



**79. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Samtgemeinde Zeven  
Sportplatz Oldendorf**

**-Landkreis Rotenburg (Wümme)-**

**Teil I: Begründung**  
(Teil II: Umweltbericht)

**ABSCHRIFT**

**Samtgemeinde Zeven**  
Am Markt 4, 27404 Zeven  
Tel.: 0 42 81-716 243  
E-Mail: [christoph.schiemann@zeven.de](mailto:christoph.schiemann@zeven.de)

**M O R PartG mbB**  
Architektur • Stadtplanung  
Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg  
Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0  
E-Mail: [info@morarchitekten.de](mailto:info@morarchitekten.de)



M	O	R	ARCHITEKTUR STADTPLANUNG
MAASS	GESTERUNG	RONDIGS	PartG mbB



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grundlagen der Planung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung .....	1
1.2	Änderungsbereich und Größe des Änderungsbereiches .....	1
<b>2</b>	<b>Gegenwärtige Situation im Änderungsgebiet</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>2</b>
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	2
3.2	Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans .....	6
3.3	Naturschutzfachliche Aussagen und Ziele .....	7
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Planung und Abwägung</b> .....	<b>8</b>
4.1	Inhalt der Planung .....	8
4.2	Aussagen zur Eingriffsregelung .....	10
<b>5</b>	<b>Flächenangaben</b> .....	<b>10</b>



## **1 Grundlagen der Planung**

### **1.1 Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung**

Der 1933 gegründete Sportverein Viktoria Oldendorf e.V. plant zur langfristigen Sicherung des Spielbetriebes das vorhandene Sportplatzgelände, um einen weiteren Sportplatz in Form eines Rasenplatzes zu erweitern.

Derzeit weist die Sportanlage zwei Fußballfelder, ein Kleinfeld sowie ein jüngst renoviertes Vereinshaus auf. Auf diesen vorhandenen Sportplätzen trainieren drei Herrenmannschaften, die S32 und S40 sowie mehrere Jugendmannschaften aus dem Sportverein. Neben dieser Sportsparte werden im Verein weitere Sportarten, wie z.B. Turnen, Aerobic, Tischtennis und Badminton angeboten.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven trifft für den Änderungsbereich keine Darstellungen, dementsprechend ist die Nutzung der Forst- und Landwirtschaft vorenthalten. Die beabsichtigte Planung eines Sportplatzes kann somit nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden, eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich.

Die Stadt Zeven unterstützt und fördert die Vereine in ihren Ortschaften und sieht in ihnen einen wertvollen Teil der dörflichen Infrastruktur. Mit der Erweiterung des Sportplatzes soll die Zukunftsfähigkeit des Sportvereins gestärkt und eine generationenübergreifende, vielfältige Dorfgemeinschaft gefördert werden. Zudem soll durch die Planung die Koordination der Platzbelegung der Fußballmannschaften erleichtert werden.

Um die Erweiterung planungsrechtlich zu ermöglichen, wurde, nach einem entsprechenden Antrag des Sportvereins, durch die Samtgemeinde Zeven die Einleitung des Verfahrens zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Planung ist mit den bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. §1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belangen in Einklang zu bringen.

### **1.2 Änderungsbereich und Größe des Änderungsbereiches**

Die Änderungsfläche liegt nördlich des Siedlungsgefüges der Ortschaft Oldendorf der Stadt Zeven im bislang unbeplanten Außenbereich. Einbezogen in den Änderungsbereich ist das Flurstück 202 in der Gemarkung Oldendorf, Flur 3. Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 15.879 m<sup>2</sup>. Die räumliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2 Gegenwärtige Situation im Änderungsgebiet**

Die Änderungsfläche befindet sich etwa einen Kilometer nordwestlich der Ortsmitte Oldendorfs und ergänzt den unmittelbar südlich angrenzenden bestehenden Sportplatz Oldendorf. Bei den bestehenden Sportanlagen handelt es sich um drei Rasenplätzen und das Vereinsgebäude. Das Gelände ist über die Eichenstraße an die Ortslage angebunden. Diese bindet im weiteren Verlauf an die Ortsumgehung Westring an.

Im Westen erstreckt sich das sog. „Große Holz“ als großflächiger Nadel- und Mischwald und reicht bis unmittelbar an die Änderungsfläche heran.

Der vorhandene Sportplatz ist bereits allseits gut eingegrünt. Auch das Änderungsgebiet selbst wird durch einen teilweise von Bäumen flankierten Wirtschaftsweg im Osten und ein gut 20 m breiten Gehölz- und Grünstreifen im Norden gut zur freien Landschaft abgegrenzt.

Die Änderungsfläche selbst ist vollständig unbebaut und wird als Acker landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt von Norden nach Süden auf einer Länge von ca. 200 m um ca. 4 m ab.

Das nächstgelegene Wohngebäude befindet sich ca. 140 m südwestlich des Änderungsbereiches.

### 3 Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017, das zuletzt im Juni 2022 geändert wurde, sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

Das LROP stellt in seiner zeichnerischen Darstellung das Große Holz als Vorranggebiet Waldfläche dar. Weitere Darstellungen werden in unmittelbarer Umgebung des Änderungsbereiches nicht getroffen.

Die nicht durch Siedlungs- oder Verkehrsflächen in Anspruch genommenen Freiräume sollen zur Erfüllung ihrer vielfältigen Funktionen insbesondere bei der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, dem Erhalt der Kulturlandschaften, der landschaftsgebundenen Erholung sowie der Land- und Forstwirtschaft erhalten werden. (Kapitel 3.1.1 Ziffer 01). Gemäß Ziffer 02 ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung und den Ausbau sonstiger Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Zudem sollen flächenbeanspruchende Maßnahmen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen (Ziffer 04). In Kapitel 3.2.1 Ziffer 03 Satz 2 wird dargestellt, dass Waldränder von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden sollen.

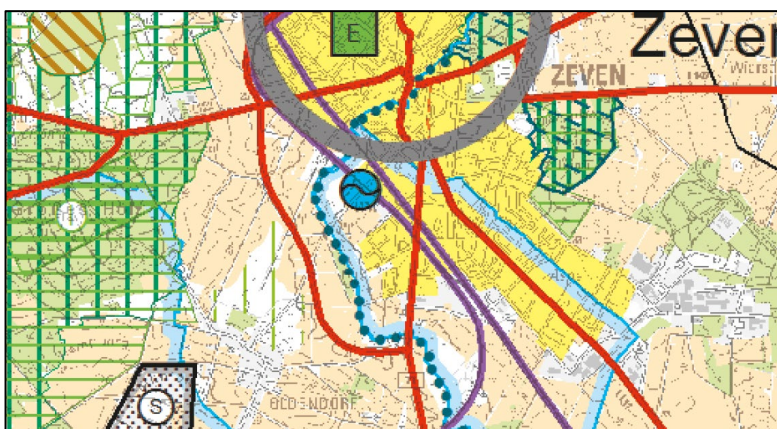


Abb. 1: Auszug aus dem RROP des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2020

Gem. dem RROP 2020 sind Siedlungsbereiche im Rahmen der Bauleitplanung bedarfs-, funktions- und umweltgerecht zu sichern und weiterzuentwickeln.

Zeven als nächstes Mittelzentrum liegt nur 2 km nordöstlich von Oldendorf und ist Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung.

Das Änderungsgebiet liegt am Rande eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft. Zudem grenzt es unmittelbar westlich sowohl an ein Vorranggebiet Trinkwassergewinnung als auch an ein Vorbehaltsgebiet Wald. Im Großen Holz befinden sich ein Abenteuerspielplatz, ein Waldlehrpfad sowie Wanderwege. Überlagert wird diese Waldfläche großflächig von einem Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung und Natur- und Landschaft. Nördlich der Ortslage in einiger Entfernung zum Änderungsgebiet erstreckt sich ein Vorbehaltsgebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung. Südwestlich Oldendorfs wird in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2020 ein Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung, hier Sand, dargestellt. Zudem verläuft südlich der Ortslage eine Bahnstrecke. Weitere Vorbehalts- und Vorranggebiete sind von der Planung nicht betroffen. Für das geplante Vorhaben sind insbesondere die nachstehenden Festlegungen des RROP 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) relevant:

## **Siedlungsstruktur**

Gem. Kap. 2.1/01 des RROP ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsstruktur zu erhalten und zu entwickeln.

Die Bundesregierung hat in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie 2017 das sog. 30-ha-Ziel festgelegt, d. h. bis zum Jahr 2030 soll der Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringert werden. Zur Erlangung dieses Ziels sind bei der gemeindlichen Entwicklung neue Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich zu vermeiden.

Zum Erhalt und Ausbau der dörflichen Infrastruktur werden bislang landwirtschaftlich genutzte und somit vorbeeinträchtigte Flächen in Anspruch genommen. Vor dem Hintergrund, dass keine nennenswerte Versiegelung erfolgen soll, wird die Flächeninanspruchnahme als angemessen angesehen.

## **Freiraumverbund**

Klimaökologisch bedeutsame Freiflächen, die gem. RROP Kap. 3.1.1/01 zu erhalten und zu entwickeln sind, liegen innerhalb des Änderungsbereiches nicht vor.

Bei städtebaulichen Planungen und Maßnahmen soll gem. RROP Kap. 3.1.1/02 auf die Erhaltung und Schaffung von Siedlungsbereichen mit guter Durchgrünung sowie auf eine ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder und siedlungsnahen Freiräume Wert gelegt werden.

Die den Änderungsbereich umgebenden Bäume und Gehölzstrukturen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt und behalten ihre Funktion im Biotopverbund.

Der Freiraumverbund dient aber insbesondere im siedlungsnahen Bereich auch dem Freizeiterleben und der Naherholung. Durch die Errichtung eines Sportplatzes werden Ackerflächen zu Grünflächen für Sportanlagen umgewandelt. Die Freiraumqualität wird im Hinblick auf den Biotopverbund ggf. nur geringfügig verbessert. Im Hinblick auf die aktiven Nutzungsmöglichkeiten durch die Ortsbewohner und den Freizeitwert erhöht sich die Freiraumqualität hingegen deutlich.

## **Natur und Landschaft**

Vorranggebiete für den Biotopverbund sind durch die Planung nicht betroffen. Auch festgelegte Vorranggebiete für Natur und Landschaft (i. d. Regel bestehende Naturschutzgebiete oder Gebiete, die aufgrund der Empfehlungen des Landschaftsrahmenplans von ihrem natürlichen Potenzial her die Voraussetzungen zur Ausweisung als Naturschutzgebiet erfüllen) befinden sich nicht innerhalb des Änderungsbereiches oder in dessen unmittelbarer Nähe.

Gem. RROP Kap. 3.1.2/03 sollen im von der Landwirtschaft geprägten Planungsraum Landschaftselemente wie Hecken, Feldraine oder Gehölze erhalten bzw. neu geschaffen werden. Gemäß Kap. 3.1.2/05 soll in den Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft der Funktionsfähigkeit des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht gegeben werden.

Die umgebenden Baum- und Heckenstrukturen, sowie das angrenzende Große Holz als Vorbehaltsgebiet Wald werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Sie sollen vielmehr in Ihrer Funktion als bestehende Randeingrünungen erhalten werden.

## **Landwirtschaft**

Die Landwirtschaft ist im Landkreis Rotenburg (Wümme) für die Wirtschafts- und Raumstruktur von erheblicher Bedeutung. Sie soll als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozio-ökonomischen Funktion gesichert werden (vgl. RROP Kap. 3.2.1/ 01).

Oldendorf ist aufgrund des hohen natürlichen standortgebundenen Ertragspotenzials von einem großflächigen Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft umgeben, dass hinsichtlich seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden soll.

Das Änderungsgebiet befindet sich am äußeren westlichen Rand innerhalb dieses Vorbehaltsgebietes. Gemäß der Karte zur Bodenfruchtbarkeit des NIBIS-Kartenservers ist die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) im Änderungsgebiet sehr gering. Zudem handelt es sich um eine im Vergleich zur Gesamtausdehnung kleinteilige Randfläche des Vorbehaltsgebietes, die durch die bestehenden Grünbestände in ihrer Nutzbarkeit für die Landwirtschaft eingeschränkt ist.

Der Sportplatz Oldendorf besteht seit knapp 90 Jahren an diesem Standort und ist daher gut etabliert. Die Änderungsfläche grenzt unmittelbar an die vorhandene Sportanlage an und erweitert diese sinnvoll. Es gibt nur ein geringes Störpotenzial und die Erschließung ist über die bestehende Sportanlage gesichert. Die Stadt Zeven gibt daher in der Abwägung der Erweiterung des Sportplatzes den Vorrang. Ähnlich gut geeignete Alternativflächen für eine Erweiterung des Sportplatzes stehen nicht zur Verfügung.

## **Forstwirtschaft**

Wälder haben neben ihrer forstwirtschaftlichen Bedeutung als Rohstofflieferant eine wichtige Funktion für die Luftreinhaltung, den Boden, den Wasserhaushalt, das Landschaftsbild, die Erholung sowie als Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten.

Gemäß Kapitel 3.2.1/06 soll zwischen Waldrändern und der Bebauung sowie anderen störenden Nutzungen ein Abstand von 50 m eingehalten werden.

Vorliegend handelt es sich um eine für den örtlichen Vereinssport relevante, gut etablierte und entsprechend bereits hoch frequentierte Sportanlage in Oldendorf. Aus der derzeit hohen Nutzung ergibt sich der dringende Erweiterungsbedarf.

Sportvereine und entsprechende Sporteinrichtungen sind wichtiger Bestandteil der ländlichen Infrastruktur. Sie dienen der Stärkung des Dorflebens und sind insbesondere für Familien mit Kindern wesentlicher Teil der örtlichen Daseinsvorsorge.

Der Erhalt und der Ausbau des dörflichen Vereinslebens wird daher von der Samtgemeinde Zeven ausdrücklich begrüßt und unterstützt. Durch den Ausbau bestehender Infrastrukturen wird die zusätzliche Flächeninanspruchnahme minimiert und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Zudem sind Spiel- und Sportflächen innerhalb der Ortslagen häufig aus Gründen des Immissionsschutzes bauplanungsrechtlich problematisch. Auch aus diesem Grund konnte sich der bestehende Standort in Randlage so gut entwickeln und wird auch weiterhin als ideal angesehen.

Nennenswerte zusätzliche Störungen werden durch die Erweiterung des bestehenden Standortes nicht gesehen. Dargestellt wird zukünftig eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und somit eine Wiese, die die als Fußballplatz genutzt wird. Bauliche Anlagen können weitgehend aus dem Bestand mitgenutzt werden und werden ergänzend nicht erforderlich.

Die Konzentration auf einen bereits bestehenden und entsprechend vorbelasteten Standort entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Die das Änderungsgebiet umgebenden Gehölz- und Waldbestände bleiben erhalten und werden durch die Erweiterung des Sportplatzes in ihrer Funktion nicht erheblich beeinträchtigt. Dies gilt umso mehr, als das Große Holz ein ausgewiesenes und viel frequentiertes Freizeitgebiet mit Abenteuerspielplatz, Grillhütte, umfassenden Wanderwegen und Waldlehrpfad sowie weiteren attraktiven Nutzungsangeboten für Freizeit und naturbezogenen Freizeit ist. Nennenswerte zusätzliche Störungen werden durch die Erweiterung des bestehenden Standortes nicht gesehen.

Gleichwohl wird dem Schutz des Waldes seitens der Samtgemeinde Zeven eine hohe Bedeutung beigemessen. Daher soll zukünftig ein Abstand von 15 m zum Waldrand wesentlich von den Freizeitaktivitäten freigehalten werden.

Nachrichtlich wird daher ein einzuhaltender Waldabstand von 15m in die Planzeichnung aufgenommen.

In diesem Bereich soll kein dauerhafter Aufenthalt von Menschen auf dem Sportplatz erfolgen und es dürfen keine dauerhaften Störwirkung vom Sportplatz ausgehen.

Da ergänzend auch der regelmäßiger Flächenumbruch durch die landwirtschaftliche Nutzung in unmittelbarer Nähe des Waldes entfällt, sind gegenüber dem Bestand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwartbar.

### **Ver- und Entsorgung/ Trinkwasserversorgung**

Nordwestlich der Ortslage Oldendorf verläuft ein Vorranggebiet Trinkwasserversorgung (Großes Holz), welches durch die Planung allerdings nicht negativ beeinflusst wird. Im Zuge der Erweiterung der Sportflächen kann voraussichtlich auf die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen zurückgegriffen werden.

### **Verkehr**

Oldendorf liegt südlich des Westringes, welcher als Ortsumgehung der Stadt Zeven die in Nord-Süd-Richtung verlaufende B71 mit der L112 verbindet. Im weiteren südlichen Verlauf bindet die B71 in Bokel an die Bundesautobahn 1 an. Die nur kleinteilige Planung hat keinen nennenswerten Einfluss auf bestehende Erschließungsstrukturen.

### **Bestehende Infrastrukturen**

Das ca. 2 km entfernte Zeven nimmt die zentralörtliche Aufgabe des Mittelzentrums wahr und stellt neben den zentralen Angeboten für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf auch über die Grundversorgung hinausgehende Angebote zur Deckung des spezialisierteren Bedarfes sowie soziale und kulturelle Angebote zur Verfügung.

Das noch immer baulich von Hofstrukturen geprägte Oldendorf ist durch die aktive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Neben den landwirtschaftlichen Betrieben befindet sich neben einem Café und einem Gasthaus auch ein Bekleidungsgeschäft im Ort.

Der bereits 1933 gegründete Sportverein Viktoria Oldendorf beinhaltet verschiedene Sportabteilungen sowie eine Theatergruppe und prägt das Vereinsleben des Ortes maßgeblich. Der Erhalt und die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Sportvereins als dörfliche Infrastruktur ist im Sinne des Gemeinwesens für Oldendorf von besonderer Bedeutung.

### **Fazit**

Damit sind die wesentlichen für das Änderungsgebiet relevanten Aussagen zur Raumordnung benannt.

Der Rat der Samtgemeinde Zeven möchte mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die maßvolle Erweiterung des vorhandenen Sportplatzes ermöglichen, um den Spielbetrieb langfristig zu sichern. Dies dient zugleich der Förderung und „Verjüngung“ des dörflichen Gemeinwesens.

Insbesondere durch die vorhandene Sportanlage mitsamt kürzlich renovierten Umkleide- und Sporthaus ist der geplante Standort grundsätzlich für eine Erweiterung geeignet. Die Erschließung kann über die bestehenden Sportflächen erfolgen. Die geplanten Sportplätze liegen in einem größeren Abstand zu bestehenden Wohnhäusern, so dass erhebliche Beeinträchtigung der Anwohner nicht zu erwarten sind.

Der Änderungsbereich ist fast rundherum von Grünstrukturen, insbesondere Baumreihen, eingefasst. Diese bleiben erhalten, so dass die Übergänge zwischen Ortsrand und freier Landschaft auch zukünftig sehr harmonisch verlaufen werden.

Als größter Eingriff wird der dauerhafte Wegfall landwirtschaftlicher Nutzflächen angesehen. Oldendorf ist von einem großflächigen Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft umgeben, welches lediglich im Westen, angrenzend an das Änderungsgebiet und im Norden einige „Lücken“ aufweist. Das Änderungsgebiet liegt am äußersten Rand des Vorbehaltsgebietes und ist im Vergleich zu dessen Gesamtausdehnung nur kleinteilig.

Vorliegend wird daher der Sicherung des Spielbetriebes des für die Ortschaft Oldendorf wichtigen Sportvereins der Vorrang vor diesen Belangen eingeräumt.

Die nur maßvolle Entwicklung in den Außenbereich wird als verträglich und mit den Zielen der Raumordnung vereinbar angesehen.

### 3.2 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans

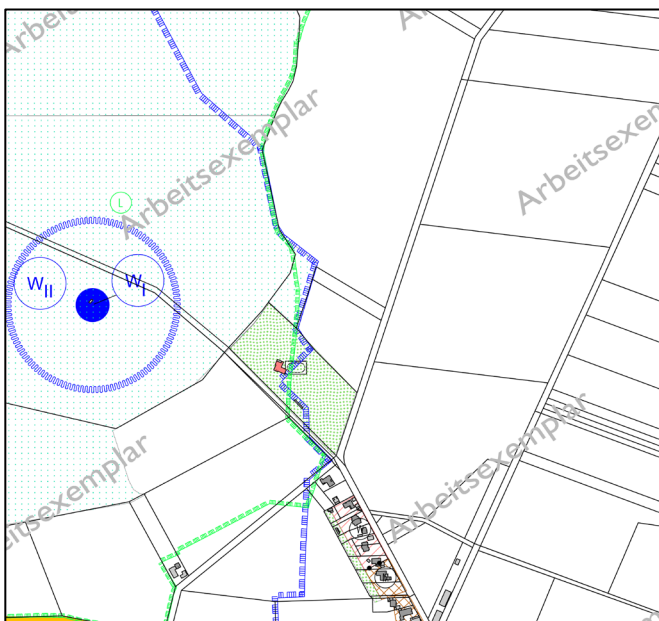


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen F-Plan der Samtgemeinde Zeven / ohne Maßstab

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt für das gesamte Änderungsgebiet Flächen für die Landwirtschaft dar.

Westlich an das Änderungsgebiet grenzen die Waldflächen des Großen Holzes sowie ein Wasserschutz- und ein Landschaftsschutzgebiet.

Die südlich an den Geltungsbereich dieser 79. Änderung des Flächennutzungsplanes angrenzende Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Nördlich und östlich des Änderungsbereiches beginnt die freie Landschaft mit entsprechender Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

Eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ist kein sog. privilegiertes Vorhaben im Außenbereich und somit innerhalb der dargestellten Flächen für die Landwirtschaft im Sinne des § 35 BauGB nicht zu entwickeln. Zur Realisierung des Vorhabens ist daher diese 79. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### 3.3 Naturschutzfachliche Aussagen und Ziele

Eine genaue Bewertung der jeweiligen Biotoptypen erfolgt im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung.

Der 2015 fortgeschriebene Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) weist die Fläche des Änderungsbereiches einem Biotoptypen mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I) zu. Der nördlich an das Änderungsgebiet angrenzende Gehölzstreifen wird als Biotoptyp mit geringer Bedeutung (Wertstufe II) dargestellt. Die westlich angrenzende Waldfläche wird als Biotoptyp mittlerer Bedeutung (Wertstufe III) und stellenweise als Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung (Wertstufe V) kartiert (Karte 1 / LRP).

Der Landschaftsraum rund um die Ortslage Oldendorf ist im LRP als Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung (Strukturarme Ackerlandschaften) (Karte 2 / LRP) kartiert. Dem Landschaftsbild des westlich an das Änderungsgebiet angrenzenden Großen Holz wird eine mittlere Bedeutung zugeteilt (Nadelwaldforst).

Im LRP (Karte 3) liegt die Änderungsfläche angrenzend an einen historisch alten Waldstandort. Dieser wird durch die Planung nicht sonderlich beeinträchtigt. Für das Änderungsgebiet selbst werden keine Darstellungen getroffen. Insofern ist die Empfindlichkeit bezogen auf das Schutzgut Boden als gering anzunehmen.

Das Änderungsgebiet befindet sich gemäß Karte 4 des LRP in einem Bereich mit hoher Grundwasserneubildung und hoher Nitratauswaschungsgefährdung.

Westlich an die Änderungsfläche grenzt das großflächige Landschaftsschutzgebiet ROW-124 (Karte 6 / LRP).

Es liegen gemäß Textkarte 3.3/1 im Änderungsgebiet terrestrische Böden trockener Standorte vor.

Der Gehölzstreifen nördlich des Änderungsgebietes ist durch artenarmes Intensiv- und Extensivgrünland geprägt (Textkarte 3.1/5).

## 4 Städtebauliche Planung und Abwägung

Größe:	ca. 1,6 ha
Lage:	Waldrand
Nutzung:	Landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche,
Umgebung:	Sportanlage, Landwirtschaft, Wald, Baumbestände
Allgem. Entwicklungsziel:	Erweiterung der bestehenden Sportanlage
bisherige FNP-Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	öffentliche Grünfläche, Sportfläche
Erschließung:	über bestehende Sportanlage und die Eichenstraße vorgesehen
Siedlungsgefüge:	Ergänzung einer bestehenden Sportanlage am Siedlungsrand der Ortslage Oldendorf, Erhalt des durch Randeingrünung bereits harmonisch ausgebildeten Siedlungsrandes
Nutzungskonflikte / Immissionsschutz:	Übergang zur freien Landschaft, angrenzender Wald
Ver- und Entsorgung:	Anbindung an erweiterungsfähigen Bestand grundsätzlich möglich
Natur und Landschaft:	Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald, Baumbestände, hinsichtlich der Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sind die im Umweltbericht vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen für die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen zu beachten.
Raumordnung u. Landesplanung:	Maßvolle Erweiterung einer Sportanlage zur Sicherung der dörflichen Strukturen
Eingriffsregelung:	Zum jetzigen Planungsstand wir kein Ausgleich erforderlich.

### 4.1 Inhalt der Planung

Mit dieser 79. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für eine bedarfsgerechte Erweiterung der Sportanlagen in Oldendorf geschaffen werden. Geplant ist die Anlage eines Rasenplatzes ohne zusätzliche Flächenversiegelungen. Entsprechend dieser Zielsetzung wird die Fläche des Änderungsbereiches dieser 79. Änderung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportfläche dargestellt.

#### Verkehr/ Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Anbindung erfolgt über die Eichenstraße und die bestehende Sportanlage. Erweiterungen der bestehenden Ver- und Versorgungsstrukturen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

#### Immissionsschutz:

Der bestehende Sportplatz befindet sich u. a. aus Gründen des Lärmschutzes am Siedlungsrand und ist bereits seit etwa 90 Jahren am Standort etabliert.

Die Wohnbebauung der Ortslage Oldendorf beginnt knapp 100 m südwestlich der derzeitigen Spielfelder. Der Änderungsbereich liegt in einer Entfernung von etwa 140 m zu den nächsten Wohngebäuden rückt also nicht näher an schützenswerte Nutzungen heran.

Hinsichtlich der Nutzungsarten ergeben sich gegenüber dem Bestand ebenfalls keine nennenswerten Änderungen. Geplant ist ebenfalls ein Fußballplatz als Rasenfeld bzw. ggf. perspektivisch auch Kunstrasenfeld.

Die Nutzungsintensität der Sportanlage erhöht sich mit einem zusätzlichen Spielfeld ggf. geringfügig. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand sind erhebliche Beeinträchtigungen der Nachbarschaft allerdings nicht zu erwarten.

## **Landwirtschaft**

Durch die geplante Sportplatzenerweiterung werden landwirtschaftlich nutzbare Flächen mit einem hohen natürlichen standortgebundenen Ertragspotenzial in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird jedoch auf das erforderliche Maß begrenzt.

Auf den Änderungsbereich werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Ortsübliche und temporär auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silage Lagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind im Sinne des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes zu tolerieren. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.

Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt. Die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist auch zukünftig gewährleistet.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kompensationsmaßnahmen und insbesondere keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Eine Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen kann somit ausgeschlossen werden.

## **Natur- und Landschaft / Artenschutz**

Der Änderungsbereich ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der angrenzenden Sport- und Freizeitnutzung bereits vorbeeinträchtigt, so dass kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für streng oder besonders geschützte Arten vorliegt. Es geht Lebensraum verloren, der aufgrund der intensiven ackerwirtschaftlichen Nutzung nur eingeschränkt bedeutsam ist.

Angrenzend an die Änderungsfläche befindet sich ein Wald. Dieser wird durch die Ausweitung der bestehenden Sportnutzung nicht erheblich beeinträchtigt.

Der in der Umgebung des Änderungsgebietes entlang der Straßen und Wege vorhandene Baum- bzw. Baum-Strauchbestand sowie ein nördlich des Änderungsbereiches gelegener Gehölzstreifen bleiben erhalten. Auch hier ist durch die geringfügige Erweiterung einer bestehenden, temporären Sportplatznutzung kein erheblicher Eingriff zu erwarten.

Es befinden sich keine Naturdenkmäler, geschützte Objekte oder geschützte Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts im Änderungsgebiet oder sind durch die Planung indirekt betroffen.

Auch Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige gefährdete Arten wurden im Rahmen der Bestandserfassung innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorgefunden.

## **Denkmalschutz/ Kultur- und Sachgüter**

Im Änderungsbereich und dessen näherer Umgebung sind keine ausgewiesenen Baudenkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt.

## **Altlasten- und Kampfmittelverdacht**

Es gibt derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Änderungsbereiches. Gleiches gilt für Kampfmittel. Auch hier sind bislang keine Vorkommen im Änderungsbereich oder dessen näherer Umgebung bekannt.

**Planungsalternativen**

Der jetzige Standort des Sportplatzes mit Vereinsheim hat sich in den letzten 90 Jahren etabliert. Eine Erweiterung direkt an die vorhandene Anlage angrenzend ermöglicht die Nutzung der vorhandenen Vereinsgebäude und unterstützt die Wirkung des Sportplatzes als ein Vereinsgelände. Zudem kann die Erweiterung direkt über das vorhandene Vereinsgelände erschlossen werden. Der Gehölzstreifen nördlich der Änderungsfläche stellt eine Begrenzung zur freien Landschaft sicher, die Erweiterungsfläche ist bereits gut eingegrünt.

Die Neuansiedlung der Sportanlage an anderer Stelle stellt keine Alternative dar, dafür stehen dem Verein keine Flächen zur Verfügung, es müsste ebenfalls der Flächennutzungsplan geändert und ggf. ein Bebauungsplan erstellt werden, zudem würden neue Immissionskonflikte an anderer Stelle entstehen. Die Erweiterung des Sportplatzes südlich der Eichenstraße bedürfte ebenfalls der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie einer Grundstücksteilung. Zudem müssten die Sportler die Eichenstraße queren, um zum Vereinsheim mit den Umkleideräumen zu gelangen. Wie die Änderungsfläche befindet sich auch diese Fläche in einem Wasserschutz- und Landschaftsschutzgebiet.

Gleichwertige oder ähnlich gut geeignet Flächen stehen demnach nicht zur Verfügung.

**4.2 Aussagen zur Eingriffsregelung**

Aufgrund der generalisierten Darstellungen des FNP können Art und Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erst im Rahmen der zur Umsetzung erforderlichen Bebauungsplans bzw. weiterer Planungs- und Genehmigungsbeurteilungen konkretisiert werden.

Im Umweltbericht sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen insbesondere für die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen benannt, die im Zuge der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Durch diese Vermeidungsmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden und es werden voraussichtlich keine Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Planung erforderlich.

**5 Flächenangaben**

Bestand Flächennutzungsplan	Fläche	Planung	Fläche
Fläche für die Landwirtschaft ca.	15.880 m <sup>2</sup>	Öffentliche Grünfläche/ Sportplatz ca.	15.880 m <sup>2</sup>

Die Planung wurde im Einvernehmen mit der Samtgemeinde Zeven durch das Büro MOR PartG mbB Rotenburg ausgearbeitet.

Zeven, den 05.06.2025

gez.

Henning Fricke

L.S.

Samtgemeindebürgermeister