



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

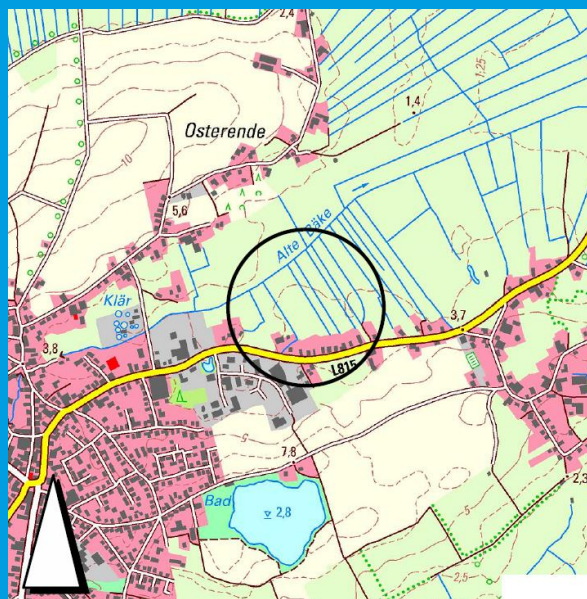
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES Begründung (Vorentwurf)

Gemeinde Zetel



PROJ.NR 10850 | 28.04.2021

15. Änderung des Flächennutzungsplanes - Begründung (Vorentwurf)

15. Änderung des Flächennutzungsplanes - Begründung (Vorentwurf)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass und -erfordernis	4
2.	Planungsgrundlagen	4
2.1.	Aufstellungsbeschluss und Verfahren	4
2.2.	Änderungsbereich und örtlicher Bestand	4
2.3.	Rechtsgrundlagen	5
3.	Planungsvorgaben	6
3.1.	Landesplanung und Raumordnung	6
3.2.	Flächennutzungsplanung.....	8
3.3.	Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Planungsrecht	8
3.4.	Landschaftsplanung.....	8
3.5.	Anhängige Fachplanungen	9
4.	Planungsalternativen	9
5.	Immissionen	10
6.	Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	11
7.	Umweltbericht	11
8.	Hinweise	11
9.	Verfahrensvermerke	12
10.	Zusammenfassende Erklärung.....	12

15. Änderung des Flächennutzungsplanes - Begründung (Vorentwurf)

1. Planungsanlass und -erfordernis

Die Gemeinde Zetel verfügt aktuell in den bestehenden Gewerbegebieten „Roßfelde“ und „Collstede“ über keine weiteren Flächenangebote für die Abdeckung der örtlichen Nachfrage an gewerblichen Bauflächen. Die dort vorhandenen noch unbebauten bzw. ungenutzten Flächen sind als Erweiterungsflächen der angrenzenden Betriebe gebunden. Die gewerbliche Nutzung im Sondergebiet „Autohof“ im Bereich Blauhand / Ellens ist auf die Zulässigkeit von Betrieben des Logistikgewerbes beschränkt. Somit kommt dort die Ansiedlung der aktuell nachfragenden Betriebe aus der Ortslage Zetel nicht in Frage.

Der gewählte Standort begründet sich einerseits aus der in der letzten Zeit erfolgten Umsetzung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) mit dem Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 122 „Gewerbegebiet Roßfelde Nord“ und seiner verkehrlichen Anbindung an die Landesstraße 815. Andererseits können über die wirksame Darstellung des FNPs hinaus an keiner anderen Stelle vorhandene Gewerbegebiete erweitert werden. Somit bietet sich als beste Standortalternative die mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 122 begonnene Erweiterung gewerblicher Bauflächen nördlich der Blauhander Straße (L 815) als Anknüpfung für die Schaffung weiterer Gewerbeansiedlungen an.

Aufgrund der dadurch städtebaulich gebotenen Einbeziehung der Bebauung entlang der Blauhander Straße ist dieser Bereich, bisher als im Außenbereich gelegen dargestellt, mit zu überplanen und als Mischgebiet zu entwickeln.

In dieser Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher mit der Darstellung von Gewerbe- und Mischgebieten die parallel erfolgende Festsetzung im B-Plan Nr. 130 „Gewerbegebiet Roßfelde Nord Erweiterung“ vorbereitet.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Zetel in seiner Sitzung am 07.04.2021 die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

2.2. Änderungsbereich und örtlicher Bestand

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 7 ha liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Zetel zwischen der Alten Bäke im Norden und der L 815 „Jakob-Borchers-Straße“/„Blauhander Straße“ im Süden.

Nördlich entlang der L 815 ist ein lückenloser Bestand bebauter Grundstücke vorhanden. Östlich anschließend an das Plangebiet weist die straßenbegleitende Bebauung über eine Strecke von etwa 200 m kaum Lücken auf, um dann in die lückige Außenbereichsbebauung im Ortsteil Driefel überzugehen. Die vorhandene Bebauung dient überwiegend dem Wohnen, wobei die dorftypischen Nutzungen in Richtung Osten bis zur Ortsmitte Driefel zunehmend prägen.

15. Änderung des Flächennutzungsplanes - Begründung (Vorentwurf)

Die Flächen im Norden des Plangebiets sowie südlich der L 815 werden landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Anschluss an das Plangebiet beginnt ein Gewerbegebiet, das zu beiden Seiten der L 815 liegt und etwa bis zur Gemeindestraße „Moorstraße“ reicht. Im Gewerbegebiet ist eine Vielzahl verschiedener Betriebe unterschiedlicher Branchen ansässig.

Die Bebauung im Plangebiet und auf den östlich benachbarten Flächen ist von regional- und ortstypischer Bebauung mit geneigten Dächern und verklinkerten Außenwänden geprägt. In der westlichen Nachbarschaft dominieren funktionale Bauten mit großen Kubaturen, wie sie für Gewerbegebiete typisch sind.

Der Lage des Änderungsbereichs ist der Übersichtskarte auf dem Deckblatt der vorliegenden Begründung zu entnehmen, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung.

2.3. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- n) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
- o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Friesland,

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

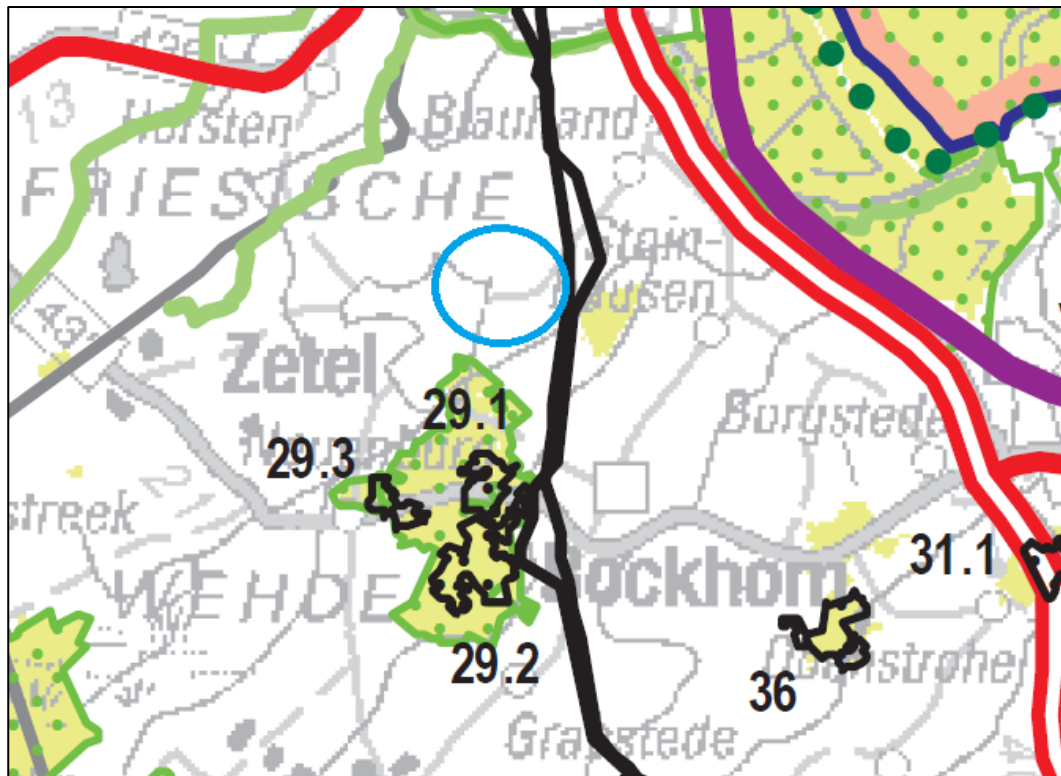
15. Änderung des Flächennutzungsplanes - Begründung (Vorentwurf)

3. Planungsvorgaben

3.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm** des Landes Niedersachsen (**LROP**) aus dem Jahr 2017 enthält für das Plangebiet selbst keine Darstellungen (Abb. 1). Südöstlich angrenzend an die Ortslage Zetel sind ein Vorranggebiet für Natura 2000-Gebiete (Neuenburger Urwald, grüne Punktsignatur) und innerhalb dessen 3 Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung (Ton) dargestellt. Das eben genannte Vorranggebiet für Natura 2000-Gebiete ist zugleich als Vorranggebiet für den Biotopverbund dargestellt (grüne Flächenfarbe). Etwa 1 km östlich des Plangebiets ist für die hier verlaufende Hochspannungslinien ein Vorranggebiet Leitungstrasse dargestellt (schwarze Linie).

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Landes-Raumordnungsprogramm mit Lage des Plangebiets (blau umkreist), ohne Maßstab



In seinem Textteil enthält das LROP unter Punkt 1.1 (Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes) Vorgaben für die wirtschaftliche Entwicklung im Allgemeinen und die gewerblich-industriellen Strukturen in ländlichen Regionen im Besonderen. Die vorliegende Änderung des FNP entspricht diesen Zielen und Grundsätzen zur gesamt-räumlichen Entwicklung des Landes, die im Rahmen der Raumordnung weiter differenziert werden (s. o.).

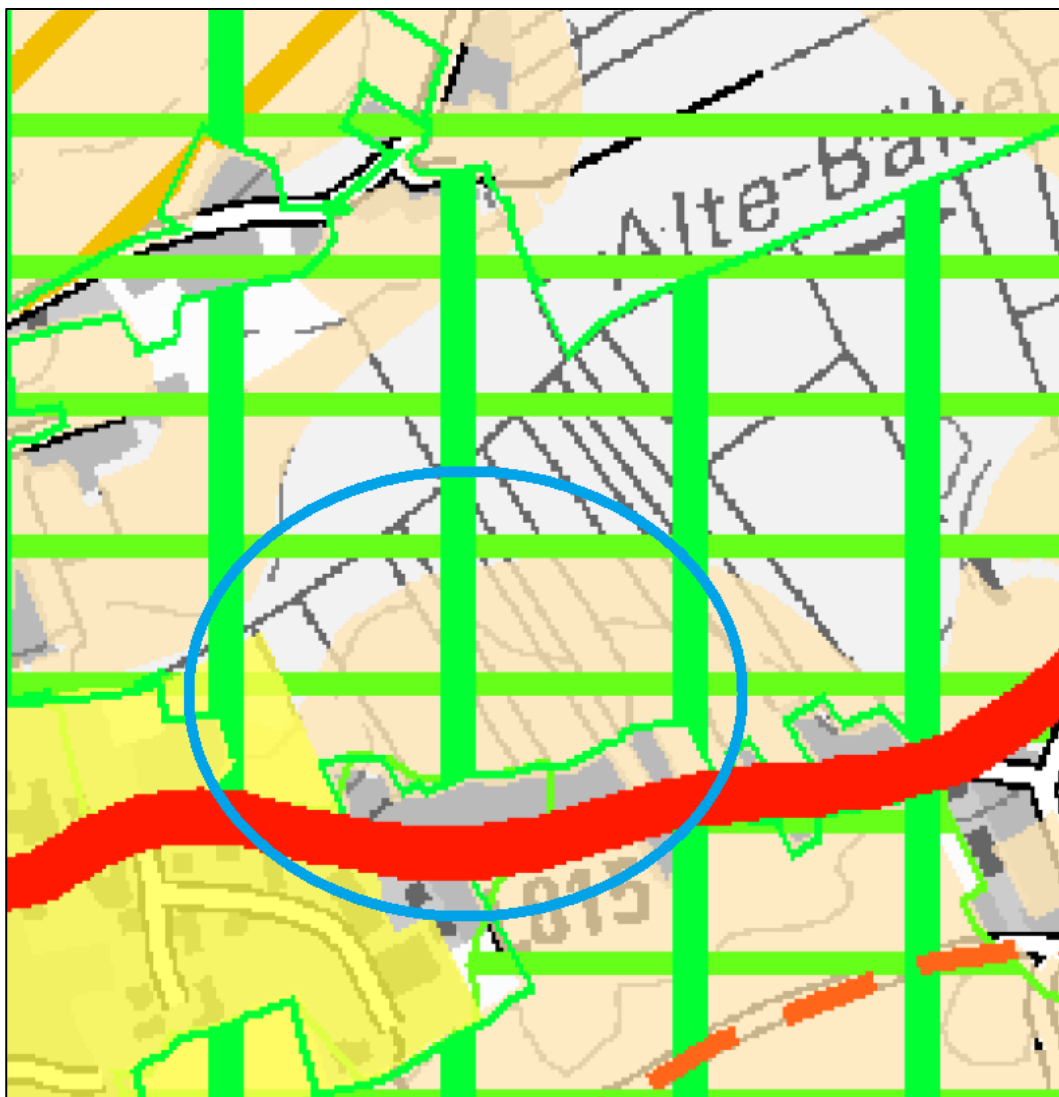
Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** 2020 für den Landkreis Friesland wurde mit Bekanntmachung der Genehmigung am 29.01.2021 wirksam.

Im RROP wird dem Ort Zetel die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Die Trasse

15. Änderung des Flächennutzungsplanes - Begründung (Vorentwurf)

der L 815 ist als Vorranggebiet für eine Straße von regionaler Bedeutung dargestellt (rote Linie). Das Plangebiet grenzt unmittelbar östlich an das zentrale Siedlungsgebiet Zetels an (Flächenfarbe Gelb). Der nördliche Teil des Plangebiets liegt überwiegend innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials (Flächenfarbe Ocker). Mit Ausnahme der bebauten Grundstücke befindet sich das Plangebiet vollständig innerhalb kombinierter Vorbehaltsgebiete für landschaftsbezogene Erholung (waagrechte Schraffur hellgrün) und für Natur und Landschaft (senkrechte Schraffur grün).

Abb. 2: Ausschnitt aus dem 2. Entwurf des RROP für den Landkreis Friesland mit Lage des Plangebiets (blau umkreist), ohne Maßstab



Die Darstellungen des RROP sind hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung Zetels recht restriktiv ausgelegt. Die o. g. Vorbehaltsgebiete sind im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung allerdings der gemeindlichen Abwägung zugänglich. Die Gemeinde geht davon aus, dass in dieser Hinsicht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung noch Planungsspielräume bestehen, die durch Ausübung der gemeindlichen

15. Änderung des Flächennutzungsplanes - Begründung (Vorentwurf)

Planungshoheit genutzt werden können (s. Kap. 4).

3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame FNP der Gemeinde Zetel stellt das Plangebiet vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Alte Bäke ist als Gewässer II. Ordnung dargestellt, die L 815 als sonstige überörtliche Hauptverkehrsstraße, unterhalb derer eine Wasserleitung zur Hauptversorgung verläuft. Die Flächen des westlich benachbarten Gewerbegebiets zu beiden Seiten der L 815 sind als Gewerbegebiet dargestellt, die nördlich, östlich und südlich benachbarten Flächen als Flächen für die Landwirtschaft.

Der Bereich der vorliegenden Änderung war bereits Gegenstand der 12. Änderung des FNP. Seinerzeit wurde der B-Plan Nr. 122 „Gewerbegebiet Roßfelde Nord“ im Parallelverfahren aufgestellt. Während der B-Plan zur Rechtswirksamkeit gelangte, wurde das Aufstellungsverfahren zur 12. FNP-Änderung nicht abgeschlossen. Es ist daher geboten, die vorliegende FNP-Änderung von dieser Planung deutlich abzugrenzen. Insofern wird sie nicht als Fortführung des damaligen FNP-Verfahrens, sondern als 15. Änderung im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 130 „Gewerbegebiet Roßfelde Nord Erweiterung“ aufgestellt (vgl. nachfolgendes Kap. 3.3).

3.3. Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Planungsrecht

Das Plangebiet ist noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst.

Das bestehende Gewerbegebiet südlich der L 815 ist mit dem B-Plan Nr. 49 „Gewerbegebiet Roßfelde“ beplant, der im Jahr 1990 rechtswirksam und 1998 in Teilen geändert wurde. Dieser setzt Gewerbegebiete mit und ohne Einschränkungen fest.

Unmittelbar westlich angrenzend liegt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 122 „Gewerbegebiet Roßfelde Nord“. Dieser ist seit Ende 2019 rechtswirksam und setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest.

Parallel zur vorliegenden FNP-Änderung wird der B-Plan Nr. 130 „Gewerbegebiet Roßfelde Nord Erweiterung“ aufgestellt.

3.4. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Friesland aus dem Jahr 2017 stellt für das Plangebiet eine mittlere (Grünland) bzw. hohe Bedeutung (Gräben) für Arten und Biotope dar. Im Hinblick auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes liegt das Plangebiet selbst in einer Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung. Unmittelbar westlich, nordwestlich und südlich des Plangebiets erstreckt sich das Wallheckengebiet um Zetel, das als wertvolles Gebiet Nr. 71 im Landschaftsrahmenplan registriert wurde. Im Zielkonzept wird die Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Kulturlandschaft durch umweltverträgliche Nutzung in Verbindung mit Sicherung und Verbesserung der wertgebenden Gehölzstrukturen genannt. Das Plangebiet wird in den landschaftsschutzwürdigen Bereich LWB 9 (Driefel) einbezogen, der neben dem Ortsteil Driefel Flächen nordwestlich und südwestlich davon zu beiden Seiten der L 815 bis zum nordöstlichen Ortsrand Zetels umfasst.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Zetel aus dem Jahr 2004 bewertet die Bedeutung

15. Änderung des Flächennutzungsplanes - Begründung (Vorentwurf)

der Biotoptypen mit einer mittleren (Grünland) bzw. geringen Bedeutung (bebaute Flächen). Die Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes wird als hoch bzw. gering angegeben. Im Zielkonzept werden für das Plangebiet der Erhalt des Dauergrünlandes, die Entwicklung von Röhricht entlang der Entwässerungsgräben sowie Sicherung und Entwicklung bestehender Kleingewässer (Grabenaufweitungen) genannt, für die Alte Bäke zudem eine naturnahe Fließgewässerentwicklung mit Nutzungsextensivierung der ufernahen Bereiche (als Maßnahmen zur Entwicklung eines Biotopverbundsystems). Diese Bereiche an der Alten Bäke werden als vorrangig geeignete Kompensationsflächen beurteilt.

3.5. Anhängige Fachplanungen

Fachplanungen, die den Änderungsbereich oder sein Umfeld betreffen, sind nicht bekannt.

4. Planungsalternativen

Das RROP für den Landkreis Friesland macht für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen bzw. Gewerbegebiet folgende Vorgaben:

Die Ausweisung von Siedlungsflächen zur Entwicklung von Arbeitsstätten soll vorrangig an den zentralen Siedlungsgebieten und den Standorten für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten erfolgen [...].

Für die Neuausweisung und Erweiterung von Gewerbeflächen ist von den Städten und Gemeinden eine Bedarfsbetrachtung in Abstimmung mit der unteren Landesplanungsbehörde zu erstellen.¹

Dem ersten Kriterium wird mit der gewählten Fläche in vollem Umfang entsprochen, da das Plangebiet direkt an das zentrale Siedlungsgebiet der Gemeinde Zetel angrenzt, der die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen ist (vgl. Kap 3.1).

Der gewählte Standort begründet sich einerseits aus der in der letzten Zeit erfolgten Umsetzung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) mit dem Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 122 „Gewerbegebiet Roßfelde Nord“ und seiner verkehrlichen Anbindung an die Landesstraße 815. Andererseits können über die wirksame Darstellung des FNPs hinaus an keiner andere Stelle vorhandene Gewerbegebiete erweitert werden. Somit bietet sich als beste Standortalternative die mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 122 begonnene Erweiterung gewerblicher Bauflächen nördlich der Blauhander Straße (L 815) als Anknüpfung für die Schaffung weiterer Gewerbeansiedlungen an

Im Hinblick auf die Bedarfsbetrachtung als zweitem Kriterium ist festzustellen, dass gegenwärtig im Gebiet der Gemeinde Zetel in den bestehenden Gewerbegebieten „Roßfelde“ und „Collstede“ keine gewerblichen Grundstücksflächen verfügbar sind. Hierbei ist zu beachten, dass unbebaute Gewerbegrundstücke häufig als Reserveflächen für die künftige Entwicklung der ansässigen Betriebe wichtig sind. Ob und wann

¹ Landkreis Friesland (2020): Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland. Beschreibende Darstellung mit Begründung. – Jever; Kap. 2.1 02, Ziffern 12 u. 13 (S. 42)

15. Änderung des Flächennutzungsplanes - Begründung (Vorentwurf)

diese in Anspruch genommen werden, ist äußerst schwer zu prognostizieren. Die gewerbliche Nutzung im Sondergebiet „Autohof“ im Bereich Blauhand / Ellens ist auf die Zulässigkeit von Betrieben des Logistikgewerbes beschränkt. Um die Entwicklungsmöglichkeiten der lokalen Gewerbebetriebe nicht unnötig zu beschränken und die grundzentrale Funktion Zetels zu sichern und zu entwickeln, ist eine Neuausweisung von Flächen im FNP über den gegenwärtig vorhandenen Bestand hinaus notwendig.

5. Immissionen

Aus der Lage des Plangebiets an der L 815 als stark frequentierter Straße mit vorhandener Bebauung ergibt sich die Notwendigkeit die Verträglichkeit der für die Darstellung im FNP vorgesehenen Nutzungen im Hinblick auf Emissionen und Immissionen näher zu betrachten.

Allgemein betrachtet ist die Möglichkeit gegeben, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eingeschränkte Gewerbegebiete festzusetzen, da die Gemeinde Zetel für sein Gemeindegebiet insgesamt in hinreichendem Maße Flächen für den uneingeschränkten Gewerbebetrieb vorhält. Durch die Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzungen lässt sich den meisten immissionsbedingten Konflikten bereits wirksam vorbeugen.

Der Belang des Schallschutzes ist in besonderer Weise zu berücksichtigen, da mit dem Straßenverkehr sowie der vorhandenen und künftigen gewerblichen Nutzung eine Vielzahl von (potenziellen) Emissionsquellen auf relativ engem Raum vorhanden sind. Zudem sind die zulässigen Schallemissionen sinnvoll zu verteilen, um die Ansiedlung von Betrieben und die Errichtung ihrer Anlagen städtebaulich sinnvoll steuern zu können.

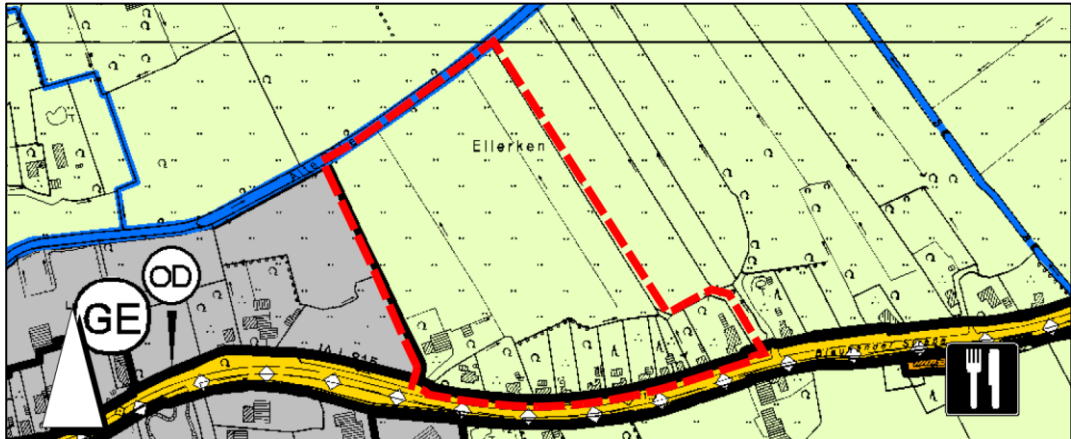
Hierfür wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass der Belang des Schallschutzes angemessen berücksichtigt werden kann, wenn für die verbindliche Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen getroffen werden, wie z. B. Lärmemissionskontingente.

Damit wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einschätzung erlangt, dass die notwendige Konfliktbewältigung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgreich durchgeführt werden kann. Die nachfolgend erläuterten neuen Darstellungen des FNP werden dementsprechend gewählt.

15. Änderung des Flächennutzungsplanes - Begründung (Vorentwurf)

6. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Abb.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Plangebiet



Im geänderten Flächennutzungsplan wird das Plangebiet gem. § 1, 6 und 8 BauNVO als Gewerbe- und Mischgebiet anstatt bisher Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus wird die bereits in ihrer Dimension bekannte notwendige Fläche für die Regenwasserrückhaltung und die Grünfläche entlang der „Alten Bäke“ dargestellt.

7. Umweltbericht

Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 „Gewerbegebiet Roßfelde Nord Erweiterung“ liegt ein gemeinsamer Umweltbericht gesondert vor. Hierin werden auch die Eingriffsregelung abgearbeitet sowie die Vorprüfungen nach § 34 BNatSchG (FFH-Vorprüfung) und § 44 BNatSchG (artenschutzrechtliche Vorprüfung) durchgeführt.

8. Hinweise

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

15. Änderung des Flächennutzungsplanes - Begründung (Vorentwurf)

9. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Zetel hat in seiner Sitzung am 07.04.2021 die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Zetel hat in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Informationen darüber, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit dem Entwurf der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Zetel zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Zetel in seiner Sitzung am die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

10. Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Feststellungsbeschluss ergänzt.)

Zetel, den

.....

(Bürgermeister)

(Siegel)

15. Änderung des Flächennutzungsplanes - Begründung (Vorentwurf)

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 28.04.2021

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
 B.Sc. Meike Segger
 Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Zetel\10850_BP 130_15 FNP Ae_Rossfelde Nord\06_F-
Plan\01_Vorentwurf\Begrueundung\2021_04_28_10850_FNP_15_Ae_Begr_V.docx