

21. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stadt Zeven)

Urschrift

Samtgemeinde Zeven
Landkreis Rotenburg (W.)

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	5
VERFAHRENSVERMERKE	6
ÜBERSICHTSPLAN, AUSSCHNITT AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHEN- NUTZUNGSPLAN UND PLANZEICHNUNG	nach S. 7
Erläuterungen zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven	8
1. Vorbemerkungen	8
2. Überörtliche Planung und Raumordnung	8
2.1 Landesplanung	8
2.2 Regionalplanung	9
2.3 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.....	9
2.4 Fachplanungen	9
3. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches	9
4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung.....	10
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	10
4.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung	11
4.3 Naturschutz und Landschaftspflege.....	11

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §§ 40 u. 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Samtgemeinde Zeven diese 21. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Erläuterungsbericht, beschlossen.

Zeven, den 10.07.2003

.....
(Rieken)
Samtgemeindebürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat/Samtgemeindevausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Zeven, den

.....
(Rieken)
Samtgemeindedirektor

2. Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000

Blattnummer:

Blattname:

Herausgebervermerk: Herausgegeben vom Katasteramt Bremervörde,

3. Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH

Große Straße 56

27356 Rotenburg (Wümme)

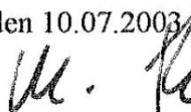
Rotenburg, den 10.07.2003

.....
(R. Diercks)
Planverfasser

4. Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am 07.01.2003 dem Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.01.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 10.02.2003 bis zum 11.03.2003 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Zeven, den 10.07.2003



(Rieken)

Samtgemeindebürgermeister



~~5. Der Rat/Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 (3) Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.~~

~~Der Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.~~

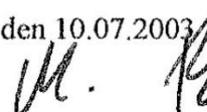
~~Zeven, den~~

~~(Rieken)~~

~~Samtgemeindebürgermeister~~

6. Der Rat der Samtgemeinde Zeven hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 03.07.2003 beschlossen.

Zeven, den 10.07.2003



(Rieken)

Samtgemeindebürgermeister



10. Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften bei Zustandekommen der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Zeven, den 10. Juni 2005

.....
(Rieken)
Samtgemeindebürgermeister



11. Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Zeven, den

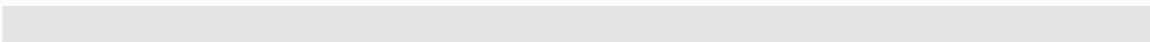
.....
()
Samtgemeindebürgermeister

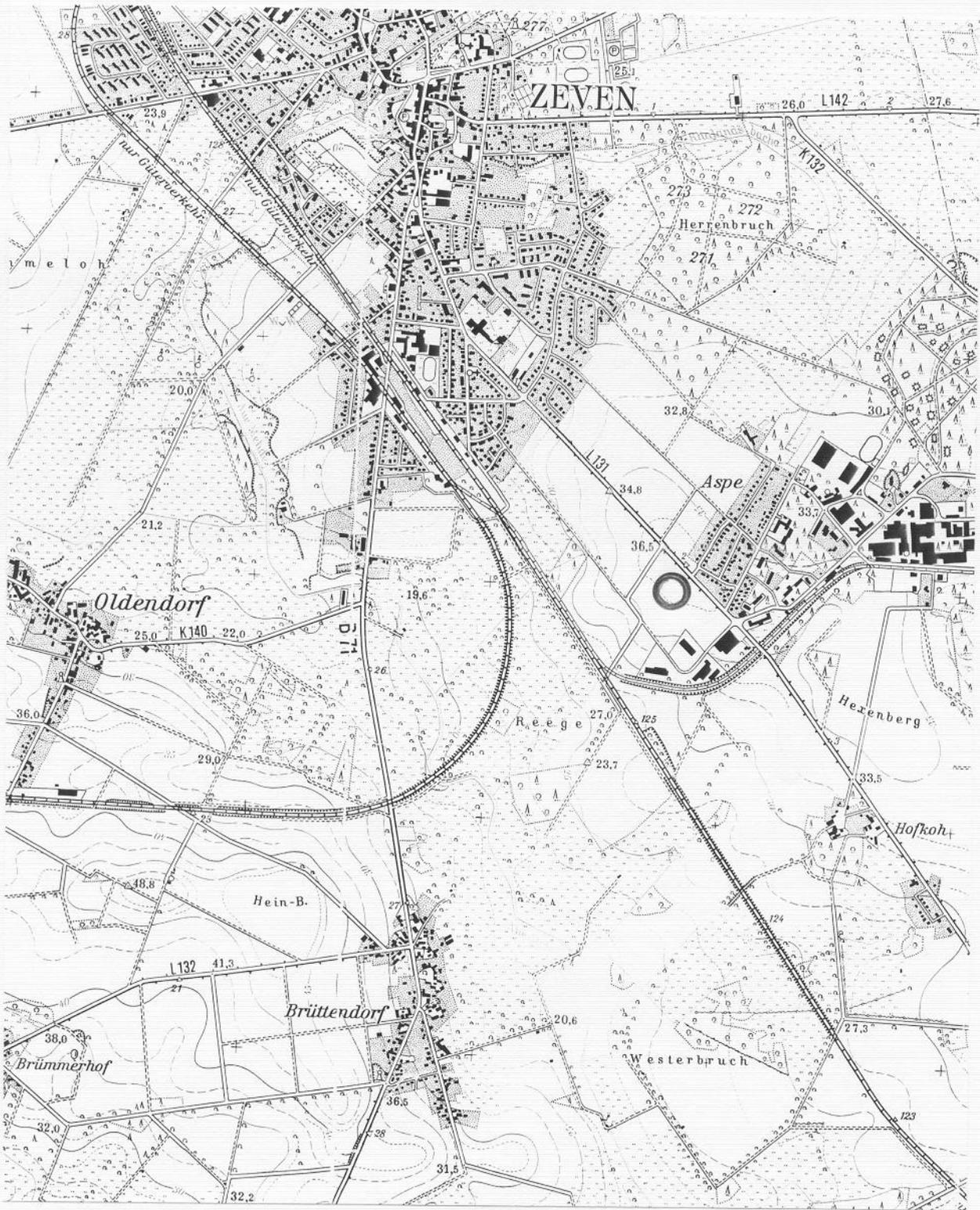
12. Beglaubigung

Diese Abschrift der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Zeven, den

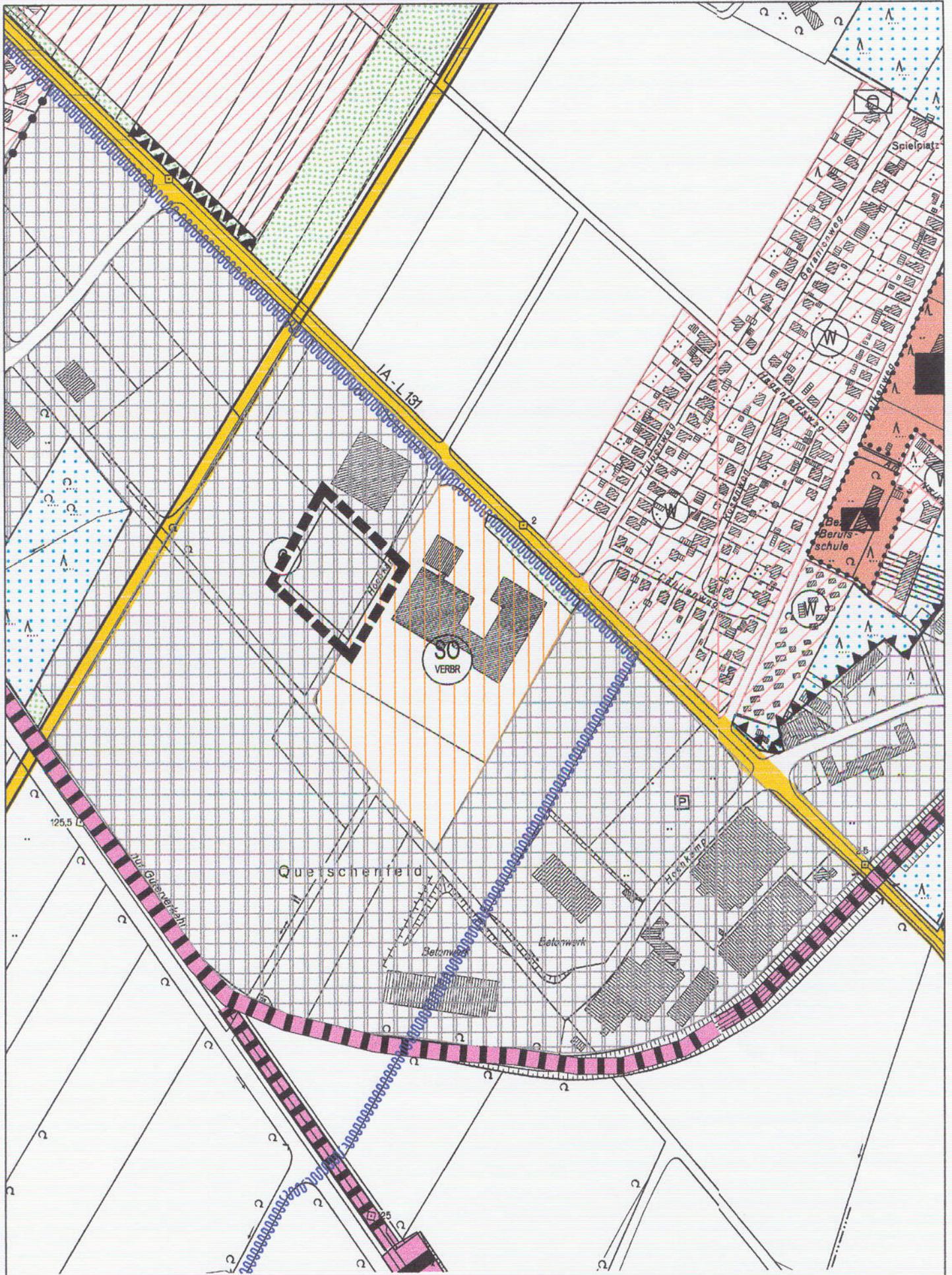
.....
()
Samtgemeindebürgermeister



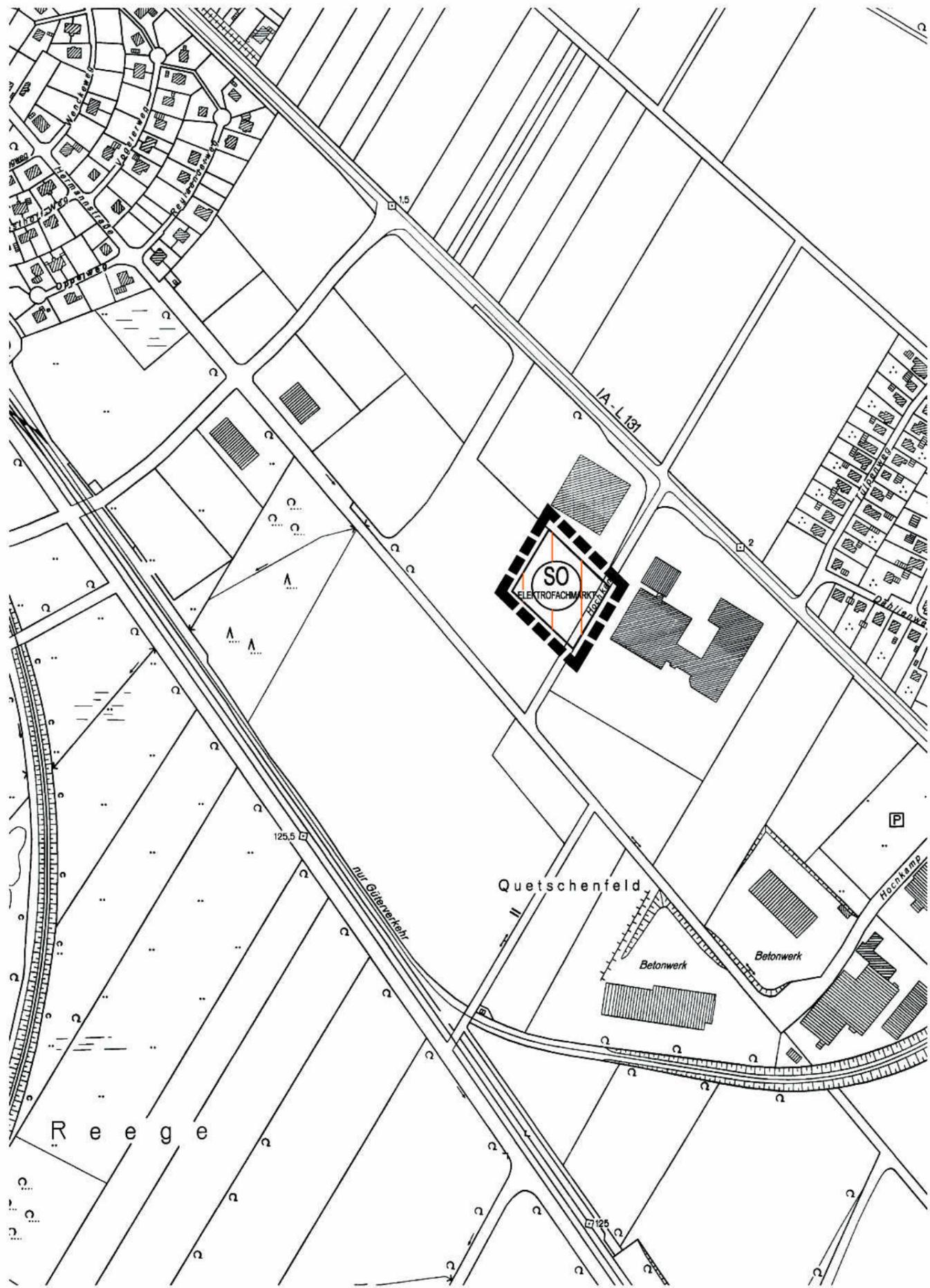


ÜBERSICHTSPLAN

M 1:25.000



Ausschnitt aus dem wirksamen
Flächennutzungsplan der Samtgemeinde
Zeven



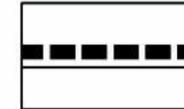
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Sonderbaufläche: Elektrofachmarkt

Sonstige Planzeichen



Grenze des Änderungsbereiches

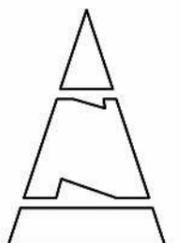
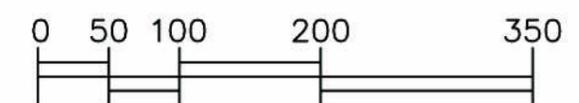
SAMTGEMEINDE ZEVEN

21. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Aspe

1 : 5000

17.07.2002



<p style="text-align: center;">ERLÄUTERUNGEN ZUR 21. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER SAMTGEMEINDE ZEVEN</p>

1. Vorbemerkungen

Nördlich der Straße „Hochkamp“ befindet sich innerhalb der gewerblichen Bauflächen der Elektrofachmarkt „Red Zac“. Um den Anforderungen des Marktes gerecht werden zu können, beabsichtigt der Betrieb eine Erweiterung der Verkaufs- und Nutzflächen um ca. 400 m². Da der Einzelhandelsbetrieb dadurch eine Größenordnung erreicht, die außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig ist, soll durch die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes die für die Genehmigung erforderliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 vorbereitet werden.

2. Überörtliche Planung und Raumordnung

2.1 Landesplanung

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 wird die Samtgemeinde Zeven dem ländlichen Raum zugeordnet. Dort sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sind außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten durch Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotentials zu erhalten und neue Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, die Zentralen Orte durch Sicherung und Ausbau einer den regionalen Gegebenheiten entsprechenden und leistungsfähigen Infrastruktur zu stärken und die Erwerbsmöglichkeiten für Frauen zu verbessern.

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Zeven als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sollen für den Einzugsbereich zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitstellen. Außerdem ist durch jeweils geeignete städtebauliche Planungen und Maßnahmen, insbesondere durch Bereitstellung von Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen, durch geeignete Maßnahmen des Verkehrs und des Umweltschutzes, durch Ausweisung von Erholungsflächen und durch weitere Maßnahmen für eine Sicherung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Zentralen Ortes zu sorgen.

Als weiteres Ziel ist dargestellt, dass eine die Standort- und Lebensqualität verbessernde Infrastrukturentwicklung u.a. im Freizeit- und Erholungsbereich zu gewährleisten ist.

Die beabsichtigte Nutzung ist mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogrammes vereinbar.

2.2 Regionalplanung

Auch im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (W.) 1998 ist Zeven als Mittelzentrum ausgewiesen.

Darüber hinaus ist das Mittelzentrum Zeven als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten“ festgelegt. In ihnen ist insbesondere durch Bereitstellung von Wohnbau- und Gewerbeflächen für ein entsprechend umfangreiches Angebot zu sorgen. Darüber hinaus ist auf eine langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur hinzuwirken. Dabei kommt dem Ausbau und der Neuansiedlung wachstums- und zukunftsorientierter Betriebe besondere Bedeutung zu. Weiterhin hat Zeven die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung" zugewiesen bekommen. Hier sollen über den eigenen Bedarf hinaus Einrichtungen für die Erholung geschaffen werden.

Die beabsichtigte Nutzung ist auch mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

2.3 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes gewerbliche Bauflächen dar.

Den Erläuterungen ist ein Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan vorangestellt.

2.4 Fachplanungen

Der Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt innerhalb der mit Verordnung vom 17.10.1988 von der Bezirksregierung Lüneburg festgesetzten Wasserschutzzone III des Wassergewinnungsgebietes "Wasserwerk". Diese ist in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden. Die Einschränkungen und Auflagen der Verordnung und sonstiger einschlägiger Richtlinien sind zu beachten.

3. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Süden der Stadt Zeven in dem Industrie- und Gewerbegebiet „Hochkamp“, westlich der L 131 (siehe Übersichtsplan). Die zu überplanende Fläche befindet sich auf der nördlichen Seite der Straße Hochkamp. Die Größe der Fläche beträgt 0,50 ha.

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück „Hochkamp 4“ (Flurstück 284/2 der Flur 5 in der Gemarkung Zeven). Auf dem Grundstück befindet sich ein Elektrofach-

betrieb mit den zugehörigen Einstellplätzen. Die für das Gebäude und die Stellplätze nicht benötigten Flächen sind begrünt.

Die das Betriebsgrundstück umgebenden Flächen werden gewerblich genutzt. Südlich des Elektrofachbetriebes befindet sich bereits ein großflächiger Verbrauchermarkt.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Betreiber des Technikmarktes beabsichtigt, den vorhandenen Markt um ca. 400 m² zu erweitern, um den Anforderungen des Marktes gerecht werden und auch zukünftig ein kundenorientiertes Angebot in Zeven vorhalten zu können. Um mit den Fachbetrieben in den umliegenden zentralen Orten und Einkaufszentren Schritt halten und konkurrieren zu können, ist der Markt gehalten, ein attraktives Angebot bereitzuhalten und die Verkaufsräume den Ansprüchen der Kundschaft anzupassen.

Die Stadt Zeven beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Elektrofachmarktes zu schaffen. Da der Stadt Zeven durch das Landes-Raumordnungsprogramm und das Regionale Raumordnungsprogramm die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen wurde, hat sie Einrichtungen und Infrastrukturmaßnahmen für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Dabei hat sie sowohl für die Einwohner der Stadt Zeven als auch für die Bevölkerung aus der Umgebung eine ausreichende Versorgung sicherzustellen. Zu den Versorgungseinrichtungen für den gehobenen Bedarf gehören insbesondere auch Fachmärkte, die Güter und Waren anbieten, die über den täglichen und den periodischen Bedarf hinausgehen. Um ihren Funktionen als Mittelzentrum gerecht zu werden, muss die Stadt Zeven die entsprechenden Rahmenbedingungen für leistungsfähige Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe schaffen, die dem Konkurrenzdruck aus den anderen Zentralen Orten und Einzelhandelszentren standhalten können.

Der Technikmarkt hat zur Zeit eine Gebäudegröße von 1160 m². Um das Angebot dem Markt entsprechend erweitern zu können, soll das Gebäude um rd. 400 m² erweitert werden. Mit der künftigen Größenordnung ist der Betrieb in die Kategorie der großflächigen Einzelhandelsbetriebe einzuordnen. Diese sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Da der Flächennutzungsplan in seiner wirksamen Fassung für den Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen darstellt, soll im Rahmen der 21. Änderung das Grundstück des Fachmarktes als Sondergebiet „Elektrofachmarkt“ ausgewiesen werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, die Erweiterung des Fachmarktes an dieser Stelle im Stadtgebiet zuzulassen, obwohl die Verkaufsstätte weit außerhalb des Stadtkernes gelegen ist. Bei den in dem Elektrofachmarkt angebotenen Artikeln handelt es sich überwiegend nicht um innenstadtrelevante Sortimente. Insbesondere Elektrogröß-

geräte können im Bereich der Fußgängerzone kaum angeboten werden, weil die Kunden das Geschäft mit dem Auto direkt anfahren müssen, um die Waren einzuladen. Daher ist die Lage des Betriebes im Industrie- und Gewerbegebiet „Hochkamp“ städtebaulich unbedenklich. Auswirkungen negativer Art auf die Kundenfrequenz in der Innenstadt werden nicht erwartet. Vielmehr ist anzunehmen, dass im Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden DIXI-Markt mehr Kunden aus dem Einzugsgebiet des Mittelzentrums nach Zeven gelockt werden, die bei dieser Gelegenheit weitere Einkäufe in der Innenstadt tätigen.

Aus diesen Gründen soll im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Darstellung der Fläche als Sondergebiet „Elektrofachmarkt“ die Genehmigungsfähigkeit der Erweiterung des Fachmarktes vorbereitet werden. Etwa parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 62 „Industriegebiet Hochkamp Teil II“ geändert, um die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung des Vorhabens zu schaffen.

Die Planzeichnung ist den Erläuterungen zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes vorangestellt.

4.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches ist bereits vorhanden. Die Straßen sind ausreichend bemessen, um den Kundenverkehr des Fachmarktes aufzunehmen.

Die Schmutzwasserbeseitigung und die Oberflächenentwässerung werden nicht verändert.

4.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die umweltschützenden Belange sind im Rahmen der Abwägung gem. §1 Abs.6 BauGB zu berücksichtigen. Dabei erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß §21 BNatSchG, der das Verhältnis zum Baurecht regelt. Sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind in der Abwägung gem. §1 Abs. 6 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe gem. §1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §7 NNatG sind *Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.*

Bei den Flächen im Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um ein Grundstück, das im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven bereits als Baufläche dargestellt ist und durch den Bebauungsplan Nr. 62 „Hochkamp“ bereits rechtsverbindlich überplant ist. Zusätzliche Baurechte und Versiegelungsmöglichkeiten werden durch die Aufstellung der 21. Änderung des

Flächennutzungsplanes nicht geschaffen. Daher ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BBauG im Rahmen der Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.