

Anlage zur Vorlage 30/023/2011

72. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS  
DER SAMTGEMEINDE ELBTALAE, Bereich Ortsteil Metzingen



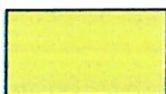
02.08.2010

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PlanzV 1990 / BauNVO 1990



ALLGEMEINES WOHNGEBIET



PRIVATE GRÜNFLÄCHE, Schutzpflanzung



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER  
72. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

# Begründung

zur 72. Änderung des Flächennutzungsplans  
der Samtgemeinde Elbtalaue  
(im Bereich der Gemeinde Göhrde, OT Metzingen)

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite:

1	VERANLASSUNG, ALLGEMEINES	1
2	ÄNDERUNGSBEREICH	1
3	ÄNDERUNGEN UND AUSWIRKUNGEN	1
4	AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT, EINGRIFFSREGELUNG	2
5	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB	3
5.1	Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	3
5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
5.3	Begründung der Planungsentscheidung	3
6	UMWELTBERICHT	4
6.1	Einleitung	4
6.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	4
6.1.2	Umweltschutzziele und ihre Bedeutung für die Planung	4
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
6.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
6.2.2	Prognose	6
6.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	6
6.3	Zusätzliche Angaben	6
6.3.1	Prüfverfahren und Kenntnislage	6
6.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	6
6.4	Zusammenfassung	7

## 1 Veranlassung, Allgemeines

Am südlichen Ortsrand Metzingens befindet sich derzeit ein ausgewiesenes Sondergebiet Ferienhäuser. Das Gebiet ist seit ca. 20 Jahren mit 7 Wohngebäuden unterschiedlicher Größe und im Nord-Westen mit dem Schützenhaus und Schießstand des örtlichen Schützenvereins bebaut. Da in Metzingen seit vielen Jahren kein Bedarf an neuen Ferienwohnungen erkennbar ist und damit zukünftig die bestehenden kleinen Wohngebäude auch zum Dauerwohnen genutzt werden dürfen und auch weitere Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig werden, hat der Samtgemeinderat beschlossen, das Sondergebiet Ferienhäuser über diese Änderung des Flächennutzungsplans als Allgemeines Wohngebiet darzustellen.

**Planungs-  
erfordernis**

## 2 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 72/10, 72/11, 72/12, 72/13, 72/14. **Plangebiet**

Der bestehende Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbtalaue weist für den Änderungsbereich ein Sondergebiet-Ferienhäuser aus **Flächennutzungs-  
plan**

## 3 Änderungen und Auswirkungen

Durch die 72. Änderung wird das bisherige Sondergebiet Ferienhäuser insgesamt in gleicher Flächengröße als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Da es durch die Änderung des F-Plans zu keiner Erweiterung von Baurechten kommt und nur Flächen erfasst werden, die bereits überplant sind, wird durch diese Änderung kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst. **Auswirkungen**

Die detaillierte Bilanzierung der Eingriffe und Festlegung von Kompensationsmaßnahmen erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

Der Flächennutzungsplan weist im Bereich der Ortslage Nutzungsgebiete aus. Dementsprechend erfolgt im Änderungsbereich die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. **Allgemeines Wohn-  
gebiet**

Die Fläche grenzt südlich an das dargestellte Dorfgebiet (MD) der alten Ortslage. Die geplante Nutzungsstruktur im Plangebiet ent-

spricht der eines Allgemeinen Wohngebiets.

Als private Grünflächen werden ein Geländestreifen an der Westgrenze und der Bereich der südlichen Grundstücksspitze dargestellt. Durch die besondere Zweckbestimmung ‚Schutzpflanzung‘ wird deutlich, dass diese Flächen der Einbindung dieses Siedlungsbereichs in die freie Landschaft und der Kompensation des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft dienen sollen.

**Private Grünflächen**

Durch die geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplans werden angrenzende Nutzungen und Schutzgüter nicht beeinträchtigt.

**Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen und Schutzgüter**

Das Landschaftsbild wird durch die Randeingrünung vor Beeinträchtigungen geschützt ohne die westlich gelegenen Ackerflächen wesentlich zu verschatten.

Durch die Bundesstraße Norden des Gebiets werden die südlich angrenzenden Flächen verlärmert. Zum Schutz der Wohnruhe innerhalb des Plangebietes werden daher Maßnahmen des aktiven Schallschutzes möglicherweise erforderlich. Entsprechende Festsetzungen erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung.

**Immissionen**

#### **4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

Durch die Änderung des F-Plans wird voraussichtlich keine Zunahme der Flächenversiegelung im Plangebiet vorbereitet. Dies gilt ebenso für Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen oder das Schutzgut der Arten und Lebensgemeinschaften.

**Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die Änderung des F-Plans nicht vorbereitet.

**Landschaftsbild**

Die dargestellten Grünflächen, Schutzpflanzungen, sind geeignet, die Einbindung des Siedlungsbereichs in die Landschaft zu leisten. Nach Osten sind keine Maßnahmen vorgesehen, da der Baumbestand entlang der östlich angrenzenden Gemeindestraße und das südliche Waldstück sehr wirksame Schutzwirkungen besitzen.

**Ausgleich**

Gleichzeitig bietet der Bereich der dargestellten Grünflächen mit einer Fläche von ca. 1.750 m<sup>2</sup> hinreichendes Potential, den Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren.

Bei einer bislang unbebauten Fläche im südlichen Bereich des Plangebietes von ca. 8.300 m<sup>2</sup> und eine Kompensationsfläche von ca. 1.750 m<sup>2</sup> verbleibt eine Brutto-Baulandfläche von ca. 6.550 m<sup>2</sup>. Die bauliche Nutzung mit einer der Umgebung angemessenen Dichte von GRZ = 0,25 ergibt eine Bodenversiegelung von 1.638

m<sup>2</sup>. Bei einer durch die Versiegelung verursachten Wertminderung um 2 Wertstufen sind die Grünflächen entsprechend um 2 Wertstufen aufzuwerten, um den rechnerischen Ausgleich zu erreichen.

## **5 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB**

### **5.1 Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

### **5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange**

### **5.3 Begründung der Planungsentscheidung**

## **6 Umweltbericht**

### **6.1 Einleitung**

#### **6.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung**

Planungsziel dieser 72. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes anstelle des bislang ausgewiesenen Sondergebiet-Ferienhäuser. Im Ortsteil Metzingen ist seit vielen Jahren kein Bedarf an neuen Ferienwohnungen erkennbar und zukünftig sollen die bestehenden kleinen Wohngebäude auch zum Dauerwohnen genutzt werden.

#### **6.1.2 Umweltschutzziele und ihre Bedeutung für die Planung**

Im Folgenden werden – soweit erforderlich - die Auswirkungen der Planung auf die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft dargestellt und bewertet.

### **6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

##### **Schutzgut Mensch**

Die Umwidmung des Sondergebiet-Feriendorf zum Allgemeinen Wohngebiet verursacht keine Beeinträchtigung der Wohnqualität im Plangebiet, da die bestehenden Ferienhäuser bereits überwiegend dauerhaft genutzt werden.

##### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Durch die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes anstatt des bisherigen Sondergebiet-Ferienhäuser ist keine Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt erkennbar.

##### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Auch die Darstellung von bislang nicht ausgewiesenen Flächen für die Einbindung des Siedlungsbereichs in das Orts- und Landschaftsbild und die Kompensation von Eingriffen durch Bodenver-

siegelungen führt tatsächlich zu keiner stärkeren Berücksichtigung des Schutzgutes. Die Einbindung der Bebauung in des Orts- und Landschaftsbild wäre auch ohne die gesonderte Flächenausweisung zu gewährleisten.

### **Schutzgut Boden**

Durch die Umwidmung werden keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet.

### **Schutzgut Wasser**

Das Niederschlagswasser im Baugebiet soll im Gebiet der natürlichen Versickerung zugeführt werden.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Die Umwidmung verursacht keine Eingriffe in das Schutzgut Luft und Klima.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter werden von der Planung daher nicht negativ berührt.

### **Übersicht der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Keine	-
Pflanzen	Keine	-
Tiere	Keine	-
Ortsbild	Keine	-
Boden	Keine	-
Wasser	Keine	-
Luft und Klima	Keine	-
Kultur- und Sachgüter	Keine	-
*** sehr erheblich / ** erheblich / * wenig erheblich / - nicht erheblich		

### **6.2.2 Prognose**

*Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung:*

Durch die Planung wird der Umweltzustand im Plangebiet nicht beeinträchtigt.

*Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:*

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Ausweisung als Sondergebiet-Ferienhäuser bestehen bleiben. Die Entwicklung des Umweltzustands ist daher voraussichtlich nicht von dem bei einer Durchführung der Planung zu unterscheiden.

### **6.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz in die Planung einzustellen. Nachteilige Umweltauswirkungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden, zu minimieren und auszugleichen. Nicht ausgleichbare Verluste sind zu ersetzen. In diesem Zusammenhang kommt der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die Beurteilung von Eingriffen in Natur und Landschaft nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz besondere Bedeutung zu.

Aus der Beschreibung und Bewertung der Planungswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergeben sich keine Hinweise zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und der Kompensation negativer Einwirkungen.

## **6.3 Zusätzliche Angaben**

### **6.3.1 Prüfverfahren und Kenntnislage**

Die Untersuchung des Plangebiets erfolgte durch Begutachtung vor Ort durch fachkundige Planer.

### **6.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, werden keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

#### **6.4 Zusammenfassung**

Die Planung zur Umwidmung eines Sondergebiet-Ferienhäuser zu einem Allgemeinen Wohngebiet hat keine erheblichen Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter zum Ergebnis.

---

Der Rat der Samtgemeinde Elbtalaue hat diesen Begründungstext in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Dannenberg (Elbe), .....

Samtgemeindebürgermeister