

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 (5) BauGB

zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Langen

1. Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 6 (5) BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

(1) Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Langen wird die Entwicklung mehrerer neuer Bauflächen bzw. die Erweiterung bestehender Bauflächen vorbereitet. Darüber hinaus wurden nur zahlreiche kleinere Korrekturen vorgenommen, die ohne Relevanz für die Umwelt sind. In Langen wurde nur eine Wohnbaufläche (Kohlhofsweg) erweitert. In Debstedt wurde eine neue Wohnbaufläche (Im Busch) ausgewiesen und eine weitere Wohnbaufläche (Spadener Weg) erweitert, das Gewerbegebiet östlich von Debstedt erweitert und eine gemischte Baufläche (Dulmer Acker) ebenfalls erweitert. In Neuenwalde wurde eine neue Wohnbaufläche (Schafdamms) ausgewiesen und in Sievern wurden zwei gemischte Bauflächen (Hörn und Grasweg/Drifthun) erweitert. Sämtliche neue Bauflächen oder Erweiterungen wurden innerhalb von bereits bebauten Siedlungsbereichen bzw. an deren Rändern plziert.

(2) Mit diesen Bauflächen werden unvermeidliche Eingriffe vorbereitet, die nur teilweise vor Ort kompensiert werden können. Im Wesentlichen handelt es sich um Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Versiegelung bisher unversiegelter landwirtschaftlich genutzter Flächen und durch Beeinträchtigungen des in sämtlichen Fällen bereits vorbelasteten Landschaftsbildes. Der größere Teil der Kompensationspflicht muss extern realisiert werden und kann in diesem Fall vollständig mit einem Guthaben im Rahmen der „Naturschutzstiftung des Landkreises Cuxhaven“ verrechnet werden. Zur Minimierung der Veränderungen des Landschaftsbildes sind gegenüber der offenen Landschaft regelmäßig Eingrünungen der Bauflächen durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnisse der Abwägung

(1) Die Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wie auch von einigen landwirtschaftlichen Betrieben ließen Sachverhalte erkennen, die sich im wesentlichen auf mögliche Einschränkungen noch bestehender Betriebe durch die heranrückende Wohnnutzung bezogen. Dabei handelt es sich in Holßel und Debstedt auch um solche Betriebe, die zwar nicht mehr aktiv sind, aber immer noch über eine gültige Betriebsgenehmigung verfügen und somit ihren Betrieb durchaus wieder aufnehmen könnten. Einige geplante Bauflächen wurden daraufhin wieder zurückgenommen. Für ein geplantes Wohngebiet am westlichen Rand von Debstedt am Feldweg Im Busch wurde eine Geruchsmissionsuntersuchung durchgeführt, um einen Konflikt mit einem nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb am Heuweg auszuräumen. Dabei kamen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass keinerlei Beeinträchtigungen durch Geruchsmissionen zu erwarten sind und umgekehrt der Betrieb durch die heranrückende Wohnnutzung weder in seiner Existenz noch in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt wird.

(2) In Zusammenhang mit der Baufläche Im Busch und einer damit verbundenen möglichen Verkehrsverbindung zwischen Langen und Debstedt in Verlängerung des Malerwinkels wurden auch Bedenken zur Entwicklung des Straßenverkehrs und dem daraus resultierenden Verkehrslärm vorgebracht. Aus diesem Grunde wurde die bestehenden Verkehrsbelastungen durch Verkehrszählungen an mehreren Stellen ermittelt und eine Prognose über die mögliche bzw. wahrscheinliche Verkehrsentwicklung sowie eine überschlägliche Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen durchgeführt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass es in wenigen Fällen zwar zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommen kann, erhebliche Benachteiligungen oder Beeinträchtigungen jedoch nicht zu erwarten sind. In den durch zusätzlichen Kfz-Verkehr möglicherweise betroffenen Straßen bleiben gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

(3) In der Ortschaft Sievern an den Straßen Hörn und Drifthun sollten zwei noch unbebaute Flächen (Flächen für die Landwirtschaft und private Grünflächen) unter Berücksichtigung der bestehenden Situation korrigiert aber als Grünflächen und Weiden erhalten bleiben. Aufgrund der Stellungnahmen von betroffenen Grundeigentümern und Anwohnern wurden diese geplanten Änderungen jedoch zurückgenommen, da bereits langfristige Entwicklungsabsichten als Bauflächen bestanden und die Betroffenen sich durch die Planung erheblich benachteiligt sahen. Im Ergebnis wurden dann die beiden Flächen als gemischte Bauflächen in die bestehenden gemischten Bauflächen eingefügt.

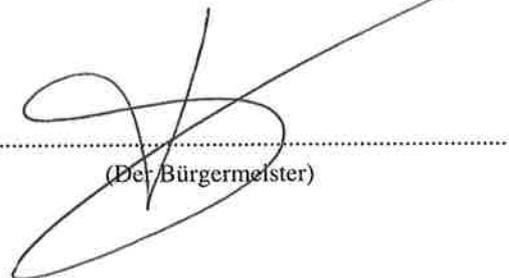
(4) Im übrigen betreffen die eingegangenen Stellungnahmen nur untergeordnete Sachthemen oder nehmen Bezug auf bereits im bisher wirksamen FNP bestehende Darstellungen sowie auf andere Sachverhalte, die von der geplanten Neuaufstellung des FNP nicht berührt sind.

4. Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen bzw. deren Neuaufstellung werden in der Regel die Entwicklungsbedarfe und -möglichkeiten für das gesamte Gemeindegebiet untersucht. Dabei werden auch unterschiedliche Potentialflächen in eine genauere Betrachtung einbezogen und letztlich planfestgestellt oder während des Planungsprozesses verworfen. Die planfestgestellten neuen Bauflächen bzw. die Erweiterungen von bestehenden Bauflächen dieser FNP-Neuaufstellung stellen somit das Ergebnis dieses Prozesses dar. Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit ungünstigeren Rahmenbedingungen sind entfallen.

Langen, den 12. 09. SEP. 2014




(Der Bürgermeister)