Zusammenfassende Erklärung

In der zusammenfassenden Erklärung wird gem. § 6 Abs. 5 BauGB erläutert, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Art und Weise, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung wurden zunächst der Umfang und Bedarf an Grund und Boden sowie die Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und -planungen beschrieben und es wurde dargelegt, wie diese berücksichtigt wurden.

Anschließend wurden die Umweltbelange im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dafür fand eine Bestandsaufnahme im Juni 2010 statt. Die Biotope wurden mittels Sichterkennung entsprechend dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen aufgenommen. Jeder Biotop des Bestandes wird nach seiner Beschreibung einer grundsätzlichen Bewertung hinsichtlich seiner Bedeutung für Natur und Landschaft unterzogen. Der Wert ergibt sich aus seiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild. Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die vom Niedersächsischen Städtetag herausgegebene Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Falls sich ein besonderer Schutzbedarf für einzelne Umweltbelange ergibt, wird dieser herausgestellt und bei der Planung berücksichtigt. Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wurden außerdem weitere Grundlagenmaterialen ausgewertet (z. B. Landschaftsrahmenplan, Naturräumliche Gliederungen, Bodenübersichtskarte, Daten des LBEG zu Böden, Daten des NLWKN zu Avifauna und Fauna etc.).

Daran anschließend wurden die Auswirkungen der in den Änderungsbereichen ausgewiesenen Nutzungen unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich im Umweltbericht beurteilt. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wurde berücksichtigt und es wurden Ausgleichsflächen für die ermittelten Eingriffe in ausreichendem Umfang dargestellt.

Die Umweltbelange wurden mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen abgewogen.

2. Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden

2.1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Vom 02.07.2010 bis zum 06.08.2010 wurde der Vorentwurf der 33. Änderung und Digitalisierung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Echem mit Begründung gem. § 3 Abs 1 BauGB frühzeitig öffentlich ausgelegt.

Vom 06.04.2011 bis zum 12.05.2011 lag der Entwurf der 33. Änderung und Digitalisierung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Echem mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Vom 20.07.2011 bis zum 22.08.2011 lag der Entwurf der 33. Änderung und Digitalisierung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Echem mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich aus.

Vom 01.10.2012 bis zum 07.11.2012 lag der Entwurf der 33. Änderung und Digitalisierung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Echem mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich aus.

Im Rahmen der o. g. Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden Anregungen und Hinweise zu dem folgenden Belang vorgebracht, der im Wesentlichen berücksichtigt wurde:

- Darstellung von Wohnbaufläche im ehemaligen Änderungsbereich 1b (frühzeitige Beteiligung) im Bereich Osterwinkel wie im bisher wirksamen F-Plan. (Hinweis: Die Anregung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch so abgewogen, dass keine Wohnbaufläche dargestellt wird und es bei der Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft bleibt. Jedoch wurde die Fläche im Rahmen der 2. erneuten Auslegung doch als Wohnbaufläche dargestellt)

Lediglich der folgenden Anregung wurde nicht gefolgt:

- Darstellung von Wohnbaufläche im ehemaligen Änderungsbereich 1a (frühzeitige Beteiligung) im Bereich Raamswiese wie im bisher wirksamen F-Plan.

Auszug Abwägung

… Diese Flächen sollen nicht weiter als Wohnbaufläche bereitstehen. Bisher hat sich keine Wohnnutzung an dieser Stelle entwickelt und für die Realisierung dieser Wohnbaufläche wird auch in Zukunft kein Bedarf gesehen. Außerdem bestünde bei Realisierung dieser Wohnbaufläche die Gefahr, dass eine Schlafsiedlung ohne richtige Verbindung zum Ort entsteht. Daher werden mit der 33. Änderung andere besser geeignete Standorte für Wohnbauflächen bzw. Dorfgebiete im Ort Echem ausgewiesen. Hiermit wird die Innenentwicklung im Zusammenhang mit der Landwirtschaft gestärkt. …

2.2. Behördenbeteiligung

Die Behördenbeteiligungen fanden parallel zu den Öffentlichkeitsbeteiligungen statt.

Mit Schreiben vom 23.06.2010 hat die Samtgemeinde Scharnebeck gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden aufgefordert, bis zum 10.08.2010 eine Stellungnahme abzugeben.

Mit Schreiben vom 29.03.2011 hat die Samtgemeinde Scharnebeck gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden aufgefordert, bis zum 17.05.2011 eine Stellungnahme abzugeben.

Mit Schreiben vom 15.07.2011 hat die Samtgemeinde Scharnebeck gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB die Behörden aufgefordert, bis zum 24.08.2011 eine Stellungnahme abzugeben.

Mit Schreiben vom 24.09.2012 hat die Samtgemeinde Scharnebeck gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB die Behörden aufgefordert, bis zum 12.11.2012 eine Stellungnahme abzugeben.

Im Rahmen der o. g. Behördenbeteiligungen wurden Anregungen und Hinweise zu den folgenden Belangen vorgebracht, die im Wesentlichen berücksichtigt wurden oder aus denen Empfehlungen für die verbindliche Bauleitplanung abgeleitet wurden:

Ver- und Entsorgung

- Ergänzung der Begründung. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- Ergänzung der Begründung. Die Versorgung der Gebiete mit Strom und Erdgas kann durch Erweiterungen oder Verstärkung der bestehenden Netze erfolgen.

- Ergänzung der Begründung. Die beschriebenen Wohnbauflächen können direkt vom bestehenden Leitungsnetz aus an die Trinkwasserversorgung angeschlossen werden bzw. die Erweiterung des Leitungsnetzes für diese Flächen ist entsprechend möglich.

Bodenschutz

Ergänzung der Begründung. Berücksichtigung von schutzwürdigen Böden.

Regionalplanung

- Entfallen des ehemaligen Änderungsbereiches 6 (frühzeitige Beteiligung), Wohnbaufläche in Bullendorf.
- Reduzierung des Änderungsbereiches in Fischhausen auf die Flurstücke 34 und 36.
- Ergänzung der Begründung: Zielabweichungsverfahren für den Änderungsbereich in Fischhausen wird nicht erwartet.
- Abstimmung der Ausweisung von Baugebieten in Echem mit dem Landkreis Lüneburg, um eine Darstellung von Bauflächen zu erzielen, die auch raumordnerisch vertretbar ist:
    - Der Änderungsbereich 1a (später als Änderungsbereich 1 benannt) wurde vergrößert und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die einzeilige, bisher an den Änderungsbereich 1a angrenzende Wohnbaufläche entlang der Kreisstraße entfiel.
    - Der Änderungsbereich 1b entfiel. Die in diesem Bereich im bisher wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche wird beibehalten.
    - Der Änderungsbereich 3 wurde auf einen östlichen Teilbereich (vom Mischgebiet bis zum Wirtschaftsweg) reduziert. Er wurde als Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ dargestellt. Am nördlichen Rand des Änderungsbereiches wurde eine 10 m breite Grünfläche dargestellt.
    - Die Flächen des Wasserverbandes der Ilmenau-Niederung wurden als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen und Bauhof“ dargestellt. Der südliche Bereich der Gärtnereifläche wird als Wohnbaufläche dargestellt. Der nördliche Bereich der Gärtnereifläche und die nördlich daran angrenzende Bebauung werden entsprechend des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt und entfallen aus dem Änderungsbereich 5.
    - Das Sondergebiet im Änderungsbereich in Fischhausen wurde wieder auf die Flurstücke 34 und 36 reduziert.
- Ergänzung der Begründung um Hinweise zu den Regelungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010.

Natur- und Landschaftsschutz

- Reduzierung des Änderungsbereiches in Fischhausen auf die Flurstücke 34 und 36.
- Ergänzung der Begründung. Empfehlung B-Plan: FFH-Verträglichkeitsprüfung für den Änderungsbereich in Fischhausen im Rahmen verbindlicher Bauleitplanung durchführen.
- Ergänzung der Begründung zur Vereinbarkeit Änderungsbereich in Fischhausen mit Landschaftsschutzgebiet.
- Ergänzung der Begründung um Biotoptypenkartierung und Bewertung für den Änderungsbereich in Fischhausen
- Ergänzung der Begründung. Empfehlung B-Plan: artenschutzrechtliche Prüfung mit Berücksichtigung von Vögeln, Amphibien und Fledermäusen zum Bebauungsplan für den Änderungsbereich in Fischhausen durchführen.
- Ergänzung der Begründung. Empfehlung B-Plan: Bestand und Entwicklung der Verkehrsbelastung zum Bebauungsplan für den Änderungsbereich in Fischhausen untersuchen.
- Ergänzung Begründung. Berücksichtigung von avifaunistisch wertvollen Bereichen
- Berücksichtigung des Biosphärenreservates Niedersächsische Elbtalaue bei der Planung

Immissionsschutz

- Ergänzung der Begründung. Empfehlung B-Plan: Für den Änderungsbereich 4 an der Bahn zum Bebauungsplan schalltechnisches Gutachten unter Berücksichtigung von möglichem Mehrverkehr auf der Bahnstrecke anfertigen und Festsetzungen zum Immissionsschutz treffen.
- Ergänzung der Begründung. Empfehlung für Baugenehmigungen im Änderungsbereich 2: Die Immissionsschutzrechtlichen Belange können im Rahmen von Baugenehmigungen ausreichend berücksichtigt werden. Eine gestaffelte Nutzung ist alleine schon durch die Darstellung der angrenzenden Flächen als Mischgebiet gegeben. Außerdem ist das Gebiet weitgehend bebaut.
- Ergänzung der Begründung. Empfehlung für B-Plan: Der erforderliche Abstand schutzbedürftiger Nutzungen zur Elbmarsch Ölmühle GmbH sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher untersucht werden.
- Ergänzung der Begründung. Hinweis auf Immissionen von der Bahnlinie auf angrenzende Wohnbebauung. Empfehlung B-Plan/ Satzung/ Bauantrag: Änderungsbereiche 4 und 7: Untersuchung Immissionen, ggf. Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Straßenbau und -unterhaltung

- Bedenken zur Erschließung des Änderungsbereiches 6 (frühzeitige Beteiligung), Wohnbaufläche in Bullendorf. Dieser Änderungsbereich entfällt bereits aus regionalplanerischen Gründen.
- Ergänzung Begründung. Empfehlung B-Plan: bei der Bebauung entlang der K53 in der Ortsdurchfahrt, direkte Anschlüsse der Grundstückszufahrten an die K53 planen.

Wasserwirtschaft

- Ergänzung der Begründung. Empfehlung B-Plan: zum B-Plan Bodengutachten mit Klärung Versickerungsverhältnisse durchführen. Hinweis auf Wasserrechtsverfahren.
- Ergänzung der Begründung. Berücksichtigung Gewässer und Räumstreifen.

Landwirtschaft

- Ergänzung der Begründung. Empfehlung für nachfolgende Planungen: Die weitere Verfahrensweise bzgl. des im Änderungsbereich 3 vorhandenen Güllebehälters ist vor weiteren Planungsschritten einvernehmlich mit dem Eigentümer zu regeln.
- Ergänzung der Begründung. Bestandsschutz für die Gärtnerei muss unbefristet gewährleistet sein. Die Möglichkeit einer späteren Nutzung für Wohnungsbau ist bei Einvernehmen mit dem Gärtnereibetreiber aufgrund der Lage mitten im Siedlungsgebiet nachvollziehbar.

Lediglich den folgenden Anregungen wurde nicht gefolgt, bzw. es wurden Empfehlungen für die verbindliche Bauleitplanung gegeben:

- Aufnahme von „© 2011 LGLN“ in den Quellvermerk bei jeder Karte/Luftbild.

Auszug Abwägung

Im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes werden nur Karten bzw. Luftbilder mit Stand vor dem 01.01.2011 verwendet. Das LGLN existiert jedoch erst seit dem 01.01.2011. Bis zu diesem Datum gab es noch das GLL und das LGN. Nach Rücksprache mit dem LGLN sind für Karten/Luftbilder mit Stand vor dem 01.01.2011 noch die Quellvermerke gemäß den Datenschutzbedingungen des damaligen GLL/LGN anzubringen. Diese wurden in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung bereits entsprechend in allen Karten/Luftbildern angebracht.

– Landschaftsbildanalyse für den Änderungsbereich in Fischhausen durchführen

Auszug Abwägung
Nach Rücksprache mit dem Landkreis Lüneburg wurde geklärt, dass die Forderung einer Landschaftsbildanalyse auf der Annahme der geplanten Versiegelung großer Grünlandbereiche basierte. Dies ist nicht mehr der Fall. Daher kann auf eine Landschaftsbildanalyse verzichtet werden. Eine Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Rahmen der Umweltprüfung wird als ausreichend angesehen.

Im Rahmen der o. g. Behördenbeteiligungen wurden Anregungen und Hinweise zu den folgenden Belangen vorgebracht, die jedoch aufgrund Änderungen der Darstellungen im späteren Verfahren hinfällig wurden:

Planungsrecht
Ergänzung der Begründung. Empfehlung B-Plan: Änderungsbereich 3 näher in Bereiche für eine gewerblich-landwirtschaftliche und in solche für Wohnnutzung zu gliedern, um Nutzungskonflikte zu minimieren.

Hinweis: die Stellungnahme bezieht sich auf den Änderungsbereich 3 aus der frühzeitigen Beteiligung. Der Anregung wurde zunächst gefolgt. Der Änderungsbereich 3 wurde jedoch im späteren Verfahren geändert, sodass diese Anregung hinfällig wurde.

Natur- und Landschaftsschutz

Artenschutzrechtliche Prüfung, inwieweit es durch die Darstellung des Änderungsbereiches 3 zu Beeinträchtigungen von Brutstandorten kommen kann.

Auszug Abwägung

Eine artenschutzrechtliche Prüfung, inwieweit es durch das Heranrücken des Änderungsbereiches 3 an die Brutplätze zu Beeinträchtigungen der Brutplätze kommt, ist bei einer Reduzierung der Bauflächen auf einen östlichen Teilbereich im Änderungsbereiches 3 und der Darstellung einer Grünfläche zur Eingrünung zur freien Landschaft nicht mehr erforderlich. Die Bauflächen, welche an die Kreisstraße angrenzen und von Siedlungsflächen umgeben sind, halten einen ausreichenden Abstand zu den Brutplätzen ein, sodass voraussichtlich mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Brutplätze zu rechnen ist. Außerdem wird ein Grünstreifen geplant, der einen visuellen Schutz darstellen soll.

Hinweis: Diese Stellungnahme bezog sich auf den Änderungsbereich 3 aus der 1. erneuten Auslegung, welcher eine große gemischte Baufläche darstellte. Der Änderungsbereich wurde jedoch im weiteren Verfahren reduziert, sodass diese Anregung hinfällig wurde.

Landwirtschaft

Erstellung eines Konzeptes für die Gestaltung der verbleibenden Restflächen beim ehemaligen Änderungsbereich 6 (Wohnbaufläche Bullendorf).

Auszug Abwägung

Da bereits an anderer Stelle der Beschluss gefasst wird, dass der Änderungsbereich 6 entfällt, muss auch kein Konzept für die Gestaltung der verbleibenden Restflächen mitgeteilt werden.

Hinweis: Diese Stellungnahme bezog sich auf den Änderungsbereich 6 aus der frühzeitigen Beteiligung, welcher Wohnbaufläche in Bullendorf darstellte. Der Änderungsbereich entfiel im weiteren Verfahren, sodass diese Anregung hinfällig wurde.

Bauflächenausweisung

- Ausweisung von Wohnbaufläche bei dem ehemaligen Änderungsbereich 1a (jetzt Änderungsbereich 1) einzeilig entlang Kreisstraße .
  Hinweis: Der Anregung wurde gefolgt. In der 1. erneuten Beteiligung wurde die Wohnbaufläche dargestellt. Der Änderungsbereich wurde jedoch im späteren Verfahren geändert, sodass diese Anregung hinfällig wurde.
- Ausweisung von Wohnbaufläche bei dem ehemaligen Änderungsbereich 1b einzeilig entlang Gemeindestraße .
  Hinweis: Der Anregung wurde gefolgt. In der 1. erneuten Beteiligung wurde die einzeilige Wohnbaufläche dargestellt. Im späteren Verfahren wurde die Wohnbaufläche vergrößert, sodass diese Anregung hinfällig wurde.
- Ausweisung von großer gemischter Baufläche im Änderungsbereich 3
  Hinweis: Der Anregung wurde gefolgt. In der 1. erneuten Beteiligung wurde die gemischte Baufläche dargestellt. Im späteren Verfahren wurde der Änderungsbereich 3 jedoch geändert, sodass diese Anregung hinfällig wurde.

3. Abwägungsvorgang zu anderen Planungsmöglichkeiten

Wohnbauflächen

Mit der 33. Änderung entfällt der Großteil der Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand von Echem. Dafür werden an besser geeigneter Stelle in Echem neue Wohnbauflächen, ein Sondergebiet „Ländliches Wohnen“, gemischte Bauflächen und Dorfgebiete ausgewiesen. Die geplanten neuen Wohnbauflächen schließen vorhandene Lücken im Ort bzw. runden diesen ab. Die Innenentwicklung wird somit gestärkt.
Die „Nullvariante“ würde keine gute Alternative darstellen. Es bietet sich nicht an, die Wohnbauflächen im Osten, wie im bisher wirksamen Flächennutzungsplan, beizubehalten und keine neuen Wohnbauflächen auszuweisen, da die Siedlungsstruktur weiter in die Landschaft ausgedehnt würde.
Weitere Bereiche, über die neu geplanten Wohnbauflächen hinaus, bieten sich für die Darstellung von Wohnbaufläche in Echem nicht an, da die Entwicklung des Ortes als weitestgehend abgeschlossen zu betrachten ist und kein weiterer Bedarf an Wohnbauflächen vorhanden ist.
Es stellt auch keine Alternative dar, die Wohnbaufläche im Osten als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen und keine neuen Wohnbauflächen als Ersatz auszuweisen, da noch ein weiteres geringes Bevölkerungswachstum für die Gemeinde Echem prognostiziert wird.
Die Darstellung des eingeschränkten Gewerbegebietes südöstlich der Bahn und nördlich der Kreisstraße als Wohnbaufläche bietet sich nicht an, da diese Fläche durch die angrenzende Bahn und die Kreisstraße beeinträchtigt wird. Außerdem soll diese Fläche für einen Lebensmitteleinzelhändler vorgehalten werden, um die Infrastruktur in Echem stärken zu können.
Die Darstellung des Änderungsbereiches 8 als Wohnbaufläche bietet sich aufgrund des schlechten Baugrundes im Marschgebiet nicht für eine Wohnbaufläche an. Zwei Gebäude in der Nachbarschaft liegen ebenfalls außerhalb des Sandrückens. Hier gab es Schwierigkeiten in der Gründung. Die Fläche überspringt deutlich den Ortsrand, der hier mit Gehölzen eingegrünt ist. Das Landschaftsbild ist positiv zu bewerten.

Dorfgebiete

Mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes werden einzelne Grundstücke im Südwesten der Ortslage Echem als Dorfgebiet dargestellt, um eine Bebauung in Ortslücken zu ermöglichen. Darüber hinaus wird kein Bedarf an der Darstellung von weiteren Dorfgebieten gesehen. Die am westlichen Ortsrand vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe im Außenbereich sollen im Außenbereich verbleiben.

Die Erweiterung des Dorfgebiets am westlichen Ortsrand von Echem, nördlich angrenzend an die Kreisstraße bietet sich aufgrund der Nähe zu der südlich angrenzenden LBZ, für welche derzeit sogar eine Erweiterung geplant wird, und aufgrund einzuhaltenden Immissionsschutzabständen nicht an. Diese Fläche soll im Außenbereich verbleiben.

Mischgebiete

Mit der 33. Änderung wird ein kleines Mischgebiet nordwestlich der Bahnlinie entsprechend des Bestandes im Ortsteil Echem dargestellt. Alternativ wäre eine Darstellung als Gewerbegebiet möglich. Hier sollen jedoch im Übergang zum angrenzenden Dorfgebiet nur mischgebietstypische Betriebe ermöglicht werden. Außerdem soll die vorhandene Wohnnutzung gesichert werden.

Gemischte Bauflächen

Mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der Ortslage von Echem eine große gemischte Baufläche dargestellt, da sich in diesem Bereich gemischte Nutzungen befinden.
Darüber hinaus wird kein Bedarf an der Ausweisung von gemischter Baufläche gesehen, weil entsprechende Strukturen an anderer Stelle in der Gemeinde Echem nicht vorzufinden sind.
Für den Bereich selbst wäre auch eine Gliederung in Wohnbauflächen, Dorfgebiet und Mischgebiet möglich gewesen. Damit wäre man jedoch der Gemengelage nicht gerecht geworden.

Gewerbegebiete

Für Gewerbeansiedlungen bieten sich Flächen entlang der K 53 und der Bahnlinie in Bahnhofsnähe in verkehrsgünstiger Lage an. Mit der 33. Änderung wird eine Fläche in diesem Bereich dem Bestand entsprechend mit einer kleinen Erweiterung zur Bahnfläche dargestellt. Außerdem bleibt das eingeschränkte Gewerbegebiet in Echem erhalten. Weitere, für Gewerbe geeignete Standorte, sind nicht vorhanden. Es wird auch kein weiterer Bedarf an Gewerbeflächen und somit keine alternative, in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, im Bereich „Gewerbeentwicklung“ gesehen.

Sondergebiete

Mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in Fischhausen ein Sondergebiet „Gastronomie und Seminarbetrieb“ dargestellt, um die touristischen Strukturen und die Erholungsnutzung in diesem Bereich zu stärken. Alternativ könnte das Flurstück 14/2 der Flur 2 in der Gemeinde Scharnebeck einbezogen werden. Aufgrund der dort registrierten geschützten Biotope und der erforderlichen Querung der Neetze und eines Grabens ist es jedoch nicht geeignet. Daher wird die Ausdehnung nach Norden gesucht. Fischhausen bietet sich aufgrund der idyllischen Lage für eine solche Ausweisung an, da der Standort Fischhausen und die umgebende Landschaft ein hohes Erholungspotential aufweisen und die Verfügbarkeit gegeben ist.
Mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ nördlich der Kreisstraße im Ort dargestellt. Dieser Bereich bietet sich für ein Wohnen mit Pferdehaltung an. Diese Fläche liegt zentral in der Ortslage Echem und bietet sich besser an, als am Ortsrand abgelegene Flächen.
Die in vorher gegangenen Planungsständen angestrebte Nutzung als Mischgebiet und Wohngebiet in einer weiter nach Westen ausgedehnten Nutzung wurde verworfen, da hier ggf. ein landwirtschaftlicher Betrieb eine Betriebsstätte einrichten will. Außerdem ist die Ölmühle als Gewerbebetrieb im Hinblick auf Immissionsschutz zu berücksichtigen.

Scharnebeck, den 18.03.2013

gez. Gerstenkorn
Samtgemeindebürgermeister