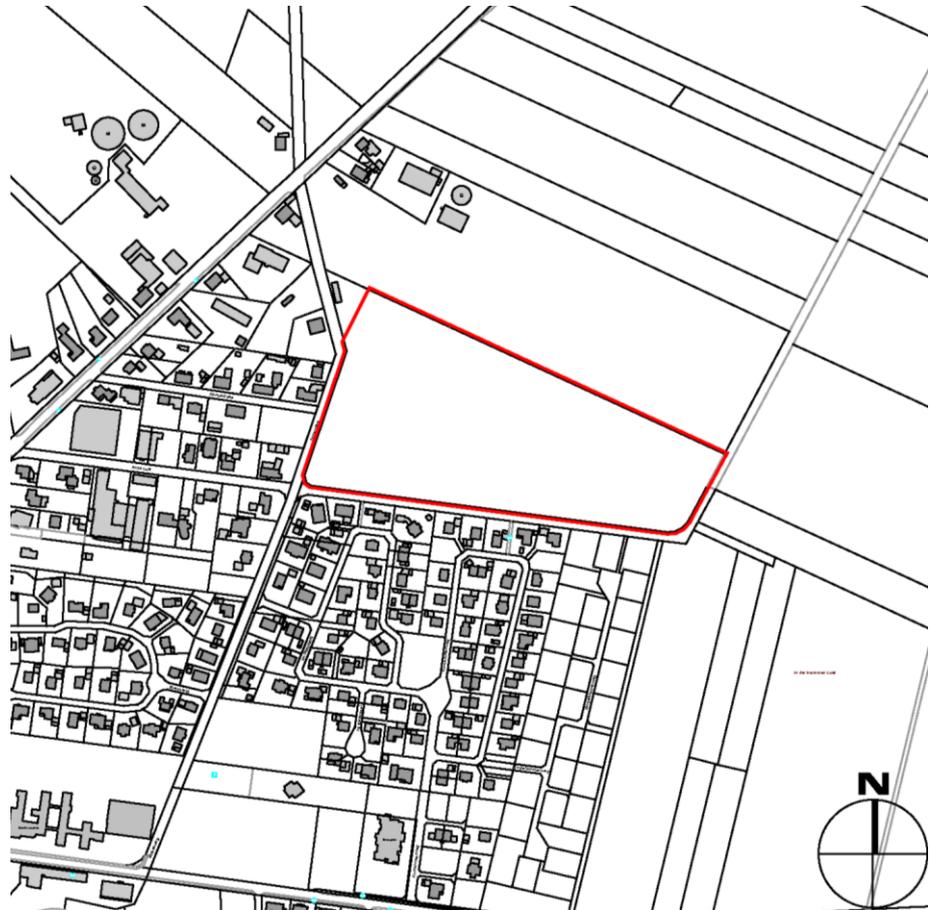


Samtgemeinde Zeven - Landkreis Rotenburg (Wümme)

65. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnbaufläche in Heeslingen“



Begründung

Abschrift



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	1
2. Lage und Bestandssituation	1
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	2
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	2
3.2. Flächennutzungsplan (FNP).....	3
3.3. Parallel in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan	4
3.4. Fachplanerische Grundlagen	4
4. Bedarfsermittlung Wohnraum	6
5. Planinhalt und Abwägung.....	9
6. Immissionsschutz	10
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	11
8. Umweltbericht	11
8.1. Einleitung	11
8.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	11
8.1.2. Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung	12
8.1.3. Ziele des Artenschutzes	14
8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
8.2.1. Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung.....	14
8.2.1.1. Tiere	14
8.2.1.2. Pflanzen und Biotope.....	15
8.2.1.3. Fläche und Boden	16
8.2.1.4. Wasser	17
8.2.1.5. Luft und Klima.....	17
8.2.1.6. Landschafts- und Ortsbild.....	18
8.2.1.7. Mensch und Gesundheit.....	18
8.2.1.8. Kultur- und Sachgüter.....	19
8.2.1.9. Wechselwirkungen.....	19
8.2.1.10. Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen.....	20
8.2.2. Alternative Planungsmöglichkeiten	20
8.2.3. Aussagen zur Eingriffsregelung.....	21
8.2.4. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	21
8.3. Zusätzliche Angaben.....	21
8.3.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten	21
8.3.2. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	22
8.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	22
8.3.4. Referenzliste	23
9. Flächenangaben	23

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 einer Wohnbaufläche in der Mitgliedsgemeinde Heeslingen zu ändern.

Die ursprünglich im Rahmen dieser 65. Änderung des FNP begonnene Planung zur Darstellung von Wohnbauflächen in zwei weiteren Geltungsbereichen in der Gemeinde Heeslingen, in den Ortschaften Weertzen und Wiersdorf wird nunmehr als gesonderte Verfahren (76. und 77. Änderung des FNP) fortgeführt.

1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Anlass der Planung ist die von der Gemeinde Heeslingen geplante Ausweisung eines Wohngebietes östlich des Birkenweges auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche. Für den Geltungsbereich der Planung 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.

Die Gemeinde Heeslingen ist bestrebt, durch die Ausweisung der Baufläche nachfragegerecht Wohnraum bereitzustellen. Geplant ist daher die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs und zur Befriedigung der hohen Nachfrage nach Wohnbauland im Grundzentrum Heeslingen.

Die Ausweisung der neuen Wohnbaufläche soll auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgen. Ergänzend soll eine Fläche zur Ortsrandeingrünung ausgewiesen werden.

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

- Schaffung der vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes in der Ortschaft Heeslingen
- nachhaltige Weiterentwicklung der Siedlungsgefüge in der Ortschaft
- 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 diesem Bereich 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 die Flurstücke 98/2, 98/3, 98/4, Flur 1, Gemarkung Heeslingen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,6 ha (ca. 55.835 m²).¹

2. Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet 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“.

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.

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



Abgrenzung des Plangebietes 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:

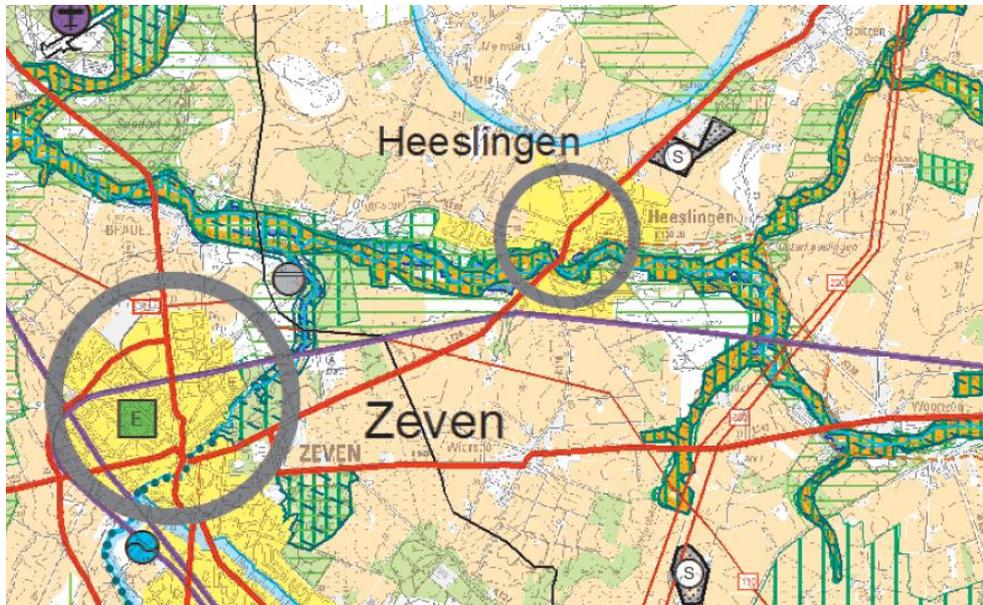
Zentralörtliche Gliederung, Schwerpunktaufgaben

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 begrenzt.



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

3.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der vorgesehene Geltungsbereich der 65. Änderung des FNP ist im wirksamen FNP der Samtgemeinde Zeven als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Südlich angrenzend an das Plangebiet 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 Plangebietes (ohne Maßstab), Bearbeitung eigene Darstellung

3.3. Parallel in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet ist der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 41 „Birkenweg Teil IV“ der Gemeinde Heeslingen gefasst worden.

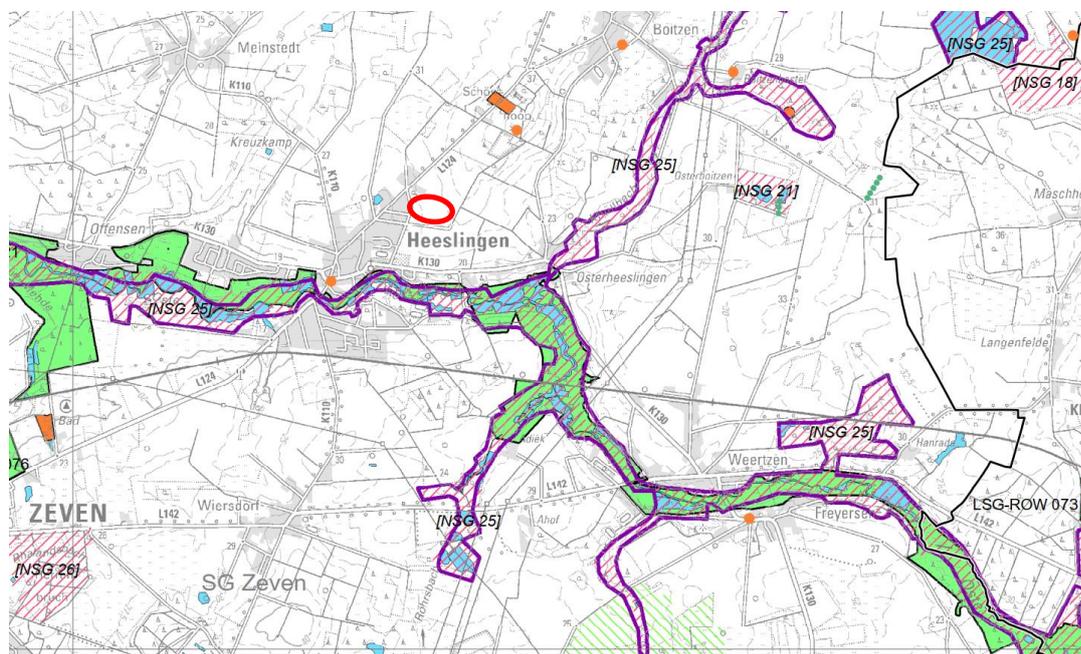
Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit zweckentsprechenden Festsetzungen zur Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. Ebenso sind insbesondere jeweils die Anforderungen des Lärmschutzes zu berücksichtigen und diesbezüglich gegebenenfalls geeignete Regelungen zu treffen. Es wird zudem der erweiterte Ortsrand durch geeignete Festsetzungen und Regelungen gesichert.

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit Wirksamwerden dieser 65. Änderung des FNP werden diese Bebauungspläne nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt sein.

3.4. Fachplanerische Grundlagen

Landschaftsrahmenplan

Die Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans (LRP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) aus dem Jahr 2016 trifft für das Plangebiet keine standortspezifischen Aussagen. Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend wird sehr hochwertiger Wald der Wertstufe 5, bodensaurer Eichenmischwald, ausgewiesen. Südlich des Plangebietes werden der Siedlungsbereich von Heeslingen und das Landschaftsschutzgebiet LSG ROW 121 ausgewiesen. Das Schutzgebiet liegt jedoch in einiger Entfernung zum Teilgeltungsbereich. Daher ist insgesamt keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten zu erwarten. Das Plangebiet liegt in der Naturräumlichen Region 634 Zevenener Geest, in der Einheit 634.1 Heeslinger Geest.



Gemeinde Heeslingen - Ausschnitt aus der Karte 6 (Schutzgebiete) des LRP 2016 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung (rot) des Plangebietes, Quelle: LRP 2016, Bearbeitung eigene Darstellung

Boden

Für das Plangebiet weist der LRP 2015 Suchräume 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.

Das LBEG weist für die Böden eine geringe Bodenfruchtbarkeit aus. Der Bodentyp im Plangebiet entspricht dem Bodentyp mittlere Pseudogley-Podsol-Braunerde.

Für die Erschließung des geplanten Neubaugebiets „Birkenweg IV“ auf der Fläche des Plangebietes liegt bereits eine Baugelogische 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 Geschiebelehne 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

Das Plangebiet liegt 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 das Plangebiet ist eine Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung ausgewiesen. Die Landschaftsbildeinheit entspricht dem der strukturarmen Ackerlandschaft. Dabei ist die Landschaft geprägt durch große Ackerflächen mit einem hohen Anteil an Energiepflanzenanbau (Mais) und nur wenig gliedernden Gehölzstrukturen.

Für das Plangebiet 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.

Der Bereich des Plangebietes sind insgesamt für das Ortsbild nur von allgemeiner Bedeutung.

Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation

Für das Plangebiet wird 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 das Plangebiet 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 Plangebietes der Immissions(grenz)wert der GIRL voraussichtlich geringfügig überschritten werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden diesbezüglich Regelungen getroffen.

In den übrigen 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.

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 Wegeweiser-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)

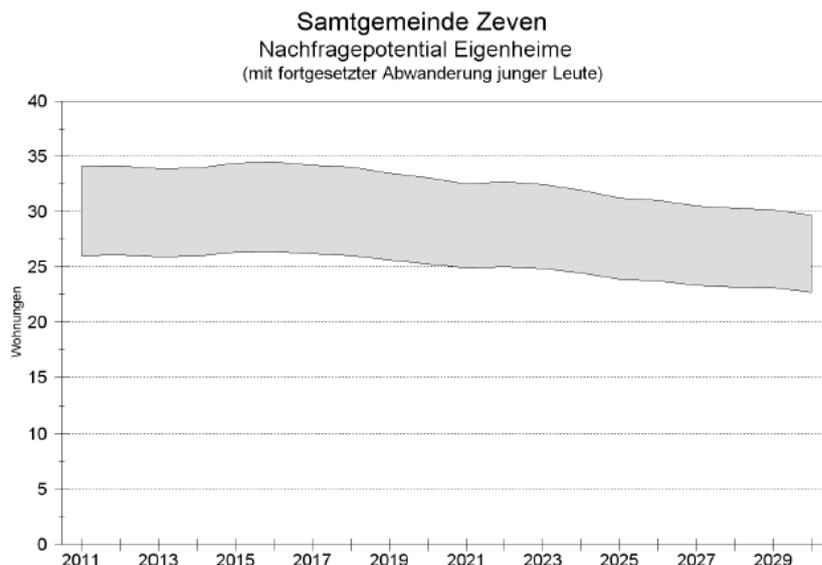
Laut Bertelsmann-Stiftung wird für die Samtgemeinde bis zum Jahr 2030 eine relative Bevölkerungsentwicklung von +0,6 % prognostiziert, was einer Anzahl an Einwohner*innen von 22.750 im Jahr 2030 entspricht (22.950 Einwohner*innen im Jahr 2020). (Bertelsmann-Stiftung 2019).

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 hier relevante Zahlen zu Wohnungsfertigstellungen bis einschl. 2030 prognostiziert:

- Heeslingen: 88 - 112 Wohnungen (+9,1% - +11,6 %)

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

Für das Plangebiet in der Ortschaft Heeslingen soll eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Das Plangebiet 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 Plangebietes 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 Plangebietes, 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 Plangebietes 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 das Plangebiet 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 Plangebietes eine vereinfachte Flurbereinigung plant, diese sich derzeit aber noch in der Vorbereitungsphase (noch keine Anordnung nach § 4 FlurbG erfolgt) befindet.

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 nordwestlich angrenzenden Waldfläche - 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

Gewerbe- und Verkehrslärm

Im Zuge der vorbereitenden Planung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Birkenweg Teil IV“ ist ein Schalltechnisches Gutachten durch die AMT Ingenieursgesellschaft, 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 das Plangebiet 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 Plangebietes diese bereits wesentlich eingeschränkt werden. Zusätzliche wesentliche Einschränkungen durch die vorgesehene Wohnbaufläche im Plangebiet sind daher nicht erkennbar.

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 Im-

missions(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.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden, funktionsgerecht ausgebauten Gemeindestraßen. Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen sind geeignet, die bei Realisierung des Wohngebietes zusätzlich entstehenden Verkehre aufzunehmen, sodass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes als gesichert angesehen wird.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes 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 das Wohngebiet 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) eine bisher im wirksamen FNP der Samtgemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche als Wohnbaufläche (W) incl. Flächen für Ortsrandeingrünungen darzustellen.

Ziele sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes 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)	<p>§ 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 sachgerechter Umgang mit Abwässern, Nutzung erneuerbarer Energien, Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen etc.</p> <p>§ 1a Abs. 2 Bodenschutzklausel: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.</p> <p>§ 1a Abs. 3 Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p>Überplanung von Flächen im städtebaulichen Außenbereich</p> <p>Bodenschutzklausel: Abarbeitung durch Standortalternativenprüfung (weitere Berücksichtigung auf Bebauungsplan-Ebene)</p>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<p>§ 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</p> <ol style="list-style-type: none"> 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)." <p>§ 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.“</p> <p>§ 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.“</p> <p>§ 15 Abs. 2 „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu</p>	<p>Überplanung von Flächen im städtebaulichen Außenbereich</p> <p>Darstellung einer Grünfläche zur Ortsrandeingrünung</p> <p>Erstellung eines Umweltberichtes (weitere Berücksichtigung auf Bebauungsplan-Ebene)</p>

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
	<p>ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“</p> <p>§ 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.“</p> <p>§ 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 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.“</p> <p>§ 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.“</p> <p>§ 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.“</p>	
<p>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</p>	<p>§ 1 Es sollen nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert oder wiederhergestellt werden.</p> <p>„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.“</p>	<p>Überplanung von Flächen im städtebaulichen Außenbereich (weitere Berücksichtigung auf Bebauungsplan-Ebene)</p>
<p>Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)</p>	<p>§ 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</p> <p>§ 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."</p>	<p>Vorabschätzung auftretender schädlicher Umwelteinwirkungen / Emissionen, Immissionen (Berücksichtigung auf Bebauungsplan-Ebene)</p>

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 einer Wohnbaufläche (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 des Bebauungsplanes Nr. 41 „Birkenweg Teil IV“ zu berücksichtigen.

Die vorhandene Biotopausstattung des Plangebietes (Acker- und Grünlandflächen sowie Gehölze / Baumreihen an den Rändern der Flächen) steht einer Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet erkennbar nicht entgegen. Im Plangebiet 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)	Ackerland; offener Landschaftsraum nach Norden und Osten; hochwertiger Wald nordwestlich angrenzend; Baumreihe am südlichen Rand an der Straße „Hohe Luft“ 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

	<p>besitzen. Gegenüber der Planung ist eine erhebliche Empfindlichkeit jedoch nicht vollständig auszuschließen.</p> <p><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.</p>
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	<p>Mögliche Beeinträchtigung von besonders geschützten Vögeln/Tieren und Fledermäusen durch das heranrückende Wohngebiet; Berücksichtigung des angrenzenden Waldes durch artenschutzfachliche Untersuchung auf Bebauungsplan-Ebene erforderlich</p> <p>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.</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere wird somit ggf. für das Plangebiet vorbereitet.</p>
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Darstellung von Grünflächen (Ortsrandeingrünungen zum offenen Landschaftsraum)
Maßnahmen zum Ausgleich	<p>Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen</p> <p>Im Plangebiet Kennzeichnung des Waldes und des erforderlichen Waldabstandes</p>

8.2.1.2. Pflanzen und Biotope

Untersuchungsrahmen	Tierwelt, Pflanzenwelt, bestehende Nutzungen: Aussagen LRP, Bestandsaufnahme, Stellungnahmen Scoping
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p>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“</p> <p>Der LRP stellt innerhalb des Plangebiets Biototypen 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.</p> <p>Gemäß LRP ist die potentiell natürliche Vegetation innerhalb des Plangebietes trockener Eichen-Buchenwald.</p> <p>Der überwiegende Teil der Fläche ist Sandacker (AS); es sind Baumreihen / Baumstrauchhecken / Feldhecken an den Rändern vorhanden.</p> <p>Entlang der bebauten Grundstücke an den Rändern der benachbarten Wohngebiete sind Einfriedungen in Form überwiegend heimischer Gehölze vorhanden.</p> <p><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.</p> <p><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.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.

nung	
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Keine Beeinträchtigung durch Rodung von Gehölzen zu erwarten. 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 das Plangebiet 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 Plangebiet Kennzeichnung des Waldes und des erforderlichen Waldabstands

8.2.1.3. Fläche und Boden

Untersuchungsrahmen	Bodentypen, Bodenarten, Geotope: Bodenkarte, LRP, NIBIS-Kartenserver, Baugeologische Stellungnahme
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p>Bodentyp mittlere Pseudogley-Podsol-Braunerde; ggf. mittlere Bedeutung des Bodens; Suchraum für Plaggenesch-Böden; geringe bis mittlere Bodenfruchtbarkeit</p> <p>Laut Baugeologischer 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.</p> <p>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.</p> <p>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 Geschiebelehmrücken bilden Baunerden bzw. Podsol-Braunerden. Der Boden hat ein mittleres landwirtschaftliches Ertragspotenzial.</p> <p>Für das Plangebiet 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.</p> <p>Konkrete Altablagerungen sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.</p> <p><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 Bauleitplanung berücksichtigt werden (ggf. vorhandene Plaggenesch-Böden).</p> <p><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.</p>
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 Versi-

	ckerung 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 Nitratauswaschungsfähigkeit. 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, 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)	<p>Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung; offener Landschaftsraum zu zwei Seiten der Flächen und angrenzende Ackerflächen</p> <p>Die Ortschaft Heeslingen wird in den Bereichen des Plangebietes durch Gewerbebetriebe und Wohnbaufläche (ländlich geprägte Siedlung) im Übergang zu landwirtschaftlicher Anbaufläche geprägt. Die betroffenen Ackerland-Flächen sind großflächig und unstrukturiert.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Der Bereich ist als wenig empfindlich gegenüber der Planung anzusehen.</p> <p><u>Vorbelastungen:</u> Bestehende Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds durch die vorhandene Bebauung und die benachbarten Nutzungen.</p>
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	<p>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.</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild wird somit vorbereitet.</p>
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	<p>Darstellung von Grünflächen (Ortsrandeingrünungen zum offenen Landschaftsraum)</p> <p>Im Plangebiet Kennzeichnung des Waldes und des erforderlichen Waldabstands</p>
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)	<p>Lärmimmissionen durch Straßenverkehr (L124) sowie durch Biogasanlage und Gewerbebetriebe im relevanten Umfeld; Geruchsmissionen durch Biogasanlage und landwirtschaftliche Betriebe im relevanten Umfeld</p> <p>Das Plangebiet ist 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.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Insgesamt ist vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen eine mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes Mensch und Gesundheit festzustellen.</p> <p><u>Vorbelastungen:</u> Vorbelastungen bestehen insbesondere durch die vorhandenen Nutzungen im Umfeld. Als Immissionsquellen sind die Biogasanlage an der Stader</p>

	Straße, die Stader Straße (L124) selbst sowie landwirtschaftliche Betriebe im relevanten Umfeld 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 Plangebiet 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, 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.

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“ 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 das Plangebiet 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.

Insgesamt werden für die erheblichen Eingriffe – insbesondere in das Schutzgut Boden -, die nicht jeweils innerhalb des Plangebietes ausgeglichen 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. Etwaige Anforderungen, die aus der Nachbarschaft zu der vorhandenen Biogasanlage oder anderen vorhandenen gewerblichen Betrieben 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 eines neuen Wohngebietes in der Ortschaft Heeslingen in der Gemeinde Heeslingen vorbereitet. Dazu wird eine an bestehende Wohngebiete anschließende, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche durch Darstellung einer Wohnbaufläche (W) und einer Fläche für die Ortsrandeingrünung überplant. Für die Fläche befindet sich parallel ein Bebauungsplan in der Aufstellung.

Mit der Wohnbaufläche wird an bereits vorhandene Wohngebiete bzw. durch Wohnbebauung vorgeprägte Bereiche angeschlossen und dadurch die wohnbauliche Entwicklung in dem überplanten Siedlungsteil der Gemeinde konsequent fortgesetzt. Die Gemeinde Heeslingen strebt damit für das Grundzentrum Heeslingen eine bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung an. Mit der Entwicklung der Wohngebiete soll der kurz- bis mittelfristige 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 dargestellte Grünfläche zur Schaffung einer Ortsrandeingrünung 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 des Wohngebietes; unter anderem müssen die Anforderungen des Immissionsschutzes in dem parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren berücksichtigt werden.

Erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biotope werden bei der Entwicklung des Wohngebietes durch die Beeinträchtigung angrenzender empfindlicher Biotope vorbereitet.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sind durch Änderung des FNPs 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
- Baugeologische Stellungnahme zur Erschließung des Neubaugebiets Birkenweg IV, GeoService Schaffert, Gnarrenburg, August 2019

9. Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,6 ha.

Fläche	in m ²	in %
Wohnbaufläche	53.892	97
Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	1.943	3
Gesamtfläche	55.835	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 **20.07.2021** gebilligt.

Zeven, den 12.08.2021

gez. Fricke

(Samtgemeindebürgermeister)