so weit wie möglich zu vermeiden; die Wald zerstörende Waldbeweidung ist zu unterbinden. Bebauungen sollen in der Regel einen Abstand von mindestens 50 m Breite zum Waldrand haben. In begründeten Einzelfällen ist eine Unterschreitung möglich. Der Wald grenzt direkt an das Planänderungsgebiet an. Es werden jedoch keine weiteren baulichen Anlagen über den Bestand hinaus festgesetzt, sodass ausschließlich das Bestandsgebäude planungsrechtlich auch zukünftig weiterhin an diesem Standort zulässig sein soll. Dahingehend ergeben sich keine Beeinträchtigungen auf den Wald und die Grundsätze des RROPs.

Ziele des RROPs stehen der Planung nicht entgegen. Daher ist die beabsichtigte Ausweisung des Sondergebietes „Zirkusquartier“ mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

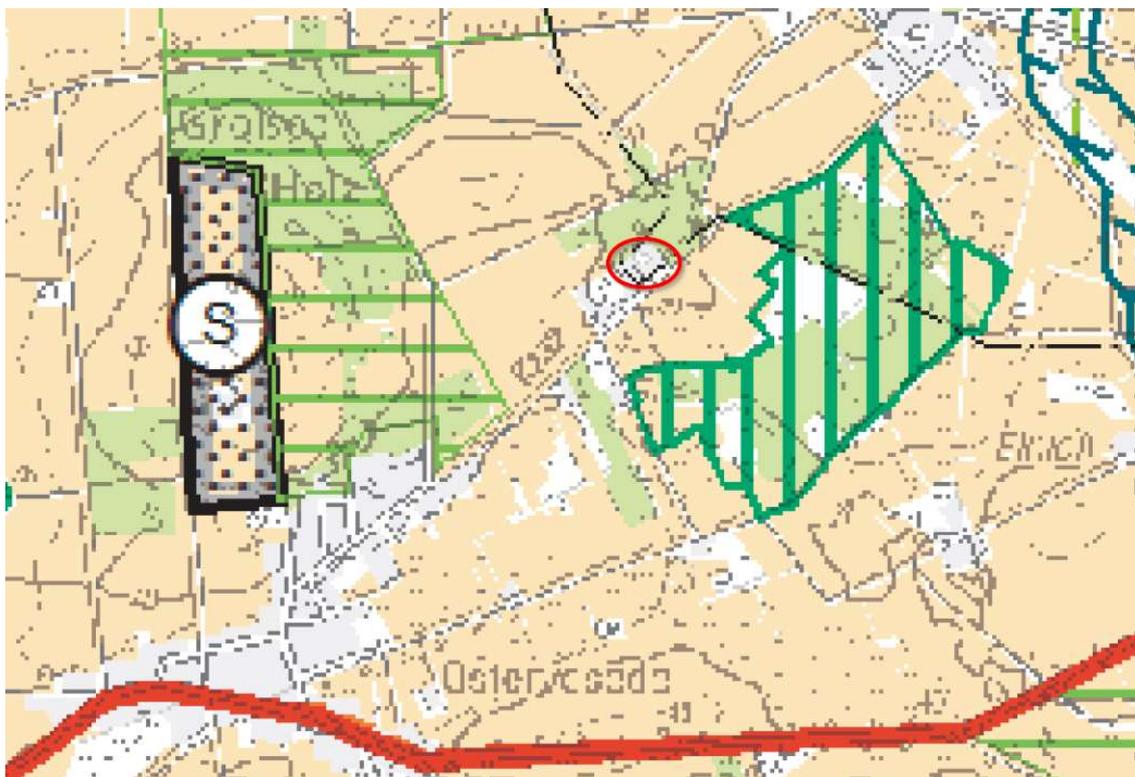


Abb. 2: Ausschnitt RROP 2020 Landkreis Rotenburg (W)

Die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms werden durch die beabsichtigte Umnutzung berücksichtigt und umgesetzt.

3. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Samtgemeinde das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Winterquartier zur Sicherung und vorübergehenden Aufenthalts eines Zirkus in den Wintermonaten. Mit dieser Möglichkeit kann die Samtgemeinde den kulturhistorischen Erhalt des Zirkusbetriebs des vergangenen Jahrhunderts in der Region erhalten bzw. fördern. Dahingehend wird das Vorhaben unterstützt und gemeinsam mit der Gemeinde eine Bauleitplanung für den Standort durchgeführt. Das Planänderungsgebiet bietet sich für die vorgenannten Nutzungen an, da es bereits durch eine alte Brennerei, die seit längerem nicht mehr betrieben wird, in Form eines Hauptgebäudes und umliegende versiegelte Flächen einschlägig baulich vorgeprägt ist. Mit der Umnutzung sollen keine Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft erfolgen. Der Standort wird lediglich einer neuen Nutzung zugeführt. Eine weitergehende Bebaubarkeit und Versiegelung werden im Rahmen des Bebauungsplanes nicht zugelassen. Alternativen bzw. eine Verfügbarkeit sowie auch eine wirtschaftliche Umsetzbarkeit zu diesem Standort stehen nicht zur Verfügung. Das Planänderungsgebiet liegt im Außenbereich und die Tiere, die für den Zirkusbetrieb gehalten werden, führen somit zu keinen Emissionskonflikten schutzbedürftiger Nutzungen. Ähnlich wie bei anderen privilegierten landwirtschaftlichen Tierhaltungen wie z.B. Rinder und Pferde.

Der hintere Bereich zwischen den Baumbeständen wird als Gehege der Tiere genutzt. Der Baumbestand soll erhalten werden. Eine bestehende Sickergrube kann weiterhin die Funktion eines Versickerungsbeckens des anfallenden Oberflächenwassers übernehmen. Die versiegelte Fläche bezieht sich ohnehin nur auf einen kleinen Teil (Gebäude und asphaltierte Umfahrung) des Grundstückes. Die ehemalige Hauskläranlage wird wieder in Betrieb genommen. Das Gebäude der alten Brennerei dient der Haltung der Tiere (Stallflächen), Lagerung von Futter, als Werkstatt zur Reparatur und Instandsetzung des Zirkus Interieurs und als Unterstellmöglichkeit für Fahrzeuge. Wohnen und schlafen erfolgt ausschließlich innerhalb der Wohnwagen, mit denen die Schausteller auch das ganze Jahr unterwegs sind. Ein Wohnen in „festen“ Gebäuden soll ausgeschlossen werden. Die Schausteller sind mit ihrem Zirkus zum großen Teil des Jahres (ca. 9-10 Monate) unterwegs und in dieser Zeit nur sporadisch im Planänderungsgebiet ansässig.

Neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes, durch den die vorgesehene Planung verbindlich geregelt wird, ist es zusätzlich erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern und somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die Änderung soll im Parallelverfahren erfolgen.

Dahingehend soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert werden. Die Abgrenzung des Flächennutzungsplanes ist identisch mit dem Bebauungsplan.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fintel stellt im Geltungsbereich und Umgebung des Bebauungsplanes Flächen für die Landwirtschaft und Wald dar. Somit stimmen die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

4. PLANINHALT

4.1 Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Flächen im Geltungsbereich der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes zukünftig als Sonderbaufläche dargestellt. Weiterhin wird eine randliche Fläche, entsprechend den bereits vorhandenen prägenden Gehölzstrukturen, als Eingrünung dargestellt.

5. KLIMA- UND IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Klimaschutz

Besondere Vorgaben zum Klimaschutz werden nicht getroffen. Entsprechende Maßnahmen sind bei Bedarf im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

5.2 Immissionsschutz

Das Planänderungsgebiet liegt im Außenbereich der Gemeinde Vahlde und wird durch überwiegend landwirtschaftliche und forstliche Nutzungen geprägt. Die Sonderbaufläche kommt einer landwirtschaftlichen Nutzung nahe, sodass diese zu umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen und der Biogasanlage nicht in Konflikt stehen. Schallquellen, von denen Emissionsbelastungen auf das Planänderungsgebiet einwirken können, sind in der näheren Umgebung lediglich von der Biogasanlage und der Kreisstraße zu erwarten. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung und der abschirmenden Wirkung des Gebäudes ergeben sich keine Auswirkungen. Aus der Biogasanlage sind ebenfalls keine relevanten Belastungen zur geplanten Nutzung zu erwarten. Unzuträgliche Immissionen sind ebenfalls durch die vorgesehenen Nutzungen nicht zu erwarten. Auftretende Geruchs- und Geräuschimmissionen, die durch die Bewirtschaftung der Betriebsstätten in dem Bereich sowie der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, sind für die dörfliche Außenbereichslage typisch und daher zumutbar und hinzunehmen. Durch den wesentlichen Aufenthalt und die Übernachtungsmöglichkeit in einem geringen Zeitfenster (Winterzeit) ergeben sich keine Konflikte. Hierzu bedarf es jedoch im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung der Einschätzung der Immissionsschutzbehörde bzw. des Gewerbeaufsichtsamtes.

5.3 Altlasten

Im Planänderungsgebiet sind derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen bekannt.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

5.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt über die südöstlich ausgebaute Kreisstraße K 232. Aufgrund der Lage der einen Zu- und Abfahrt im Kurvenbereich zur Kreisstraße, wurde bereits im Vorwege angeraten, die östliche Zu- und Abfahrt der beiden vorhandenen Zufahrten aus Richtung Südosten zu schließen, die in der Örtlichkeit als Zu- und Abfahrt bereits nicht mehr genutzt wird. Dies soll auf Ebene des Bebauungsplanes umgesetzt werden, um das Gefahrenpotenzial zu minimieren.

6. VERKEHR, VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land.

• Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden häuslichen Abwassers erfolgt dezentral auf dem Grundstück. Ein Anschluss an die öffentliche zentrale Schmutzwasserkanalisation ist nicht geplant. Die Abwasserbeseitigung erfolgt nach den Vorgaben der Unteren Wasserbehörde. Betriebliches und tierisches Abwasser ist schadlos entsprechend der gesetzlichen und rechtlichen Vorgaben zu beseitigen.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das anfallende Niederschlagswasser wie bisher innerhalb des Änderungsgebietes örtlich zu versickern.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die *Strom- und Gasversorgung* erfolgt durch die EWE Netz GmbH.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

7. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild ergeben sich mit der Planänderung nicht. Es ist beabsichtigt, das Ausmaß der Nutzungen auf dem örtlichen Bestand zu belassen und keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten zuzulassen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet.