

## **65. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnbaufläche in Heeslingen“ Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB**

---

### **1. Zielsetzungen des Plans**

Die Samtgemeinde Zeven hat die 65. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) aufgestellt.

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.

### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

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 Wassersaal“ und „Kornblumenweg“ und
- im Westen Wohnbebauung und gemischte Bebauung an der Straße „Birkenweg“.

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.

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 Grün-

fläche 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.

### **3. Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung ergingen folgende wesentliche Bedenken, Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen:

- Inanspruchnahme der Fläche (Umfang der Wohnbaufläche, Bedarf / Eigenentwicklung)
- Naturschutz (Ortsrandeingrünung, vorhandene Gehölze, angrenzende Waldfläche, Waldabstand)
- Bodenschutz (Bodentyp und Bodenbeschaffenheit)
- Immissionsschutz (Lärmimmissionen von und Nutzungskonflikt mit Gewerbe sowie erforderlicher Abstand zu gewerblichen Nutzungen; Geruchsmissionen durch Gewerbe/Landwirtschaft)
- Erschließung (Abwasserentsorgung, Niederschlagsentwässerung)
- Landwirtschaft (allgemeine landwirtschaftliche Belange)
- Kampfmittelverdacht (allgemeiner Kampfmittelverdacht - Luftbildauswertung)
- Ver- und Entsorgung (Versorgung mit Strom – Trafostation; vorhandene Leitungen)

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### **4. Abwägung der Planungsalternativen**

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 sei-

nerzeit 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.

Zeven, den 12.08.2021

gez. Fricke

\_\_\_\_\_  
(Samtgemeindebürgermeister)