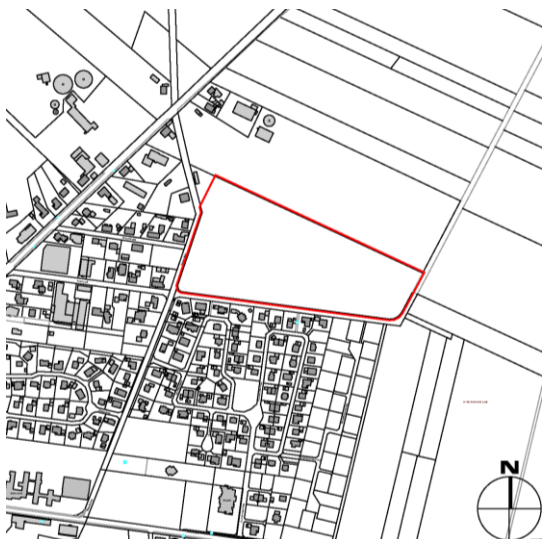
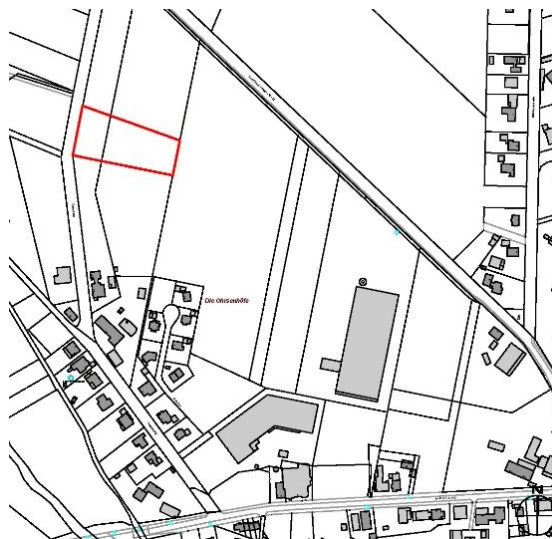


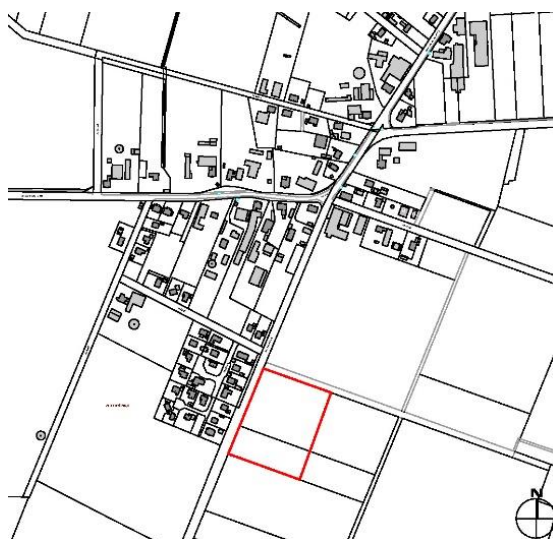
65. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnbauflächen in Heeslingen, Weertzen und Wiersdorf“



TG1 - Heeslingen



TG2 - Weertzen



TG3 - Wiersdorf

Begründung

Entwurf

Stand: 08.10.2020



Samtgemeinde Zeven

Am Markt 4
27404 Zeven
Tel. 04281-716-0

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040-380-375-670, Fax -671
mail@ck-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung	1
1.1.	Aufstellungsbeschluss.....	1
1.2.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	1
1.3.	Geltungsbereich und Größe des Plangebiets	2
2.	Lage und Bestandssituation	2
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	4
3.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
3.2.	Flächennutzungsplan (FNP).....	5
3.3.	Parallel in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan	7
3.4.	Fachplanerische Grundlagen	7
4.	Bedarfsermittlung Wohnraum	10
5.	Planinhalt und Abwägung.....	12
6.	Immissionsschutz	14
7.	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	17
8.	Umweltbericht	17
8.1.	Einleitung	17
8.1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	17
8.1.2.	Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung	17
8.1.3.	Ziele des Artenschutzes	20
8.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
8.2.1.	Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung.....	20
8.2.1.1.	Tiere	20
8.2.1.2.	Pflanzen und Biotope.....	21
8.2.1.3.	Fläche und Boden	22
8.2.1.4.	Wasser	23
8.2.1.5.	Luft und Klima.....	24
8.2.1.6.	Landschafts- und Ortsbild	24
8.2.1.7.	Mensch und Gesundheit.....	25
8.2.1.8.	Kultur- und Sachgüter.....	25
8.2.1.9.	Wechselwirkungen.....	26
8.2.1.10.	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen	26
8.2.2.	Alternative Planungsmöglichkeiten	27
8.2.3.	Aussagen zur Eingriffsregelung.....	28
8.2.4.	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	29
8.3.	Zusätzliche Angaben.....	29
8.3.1.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten	29
8.3.2.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	29
8.3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	29
8.3.4.	Referenzliste	30
9.	Flächenangaben	31

1. Grundlagen der Planung

1.1. Aufstellungsbeschluss

Die Samtgemeinde Zeven hat den Aufstellungsbeschluss für die 65. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) gefasst. Die Samtgemeinde beabsichtigt mit dieser Änderung den wirksamen FNP zur Darstellung von drei Wohnbauflächen in der Mitgliedsgemeinde Heeslingen zu ändern.

1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Samtgemeinde Zeven hat den Aufstellungsbeschluss für die 65. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) gefasst. Die Samtgemeinde beabsichtigt mit dieser Änderung den wirksamen FNP in **drei Teilgeltungsbereichen** in der Mitgliedsgemeinde Heeslingen zu ändern.

Anlass der Planung ist zum einen die von der Gemeinde Heeslingen geplante Ausweisung eines Wohngebietes östlich des Birkenweges auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche. Für den **Teilgeltungsbereich 1 (TG1)** in der Ortschaft Heeslingen ist daher die Darstellung einer Wohnbaufläche zur Schaffung der Voraussetzungen für die weitere wohnbauliche Entwicklung an dieser Stelle des Gemeindegebietes (Grundzentrum) vorgesehen.

Anlass der Planung ist zum anderen die in der Ortschaft Weertzen geplante Erweiterung einer bereits ausgewiesenen Wohnbaufläche Richtung Norden. Für den **Teilgeltungsbereich 2 (TG2)** in der Ortschaft Weertzen ist daher die Darstellung einer Wohnbaufläche zur Schaffung der Voraussetzungen für die weitere wohnbauliche Entwicklung an dieser Stelle des Gemeindegebietes vorgesehen.

Darüber hinaus ist Anlass der Planung die in der Ortschaft Wiersdorf geplante Ausweisung einer Wohnbaufläche im Süden des Gemeindegebietes. Für den **Teilgeltungsbereich 3 (TG3)** in der Ortschaft Wiersdorf ist daher die Darstellung einer Wohnbaufläche zur Schaffung der Voraussetzungen für die weitere wohnbauliche Entwicklung an dieser Stelle des Gemeindegebietes vorgesehen.

Die Gemeinde Heeslingen ist bestrebt, durch die Ausweisung der Bauflächen nachfragegerecht Wohnraum bereitzustellen. Geplant ist daher zum einen die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs und zur Befriedigung der hohen Nachfrage nach Wohnbauland im Grundzentrum Heeslingen und zum anderen die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Deckung des mittel- bis langfristigen Bedarfs im Rahmen der Eigenentwicklung in den Ortschaften Weertzen und Wiersdorf ohne zentralörtliche Funktion.

Die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen soll auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen. Ergänzend sollen Flächen zur Ortsrandeingrünung ausgewiesen werden.

Die Planung dient i. d. S. zusammenfassend der Umsetzung folgender Ziele:

- Schaffung der vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohngebieten in den Ortschaften Heeslingen, Weertzen und Wiersdorf
- nachhaltige Weiterentwicklung der Siedlungsgefüge in den Ortschaften
- Berücksichtigung rahmengebender Einschränkungen und Erfordernisse des Umwelt- und Landschaftsschutzes sowie immissionsrechtlicher Anforderungen

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und um die städtebaulich geordnete Fortführung der Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen des Gemeindegebietes von Heeslingen zu gewährleisten, ist die Änderung des FNP erforderlich.

1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst im Teilgeltungsbereich 1 (TG1) die Flurstücke 98/2, 98/3, 98/4, Flur 1, Gemarkung Heeslingen; im Teilgeltungsbereich 2 (TG2) die Flurstücke 36/6, 36/30, Flur 1, Gemarkung Weertzen und im Teilgeltungsbereich 3 (TG3) die Flurstücke 51/1, 51/2, Flur 2, Gemarkung Wiersdorf. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 8,4 ha (ca. 84.064 m²).¹

2. Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet gliedert sich in drei Teilgeltungsbereiche, die sich in den Ortschaften Heeslingen (TG1), Weertzen (TG2) und Wiersdorf (TG3) befinden:

Teilgeltungsbereich 1 (TG1) umfasst eine Fläche von ca. 5,6 ha und wird begrenzt durch

- im Norden und Osten den offenen Landschaftsraum,
- im Süden Wohnbebauung an der Straße „Im Watersaal“ und „Kornblumenweg“ und
- im Westen Wohnbebauung und gemischte Bebauung an der Straße „Birkenweg“.

Der TG1 weist keine Bebauung innerhalb des Gebietes auf. Nördlich des Gebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Westlich der Stader Straße nordwestlich des TG1 gelegen, befinden sich eine Biogasanlage und der in Planung befindliche, gemeindliche Bauhof. Westlich befinden sich weitere gewerbliche Betriebe. Die Fläche des TG1 stellt sich als Ackerfläche dar.

Teilgeltungsbereich 2 (TG2) umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha und wird begrenzt durch

- im Norden, Osten, Süden den offenen Landschaftsraum,
- im Westen die Straße „Kreuzberg“ und dahinter den offenen Landschaftsraum und
- im Süden in ca. 130 m Entfernung Wohnbebauung an den Straßen „Osteaue“ und „Kreuzberg“.

Der TG2 weist keine Bebauung innerhalb des Gebietes auf. Das Gebiet grenzt nördlich an eine bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche an. Hieran anschließend befinden sich südlich bereits bestehende Wohnungsbebauungen und das Wohngebiet „Östlich Kreuzberg“.

Teilgeltungsbereich 3 (TG3) umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha und wird begrenzt durch

- im Norden, Osten und Süden den offenen Landschaftsraum und
- im Westen Wohnbebauung an der Straße „Zum Tannenkamp“.

Der TG3 weist keine Bebauung innerhalb des Gebietes auf. Das Gebiet grenzt östlich an die Gemeindeverbindungsstraße „Zum Tannenkamp“ und spiegelt das auf der anderen Straßenseite befindliche Wohngebiet.

Die genaue Abgrenzung der Teilgeltungsbereiche ist den angefügten Plänen zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 8,4 ha.

¹ Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Die aufgeführten Flurstücknummern können jedoch Hinweise auf eine Betroffenheit auch von angrenzenden Flächen durch diese FNP-Änderung geben, sodass eine Auflistung an dieser Stelle sinnvoll erscheint.



Abgrenzung des TG1 mit Luftbild (ohne Maßstab), Quelle: LGLN, OSM, Bearbeitung eigene Darstellung



Abgrenzung des TG2 mit Luftbild (ohne Maßstab), Quelle: LGLN, OSM, Bearbeitung eigene Darstellung



Abgrenzung des TG3 mit Luftbild (ohne Maßstab), Quelle: LGLN, OSM, Bearbeitung eigene Darstellung

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP 2017, neugefasst am 26.09.2017, Nds. GVBl. 2017, 378) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme) (RROP 2020, in Kraft getreten am 28.05.2020).

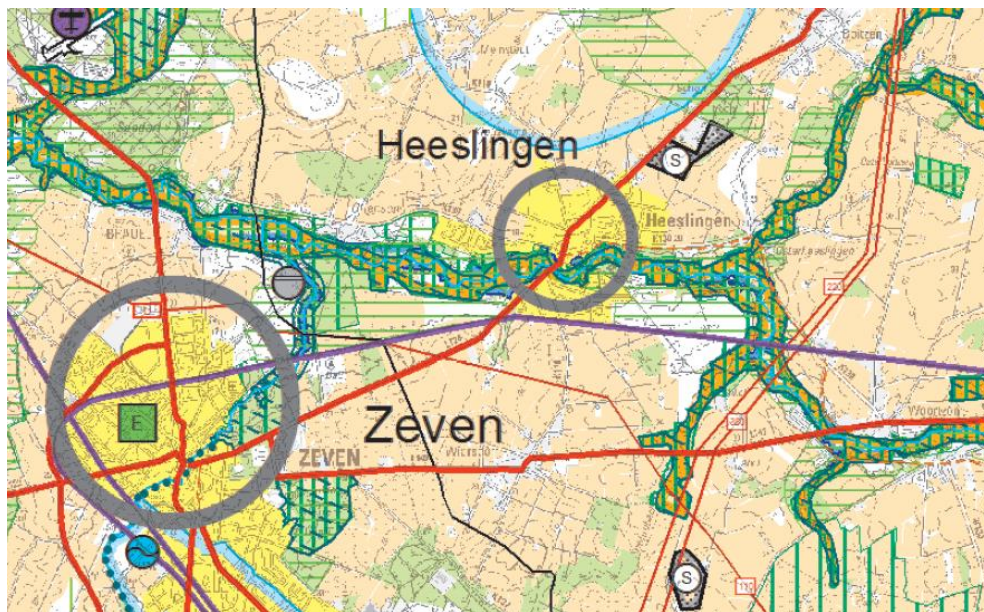
Insbesondere die folgenden Festlegungen bezüglich der zentralörtlichen Gliederung und der Schwerpunktaufgaben sind für die Planung relevant:

Zentralörtliche Gliederung, Schwerpunktaufgaben

Die Stadt Zeven ist laut LROP 2017 als Mittelzentrum ausgewiesen und ein Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“. Das RROP 2020 übernimmt diese raumordnerischen Ausweisungen.

In den Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote des gehobenen Bedarfs bereitzustellen. Die städtebauliche Entwicklung dieser Gemeinden hat sich auf die Schaffung von Arbeits- und Wohnstätten auszurichten. Die Stadt Zeven ist zugleich Mitglied und Verwaltungssitz der Samtgemeinde Zeven, zu der die weiteren Mitgliedsgemeinden Elsdorf, Gyhum und Heeslingen zählen.

Die Ortschaft Heeslingen ist neben Zeven innerhalb der Samtgemeinde als Grundzentrum festgelegt. In Grundzentren ist die wohnbauliche Entwicklung nicht auf die Eigenentwicklung (siehe unten) begrenzt.



Ausschnitt aus dem RROP 2020 (ohne Maßstab), Quelle: Landkreis Rotenburg

Die Ortschaften Wiersdorf und Weertzen sind dem ländlichen Raum zugeordnet. Dort ist die wohnbauliche Entwicklung gemäß RROP 2020 auf die örtliche Eigenentwicklung zu beschränken. Hierbei muss sich der Umfang der Baulandausweisung an dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung orientieren. Es ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen anzustreben:

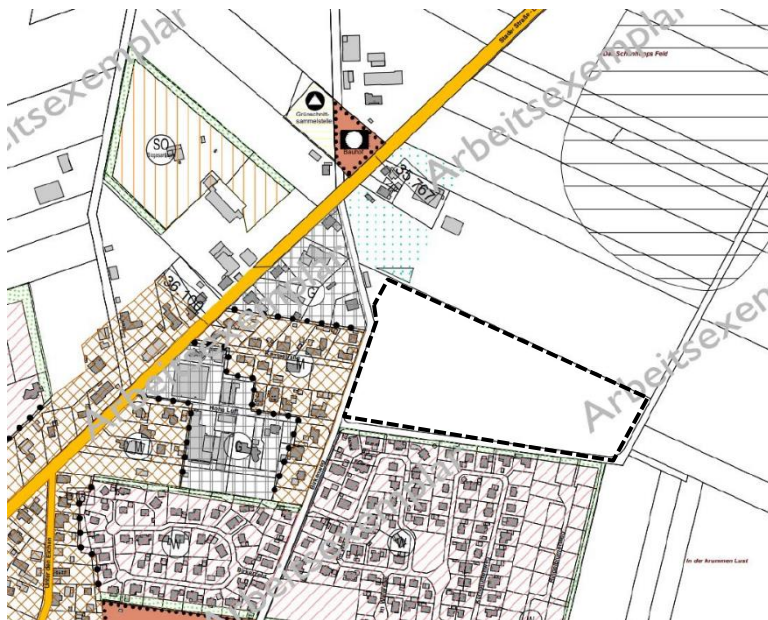
„Die örtliche Eigenentwicklung lässt die Berücksichtigung der Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung, der Erfordernisse der örtlichen Gewerbebetriebe sowie der Land- und Forstwirtschaft zu. Durch den Zuwachs an Einwohnern und die dadurch resultierende Siedlungsentwicklung soll mit Hilfe der Eigenentwicklung das typische Erscheinungsbild der Orte be-

wahrt und die Eigenart der Dörfer erhalten werden. Der Umfang der Baulandausweisung soll sich an dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung orientieren. Der Bedarf ist aus dem jeweiligen Ort nachzuweisen und im Rahmen der Bauleitplanung mit der Regionalplanung abzustimmen.“ (RROP 2020, S. 70)

3.2. Flächennutzungsplan (FNP)

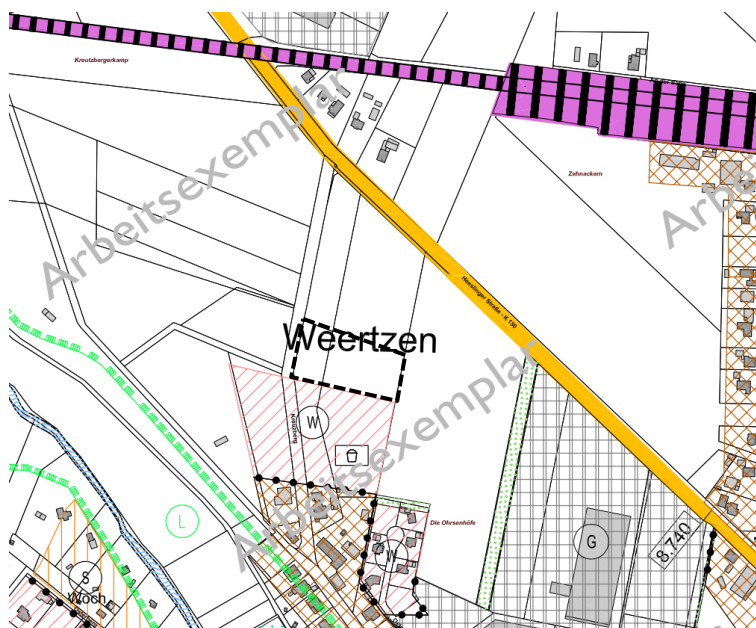
Der vorgesehene Geltungsbereich der 65. Änderung des FNP (TG1, TG2 und TG3) ist im wirksamen FNP der Samtgemeinde Zeven als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Südlich angrenzend an den TG1 werden Wohnbauflächen mit einer Grünfläche zur Ortsrandeingrünung nach Norden und Osten hin dargestellt. Im Westen werden gemischte Bauflächen dargestellt sowie gewerbliche Bauflächen. Im Nordwesten wird eine kleine Fläche für Wald dargestellt. Weiter nordwestlich werden ein Sondergebiet „Biogasanlage“ sowie der gemeindliche Bauhof (66. Änderung des FNP) dargestellt. Die Flächen nach Norden und Osten hin angrenzend werden als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet.



Ausschnitt aus dem FNP der Samtgemeinde Zeven mit Kennzeichnung des TG1 (ohne Maßstab), Bearbeitung eigene Darstellung

Südlich des TG2 wird eine Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen westlich, nördlich und östlich werden als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Weiter wird in nordöstlicher Richtung eine Straßenverkehrsfläche dargestellt, die K 130.

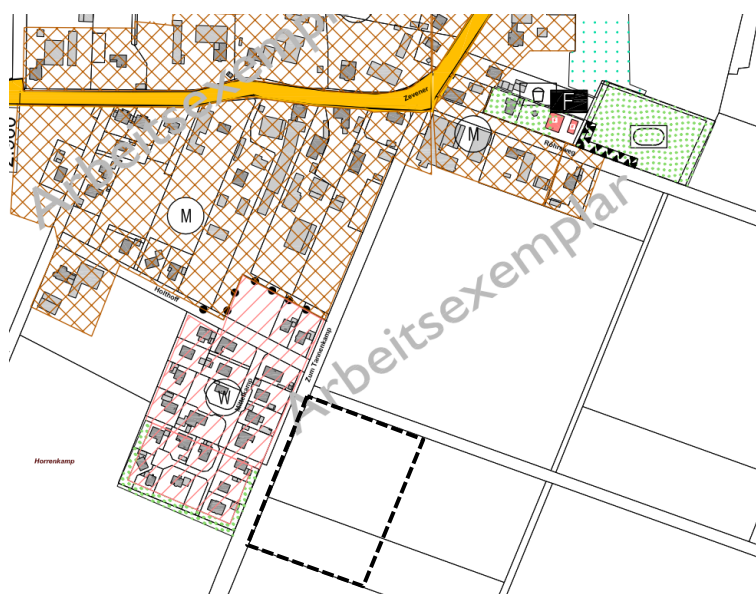


Ausschnitt aus dem FNP der Samtgemeinde Zeven mit Kennzeichnung des TG2 (ohne Maßstab), Bearbeitung eigene Darstellung

Westlich des TG3 wird eine Wohnbaufläche dargestellt, im Süden, Südosten und Südwesten dieser Wohnbaufläche zudem eine Grünfläche zur Ortsrandeingrünung. Weiter werden im Norden, Osten und Süden des TG3 Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Im Norden und Nordosten anschließend an die Fläche für die Landwirtschaft werden gemischte Bauflächen dargestellt.

Mittel- bis langfristig strebt die Gemeinde durch die Neuausweisung der Wohnbaufläche eine Anbindung an den bestehenden Dorfkern an.

Die Gemeinde beabsichtigt, neben der vorgesehenen Fläche auch die bauliche Entwicklung nach Norden in Richtung des Dorfes zu sichern, um langfristig einen zusammenhängenden Siedlungskörper an der östlichen Seite der Straße „Zum Tannenkamp“ zu erhalten und den Anschluss an den Kernort herzustellen. Das geplante Wohnbaugebiet stellt die Fortführung der kompakten Siedlungsentwicklung von der westlich der Gemeindestraße gelegenen Wohnbebauung dar.



Ausschnitt aus dem FNP der Samtgemeinde Zeven mit Kennzeichnung des TG3 (ohne Maßstab), Bearbeitung eigene Darstellung

Boden

Für den TG1 und den TG3 weist der LRP 2015 Suchräume für Plaggenesch aus. Für die Fläche des TG2 trifft der LRP keine standortspezifischen Aussagen zum Boden.

Teilflächen des Planbereichs können somit hinsichtlich des Funktionselementes Boden von mittlerer Bedeutung sein. Konkrete Hinweise auf das Vorkommen von Plaggenesch liegen nicht vor.

Das LBEG weist für die Böden eine geringe (TG1 und TG2) bis mittlere (TG3) Bodenfruchtbarkeit aus. Der Bodentyp im TG1 entspricht dem Bodentyp mittlere Pseudogley-Podsol-Braunerde. Im TG2 wird der Bodentyp mittlere Pseudogley-Braunerde kartiert. Für den TG3 wird der Bodentyp mittlere Plaggenesch unterlagert von Podsol-Braunerde kartiert.

Für die Erschließung des geplanten Neubaugebiets „Birkenweg IV“ auf der Fläche des TG1 liegt bereits eine Baugeologische Stellungnahme vom August 2019 vor, erstellt durch GeoService Schaffert. In dieser werden u. a. die Schichten des Bodens untersucht. Dabei stellt sich die oberste Schicht als anthropogen überprägter humoser Oberboden dar, die darunterliegende Schicht als Geschiebedecksande. Im Anschluss finden sich Geschiebelehme vor. Die Böden werden mit Ausnahme des humosen Oberbodens als tragfähig bewertet. Der organikhaltige Oberboden muss aufgrund der tragfähigkeitsmindernden Eigenschaften vor Baubeginn vollständig entfernt werden. Die Baugrundsituation stellt sich jedoch insgesamt aufgrund der Sande und steifkonsistenten Lehme als gut dar. In Bezug auf die Bebaubarkeit der späteren Grundstücke kann von weitgehenden homogenen Verhältnissen ausgegangen werden. Weiter wird die Fläche nicht als potentiell überflutungsgefährdet eingestuft. Eine Tiefenversickerung über den Großteil der Fläche des Baugebiets ist laut Untersuchung aufgrund der wasserstauenden Schichten im Boden nicht möglich. Die Gemeinde strebt die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens an.

Wasser

Die TG1 bis 3 liegen nicht in einem Wasserschutzgebiet. Auch sind keine Oberflächengewässer oder sonstige Gewässer durch die Planungen betroffen. Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser eine geringe Bedeutung.

Luft und Klima

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima aufgrund der relativ nahen Lage zur Nordsee. Dabei hat das ozeanische Klima einen stärkeren Einfluss auf die Witterungs- und Klimaverhältnisse im Plangebiet als das kontinentale Klima. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst.

Die jährliche Niederschlagsmenge im Landkreis Rotenburg (Wümme) liegt zwischen 759 mm und 881 mm im jährlichen Mittel. Dabei kommt es im Zentralbereich der Zevenener Geest zu den höchsten Niederschlagsmengen. Zum Niederschlagsmaximum kommt es im Monat Juli, das Niederschlagsminimum liegt im April.

Die mittlere Jahrestemperatur im Landkreis liegt zwischen 9,0° Celsius und 9,4°Celsius. Der wärmste Monat ist der Monat Juli mit einer durchschnittlichen Temperatur von zwischen 17,3°Celsius und 18,2°Celsius. Im kältesten Monat Januar liegen die Temperaturen im Schnitt zwischen 1,1°Celsius und 1,7°Celsius. Der Wind weht im Sommer überwiegend aus westlicher Richtung, während im Winter Südwestwinde vorherrschen.

Durch umliegende Nutzungen angrenzend an die Bereiche des Plangebiets und in der näheren Umgebung sowie insbesondere durch die Verkehrsbelastung auf den angrenzenden örtlichen und überörtlichen Straßen besteht eine Vorbelastung der Luft durch Schadstoffemissionen. Der Bewuchs im Plangebiet trägt nur geringfügig zur Frischluftentstehung bei.

Für die Luft und das Klima hat das Plangebiet insgesamt eine geringe Bedeutung.

Orts- und Landschaftsbild

Für alle Bereiche des Plangebiets ist eine Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung ausgewiesen. Die Landschaftsbildeinheit entspricht in allen drei Teilbereichen dem der strukturalarmen Ackerlandschaft. Dabei ist die Landschaft geprägt durch große Ackerflächen mit einem hohen Anteil an Energiepflanzenanbau (Mais) und nur wenig gliedernden Gehölzstrukturen.

Für den TG1 sind die Belange des Ortsbildes vertiefend auf Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Das Ortsbild in diesem Bereich der Ortslage von Heeslingen ist vor allem geprägt durch Einfamilienhäuser. Vereinzelt finden sich großflächigere Bauten in der unmittelbaren Umgebung sowie Landwirtschaftliche Betriebe. Im TG2 ist das Orts- bzw. Landschaftsbild insbesondere durch großflächige Gewerbeanlagen geprägt sowie durch den offenen Landschaftsraum. Auch im TG2 sind die Belange des Ortsbildes vertiefend auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen. Im TG3 ist das Ortsbild geprägt durch Einfamilienhäuser sowie landwirtschaftliche Betriebe und den offenen Landschaftsraum.

Die Bereiche des Plangebiets sind insgesamt für das Ortsbild nur von allgemeiner Bedeutung.

Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation

Für den TG1 wird ein Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung dargestellt (Wertstufe I). Für den TG2 wird ein Biotoptyp mit geringer Bedeutung dargestellt (Wertstufe II). Für den TG3 wird ebenfalls ein Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung dargestellt (Wertstufe I).

In den Randbereichen der Flächen befinden sich entlang der Straßen und Wege Gehölzstrukturen (Baumreihen). Nordwestlich an den TG1 angrenzend befindet sich eine kleine Waldfläche, die entsprechend zu berücksichtigen ist. Der Abstand zur Waldfläche wird über die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

Besonders schützenswerte Flächen, Bäume, Biotope oder sonstige geschützte Objekte werden durch die Planung erkennbar nicht betroffen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen grundsätzlich erhalten werden. Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet bekannt.

Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte, Altablagerungen oder konkrete Bodenverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden.

Ein Verdacht auf Bodenfunde ist ebenfalls nicht bekannt. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich dem Landkreis Rothenburg-Wümme, Untere Denkmalschutzbehörde, mitzuteilen sind. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

Immissionsschutz

Aufgrund der vorhandenen verkehrlichen Nutzungen in der näheren Umgebung und innerhalb der Teilgeltungsbereiche wirken die auftretenden Emissionen auf das Plangebiet ein bzw. es werden bei Umsetzung der Planung Emissionen von dem Plangebiet ausgehen.

Durch bestehende landwirtschaftliche Betriebe sowie landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung können zudem Geruchsimmissionen auf das Plangebiet einwirken.

Die Schutzansprüche der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes und innerhalb des Plangebietes sind im Rahmen dieser FNP-Änderung grundsätzlich zu beachten.

Hinsichtlich der Geruchsbelastung im Plangebiet wird im nordwestlichen Teilbereich des TG1 der Immissions(grenz)wert der GIRL voraussichtlich geringfügig überschritten werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden diesbezüglich Regelungen erforderlich sein. Zudem kann es am nördlichen Rand des TG3 zu (geringfügigen) Überschreitungen des Immissions(grenz)wert der GIRL kommen.

In den übrigen (Teilgeltungs-)Bereichen des Plangebietes werden die relevanten Richtwerte hinsichtlich Geruchsimmissionen sowie Immissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm absehbar eingehalten. Ggf. dennoch erforderliche Untersuchungen / Maßnahmen zum Schallschutz werden im Rahmen der Bebauungsplanung durchzuführen / festzusetzen sein.

Infrastruktur

Sowohl der TG2 als auch der TG3 liegen bisher unmittelbar in dem 1.000 m Trassenkorridor des SuedLinks. Die Trasse der Netzverstärkung Dollern - Landesbergen wurde bereits landesplanerisch festgestellt. Nach der landesplanerischen Feststellung werden für die TG2 und TG3 der 400 m-Abstand zu Wohnbebauung eingehalten. Das Planfeststellungsverfahren für diesen Abschnitt soll im vierten Quartal 2019 erfolgen, ist aber bislang nicht abgeschlossen worden.

4. Bedarfsermittlung Wohnraum

Im Jahr 2012 wurde ein Gutachten von Dipl.-Ing. Peter H. Kramer zur Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Samtgemeinde Zeven 2010 bis 2030 im Auftrag der Region „Börde Oste-Wörpe“ (Kramer 2012) durchgeführt. Die folgenden Zahlen und Daten beziehen sich auf dieses Gutachten. Zum Vergleich werden aktuellere Zahlen des Portals Wegweiser-Kommune Bertelsmann-Stiftung 2019) und des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN 2019) gegenübergestellt.

In der Samtgemeinde Zeven lebten 22.832 Einwohner*innen im Jahr 2010. Davon lebten 4.670 Personen in der Mitgliedsgemeinde Heeslingen. Neben der Stadt Zeven mit 13.796 Einwohner*innen ist die Gemeinde Heeslingen damit die größte Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde. 2.311 Bürger*innen lebten im Jahr 2010 im Ortsteil Heeslingen, 633 Personen im Ortsteil Weertzen-Freyersens und der Ortsteil Wiersdorf zählte 342 Einwohner*innen im Jahr 2010. (Kramer 2012)

Mit Stand 30.03.2019 leben aktuell in der Samtgemeinde Zeven 22.966 Einwohner*innen und in der Mitgliedsgemeinde Heeslingen 4.827 Einwohner*innen. (LSN 2019)

In den 1990er Jahren und Anfang der 2000er stieg die Bevölkerungszahl der Samtgemeinde Zeven stark an. Ab 2006 kam es zu rückläufigen Bevölkerungszahlen, seit 2008 verläuft die Bevölkerungsentwicklung wieder positiv. In den letzten 30 Jahren hat die Samtgemeinde Zeven insgesamt an Einwohner*innen gewonnen, überwiegend in Folge räumlicher Bevölkerungsbewegungen und durch Zuwanderung. Auch in der Mitgliedsgemeinde Heeslingen stieg die Bevölkerungszahl in den 1990er Jahren stark an. In den letzten 20 Jahren ist die Bevölkerungsentwicklung Schwankungen unterlegen, insgesamt kommt es in den letzten Jahren zu leicht rückläufigen Zahlen. (Kramer 2012)

Für das Jahr 2030 werden für die Samtgemeinde insgesamt 21.410 Einwohner*innen prognostiziert, damit kommt es für die Samtgemeinde zu einer negativen Bevölkerungsentwicklung. Ebenso kommt es für den Ortsteil Wiersdorf in der Prognose zu einer negativen Bevölkerungsentwicklung bis 2030. Für den Ortsteil Heeslingen und den Ortsteil Weertzen-Freyersens kommt es zu leicht positiven Ergebnissen im Aktivszenario des Gutachtens, ebenso wie für die Gemeinde Heeslingen, in der es zu einem maximalen Anstieg um 3,7 % kommt. (Kramer 2012)

Laut Bertelsmann-Stiftung wird für die Samtgemeinde bis zum Jahr 2030 eine relative Bevölkerungsentwicklung von +0,6 % prognostiziert, was einer Anzahl an Einwohner*innen von

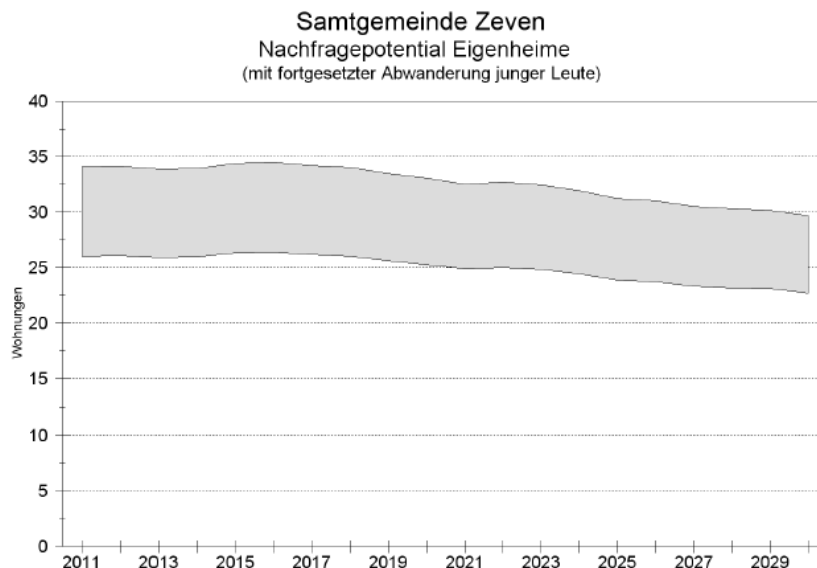
22.750 im Jahr 2030 entspricht (22.950 Einwohner*innen im Jahr 2020). (Bertelsmann-Stiftung 2019).

Für die Bedarfsermittlung sind jedoch auch die Zahlen der Haushaltsentwicklung entscheidend. Diese nehmen auch in der Samtgemeinde Zeven, einem bundesweiten Trend folgend, stetig zu. Bedingt wird dies durch eine Abnahme der Einwohner*innen pro Wohneinheit, also eine sinkende Haushaltsgröße. Dies liegt an der demographischen Entwicklung, verlängerten Ausbildungszeiten und der Verschiebung der Familiengründung zu späteren Zeitpunkten. Die aktuelle durchschnittliche Haushaltsgröße (Belegungsdichte) liegt bei 2,28 Personen pro Wohneinheit in der Samtgemeinde. Bis zum Jahr 2020 werden weiter steigende Haushaltszahlen prognostiziert, bis zum Jahr 2030 ist allerdings mit einem leichten Rückgang zu rechnen. Weiter nimmt auch in Zeven die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner*in zu. Im Jahr 2010 lag die Wohnfläche pro Person bei 48,2 m² in der Samtgemeinde, in den Gemeinden sind die Zahlen mit bis zu 50 m² pro Person etwas höher. (Kramer 2012)

Laut LSN sind in der Samtgemeinde zum 01.01.2018 insgesamt 10.623 Wohnungen vorhanden, was einer Belegungsdichte von ca. 2,2 entspricht. (LSN 2019)

Wanderungsbewegungen von Familien bestehen oft im Zuge des Eigenheimbaus. Um junge, bauwillige Familien halten und eventuell neu gewinnen zu können, muss ein entsprechendes qualitatives Angebot bestehen, welches den aktuellen Wünschen entspricht. Die bestehenden Häuser aus den 50er und 60er Jahren, welche in einer großen Zahl in der Samtgemeinde bestehen und im Zuge des „Generationenwechsels“ in den kommenden Jahren als Wohnraum wieder zur Verfügung stehen werden, entsprechen oft nicht mehr den heutigen Standards oder Anforderungen. Das Wohnraumangebot muss also auch qualitativ der Nachfrage entsprechen, nicht nur quantitativ. In dieser Hinsicht ist das Verfügbarmachen neuer Wohnbauflächen notwendig, um künftig junge Familien halten und gewinnen zu können.

Die prognostizierte Baulandnachfrage wird laut Gutachten somit auch weiterhin in der Samtgemeinde nicht zum Erliegen kommen, wird in den nächsten Jahren bis 2030 aber leicht sinken. Insgesamt wird eine Nachfrage von bis zu 650 Wohneinheiten in Ein- bis Zweifamilienhäusern errechnet, dies entspricht ca. 500 Eigenheimen. (Kramer 2012)



Nachfragepotential an Eigenheimen für die SG Zeven bis 2030. Quelle: Gutachten zur Bevölkerungs- und Gemeindebedarfsentwicklung der Samtgemeinde Zeven 2010 bis 2030

In den im Kramer-Gutachten enthaltenen sog. Passiv- und Aktiv-Szenarios werden für die von dieser Planung berührten Ortschaften folgende Zahlen zu Wohnungsfertigstellungen bis einschl. 2030 prognostiziert:

- Heeslingen: 88 - 112 Wohnungen (+9,1% - +11,6 %)
- Weertzen-Frey.: 14 - 22 Wohnungen (+5,6% - +8,3 %)

- Wiersdorf: 5 - 7 Wohnungen (+4,3% - +6,4 %)

Für die Gemeinde Heeslingen insgesamt wird eine Zunahme um 132 - 177 Wohnungen prognostiziert, was + 6,9 % - + 9,3 % entspricht. (Kramer 2012)

Für die Gemeinde Heeslingen sind im Rahmen der Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestands seit Ende des Jahres 2012 bis Ende des Jahres 2018 insgesamt 115 Wohnungen hinzugekommen. (LSN 2019)

Somit verbleiben gemäß der Prognose aus 2012 bei Abgleich mit den seitdem fertiggestellten Wohnungen noch insgesamt ca. 17 – 62 Wohnungen für die wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde Heeslingen bis einschl. 2030.

Auch unter Berücksichtigung demographischer Faktoren (insbesondere auch mehr und dafür kleinerer Haushalte) ist für die nächsten Jahre in Heeslingen eine weitere Zunahme an Haushalten und somit ein entsprechender zusätzlicher Bedarf an Wohngrundstücken anzunehmen. Darüber hinaus gibt es in der Gemeinde Heeslingen derzeit eine hohe örtliche Nachfrage nach Baugrundstücken, was neben der guten infrastrukturellen Ausstattung auch durch die sehr aktive Dorfgemeinschaft und durch das rege Vereinsleben begründet ist. Durch Vorhalten von Bauland soll insbesondere der jungen Generation weiterhin die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden. Damit soll die Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen sichergestellt und eine generationenübergreifende, vielfältige Dorfgemeinschaft gefördert werden.

5. Planinhalt und Abwägung

Teilgeltungsbereich 1 (TG1)

Für den **Teilgeltungsbereich 1 (TG1)** in der Ortschaft Heeslingen soll eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Der TG1 grenzt nördlich an das vorhandene Wohngebiet „Birkenweg Teil II“ und das Wohngebiet „Birkenweg Teil III“, für das bereits ein Bebauungsplan besteht und das sich derzeit in der Erschließung bzw. Realisierung befindet.

Die Gemeinde Heeslingen ist bestrebt, parallel für die Fläche des TG1 den Bebauungsplan Nr. 41 „Birkenweg Teil IV“ aufzustellen. Unter anderem sind die Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie die geregelte Ableitung des entstehenden Oberflächenwassers im Rahmen dieser Bebauungsplanung vertieft zu betrachten.

Vorgesehen ist die Darstellung einer Grünfläche zur Ausbildung als Ortsrandeingrünung am nördlichen und östlichen Rand des TG1, um den Eingriff in das Landschaftsbild auszugleichen zu können und eine ausreichende Eingrünung des Plangebietes zur offenen Landschaft hin vorzubereiten. Als Flächenbedarf für die Ortsrandeingrünung wird eine Breite von 5 m dargestellt. Diese ist zur Realisierung einer entsprechend den Anforderungen der Landschaftspflege ausgeformten Ortsrandeingrünung ausreichend.

Auf die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Lärmschutz am westlichen Rand des TG1 soll zunächst auf Ebene des FNP verzichtet werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist zum Schutz der künftigen Wohnungen im Plangebiet der Immissionsschutz konkret und abschließend zu untersuchen. Etwaige erforderliche Festsetzungen zum Immissionsschutz (z. B. Lärmschutzwall) können auch innerhalb der Wohnbaufläche getätigt werden.

Nachrichtlich wird der nordwestlich an den TG1 angrenzende Wald übernommen und der nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) erforderliche Waldabstand von 35 m gekennzeichnet. Der Wald ist laut LRP zum Teil sehr hochwertiger Wald der Wertstufe 5, bodensaurer Eichenmischwald. Die konkrete Einhaltung des Waldabstands durch Festsetzung von Baugrenzen in ausreichendem Abstand zum Wald oder durch sonstige verbindliche Regelungen, die eine Unterschreitung des Waldabstands ermöglichen, zur Vermeidung von Konflikten zwischen der geplanten Wohnnutzung und dem Wald bleibt der Bebauungsplanung vorbehalten.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist zum Schutz der künftigen Wohnungen im Plangebiet der Immissionsschutz konkret und abschließend zu untersuchen. Es liegen bereits Schall- und Geruchsgutachten vor, aus denen hervorgeht, dass keine wesentlichen Einschränkungen für die künftigen Wohnnutzungen zu erwarten sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Amt für regionale Landesentwicklung – Geschäftsbereich Verden im nordöstlichen Bereich des TG1 eine vereinfachte Flurbereinigung plant, die sich derzeit aber noch in der Vorbereitungsphase (noch keine Anordnung nach § 4 FlurbG erfolgt) befindet.

Teilgeltungsbereich 2 (TG2)

In dem **Teilgeltungsbereich 2 (TG2)** in der Ortschaft Weertzen soll eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Der TG2 grenzt westlich an die Straße Kreuzberg, nördlich an eine im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellte Fläche, die um die Fläche des TG2 erweitert werden soll.

Es ist eine maßvolle, abschnittsweise Entwicklung der insgesamt entstehenden Fläche beabsichtigt, um den Rahmen der Eigenentwicklung nicht zu überschreiten. Die Fläche soll durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Östlich Kreuzberg Teil II“ entwickelt werden. Für den Bebauungsplan wurde bereits vorplanerisch herausgearbeitet, dass maximal 13 Baugrundstücke entstehen können.

Absehbar ist die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung am nordöstlichen Rand des TG2. Diese Nutzung wird bereits auf FNP-Ebene vorbereitet und durch Darstellung einer Grünfläche gesichert. Als Flächenbedarf für die Ortsrandeingrünung wird eine Breite von 5 m dargestellt (siehe auch oben zum TG1). Am nördlichen Rand des TG2 befinden sich erhaltenswerte Einzelgehölze, die in die dargestellte und im Bebauungsplan konkret festzusetzende Eingrünung integriert werden sollen.

Bei Erschließung der Fläche des TG2 ist die straßenbegleitende Baumreihe an der Straße „Kreuzberg“ möglichst zu erhalten. Bei unvermeidbarer Rodung von Bäumen ist der Verlust dieser entsprechend zu kompensieren.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist zum Schutz der künftigen Wohnungen im Plangebiet der Immissionsschutz konkret und abschließend zu untersuchen.

Teilgeltungsbereich 3 (TG3)

In dem **Teilgeltungsbereich 3 (TG3)** in der Ortschaft Wiersdorf soll eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Der TG3 grenzt östlich an vorhandene Wohnbebauung. Vorgesehen ist die Festsetzung einer Grünfläche zur Ortsrandeingrünung am südlichen und östlichen Rand des TG3.

Vorgesehen ist die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung am nordöstlichen Rand des TG2. Diese Nutzung wird bereits auf FNP-Ebene vorbereitet und durch Darstellung einer Grünfläche gesichert. Als Flächenbedarf für die Ortsrandeingrünung wird eine Breite von 5 m dargestellt (siehe auch oben zum TG1).

Die Fläche soll durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Im Bockholt“ entwickelt werden.

Die Gemeinde beabsichtigt, langfristig einen zusammenhängenden Siedlungskörper an der östlichen Seite der Straße „Zum Tannenkamp“ zu entwickeln, um den Anschluss an den Kernort herzustellen.

Voraussetzung ist die Verfügbarkeit der zwischen dem TG3 und dem Kernort liegenden Fläche sowie die Voraussetzungen nach dem BImSchG zu erfüllen, die eine Wohnbebauung zulassen. Die Gemeinde trifft derzeit bereits Vorbereitungen, diese Voraussetzungen künftig erfüllen zu können.

Folgende Darstellungen werden entsprechend vorgenannter Planungsziele und nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand innerhalb der drei Teilgeltungsbereiche im Rahmen der 65. Änderung des FNP getroffen:

Teilgeltungsbereich 1 (TG1):

- Wohnbaufläche (W) für die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- Grünfläche als Fläche für die Ortsrandeingrünung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
- Nachrichtliche Übernahme des Waldabstands von 35 Metern

Teilgeltungsbereich 2 (TG2):

- Wohnbaufläche (W) für die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- Grünfläche als Fläche für die Ortsrandeingrünung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

Teilgeltungsbereich 3 (TG3):

- Wohnbaufläche (W) für die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- Grünfläche als Fläche für die Ortsrandeingrünung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

Für die Umnutzung u.a. landwirtschaftlicher Flächen besteht nach § 1a Abs. 2 BauGB ein besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwicklung. Grundsätzlich ist hierzu festzustellen, dass in der Gemeinde Heeslingen nur wenige andere potenziell geeignete Bauflächen bzw. Baulücken der Innenentwicklung vorhanden sind, und dass diese regelmäßig in Privatbesitz sind und daher für eine gesteuerte gemeindliche Wohnraumvorsorge nicht herangezogen werden können oder eine Inanspruchnahme durch Belange anderer vorhandener Nutzungen (Landwirtschaft, überörtlicher Verkehr) verhindert wird. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Flächen zur Bereitstellung dringend nachgefragter Wohnbaugrundstücke ist insofern gegeben.

Es sind - ausgenommen der Waldfläche nordwestlich des TG1 - keine Schutzgebiete oder sonstige fachlich gesicherte Flächen oder Objekten innerhalb des Geltungsbereichs dieser FNP-Änderung oder im näheren Umfeld bekannt, die nachrichtlich übernommen werden könnten.

6. Immissionsschutz

Lärmimmissionen

Teilgeltungsbereich 1

Gewerbe- und Verkehrslärm

Im Zuge der vorbereitenden Planung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Birkenweg Teil IV“ ist ein Schalltechnisches Gutachten durch die AMT Ingenieurgesellschaft, Isernhagen (vom 03.08.2020) erstellt worden.

Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie durch den Gewerbelärm zu erwarten sind. Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) werden durch den Straßenverkehrslärm im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht um mindestens 4 dB(A) unterschritten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden im Plangebiet ausgeschöpft. Die Lärmbelastung im Plangebiet ist vollständig dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sollten als textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte können im Rahmen der Planung für den TG1 somit ausgeschlossen bzw. im Rahmen der Bebauungsplanung bewältigt werden. Die Ausweisung einer Wohnbaufläche ist demnach möglich.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass durch die bereits vorhandene Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft angrenzend an die gewerblich genutzten Bereiche westlich des TG1 diese bereits wesentlich eingeschränkt werden. Zusätzliche wesentliche Einschränkungen durch die vorgesehene Wohnbaufläche im TG1 sind daher nicht erkennbar.

Die Geruchsimmissionen des Schweinestalls nordwestlich des Plangebietes wurden in der Vergangenheit bereits gutachterlich untersucht mit dem Ergebnis, dass die relevanten Richtwerte für die Wohnbaufläche im TG1 eingehalten werden.

Geruchsimmissionen

Im Rahmen der vorbereitenden Planung für den Bebauungsplan Nr. 41 „Birkenweg Teil IV“ wurde ein Geruchsgutachten von TÜV Nord Umweltschutz (vom 18.12.2019) erstellt, um die Geruchsimmissionen im Bereich des TG1 zu ermitteln, die durch landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung und eine Biogasanlage hervorgerufen werden. Die Ermittlung der Geruchsimmissionen erfolgte unter Berücksichtigung der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL). Im Folgenden werden die Ergebnisse kurz dargestellt:

Die vorhandenen Emissionsquellen, der Ausbreitungsweg und die Immissionsorte wurden während eines Ortstermins vom Gutachter in Augenschein genommen. Die Geruchsemissionen der Stallanlagen wurden anhand von Messergebnissen an vergleichbaren Anlagen ermittelt. Für die Tierhaltung wurden Emissionsfaktoren der VDI 3894 Blatt 1 herangezogen. Daten der Biogasanlage wurden dem Gutachten, das im Genehmigungsverfahren der Anlage erstellt wurde, entnommen und aktualisiert. Die Geruchsimmissionen wurden entsprechend den Vorgaben der GIRL berechnet und als Häufigkeit der Geruchsstunden eines Jahres dargestellt. Dabei wurden die belästigungsrelevanten Kenngrößen der Geruchsbelastung nach Nummer 4.6 der GIRL (Berücksichtigung tierartspezifischer Gewichtungsfaktoren) berechnet und dargestellt.

Nach GIRL ist für Wohn- und Mischgebiete ein Immissions(grenz)wert von 0,10 - entsprechend 10 % der Jahresstunden - vorgesehen.

Die belästigungsrelevanten Kenngrößen der Geruchsbelastung (Gesamtbelastung) liegen im nordwestlichen Teil des Plangebietes bei bis zu 17 % der Jahresstunden. Im überwiegenden Teil des Plangebietes werden 10 % der Jahresstunden eingehalten. Bei einer Ausweisung als Wohngebiet sind an Wohnhäusern im Bereich von Kenngrößen bis höchstens 10 % der Jahresstunden keine erheblichen Belästigungen zu erwarten.

Bei der Bauleitplanung sind eine realistische, betriebswirtschaftlich vernünftige Entwicklung benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe und die sich daraus ergebenden zusätzlichen Erfordernisse für die Einhaltung von Abständen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Grundsätzlich werden durch die Ausweisung eines Baugebietes bei „Ausschöpfen“ des Immissions(grenz)wertes die Erweiterungsmöglichkeiten der benachbarten Betriebe eingeschränkt.

Die Erweiterungsmöglichkeiten der berücksichtigten Betriebe sind bereits durch vorhandene Wohnhäuser eingeschränkt, da dort der heranzuziehende Immissions(grenz)wert der GIRL bereits erreicht oder überschritten ist. Von einer relevanten Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten durch die Bauleitplanung ist daher nicht auszugehen.

Der Bereich der Wohnbaufläche, in dem der Immissionsrichtwert überschritten wird, wird in der FNP-Änderung gekennzeichnet. Die konkrete Einhaltung des Immissionsrichtwertes durch Festsetzung von Baugrenzen in ausreichendem Abstand zu den emittierenden Nutzungen oder durch sonstige verbindliche Regelungen zur Vermeidung von Konflikten bleibt der Bebauungsplanung vorbehalten. Dabei sind neben der Bebauungsplanung selbst auch Regelungen zur Nutzungsaufgabe oder -verringerung oder sonstige vertragliche Regelungen zwischen der Gemeinde Heeslingen und den betreffenden Betrieben möglich.

Teilgeltungsbereich 2

Geruchsimmissionen

Für den TG2 sind keine erheblichen Einwirkungen durch Gerüche zu erwarten.

Gewerbe- und Verkehrslärm

Südöstlich des TG2 befindet sich ein gewerblich genutzter Bereich. Es wird ein Abstand von über 150 m zu den östlich des TG2 gelegenen gewerblichen Bauflächen eingehalten. Insofern findet eine ausreichende Trennung statt. Zudem befindet sich das in jüngerer Vergangenheit entstandene Baugebiet an der Straße „Osteaue“ räumlich in deutlich größerer Nähe zu dem angesprochenen gewerblich genutzten Bereich.

Durch die bereits vorhandene Bebauung werden die gewerblichen Bauflächen bereits eingeschränkt. Zusätzliche Einschränkungen durch die vorgesehene Wohnbaufläche sind nicht erkennbar. Im Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Weertzen“ sind entsprechende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Zudem schließt südlich an den TG2 eine bereits genehmigte Wohnbaufläche an, die sich in gleicher Entfernung zu den gewerblichen Bauflächen befindet wie die für den TG2 vorgesehene Wohnbaufläche.

Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ist ggf. ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen.

Teilgeltungsbereich 3

Geruchsimmissionen

Im Rahmen der vorbereitenden Planung für den Bebauungsplan Nr. 42 „Im Bockholt“ wurde ein Geruchsgutachten vom Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart (vom 15.01.2018) erstellt, um die Geruchsimmissionen im Bereich des TG3 zu ermitteln, die durch landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung hervorgerufen werden. Die Ermittlung der Geruchsimmissionen erfolgte unter Berücksichtigung der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL). Im Folgenden werden die Ergebnisse kurz dargestellt:

Es wurden zwei Szenarien einer Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes am Standort Flur 1, Flurstück 144/57 (nördlich des TG3 gelegen) untersucht.

Durch die in Wiersdorf genehmigte Tierhaltung sowie eine Erweiterung des Betriebes mit einem geplanten Mastschweinebestand von 1.499 Tieren (Szenario 1) kommt es am nördlichen Rand des Bereichs des TG3 zu geringfügigen Überschreitungen (11 %) des Immissions(grenz)wert der GIRL von 10% (siehe oben). Im übrigen Bereich des TG3 wird der Immissions(grenz)wert eingehalten bzw. unterschritten.

Durch die in Wiersdorf genehmigte Tierhaltung sowie eine Erweiterung des Betriebes mit einem geplanten Mastschweinebestand von 1.999 Tieren (Szenario 2) kommt es am nördlichen Rand des Bereichs des TG3 zu Überschreitungen (bis 12 %) des Immissions(grenz)wert der GIRL von 10% (siehe oben). Im übrigen Bereich des TG3 wird der Immissions(grenz)wert eingehalten.

Gewerbe- und Verkehrslärm

Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ist bezüglich des Straßenverkehrslärms ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte können im Rahmen der Planungen für die TG1 und TG2 somit weitestgehend ausgeschlossen werden. Es ist nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand insgesamt zu erkennen, dass die Konflikte im Rahmen der Bebauungsplanung bewältigt werden können. Die Ausweisung von Wohnbauflächen für den TG 3 erscheint somit ebenfalls grundsätzlich möglich.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehr

Die Erschließung der Teilgeltungsbereiche erfolgt über die jeweils angrenzenden, funktionsgerecht ausgebauten Gemeindestraßen.

Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen sind geeignet, die bei Realisierung der Wohngebiete zusätzlich entstehenden Verkehre aufzunehmen, sodass die verkehrliche Erschließung der Teilgeltungsbereiche als gesichert angesehen wird.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Teilgeltungsbereiche soll durch Anschluss an die und Erweiterung der örtlichen Netze erfolgen. Für den benachbarten Bestand sind die entsprechenden Anschlüsse bereits vorhanden. Die Ver- und Entsorgung wird somit als gesichert angesehen.

Für die Wohngebiete ist grundsätzlich eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung vorzusehen, d. h. die Erschließung der vorgesehenen Flächen an den jeweils vorhandenen Schmutzwasserkanal. Die Abwasserreinigungsanlage in Zeven hat ausreichend Kapazitäten frei, um das zusätzliche Abwasser aufzunehmen. Grundsätzlich ist zudem eine schadlose Abführung des Niederschlagswassers vorzusehen. Dieses kann entweder durch Versickerung in den Untergrund oder durch Ableitung in einen Vorfluter geschehen. Näheres bleibt der verbindlichen Bebauungsplanung vorbehalten.

8. Umweltbericht

8.1. Einleitung

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange darzulegen. Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt auf Grund der Vorgaben des § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Struktur ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, in Verbindung mit § 1 Abs. 7 und § 1a BauGB.

8.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Samtgemeinde Zeven beabsichtigt mit der 65. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) drei bisher im wirksamen FNP der Samtgemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Flächen als Wohnbauflächen (W) incl. Flächen für Ortsrandeingrünungen darzustellen.

Ziele sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohngebieten in der Gemeinde Heeslingen und insbesondere die Berücksichtigung rahmengebender Erfordernisse des Umwelt- und Immissionsschutzes.

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und um die städtebaulich geordnete Fortführung der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich des Samtgemeindegebietes zu gewährleisten, ist die Änderung des FNP erforderlich.

8.1.2. Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Baugesetzbuch (BauGB)	§ 1 Abs. 6 a)-j) Berücksichtigung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt und den Menschen und seine Gesundheit, ihrer Wechselwirkungen, Vermeidung von Emissionen sowie sach-	Überplanung von Flächen im städtebaulichen Außenbereich Bodenschutzklausel: Abarbeitung durch Standort-

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
	gerechter Umgang mit Abwässern, Nutzung erneuerbarer Energien, Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen etc. § 1a Abs. 2 Bodenschutzklausel: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. § 1a Abs. 3 Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.	ternativenprüfung (weitere Berücksichtigung auf Bebauungsplan-Ebene)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	§ 1 Abs. 1 "Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)." § 13 „Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.“ § 15 Abs. 1 „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.“ § 15 Abs. 2 „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“ § 18 Abs. 1 „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“ § 34 Abs. 1 „Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Soweit ein Natura 2000-Gebiet ein geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz	Überplanung von Flächen im städtebaulichen Außenbereich Darstellung von Grünflächen zur Ortsrandeingrünung Erstellung eines Umweltberichtes (weitere Berücksichtigung auf Bebauungsplan-Ebene)

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
	2 ist, ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften, wenn hierbei die jeweiligen Erhaltungsziele bereits berücksichtigt wurden. Der Projektträger hat die zur Prüfung der Verträglichkeit sowie der Voraussetzungen nach den Absätzen 3 bis 5 erforderlichen Unterlagen vorzulegen.“ § 34 Abs. 2 „Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.“ § 34 Abs. 3 „Abweichend von Absatz 2 darf ein Projekt nur zugelassen oder durchgeführt werden, soweit es 1. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und 2. zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind.“	
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	§ 1 Es sollen nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert oder wiederhergestellt werden. „Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“	Überplanung von Flächen im städtebaulichen Außenbereich (weitere Berücksichtigung auf Bebauungsplan-Ebene)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	§ 1 Abs. 1 Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden § 50 "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."	Vorabschätzung auftreten-der schädlicher Umwelteinwirkungen / Emissionen, Immissionen (Berücksichtigung auf Bebauungsplan-Ebene)

Fachplanung	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP)	Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft; keine standortspezifischen Aussagen	Überplanung von Flächen im städtebaulichen Außenbereich Bodenschutzklausel: Abarbeitung durch Standortalternativenprüfung Grundsätzliche Begrenzung der Inanspruchnahme bestehender Freiräume (weitere Berücksichtigung auf Bebauungsplan-Ebene)
Flächennutzungsplan (FNP)	Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft	Ausweisung von Wohnbauflächen (W)

Landschaftsrahmenplan (LRP)	Ausweisung als Flächen für die Landwirtschaft; keine standortspezifischen Zielaussagen; nordwestlich TG1 sehr hochwertiger Wald (Wertstufe 5) dargestellt; TG2 als Dauergrünland (Wertstufe 2) dargestellt; Schutzgebiete lediglich in einiger Entfernung vorhanden; Bereich mit hoher Grundwasserneubildungsrate und hoher Nitratauswaschungsgefährdung	Überwiegend Begünstigung einer umweltverträglichen Nutzung der überplanten Fläche (Abarbeitung der Eingriffsregelung auf Bebauungsplan-Ebene)
-----------------------------	--	--

8.1.3. Ziele des Artenschutzes

Ein Erfordernis zur Untersuchung einer möglichen Betroffenheit besonders geschützter Arten durch die Darstellungen in der Flächennutzungsplan-Änderung wird nicht gesehen, da die Anforderungen des Artenschutzes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder in für Nutzungen auf den dargestellten Flächen erforderlichen Fachplanungen berücksichtigt werden müssen.

In diesem Fall sind die Belange des Artenschutzes im Rahmen der parallelen Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 41 „Birkenweg Teil IV“ (TG1), Nr. 40 „Östlich Kreuzberg Teil II“ (TG2) und des Bebauungsplanes Nr. 42 „Im Bockholt“ (TG3) zu berücksichtigen.

Die vorhandene Biotopausstattung des Plangebietes (Acker- und Grünlandflächen sowie Gehölze / Baumreihen an den Rändern der Flächen) steht einer Entwicklung der TG als Wohngebiete erkennbar nicht entgegen. Im TG1 ist in Bezug auf den Artenschutz dem nordwestlich angrenzenden Wald besonders Rechnung zu tragen; hier wird ggf. eine tiefergehende Untersuchung des Artenschutzes erforderlich.

8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1. Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung

8.2.1.1. Tiere

Untersuchungsrahmen	Tierwelt, Pflanzenwelt, bestehende Nutzungen: Aussagen LRP, Bestandsaufnahme, Stellungnahmen Scoping
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<u>TG1:</u> Ackerland; offener Landschaftsraum nach Norden und Osten; hochwertiger Wald nordwestlich angrenzend; Baumreihe am südlichen Rand an der Straße „Hohe Luft“ <u>TG2:</u> Dauergrünland; Ackerflächen angrenzend nach Norden und Osten; weiter östlich Eingrünung Industriegebiet vorhanden; Baumreihe an der Straße „Kreuzberg“; südlich Gehölze im Bereich des benachbarten Wohngebietes <u>TG3:</u> Ackerland; Ackerflächen und offener Landschaftsraum angrenzend nach Norden, Osten und Süden; Gehölze / Baumreihe entlang der Straße „Zum Tannenkamp“ Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung für wildlebende Tierarten auf. Es besteht Lebensraumpotenzial für Brutvögel der allgemein häufig vorkommenden, ungefährdeten Arten. Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen sind jedoch nicht vollständig auszuschließen. Da Beeinträchtigungen eines Gebietes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch die Planung auszuschließen sind, wird mit Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig. <u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Das Plangebiet weist Flächen auf, die überwiegend nur eine eingeschränkte Artenvielfalt sowie Lebensraumpotenzial der Fauna besitzen. Gegenüber der Planung ist eine erhebliche Empfindlichkeit jedoch nicht vollständig auszuschließen. <u>Vorbelastungen:</u> Das Plangebiet ist aufgrund der Nutzung als Siedlungsbereich in einigen Teilbereichen bereits vorbelastet. Die Artenvielfalt in Flora und Fauna ist hier eingeschränkt. Das Potenzial als Lebensraum für Amphibien und Brutvögel wird aufgrund der ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung insgesamt nicht als besonders wertvoll eingeschätzt.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	<u>TG1:</u> mögliche Beeinträchtigung von besonders geschützten Vögeln/Tieren und Fledermäusen durch das heranrückende Wohngebiet; Berücksichtigung des angrenzenden Waldes durch artenschutzfachliche Untersuchung auf Bebauungsplan-Ebene erforderlich <u>TG2 und TG3:</u> mögliche Beeinträchtigung von besonders geschützten Vögeln/Tieren und Fledermäusen durch das heranrückende Wohngebiet; Berücksichtigung der vorhandenen Gehölze an den Rändern der Flächen durch artenschutzfachliche Untersuchung auf Bebauungsplan-Ebene erforderlich Durch die zusätzlich vorbereitete Bebauung und Versiegelung kann weiterer Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren gehen. Auf der anderen Seite wird durch absehbare Pflanzungen in dem vorgesehenen Wohngebiet (private Gärten, Straßenraumbegrünung etc.) neuer Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere wird somit ggf. für den TG1 vorbereitet.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Darstellung von Grünflächen (Ortsrandeingrünungen zum offenen Landschaftsraum)
Maßnahmen zum Ausgleich	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen Im TG1 Kennzeichnung des Waldes und des erforderlichen Walddabstandes

8.2.1.2. Pflanzen und Biotope

Untersuchungsrahmen	Tierwelt, Pflanzenwelt, bestehende Nutzungen: Aussagen LRP, Bestandsaufnahme, Stellungnahmen Scoping
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<u>TG1:</u> Biotop mit sehr geringer Bedeutung; Ackerland; offener Landschaftsraum nach Norden und Osten; Biotop mit sehr hoher Bedeutung (hochwertiger Wald) nordwestlich angrenzend; Baumreihe am südlichen Rand an der Straße „Hohe Luft“ <u>TG2:</u> Biotop mit geringer Bedeutung; Dauergrünland; Ackerflächen angrenzend nach Norden und Osten; weiter östlich Eingrünung Industriegebiet vorhanden; Baumreihe an der Straße „Kreuzberg“; südlich Gehölze im Bereich des benachbarten Wohngebietes <u>TG3:</u> Biotop mit sehr geringer Bedeutung; Ackerland; Ackerflächen und offener Landschaftsraum angrenzend nach Norden, Osten und Süden; Gehölze / Baumreihe entlang der Straße „Zum Tannenkamp“ Der LRP stellt innerhalb des Plangebiets Biotoptypen mit sehr geringer bis geringer Bedeutung dar (Wertstufe I). Schützenswerte Flächen, Bäume, Biotope oder sonstige geschützte Objekte werden durch die Planung nicht unmittelbar betroffen. Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet bekannt. Gemäß LRP ist die potentiell natürliche Vegetation innerhalb des Plangebietes trockener Eichen-Buchenwald. Der überwiegende Teil der Fläche ist Sandacker (AS), der TG2 stellt Dauergrünland (GI) dar; es sind Baumreihen / Baum-Strauchhecken / Feldhecken an den Rändern vorhanden. Entlang der bebauten Grundstücke an den Rändern der benachbarten Wohngebiete sind Einfriedungen in Form überwiegend heimischer Gehölze vorhanden. <u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Das Plangebiet weist Flächen von allgemeiner Bedeutung auf. Die vorhandenen Grünstrukturen werden voraussichtlich überwiegend erhalten bleiben (Bestandsschutz); die von möglicher zusätzlicher Bebauung betroffenen sind, weisen eine geringe Empfindlichkeit auf. Zu schützenswerten Flächen im Umfeld sind entsprechende Abstände einzuhalten. Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet. <u>Vorbelastungen:</u> Das Plangebiet ist aufgrund der Nutzung als Siedlungsbereich in einigen Teilbereichen bereits vorbelastet. Die Artenvielfalt in Flora und Fauna ist hier

	eingeschränkt.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	<u>TG1 und TG3:</u> Keine Beeinträchtigung durch Rodung von Gehölzen zu erwarten. <u>TG2:</u> Mögliche Beeinträchtigung durch Rodung von Bäumen entlang der Straße „Kreuzberg“ (ggf. notwendig zur Erschließung des Wohngebietes) Durch die zusätzlich vorbereitete Bebauung und Versiegelung kann weiterer Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren gehen. Auf der anderen Seite wird durch absehbare Pflanzungen in dem vorgesehenen Wohngebiet (private Gärten, Straßenraumbegrünung etc.) neuer Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Biotope wird somit ggf. für den TG2 vorbereitet.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Darstellung von Grünflächen (Ortsrandeingrünungen zum offenen Landschaftsraum)
Maßnahmen zum Ausgleich	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen Im TG1 Kennzeichnung des Waldes und des erforderlichen Waldabstands

8.2.1.3. Fläche und Boden

Untersuchungsrahmen	Bodentypen, Bodenarten, Geotope: Bodenkarte, LRP, NIBIS-Kartenserver, Baugeo-logische Stellungnahme
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<u>TG1:</u> Bodentyp mittlere Pseudogley-Podsol-Braunerde; ggf. mittlere Bedeutung des Bodens; Suchraum für Plaggenesch-Böden; geringe bis mittlere Bodenfruchtbarkeit Laut Baugeo-logischer Stellungnahme stellt sich die Baugrundsituation aufgrund der Sande und steifkonsistenten Lehme als gut dar. Es liegen weitgehend homogene Verhältnisse des Bodens vor. Es ist voraussichtlich mit geringen bis mäßigen Erschwernissen bei der Gründung zu rechnen. Aufgrund der Geschiebeablagerungen ist es möglich bei den Erdarbeiten auf große Blöcke zu stoßen, was das Vorankommen der Arbeiten erschweren/verzögern kann. <u>TG2:</u> Bodentyp mittlere Pseudogley-Braunerde; geringe Bedeutung des Bodens; geringe bis mittlere Bodenfruchtbarkeit <u>TG3:</u> Bodentyp mittlere Plaggenesch unterlagert von Podsol-Braunerde; ggf. mittlere Bedeutung des Bodens; Suchraum für Plaggenesch-Böden; geringe bis mittlere Bodenfruchtbarkeit Das Plangebiet grenzt bereits an Siedlungsbereiche an, in den überwiegenden Bereichen ist es jedoch Teil des offenen Landschaftsraums. Es werden bisher landwirtschaftlich genutzten Bereiche oder Grün- und Freiflächen als Bauflächen vorgesehen. Das Plangebiet ist der Zevenener Geest, konkreter der Harsefelder Geest zuzuordnen. Im Plangebiet sind insgesamt vorwiegend Böden von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) vorhanden. Geschiebedecksande über dem Geschiebelehmdecken bilden Baunerden bzw. Podsol-Baunerden. Der Boden hat ein mittleres landwirtschaftliches Ertragspotenzial. Für die TG1 und TG3 des Plangebiets weist der LRP 2015 „Suchraum für Plaggenesch“ aus. Teilflächen des Planbereichs können somit hinsichtlich des Funktionselementes Boden von mittlerer Bedeutung sein. Konkrete Hinweise auf das Vorkommen von Plaggenesch liegen nicht vor. Konkrete Altablagerungen sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt. <u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Die betroffenen Böden sind hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit gegenüber der Planung als überwiegend wenig empfindlich zu bewerten; werden jedoch durch die Planung beeinträchtigt. Bestehende oder besondere Anforderungen des Bodenschutzes müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleit-

	planung berücksichtigt werden (ggf. vorhandene Plaggenesch-Böden). <u>Vorbelastungen:</u> Der Boden ist aufgrund der Nutzung als Siedlungsbereich in einigen Teilbereichen bereits vorbelastet. In den überwiegenden Bereichen ist der Boden jedoch entweder nicht vorbelastet oder lediglich durch landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Verlust des natürlich gewachsenen Bodens und der Bodenfunktionen durch die Überbauung und Versiegelung im überwiegenden Teil des Plangebiets. Durch die ermöglichte Entwicklung der Wohngebiete wird durch den Bau von Wohngebäuden, Straßen etc. der Boden zum Teil vollständig versiegelt. Der Boden geht als Fläche mit seiner Funktion als Lebensraum für Kleinlebewesen, Wasserfilter bei der Versickerung von Oberflächenwasser, Wasserversickerungsraum und landwirtschaftliche Produktionsfläche verloren. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird somit vorbereitet.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen
Maßnahmen zum Ausgleich	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen

8.2.1.4. Wasser

Untersuchungsrahmen	Grundwasser: hydrogeologische Karte, LRP, NIBIS-Kartenserver, Nutzungs- und Biotopkartierung LRP
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Nach Angaben der Hydrogeologischen Karte des NIBIS-Kartenservers liegt das Plangebiet innerhalb der hydrologischen Räume Wümme Niederung und Zevener Geest (nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet). Bereich mit hoher Grundwasserneubildungsrate und hoher Nitratauswaschungsgefährdung. Es ist davon auszugehen, dass die z.T. intensive Nutzung als Ackerland hohe stoffliche Belastungen durch Düngung und Pflanzenschutzmittel zur Folge hat. Aufgrund der relativ geringen Durchlässigkeit des Bodens besteht ein geringes Stoffeintragsrisiko mit einer geringen Gefährdung des Grundwassers. Bezüglich des Grundwassers ist die Fläche vorwiegend als von allgemeiner Bedeutung einzustufen. <u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Der Bereich ist als wenig empfindlich gegenüber der Planung anzusehen. <u>Vorbelastungen:</u> Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen in den dem Siedlungsbereich zuzuordnenden Teilen des Plangebiets durch die vorhandene Nutzung als Siedlungsflächen. Vorbelastungen der Ackerfläche durch die landwirtschaftliche Nutzung sind nicht auszuschließen.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Durch die Versiegelung des Bodens entsteht auch ein Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt. Es können eine Verminderung der Rückhaltefähigkeit für das Niederschlagswasser, eine geringere Grundwasserneubildungsrate und ein erhöhter Verbrauch von Grundwasser auftreten.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen
Maßnahmen zum Ausgleich	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen

8.2.1.5. Luft und Klima

Untersuchungsrahmen	Makroklima, Mikroklima, Frisch- / Kaltluftentstehung, Klima beeinflussende Faktoren: LRP, NIBIS-Kartenserver
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Das Klima ist ein gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima. Acker- und Grünlandflächen haben – je nach Deckungsgrad – eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Kaltluftproduktion. In diesem vorwiegend offenen Gebiet findet ein ungehinderter Luftaustausch statt. <u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u> Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Plangebiet auf Grund seiner Größe, Lage und Topografie nur eine geringe Bedeutung. Die vorhandenen Gehölze tragen nur unwesentlich zur Frischluftentstehung bei. <u>Vorbelastungen</u> Eine Vorbelastung des Mikroklimas im Plangebiet ist in den dem Siedlungsraum zuzuordnenden Bereichen innerhalb des Plangebiets und durch die umliegenden Nutzungen (insbesondere Lärm durch Gewerbe/Industrie sowie Geruch durch Biogasanlage) durch Immissionen gegeben.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Durch die Planung wird eine geringfügige Beeinflussung des Mikroklimas durch zusätzliche Versiegelung / Bebauung vorbereitet. Geringfügige Veränderungen des Kleinklimas durch eine erhöhte Erwärmung der versiegelten Flächen, eine Verringerung der Vegetation und eine Zunahme des KFZ-Verkehrs sind zu erwarten.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen
Maßnahmen zum Ausgleich	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen

8.2.1.6. Landschafts- und Ortsbild

Untersuchungsrahmen	Landschaftsbild: Aussagen LRP; eigene Bestandsaufnahme
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<u>TG1, TG2, TG3:</u> Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung; offener Landschaftsraum zu mind. zwei Seiten der Flächen und angrenzende Ackerflächen Die Ortschaften Heeslingen, Wiersdorf und Weertzen werden in den Bereichen des Plangebietes durch Gewerbebetriebe und Wohnbaufläche (ländlich geprägte Siedlung) im Übergang zu landwirtschaftlicher Anbaufläche geprägt. Die betroffenen Ackerland-/Grünland-Flächen sind großflächig und unstrukturiert. <u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Der Bereich ist als wenig empfindlich gegenüber der Planung anzusehen. <u>Vorbelastungen:</u> Bestehende Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds durch die vorhandene Bebauung und die benachbarten Nutzungen.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Veränderung des Orts- Landschaftsbildes durch zusätzliche Bebauung bei Entwicklung des Wohngebietes. Die ermöglichte Veränderung ist als negative Auswirkung auf das Landschaftsbild zu beurteilen. Negativen Auswirkungen auf das Ortsbild können auf Bebauungsplan-Ebene durch örtliche Bauvorschriften vermieden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild wird somit vorbereitet.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Darstellung von Grünflächen (Ortsrandeingrünungen zum offenen Landschaftsraum) Im TG1 Kennzeichnung des Waldes und des erforderlichen Waldabstands
Maßnahmen zum Ausgleich	Darstellung von Grünflächen (Ortsrandeingrünungen zum offenen Landschaftsraum)

8.2.1.7. Mensch und Gesundheit

Untersuchungsrahmen	Landwirtschaft, Erholung, Verkehr, Infrastruktur, sonstige Flächennutzungen und Raumfunktionen: RROP, FNP, eigene Bestandsaufnahme
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<u>TG1:</u> Lärmimmissionen durch Straßenverkehr (L124) sowie durch Biogasanlage und Gewerbebetriebe im relevanten Umfeld; Geruchsmissionen durch Biogasanlage und landwirtschaftliche Betriebe im relevanten Umfeld <u>TG2:</u> Lärmimmissionen durch Straßenverkehr (K130) und südöstlich gelegenen gewerblich genutzten Bereich <u>TG3:</u> ggf. Lärmimmissionen durch Straßenverkehrslärm (K110) Die Teilbereiche des Plangebietes sind durch die vorhandenen Wohnnutzungen im näheren Umfeld sowie die benachbarten gewerblichen und infrastrukturellen / verkehrlichen Nutzungen vorgeprägt. Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung für die Naherholung. <u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Insgesamt ist vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen eine mittlere Empfindlichkeit des Schutzguts Mensch und Gesundheit festzustellen. <u>Vorbelastungen:</u> Vorbelastungen bestehen insbesondere durch die vorhandenen Nutzungen im Umfeld. Als Immissionsquellen sind im TG1 die Biogasanlage an der Stader Straße, die Stader Straße (L124) selbst sowie landwirtschaftliche Betriebe im relevanten Umfeld; im TG2 das Gewerbegebiet südöstlich sowie die Heeslinger Straße (K130) und im TG3 die Straße „Zum Tannenkamp“ (K110) zu benennen.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Durch die Planung wird eine potenziell erhebliche Beeinträchtigung des Menschen und der Gesundheit (künftige Einwohner in den geplanten Wohngebieten) vorbereitet. Die Immissionsproblematik wird auf Ebene der Bebauungsplanung detailliert zu prüfen sein. Etwaige Beeinträchtigungen durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen im Umfeld sind als ortsüblich hinzunehmen.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen
Maßnahmen zum Ausgleich	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen Im TG1 Kennzeichnung der Grenze der Gesamtbelastung durch Geruchsmissionen von 10 Prozent der Jahresstunden

8.2.1.8. Kultur- und Sachgüter

Untersuchungsrahmen	Baudenkmäler, Bodendenkmäler: LRP
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale und archäologische Interessensgebiete sind nicht festzustellen. Es befinden sich zudem keine Baudenkmale im Plangebiet; Hinweise auf die Betroffenheit von Baudenkmalen liegen nicht vor. <u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Das Plangebiet ist in Hinsicht auf Kultur- und Sachgüter als wenig empfindlich gegenüber der Planung einzustufen. <u>Vorbelastungen:</u> Es sind keine wesentlichen Vorbelastungen erkennbar.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Bei Durchführung der Planung kommt es erkennbar zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands. Durch die Planung können potenziell vorhandene Relikte überplant/-baut werden. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten angeschnitten werden, sind gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unverzüglich dem Landkreis Rotenburg (Wümme) zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier

	Werktagen nach der Meldung unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen
Maßnahmen zum Ausgleich	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen

8.2.1.9. Wechselwirkungen

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Standortverhältnisse, d.h. der Ausprägung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Kleinklimas, und der Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt können Wechselwirkungen auftreten. Im Rahmen der Planung relevant sind die folgenden Wechselwirkungen, die bei Entwicklung und Realisierung der geplanten Wohngebiete auftreten können: Die Bodenversiegelung, ggf. Gehölzrodung und der dadurch entstehende Verlust an Lebensraum von Tieren und Pflanzen, deren Einfluss auf das Mikroklima und den Wasserhaushalt sowie der Einfluss durch die Nutzung des Plangebietes durch den Menschen sowie die Beeinflussung des Menschen und seiner Gesundheit durch die vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung (Immissionsschutz).

8.2.1.10. Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Umweltbelang	Durch die Planung vorbereitete / ermöglichte Auswirkungen	Erheblichkeit
Tiere	Verlust von Lebensräumen (Versiegelung) Neuschaffung von Lebensräumen (Neuanpflanzungen im Plangebiet)	• +
Pflanzen und Biotop	Verlust von Biotopen Neuanpflanzung von Gehölzen im Plangebiet	• +
Fläche und Boden	Verlust von Böden und Bodenfunktionen durch Versiegelung Beeinträchtigung von Böden durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase	- -
Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildung Erhöhter Abfluss von Oberflächenwasser	• •
Klima / Luft	Verlust von Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen Schadstoffbelastung durch zusätzlichen Verkehr	• •
Landschafts- und Ortsbild	Erweiterung des Siedlungsbereichs in die Landschaft	-
Mensch und Gesundheit	Erhöhung der Verkehrsmengen	•
Kultur- und Sachgüter	-	•
Wechselwirkungen	Bodenverlust > Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen u. mehr Oberflächen-wasser-Abfluss, weniger Grundwasserneubildung	•

- erheblich • nicht erheblich + voraussichtlich positive Wirkung

8.2.2. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Planungsziel im **Teilgeltungsbereich 1 (TG1)**, Wohnbauflächen im ländlichen Maßstab bereitzustellen, kann grundsätzlich auch durch Neubebauung an einem anderen Standort erreicht werden, jedoch bestehen aufgrund der Biogasanlage im Norden und großflächiger gewerblicher Anlagen im Nordwesten der Ortschaft wenige alternative zusammenhängende Flächen. Im Süden ist die Ortschaft aufgrund des Naturschutzgebietes „Ostetal mit Nebenbächen“, des Landschaftsschutzgebietes und der Bahntrasse in ihrer Entwicklung stark eingeschränkt. Mit der Ausweisung des TG1 wird sinnvoll an die bereits bestehenden Wohnbauflächen „Birkenweg I bis III“ sowie die westlich angrenzende Wohnbebauung angeschlossen. So stellt sich die vorgesehene Fläche als eine konsequente Fortführung der bereits begonnenen Siedlungsentwicklung dar.

Im Rahmen der 49. Änderung des Flächennutzungsplans (Rechtskraft im Jahr 2016) wurde bereits eine intensive Prüfung zur innerörtlichen Nachverdichtung durchgeführt, die auf der im Jahr 2013 für Heeslingen durchgeführten Ortsentwicklungsplanung aufbaut. Baulücken sind dabei nur in sehr geringem Umfang identifiziert worden und zumeist in Privatbesitz, sodass die Gemeinde keinen Zugriff auf die Flächen hat und eine Bebauung nicht beeinflussen kann. Weiterhin sind über die Baulücken hinaus wenige Flächen mit Nachverdichtungspotential vorhanden. Zudem waren seinerzeit in dem südlich angrenzenden Baugebiet „Birkenweg II“ nur noch wenige freie Grundstücke in einem kleinen Teilbereich östlich der Kindertagesstätte (ca. 8 Grundstücke) vorhanden. Mittlerweile sind alle Grundstücke des Baugebiets „Birkenweg Teil II“ veräußert und bebaut, ebenso sind die Grundstücke des Baugebiets „Birkenweg Teil III“ bereits alle verkauft.

Denkbar wäre auch die Entwicklung von Wohnbauflächen im Südosten der Ortschaft, anknüpfend an das bestehende Siedlungsgefüge südlich der Jahnstraße und der Oste. Jedoch befindet sich die mögliche Fläche in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke, sodass erhebliche Immissionskonflikte zu erwarten sind. Zudem wurde diese Fläche bereits im Zuge der 49. Änderung des FNP als Alternative betrachtet, jedoch auch aufgrund schwieriger Erschließungsverhältnisse verworfen.

Das Planungsziel des **Teilgeltungsbereichs 2 (TG2)**, Wohnbauflächen im ländlichen Maßstab bereitzustellen, kann ebenfalls grundsätzlich auch durch die Ausweisung an einem anderen Standort erreicht werden. Aufgrund des Naturschutzgebietes „Ostetal mit Nebenbächen“ und des Landschaftsschutzgebietes im Süden des Ortsteils ist eine Siedlungsentwicklung in diese Richtung jedoch ausgeschlossen. Im Norden grenzt die Bahntrasse die Ausweitung der Ortschaft ein. Die Bebauung des Ortes Weertzen zieht sich entlang verschiedener Straßen, insbesondere entlang der Straße Im Dorf und der Bahnhofstraße/Heeslinger Straße, sodass eine Nachverdichtung im Innenbereich nicht möglich ist. Entlang der Straßen Kreuzberg und Osteau befinden sich die Anfänge des weiteren Siedlungsgefüges. An dieses Siedlungsgefüge wird mit der Planung des TG2 angeknüpft, zwischen der bestehenden Bebauung und dem TG2 befindet sich bereits eine als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche, die nunmehr erweitert werden soll. Eine Erweiterung dieser Wohnbaufläche Richtung Osten wird durch den vorhandenen großflächigen Gewerbebetrieb erschwert.

Alternativ erscheint eine Anknüpfung an die Bebauung im Osten der Straße Im Dorf prinzipiell möglich, Verkehrslärm durch die Landesstraße und vorhandene emittierende Gewerbebetriebe sprechen jedoch gegen eine Ausweisung an dieser Stelle.

Die vorgesehene Wohnbaufläche soll zur Realisierung von Wohnbauland ausgewiesen werden, da eine gesamtheitliche Entwicklung der südlich angrenzend dargestellten Wohnbaufläche aufgrund des fehlenden Eigentumszugriffs nicht absehbar ist. Die Entwicklung des Gebietes ist nur über die (relativ kleine) Erweiterung der Wohnbauflächenausweisung möglich und führt die vorgegangene Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht fort. Es ist somit eine maßvolle Entwicklung der insgesamt entstehenden Fläche beabsichtigt, um den Rahmen der Eigenentwicklung nicht zu überschreiten.

Das Planungsziel des **Teilgelungsbereichs 3 (TG3)**, Wohnbauflächen im ländlichen Maßstab bereitzustellen, kann ebenfalls grundsätzlich auch an einer anderen Stelle durch Ausweisung einer Wohnbaufläche erreicht werden. Im Südwesten, Westen, Nordwesten sowie im Süden im Bereich des Zentrums der Ortschaft grenzen landwirtschaftliche Betriebe (teilweise mit Tierhaltung) die Entwicklungsmöglichkeiten des Ortes jedoch ein. Dies wird durch das vorliegende Geruchsgutachten (siehe Kapitel 6) belegt. Im Osten stehen Waldflächen einer weiteren wohnbaulichen Entwicklung im Wege. Die Fläche des TG3 schließt an das im Süden der Ortschaft gelegene Neubaugebiet westlich der Straße Zum Tannenkamp an und führt hier die Siedlungsstruktur fort. Eine Platzierung der vorgesehenen Fläche weiter nördlich wird durch die am Röhrsweg und an der Zevenener Straße vorhandenen, emittierenden Betriebe erschwert. Baulücken sind nur vereinzelt an landwirtschaftliche Betriebe angrenzend bzw. in unmittelbarer Nähe zu solchen zu finden. Eine weitere Freifläche befindet sich zwischen den Waldstrukturen (zwischen L142 und Röhrsweg) und ist daher nicht zur Wohnbauentwicklung geeignet. Eine Fläche im Norden westlich der Wiersdorfer Straße, anknüpfend an bestehende Bebauung, wurde gutachterlich untersucht. Einer Wohnbauentwicklung auf dieser Fläche stehen deutlich zu hohe Geruchsimmissionen durch angrenzende Tierhaltung im Wege.

Es ist eine maßvolle, abschnittsweise Entwicklung der insgesamt entstehenden Fläche beabsichtigt, um den Rahmen der Eigenentwicklung nicht zu überschreiten.

Die Gemeinde beabsichtigt, neben der hier vorgesehenen Fläche auch die bauliche Entwicklung nach Norden in Richtung des Dorfes zu sichern, um langfristig einen zusammenhängenden Siedlungskörper an der östlichen Seite der Straße „Zum Tannenkamp“ zu erhalten und den Anschluss an den Kernort herzustellen.

8.2.3. Aussagen zur Eingriffsregelung

Da für die geplanten Wohngebiete bislang unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Flächen (für Wohngebäude, Straßen- und Erschließungsflächen etc.) in Anspruch genommen werden sollen, ist eine erhebliche Intensivierung von Eingriffen in Schutzgüter zu erwarten. Durch die Realisierung der Baugebiet ist insbesondere mit einem erheblichen Eingriff durch zusätzliche Flächenversiegelung zu rechnen. Die fachliche Abarbeitung der Eingriffsregelung hat im Rahmen der parallelen Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 41 „Birkenweg Teil IV“ (TG1), Nr. 40 „Östlich Kreuzberg Teil II“ (TG2) und des Bebauungsplanes Nr. 42 „Im Bockholt“ (TG3) zu erfolgen. Dort erfolgen die konkrete Bestimmung und flächenhafte Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs für die erheblichen unvermeidbaren Eingriffe.

Durch die Darstellung von Grünflächen für die Ortsrandeingrünungen werden in der FNP-Änderung bereits Flächen vorgehalten und räumlich verankert, auf denen Ausgleich für erhebliche negative Umweltauswirkungen (im Wesentlichen in den Schutzgütern Boden und Landschaftsbild) geschaffen werden kann.

Auf Folgendes soll bereits auf FNP-Ebene hingewiesen werden:

Dem Abstand zu dem an den TG1 nordwestlich angrenzenden Wald (Wertstufe 5 gemäß LRP; bodensaurer Eichenmischwald) ist insbesondere auf Bebauungsplan-Ebene Rechnung zu tragen, um erhebliche Eingriffe bzw. negative Auswirkungen auf den Wald durch das geplante Wohngebiet zu vermeiden. Andernfalls wäre hier mit einer deutlich erhöhten (forstrechtlichen) Kompensation zu rechnen.

Bei einer ggf. für die Erschließung des geplanten Wohngebietes im TG2 notwendige Inanspruchnahme der vorhandenen, straßenbegleitenden Baumreihe an der Straße „Kreuzberg“ ist mit einem erhöhten Kompensationserfordernis zu rechnen. Eine genaue Untersuchung und Bewertung der Wertigkeit der vorhandenen Bäume ist auf Bebauungsplan-Ebene durchzuführen. Grundsätzlich steht die Baumreihe einer Entwicklung der Fläche als Wohngebiet jedoch nicht entgegen.

Aufgrund der Biotopausstattung im TG2 (Dauergrünland, Wertstufe 2) ist zudem mit einem erhöhten Kompensationserfordernis in der Fläche zu rechnen.

Insgesamt werden für die erheblichen Eingriffe – insbesondere in das Schutzgut Boden –, die nicht jeweils innerhalb der TG1 bis 3 ausgleichend werden können, absehbar externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen bereitzustellen und zu sichern sein.

8.2.4. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Auf Grund der Lage des Plangebietes sowie die durch die Planung ermöglichten Nutzungen, ist eine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen grundsätzlich nicht erkennbar. Etwasige Anforderungen, die aus der Nachbarschaft zu der vorhandenen Biogasanlage (TG1) oder anderen vorhandenen gewerblichen Betrieben (TG1 und TG2) resultieren, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die konkrete Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu prüfen.

8.3. Zusätzliche Angaben

8.3.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten

Die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgte nach Datenlage und Luftbilduntersuchung des Plangebietes. Als Grundlage der Bewertung der Umweltauswirkungen wurden insbesondere auf den Landschaftsrahmenplan und den Flächennutzungsplan zurückgegriffen. Die Differenzierung der Biotop- und Nutzungstypen und Verwendung von Biotoptypenkürzeln erfolgt nach DRACHENFELS (2016) „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“.

Bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

8.3.2. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring gemäß § 4c BauGB dient der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen der Plandurchführung. Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sollen so frühzeitig ermittelt werden, damit gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da diese FNP-Änderung selbst zunächst keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, insbesondere keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zur Folge hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Maßnahmen zur Überwachung sind auf Ebene der Bebauungsplanung zu erarbeiten.

8.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Planung wird die Entstehung von drei neuen Wohngebieten in den Ortschaften Heeslingen, Weertzen und Wiersdorf in der Gemeinde Heeslingen vorbereitet. Dazu werden an bestehende Wohngebiete anschließende, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche durch Darstellung von Wohnbauflächen (W) und Fläche für Ortsrandeingrünungen überplant. Für die Flächen befinden sich parallel drei Bebauungspläne in der Vorbereitung bzw. in der Aufstellung.

Mit den Wohnbauflächen wird an bereits vorhandene Wohngebiete bzw. durch Wohnbebauung vorgeprägte Bereiche angeschlossen und dadurch die wohnbauliche Entwicklung in den überplanten Siedlungsteilen der Gemeinde konsequent fortgesetzt. Die Gemeinde Heeslingen strebt damit für das Grundzentrum Heeslingen eine bedarfsgerechte und für die Ortschaften Weertzen und Wiersdorf eine am Eigenbedarf orientierte wohnbauliche Entwicklung an. Mit der Entwicklung der Wohngebiete soll der kurz- bis langfristige Bedarf an Bauland in der Gemeinde Heeslingen gedeckt werden.

Die Planung entspricht dem maßgeblichen Ziel eines sparsamen Umgangs mit den vorhandenen Flächenressourcen und einer Vermeidung von erheblichen Konflikten mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen bzw. von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Entsprechend der dargelegten Belange des Umweltschutzes werden voraussichtlich die folgenden erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung entstehen können:

Absehbar sind erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden und Fläche durch die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen, unversiegelten Flächen für eine bauliche Entwicklung und durch die ermöglichte Versiegelung im Plangebiet und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes.

Darüber hinaus sind erhebliche Umweltauswirkungen durch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der erweiterten Siedlungsränder zu erwarten. Durch die dargestellten Grünflächen zur Schaffung von Ortsrandeingrünungen wird die Grundlage für einen (teilweisen) Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Landschaftsbild geschaffen.

Nicht auszuschließen sind zudem Auswirkungen der Planung auf den Menschen bzw. die menschliche Gesundheit bei der weiteren Entwicklung der Wohngebiete; unter anderem müssen die Anforderungen des Immissionsschutzes in den parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren berücksichtigt werden.

Erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biotope werden bei der Entwicklung der Wohngebiete durch die ggf. notwendige Rodung von Gehölzen (TG2) oder die Beeinträchtigung angrenzender empfindlicher Biotope (TG1) vorbereitet.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sind durch Aufstellung der Bebauungspläne hinsichtlich der übrigen Schutzgüter zukünftig keine erheblichen Umweltauswirkungen absehbar.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass durch die Planung zwar Eingriffe in Schutzgüter vorbereitet werden, dass diese aber durch die im Sinne einer geordneten Entwicklung getroffenen planerischen Regelungen (auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung) absehbar ausgeglichen werden können und dass somit das mit der Planung verfolgte Ziel der Bereitstellung dringend nachgefragten Wohnraums mit den Erfordernissen und Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie auch mit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse vereinbar ist.

8.3.4. Referenzliste

Folgende Unterlagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen stehen zur Verfügung:

- Übergeordnete Planungen: Regionales Raumordnungsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Flächennutzungsplan
- Schallimmissionsprognose zur Errichtung und zum Betrieb einer Biogas- und BHKW-Anlage durch die Landesenergie Heeslingen GmbH & Co. KG, Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast, 2010
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplanes Nr. 41 „Birkenweg Teil IV“, AMT Ingenieurgesellschaft, Isernhagen, 03.08.2020
- Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung „Birkenweg Teil IV“ in Heeslingen, TÜV Nord Umweltschutz, Hamburg, 18.12.2019
- Geruchsgutachten zur Errichtung von Wohnbebauung in 27404 Heeslingen-Wiersdorf am Standort Flur 1, Flurstück 31/2, Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, 15.01.2018 mit Ergänzungen vom 30.05.2018 und 14.03.2019
- Baugeologische Stellungnahme zur Erschließung des Neubaugebiets Birkenweg IV, GeoService Schaffert, Gnarrenburg, August 2019

9. Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8,4 ha. Der Teilgeltungsbereich 1 (TG1) umfasst eine Fläche von ca. 5,6 ha. Der Teilgeltungsbereich 2 (TG2) umfasst eine Fläche von knapp 0,6 ha. Der Teilgeltungsbereich 3 (TG3) umfasst eine Fläche von 2,2 ha.

Fläche	in m ²	in %
Teilgeltungsbereich 1 (TG1)		
Wohnbaufläche	53.892	64,4%
Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	1.943	2,3%
Teilgeltungsbereich 2 (TG2)		
Wohnbaufläche	5.602	6,6%
Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	613	0,7%
Teilgeltungsbereich 3 (TG3)		
Wohnbaufläche	20.521	24,2%
Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	1.493	1,8%
Gesamtfläche	84.064	100

(Flächengrößen sind digital abgegriffen und auf volle m² gerundet)

Kartengrundlagen:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2018

Die Planung wird von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH ausgearbeitet, im Einvernehmen mit der Samtgemeinde Zeven.

Die Begründung wurde durch Beschluss des Rates der Samtgemeinde Zeven vom gebilligt.

Zeven, den

.....

(Samtgemeindebürgermeister)