

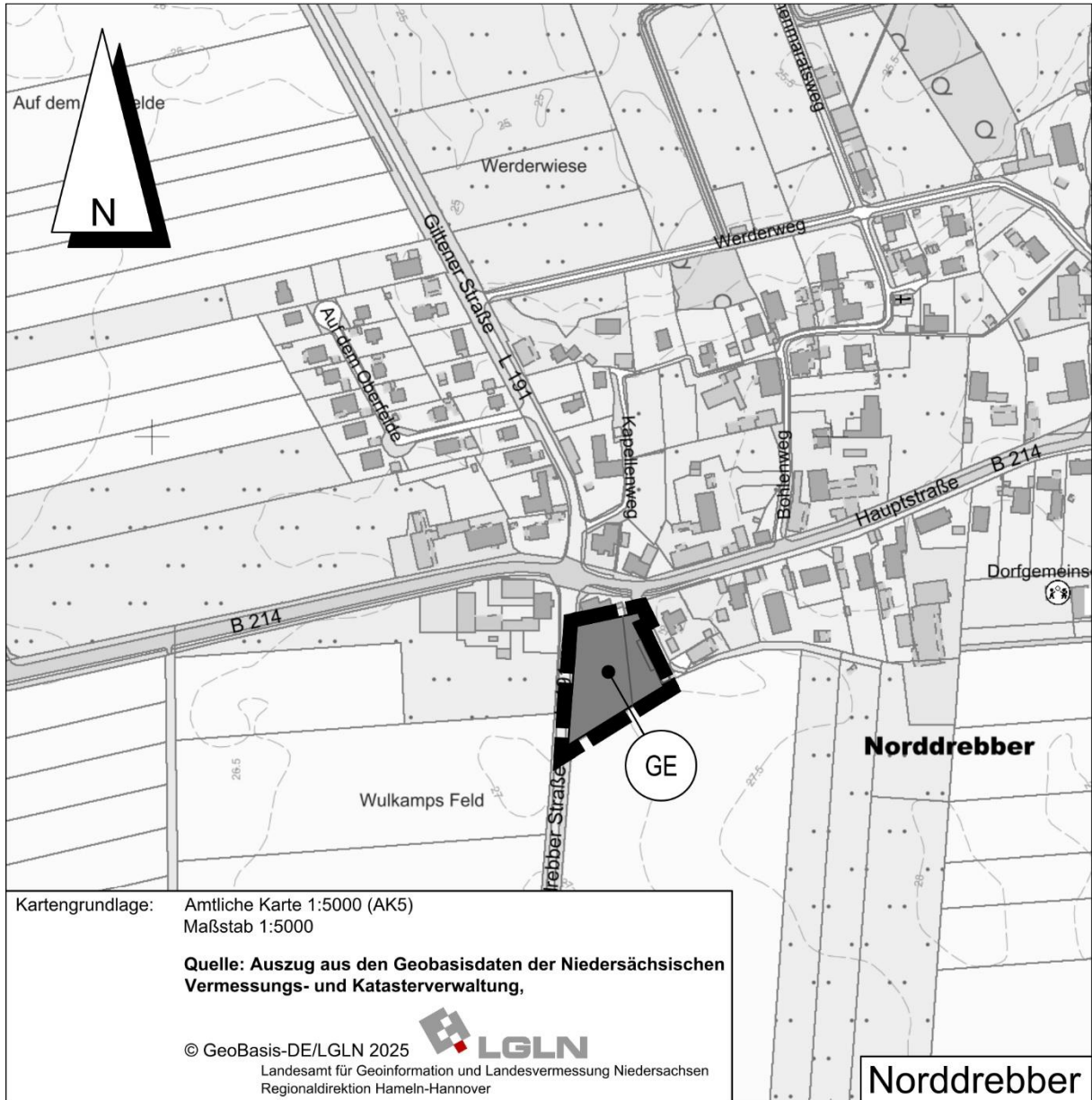
SAMTGEMEINDE SCHWARMSTEDT

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 49. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG MIT PLANZEICHNUNG

Stand der Planung 26.1.2026	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB		

Flächennutzungsplan, 49. Änderung, M 1 : 5.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Gewerbegebiete

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des Änderungsbereiches

Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Samtgemeinde Schwarmstedt die 49. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus der Planzeichnung beschlossen.

Schwarmstedt, den

(Siegel)

Samtgemeindebürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Schwarmstedt hat in seiner Sitzung am 12.6.2025 die Aufstellung der 49. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am . .20 ortsüblich bekanntgemacht.

Schwarmstedt, den

Samtgemeindebürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK5)
Maßstab 1:5000

© GeoBasis-DE/LGLN (2026)



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

Planverfasser

Der Entwurf der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im Januar 2026

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Veröffentlichung im Internet

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Samtgemeinde Schwarmstedt hat in seiner Sitzung am . .20 dem Entwurf der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am . .20 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung wurde vom . .20 bis zum . .20 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Schwarmstedt, den

Samtgemeindebürgermeister

Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Schwarmstedt hat in seiner Sitzung am . .20 dem geänderten Entwurf der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am . .20 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung wurde vom . .20 bis . .20 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut im Internet veröffentlicht.

Schwarmstedt, den

Samtgemeindebürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde Schwarmstedt hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung in seiner Sitzung am . .20 beschlossen.

Schwarmstedt den

(Siegel)

Samtgemeindebürgermeister

Genehmigung

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB teilweise genehmigt.

Soltau, den

(Siegel)

(Landkreis Hiedekreis)
im Auftrage

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde Schwarmstedt ist den in der Genehmigungsverfügung vom . .20 (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am . .20 beigetreten.

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde wegen der Auflagen/Maßgaben vom . .20 bis . .20 im Internet veröffentlicht.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am . .20 ortsüblich bekanntgemacht.

Schwarmstedt, den

Samtgemeindebürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am . .20 bekanntgemacht worden.

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am . .20 wirksam geworden.

Schwarmstedt, den

(Siegel)

Samtgemeindebürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb eines Jahres gemäß § 215 BauGB seit Bekanntmachung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Samtgemeinde Schwarmstedt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den

Samtgemeindebürgermeister

1 Aufstellung des Flächennutzungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Schwarmstedt hat die Aufstellung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Mitgliedsgemeinde Gilten am südwestlichen Rand des Ortsteils Norddrebber auf dem Flurstück 106/3 der Flur 2, Gemarkung Norddrebber. Er liegt an der Landesstraße 191 und kann innerhalb der Ortsdurchfahrt über diese erschlossen werden. Gegenwärtig wird der Planbereich als Grünland genutzt.

2 Vorbereitende Bauleitplanung

2.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Die Energiegenossenschaft Norddrebber plant im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Heizzentrale für ein Nahwärmenetz zu bauen. Dieses soll künftig den gesamten Ortsteil mit Nahwärme aus nachwachsenden Rohstoffen versorgen. Hierzu soll eine Holzhackschnitzelheizung errichtet werden.

Der Planbereich ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Da eine Zulässigkeit nach § 35 BauGB nicht vorliegt, ist für die Errichtung der geplanten Anlage die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, die wiederum einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf.

Für die Heizanlage selbst ist die Errichtung eines Gebäudes geplant, welche auch die Unterbringung eines Warmwasserspeichers ermöglicht. Ferner ist die Errichtung einer Halle geplant, deren Dach mit Photovoltaik ausgestattet werden soll, um den Strombedarf der Anlage möglichst nachhaltig zu decken. Schließlich sind Lagerflächen erforderlich, auf denen das Brennmaterial geschützt gelagert und der Heizanlage automatisch zugeführt werden kann.

Für die Zukunft soll die Möglichkeit bestehen, Flächen innerhalb der geplanten Halle zu vermieten.

Vor diesem Hintergrund soll der Planbereich als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, um die genannten Nutzungen zu ermöglichen. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen, ist auch auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Darstellung eines Gewerbegebietes erforderlich

Gegenwärtig wird der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die Darstellung eines Gewerbegebietes sollen somit die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Realisierung der Heizanlage geschaffen werden.

2.2 Planungsalternativen

Planungsalternativen liegen nicht vor. Grundsätzlich ist für die geplante Anlage ein Standort im Ortsteil Norddrebber erforderlich, um das lokale Nahwärmenetz mit Wärme zu versorgen.

Hier wurden im Vorfeld mehrere Standortalternativen geprüft. Möglich Standorte an der Hauptstraße oder am Hohe Eschweg scheiterten an der Flächenverfügbarkeit. Es verblieb daher nur ein Alternativstandort nördlich des Werderweges. Dieser befindet sich allerdings in einem per Verordnung gesicherten Überschwemmungsgebiet, in dem Hochbauten, die den Wasserabfluss behindern, grundsätzlich nicht zulässig sind.

Vor diesem Hintergrund verbleibt der vorgesehene Standort als einzige Alternative zur Verwirklichung des Nahwärmekonzeptes in Norddrebber.

2.3 Natur und Artenschutz

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, welcher im weiteren Verfahrensverlauf aufzustellen ist. Grundsätzlich ist die Schaffung einer Ortsrandeingrünung im Süden vorgesehen, welche bereits Eingang in den Bebauungsplanentwurf gefunden hat

2.4 Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung kann innerhalb der Ortsdurchfahrt über die Stöckendrebber Straße erfolgen. Außerhalb der Ortsdurchfahrt soll keine Erschließungsmöglichkeit geplant werden, da diese außerhalb der Ortsdurchfahrten für Privatgrundstücke entlang von klassifizierten Straßen nicht zulässig sind.

2.5 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes sind auf Baugenehmigungsebene zwingend zu beachten. Bei der Planung handelt es sich um die Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung einer zentralen Heizanlage für den gesamten Ort. Eine weitere Nutzung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt als Option für die Vermietung der geplanten Halle vorgesehen. Es ist somit zum jetzigen Zeitpunkt nicht davon auszugehen, dass hier eine mit einem klassischen Gewerbegebiet vergleichbare immissionsintensive Nutzung entstände. Gleichwohl sind auf Genehmigungsebene für alle geplanten Nutzungen die einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu beachten und deren dauerhafte Einhaltung durch den jeweiligen Betreiber sicherzustellen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf Lärmimmissionen. Die einschlägigen Bestimmungen sind auf Ebene der Baugenehmigungsplanung anhand der konkret geplanten Anlagen und Nutzungen zu beachten und gegebenenfalls Vermeidungsmaßnahmen anzusetzen. Vor diesem Hintergrund wird kein weiterer Regelungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung gesehen, da aufgrund der begrenzten Größe des Gewerbegebietes davon ausgegangen werden kann, dass die Sicherstellung der Einhaltung der entsprechenden Anforderungen auf Ebene der Baugenehmigungsplanung durchführbar ist und deren Einhaltung über die Baugenehmigung abgesichert ist.

2.6 Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,41 ha und wird vollflächig als Gewerbegebiet dargestellt.

2.7 Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Das Landesraumordnungsprogramm enthält, abgesehen von der Festlegung Hauptverkehrsstraße entlang der B214, keine zeichnerischen Darstellungen für den Ortsteil Norddrebber. Ein Regionales Raumordnungsprogramm für den Heidekreis besteht nicht.

Die Planung entfaltet keine Raumbedeutsamkeit im Sinne der Raumordnung, entspricht jedoch dem allgemeinen Ansatz, die Wärmeversorgung nachhaltiger zu gestalten, indem die Grundlage für ein lokales Wärmenetz geschaffen wird.

Ausschnitt Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, Lesefassung 2022

