

23. Änderung des Flächennutzungsplanes (Zeven, Heeslingen)

URSCHRIFT

Samtgemeinde Zeven
Landkreis Rotenburg (Wümme)

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	3
VERFAHRENSVERMERKE	4
ÜBERSICHTSPLAN	nach S. 7
Erläuterungen zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven	8
1. Vorbemerkungen	8
2. Überörtliche Planung und Raumordnung	8
2.1 Landesplanung	8
2.2 Regionalplanung	9
Änderungsbereich 23.1 Zeven	10
1. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches	10
1.1 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes	10
2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung	10
2.1 Städtebauliche Zielsetzung	10
2.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung	11
2.3 Naturschutz und Landschaftspflege	11
Änderungsbereich 23.2 Heeslingen	12
1. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches	12
2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung	12
2.1 Städtebauliche Zielsetzung	12
2.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung	13
2.3 Archäologische Denkmalpflege	13
2.4 Naturschutz und Landschaftspflege	13
Änderungsbereich 23.3 Offensen	14
1. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches	14
2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung	14
2.1 Städtebauliche Zielsetzung	14
2.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung	15
2.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	15
2.3.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	16
2.3.2 Konfliktanalyse	17
2.3.3 Kompensation nicht vermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen	18

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §§ 40 u. 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Samtgemeinde Zeven diese 23. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (3 Blätter) und dem Erläuterungsbericht, beschlossen.

Zeven, den 02.12. 2004



.....
(Rieken)
Samtgemeindebürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat/Samtgemeindevausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Zeven, den

.....
(Rieken)
Samtgemeindevorsteher

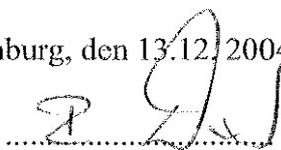
2. Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000
Blattnummer: versch.
Blattname:
Herausgebervermerk: Herausgegeben vom Katasteramt Bremervörde,

3. Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den 13.12.2004


.....
(R. Diercks)
Planverfasser

4. Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am 18.05.2004 dem Entwurf der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 07.06. bis zum 08.07.2004 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Zeven, den 15.12.2004

.....
(Rieken)
Samtgemeindebürgermeister



5. Der Rat/Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 (3) Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Zeven, den

.....
(Rieken)
Samtgemeindebürgermeister

6. Der Rat der Samtgemeinde Zeven hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 (2) BauGB die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 02.12.2004 beschlossen.

Zeven, den 15.12.2004

.....
(Rieken)
Samtgemeindebürgermeister



10. Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften bei Zustandekommen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Zeven, den

.....
()
Samtgemeindebürgermeister

11. Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Zeven, den

.....
()
Samtgemeindebürgermeister

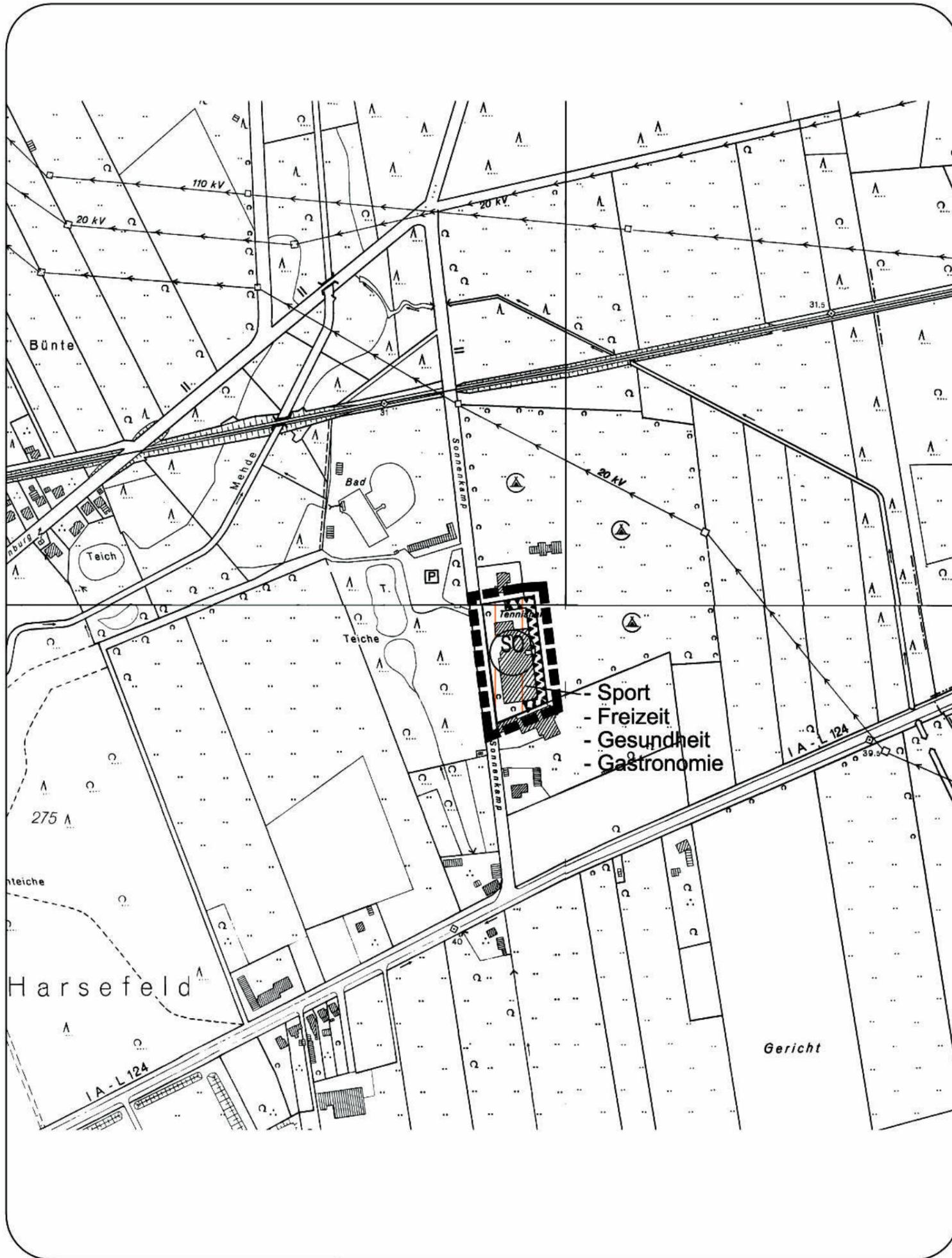
12. Beglaubigung

Diese Abschrift der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Zeven, den

.....
()
Samtgemeindebürgermeister





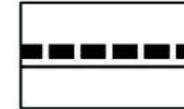
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet
Zweckbestimmung: Sport, Freizeit, Gesundheit, Gastronomie

Sonstige Planzeichen



Grenze des Änderungsbereiches



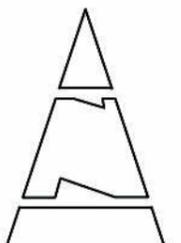
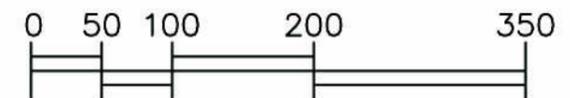
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

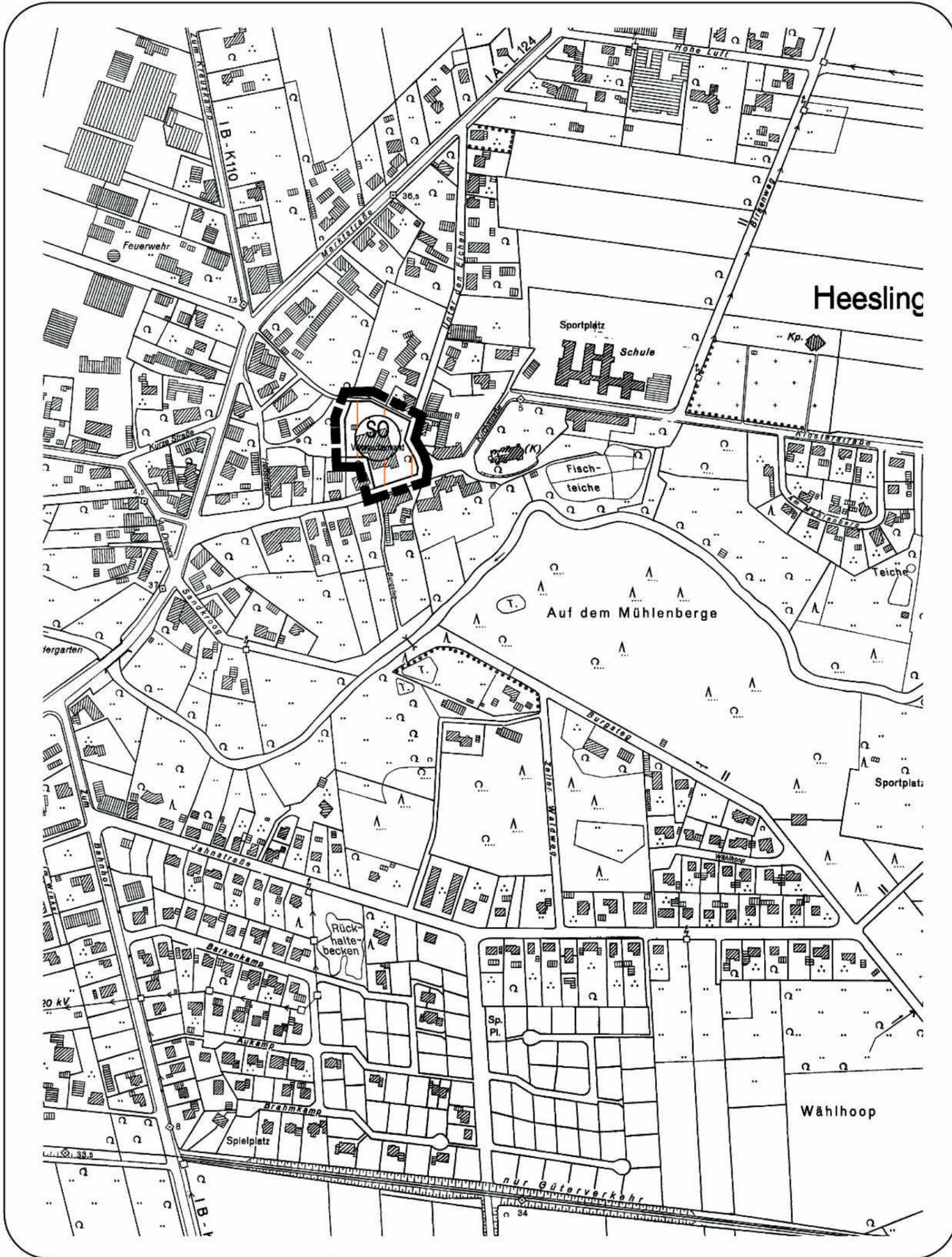
SAMTGEMEINDE ZEVEN

23. ÄNDERUNG DES
 FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
 Änderungsbereich 23.1 Zeven

1 : 5000

17.05.2004





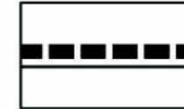
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet
Zweckbestimmung: Verbrauchermarkt

Sonstige Planzeichen



Grenze des Änderungsbereiches

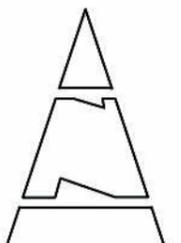
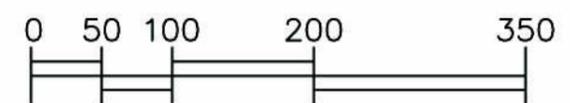
SAMTGEMEINDE ZEVEN

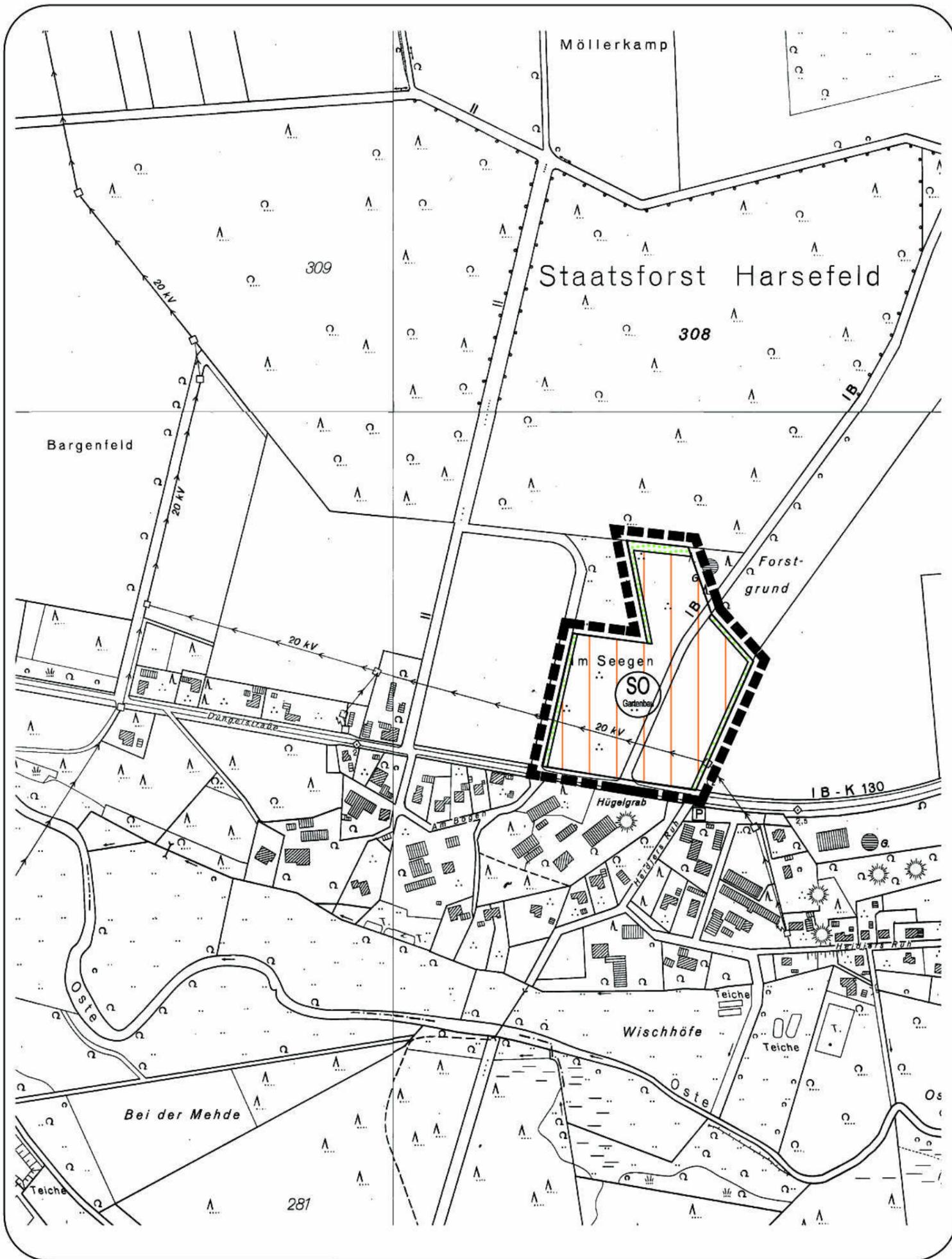
23. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Änderungsbereich 23.2 Heeslingen

1 : 5000

28.10.2003





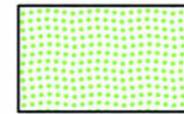
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet
Zweckbestimmung: Gartenbau

Grünflächen



Eingrünung zur freien Landschaft

Sonstige Planzeichen



Grenze des Änderungsbereiches

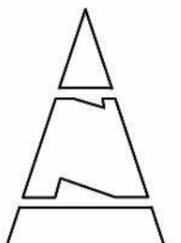
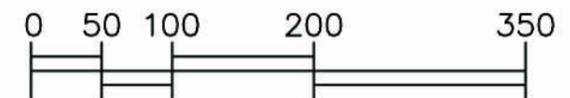
SAMTGEMEINDE ZEVEN

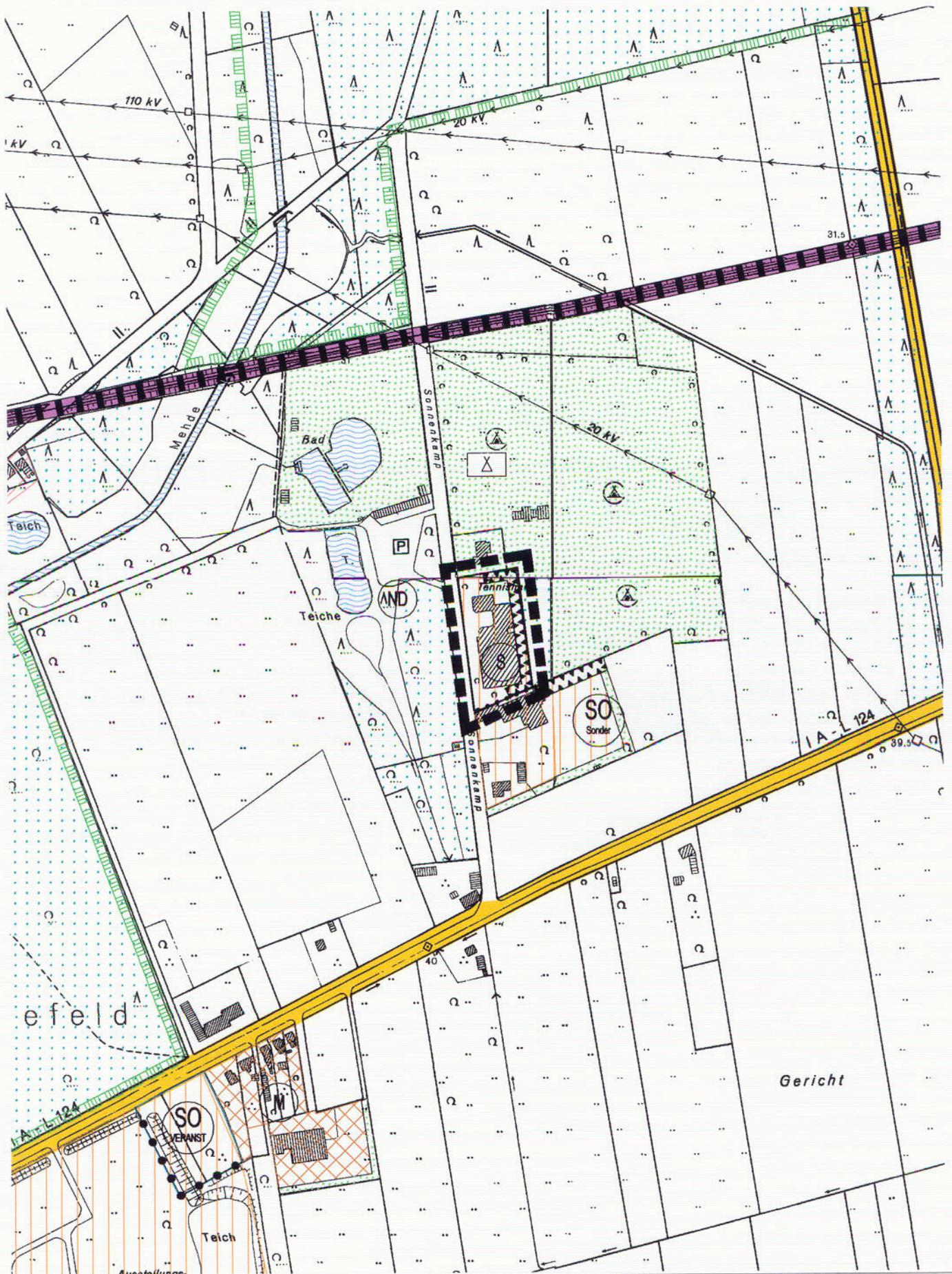
23. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Änderungsbereich 23.3 Heeslingen

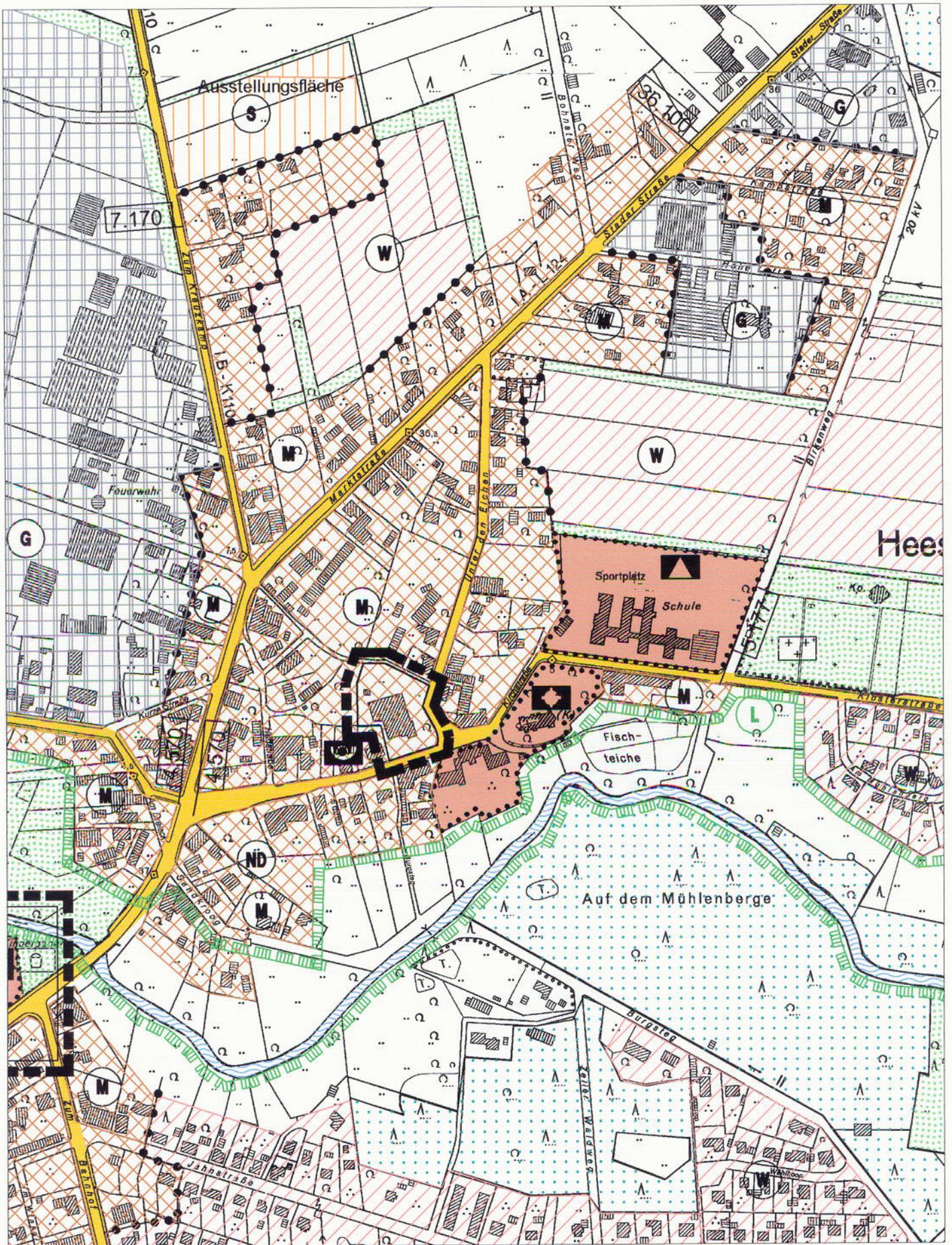
1 : 5000

28.10.2003

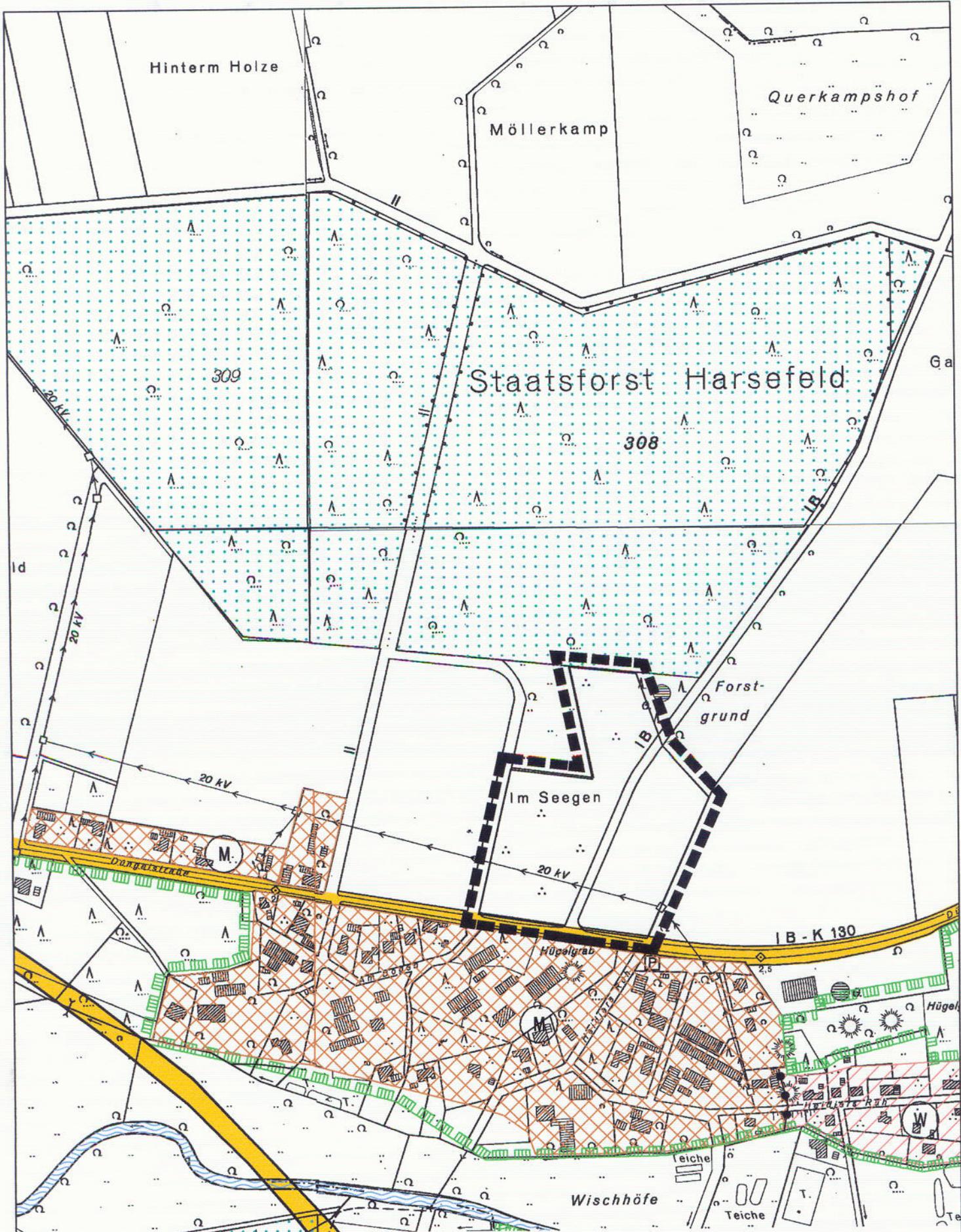




Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der
 Samtgemeinde Zeven in der Fassung der 19.
 Änderung
 Änderungsbereich 23.1



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der
 Samtgemeinde Zeven in der Fassung der 19.
 Änderung
 Änderungsbereich 23.2



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der
 Samtgemeinde Zeven in der Fassung der 19.
 Änderung
 Änderungsbereich 23.3

<p style="text-align: center;">ERLÄUTERUNGEN ZUR 23. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER SAMTGEMEINDE ZEVEN</p>

1. Vorbemerkungen

In Zeven befindet sich innerhalb einer Sonderbaufläche ein Fitness- und Sportcenter. Um den Anforderungen des Marktes und der Nachfrage gerecht werden zu können, beabsichtigt der Betrieb eine Teilumnutzung der Nutzflächen. Da die vorgesehenen Nutzungen durch die bisherige Flächendarstellung ohne Zweckbestimmung nicht abgedeckt ist, sollen durch die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen neu geschaffen werden.

In der Gemeinde Heeslingen sind ebenfalls zwei Betriebsstandorte betroffen, deren planungsrechtliche Grundlagen durch diese Änderung neu geregelt werden sollen

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst somit drei Bereiche in der Samtgemeinde Zeven: in Zeven und Heeslingen (s. Übersichtsplan). Die Geltungsbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Für die einzelnen Änderungsbereiche sind jeweils ein Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 19. Änderung und die Planzeichnung der Erläuterung vorangestellt.

2. Überörtliche Planung und Raumordnung

2.1 Landesplanung

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 wird die Samtgemeinde Zeven dem ländlichen Raum zugeordnet. Dort sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sind außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten durch Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotentials zu erhalten und neue Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, die Zentralen Orte durch Sicherung und Ausbau einer den regionalen Gegebenheiten entsprechenden und leistungsfähigen Infrastruktur zu stärken und die Erwerbsmöglichkeiten für Frauen zu verbessern.

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Zeven als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sollen für den Einzugsbereich zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitstellen. Außerdem ist durch jeweils geeignete städtebauliche Planungen und Maßnahmen, insbesondere durch Bereitstellung von Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen, durch geeignete Maßnahmen des Verkehrs und des Umweltschutzes, durch Ausweisung von Erholungsflächen und durch weitere Maßnahmen für eine Sicherung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Zentralen Ortes zu sorgen.

Als weiteres Ziel ist dargestellt, dass eine die Standort- und Lebensqualität verbessernde Infrastrukturentwicklung u.a. im Freizeit- und Erholungsbereich zu gewährleisten ist.

Die beabsichtigten Nutzungen sind mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogrammes vereinbar.

2.2 Regionalplanung

Auch im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (W.) 1998 ist Zeven als Mittelzentrum ausgewiesen.

Darüber hinaus ist das Mittelzentrum Zeven als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten“ festgelegt. In ihnen ist insbesondere durch Bereitstellung von Wohnbau- und Gewerbeflächen für ein entsprechend umfangreiches Angebot zu sorgen. Darüber hinaus ist auf eine langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur hinzuwirken. Dabei kommt dem Ausbau und der Neuansiedlung wachstums- und zukunftsorientierter Betriebe besondere Bedeutung zu. Weiterhin hat Zeven die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung" zugewiesen bekommen. Hier sollen über den eigenen Bedarf hinaus Einrichtungen für die Erholung geschaffen werden.

Weiterhin ist Heeslingen als Grundzentrum ausgewiesen und soll dabei grundzentrale Aufgaben übernehmen. Dabei soll die Gemeinde u.a. ein ausreichendes Angebot für die Sicherung und Schaffung von Wohn- und Arbeitsstätten bereitstellen.

Im Änderungsbereich 23.3 ist ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft berührt.

Die beabsichtigten Nutzungen sind auch mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes vereinbar.



ÄNDERUNGSBEREICH 23.1 ZEVEN

1. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im Osten der Stadt Zeven, nördlich der L 124 am Ortsausgang Richtung Heeslingen (siehe Übersichtsplan). Die zu überplanende Fläche befindet sich auf der östlichen Seite der Straße „Sonnenkamp“. Die Größe der Fläche beträgt 0,6 ha.

Im Änderungsbereich befindet sich ein Sport- und Fitnesscenter mit den zugehörigen Einstellplätzen. Die Gebäude sind teilweise eingegrünt.

In der Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich weitere Freizeit- und Erholungseinrichtungen: im Norden und Osten das Gelände eines Campingplatzes, im Westen ein Waldgebiet und das Freibad von Zeven. Südlich grenzt ein Sonderpostenmarkt an.

1.1 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im Änderungsbereich eine Sonderbaufläche und eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG dar.

2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Das im Änderungsbereich befindliche Sport- und Fitnesscenter bietet z.Zt. überwiegend sportliche Aktivitäten wie Tennis, Squash, Badminton, Fitness, Saunalandschaft, Bowlingbahn, Sonnenstudio, Sportshop, Spielhalle sowie eine Gastronomie an.

Der Betreiber der o.g. Einrichtung beabsichtigt, das bisherige sportliche Angebot um einen Veranstaltungsraum für Betriebs- und Gesellschaftsfeiern, Seminare und Tagungen und eine krankengymnastische Praxis zu erweitern, um den Anforderungen des Marktes gerecht werden und auch zukünftig ein kundenorientiertes Angebot in Zeven anzubieten. Diese Ergänzung wird in den vorhandenen Gebäuden erfolgen. Insgesamt kann das Freizeit- und Erholungsangebot in Zeven entsprechend seiner Funktion als Mittelzentrum verbessert werden.

Die Samtgemeinde Zeven beabsichtigt, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die vorhandene Nutzung und die vorgesehene Umnutzung des Sport- und Fitnesscenters zu schaffen.

Da der Flächennutzungsplan in seiner wirksamen Fassung für den Änderungsbereich eine Sonderbaufläche ohne Zweckbestimmung darstellt, soll im Rahmen der 23. Änderung das Grundstück des Sport- und Fitnesscenters als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sport, Freizeit, Gesundheit, Gastronomie“ ausgewiesen werden.

2.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches ist über die Straße „Sonnenkamp“ bereits vorhanden.

Der Zufahrtsverkehr zum Sondergebiet wird sich hauptsächlich über den Sonnenkamp abwickeln und die Straße „Mückenburg“ nicht zusätzlich belasten. Im Verkehrsentwicklungsplan Zeven (Zwischenbericht vom August 2003) wird für den Sonnenkamp im Ist-Zustand eine Verkehrsbelastung von 1.650 Kfz/24 h zugrundegelegt. Für das Jahr 2015 wird unter Berücksichtigung einer zukünftigen West- als auch Ostumgehung von Zeven eine Verkehrsbelastung von 1.700 Kfz/24 h prognostiziert. Dies entspricht einer Zunahme von 50 Kfz gegenüber der heutigen Belastung. Bei dieser geringen Zunahme, auch unter Berücksichtigung des zukünftigen Freizeit- und Gastronomieangebotes, sind wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr nicht zu erwarten.

Die Schmutzwasserbeseitigung und die Oberflächenentwässerung jeweils über Kanäle werden nicht verändert.

2.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die umweltschützenden Belange sind im Rahmen der Abwägung gem. §1 Abs.6 BauGB zu berücksichtigen. Dabei erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß §21 BNatSchG, der das Verhältnis zum Baurecht regelt. Sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind in der Abwägung gem. §1 Abs. 6 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe gem. §1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §7 NNatG sind *Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.*

Bei den Flächen im Änderungsbereich handelt es sich um ein Grundstück, das im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven bereits als Baufläche dargestellt ist. Zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten werden durch die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht geschaffen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Arten und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild sind daher aufgrund des Vorhabens nicht zu erwarten und ein Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich

ÄNDERUNGSBEREICH 23.2 HEESLINGEN

1. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im Zentrum der Gemeinde Heeslingen, nördlich der Kirchstraße (s. Übersichtsplan). Die Fläche ist rund 0,5 ha groß.

Innerhalb des Änderungsbereiches liegt ein Einzelhandelsbetrieb mit einem Lebensmittelsortiment. Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich eine Wohnnutzung, östlich, südlich und westlich ist eine Mischgebietsnutzung mit Dienstleistungsbetrieben vorhanden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im Änderungsbereich eine gemischte Baufläche dar (s. Planausschnitt).

2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde Heeslingen beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des an dieser Stelle vorhandenen Einzelhandelsbetriebes zu schaffen. Geplant ist eine Erweiterung des Gebäudes bzw. der Verkaufs- und Lagerflächen um ca. 250 qm. Damit erreicht der Betrieb eine Größenordnung von mehr als 1.200 qm Geschoßfläche, so dass er als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen ist.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Verbrauchermarktes gemischte Bauflächen dar. Um die angestrebte Erweiterung realisieren zu können, ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Durch die geplante Erweiterung der Verkaufs- und Lagerfläche werden die Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht wesentlich verändert, da es sich nur um einen relativ geringen Zuwachs handelt. Um den Verbrauchermarkt den Markterfordernissen anzupassen und damit die Versorgung der Bevölkerung sicherstellen zu können, soll durch die Änderung der Gebietsdarstellung im Flächennutzungsplan – künftig „Sondergebiet Einzelhandel“ - die rechtliche Grundlage für die geplante Baumaßnahme geschaffen werden. Größere Erweiterungsmaßnahmen innerhalb des künftigen Sondergebietes sind nicht mehr zu erwarten, da die Fläche bereits für den Verbrauchermarkt in seiner heutigen Größenordnung in Anspruch genommen wird. Ebenso sind bereits befestigte Parkplätze vorhanden. Daher sind wesentliche Veränderungen der Auswirkungen auf die Umgebung oder auf die städtebauliche Ordnung nicht zu erwarten. Die raumordnerische Beurteilung für den Standort wird bei der Einleitung der verbindlichen Bauleitplanung, für die die Gemeinde Heeslingen

zuständig ist, eingeholt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist für den Änderungsbereich auf jeden Fall erforderlich.

Durch die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Änderungsbereich anstelle der bisher dargestellten gemischten Baufläche zukünftig ein Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ ausgewiesen werden.

2.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Verbrauchermarktes erfolgt wie bisher von der Kirchstraße und der Straße „Unter den Eichen“ aus.

Auch die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung ist bereits vorhanden und wird nicht verändert.

2.3 Archäologische Denkmalpflege

Für diesen Änderungsbereich ist eine Fläche im Ortskern von Heeslingen betroffen. Eine genaue Lage der Fundstellen ist nicht bekannt. Eingriffe in den Boden können archäologische Fundschichten anschnitten und sollten bei konkreten Baumaßnahmen nur nach Abstimmung und in Anwesenheit eines Sachkundigen (Kreisarchäologe in Rotenburg) durchgeführt werden.

2.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die umweltschützenden Belange sind im Rahmen der Abwägung gem. §1 Abs.6 BauGB zu berücksichtigen. Dabei erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß §21 BNatSchG, der das Verhältnis zum Baurecht regelt. Sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind in der Abwägung gem. §1 Abs. 6 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe gem. §1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §7 NNatG sind *Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.*

Bei den Flächen im Änderungsbereich handelt es sich um ein Grundstück, das im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven bereits als Baufläche dargestellt ist. Die Fläche ist bereits heute durch den Verbrauchermarkt mit den Einstellplätzen und Lagerflächen nahezu vollständig in Anspruch genommen, so dass der Versiegelungsgrad nicht erhöht wird. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Arten und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild sind daher aufgrund des Vorhabens nicht zu erwarten und ein Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich

ÄNDERUNGSBEREICH 23.3 OFFENSEN

1. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Offensen der Gemeinde Heeslingen, nördlich der K 130, auf der Höhe des Verbindungsweges nach Meinstedt (siehe Übersichtsplan). Die Größe der Fläche beträgt ca. 3,6 ha.

Die Flächen im Änderungsbereich werden bereits als Gartenbaubetrieb genutzt. Auf dem Gelände befinden sich Pflanzbeete, Lagerflächen, Geräteschuppen in Holzbauweise, Stellplätze für Maschinen sowie Container für Abfälle verschiedener Art. Die Flächen sind teilweise eingegrünt.

Nach Norden grenzt der Änderungsbereich an den Harsefelder Staatsforst. Westlich und östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich der Kreisstraße liegt eine lockere Bebauung mit einer gemischten Nutzung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar (s. Planausschnitt).

2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der im Änderungsbereich vorhandene Gartenbaubetrieb hat eine Größenordnung eingenommen, der über einen Standort im Außenbereich hinaus geht. Weiterhin sind zukünftig bauliche Erweiterungen an diesem Betriebsstandort geplant.

Es ist Ziel der Samtgemeinde Zeven, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die vorhandene Nutzung und die vorgesehenen Erweiterungen des Gartenbaubetriebes zu schaffen. Der Betrieb soll an diesem Standort verbleiben, zumal der Kundenkreis sich in der näheren Umgebung von Heeslingen befindet. Zur Erhaltung der Wirtschaftskraft der Samtgemeinde Zeven und aufgrund des Erhalts und der Förderung von Arbeitsplätzen in der mittelständischen Wirtschaft ist die Darstellung dieses Betriebsstandortes sinnvoll. Insgesamt soll die Gewerbe- und Arbeitsplatzstruktur in Heeslingen entsprechend seiner Funktion als Grundzentrum unterstützt und entwickelt werden.

Entsprechend der o.g. Zielsetzung der Samtgemeinde Zeven wird das Grundstück des Gartenbaubetriebes als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gartenbau“ dargestellt.

2.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches ist über die Kreisstraße K 130 bzw. die Verbindungsstraße nach Meinstedt und dort vorhandene Zufahrten bereits vorhanden.

Eine Schmutzwasserbeseitigung ist bisher nicht vorgesehen. Die Oberflächenentwässerung erfolgt weiterhin auf dem Grundstück.

2.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die umweltschützenden Belange sind im Rahmen der Abwägung gemäß §1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Dabei erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß §21 BNatSchG, der das Verhältnis zum Baurecht regelt. Gemäß §1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gemäß §1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind in der Abwägung gem. §1 Abs. 6 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §7 NNatG sind *Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.*

Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung ist stets gegeben, wenn der Wert eines Schutzgutes durch das Vorhaben um mindestens eine Wertstufe abnimmt.

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß §10 NNatG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, *soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.*

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung orientiert sich an den vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1994 herausgegebenen "Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Liste der Biotoptypen gemäß der Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (NLÖ 2/2002) unter Verwendung folgender Wertstufen:

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung,

W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung,

W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung,

W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung

W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung.

Die übrigen Schutzgüter werden analog dieser 5-stufigen Skala bewertet.

2.3.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich umfasst nördlich der Kreisstraße 130 in Offensen bisher als Gartenbaubetrieb bewirtschaftete, eingezäunte Flächen, die unmittelbar an den Südrand des Staatsforstes Harsefeld angrenzen. Die Gartenbauflächen werden von der Verbindungsstraße nach Meinstedt geteilt. Auf der Westseite verläuft eine unbefestigter Wirtschaftsweg auf den Wald zu.

• Boden und Wasser

Der Änderungsbereich liegt im Bereich der Heeslinger Geest auf einer deutlich ansteigenden Geschiebelehmkuppe, deren flaches Plateau vom Staatsforst Harsefeld eingenommen wird und sich in Richtung Meinstedt bereits wieder in die Niederung des Meinstedter Bachs senkt. Als Bodentyp sind hier aus den eiszeitlichen Ablagerungen aus Sanden und Geschiebelehm Pseudogley-Braunerden entwickelt, also vergleichsweise wertvolle, wenn auch staufeuchte, Böden für die Landwirtschaft. Die ackerbauliche Nutzung der Flächen ist bereits seit längerer Zeit aufgegeben worden. An ihre Stelle ist die Nutzung als Gartenbaubetrieb getreten mit Zufahrten und Bereichen zum Parken, Pflanzflächen, Lagerflächen für Erde und sonstige anfallende Materialien, mit Gebäuden aus Holz, Stellplätzen für Autos und Wohnwagen, etc. . Insofern muss man davon ausgehen, dass einerseits durch Verdichtung und Überbauung sowie Aufbringen von Materialien zur Bodenbefestigung, andererseits durch langjährige gartenbauliche Nutzung, die das Einbringen von Fremdboden/ Fremdmaterialien, Düngung und Pestizideinsatz einschließt, die ursprünglichen Böden stark überformt und die Bodenfunktionen teilweise beeinträchtigt sein dürften. Allerdings ist die Deckschicht über dem Grundwasser hier so ausreichend stark, dass das Risiko von Verunreinigungen des Hauptgrundwasserstockwerks als gering eingeschätzt werden kann. Das weist auch die Karte des geowissenschaftlichen Naturraumpotenzials für Niedersachsen – Grundwasser-Grundlagen – aus (NLfB 1982).

Boden: Wertstufe 2

Wasser: Wertstufe 3-4

• Luft und Klima

Der Änderungsbereich liegt im Einflussbereich der nicht stark frequentierten Kreisstraße 130. Bei den hier gegebenen guten Austauschbedingungen werden deswegen über eine Grundbelastung hinaus verkehrsbedingte Schadgase und Stäube den Bereich nur gering beeinträchtigen. Eine besondere kleinklimatische Funktion ist dem Änderungsbereich aufgrund der geringen Größe nicht zuzuweisen.

Luft/ Klima: Wertstufe 3

- **Arten und Lebensgemeinschaften**

Der Änderungsbereich wird vollständig vom Gartenbaubetrieb eingenommen und umfasst neben den Pflanzflächen die oben beschriebenen Betriebsflächen, Gebäude, Zufahrten und Stellflächen. Da keine nennenswerte Dauervegetation vorhanden ist und der Einsatz von Pestiziden in derartigen Betrieben üblich ist, kann dem Bereich keine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften zugemessen werden. Allenfalls in schmalen Randbereichen sind eingeschränkt funktionierende Lebensraumstrukturen, wie eine Hecke aus einheimischen Gehölzen gemischt mit Koniferen oder Randbereiche mit Ruderalarten, vorhanden. Solche Kleinstlebensräume fehlen allerdings rechtsseitig der Straße nach Meinstedt ganz.

Arten und Lebensgemeinschaften: Wertstufe 1

Im Nordwesten des Änderungsbereichs schiebt sich zwischen Waldrand und Betrieb eine brach liegende Ackerfläche ein, in der Nordostecke befindet sich ein Güllebehälter. Ansonsten schließen im Westen und Osten weitgehend ungegliederte Ackerflächen an.

Von Bedeutung, zum Teil von hoher Bedeutung ist der nördlich angrenzende Staatsforst Harsefeld, ein Mischwald aus Nadelhölzern, Stieleichen, Sandbirken, Buchen und Ebereschen, der stellenweise aufgelockerte Laubholzbereiche enthält und in seiner Kernzone im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften besitzt. Seine Randbereiche werden ausnahmslos von Altbäumen der Arten Eiche, Birke und Buche gebildet, so dass im Ganzen ein Laubwaldcharakter vorherrscht. Der Wald erfüllt gemäß dem Landschaftsrahmenplan die Kriterien als Landschaftsschutzgebiet, das im Zusammenhang mit der Niederung des Meinstedter Bachs als geplantes LSG Nr. 38 in Karte III dargestellt ist.

- **Landschaftsbild**

Der Änderungsbereich selbst ist aufgrund seines Erscheinungsbildes in Verbindung der Lage an der Kreisstraße und den wenig strukturierten angrenzenden Ackerflächen als naturfern zu bezeichnen und beeinträchtigt die freie Sicht auf den Wald. Das besondere Erscheinungsbild des Waldes zeigt sich daher von der Südseite nur sehr eingeschränkt. Das markante Landschaftsrelief ist hier kaum mehr erkennbar.

Landschaftsbild: Wertstufe 1-2

2.3.2 Konfliktanalyse

- **Vermeidung von Beeinträchtigungen**

Um den Waldrand so weit wie möglich im Rahmen des geplanten Vorhabens zu schonen, ist eine Grünfläche zwischen Waldrand und Gartenbaufläche dargestellt, auf der Waldrandgehölz angelegt werden soll. In der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Zonierung der Nutzungen vorgesehen (s. 2.3.3). Weiterhin sind Flächen zur Eingrünung des Änderungsbereichs planerisch gesichert.

- **Ermittlung des Eingriffatbestandes**

Durch die geplante Nutzung der Fläche sind folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

Boden und Wasser

Die Nutzung der Flächen ändert sich zukünftig nicht. Beeinträchtigungen, die über das bestehende Maß hinausgehen sind nicht zu erwarten.

Luft und Klima

Änderungen ergeben sich zukünftig nicht.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Nutzung der Flächen ändert sich zukünftig nicht entscheidend. Beeinträchtigungen, die über das bestehende Maß hinausgehen sind nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Nutzung und Gestaltung des Änderungsbereichs sind bisher nicht mit Sicht auf den schutzwürdigen Wald erfolgt. Mit der Flächennutzungsplanänderung ist dies zu verändern bzw. zu verbessern.

Schutzzweck des Waldes ist u.a. auch die Sicherung eines Landschaftsbereichs mit besonders hohem Erlebniswert aufgrund einer besonderen Vielfalt an Lebensraumtypen, weiter Blickachsen, starker Gliederung und eines markanten Landschaftsreliefs. Weiterhin sollen gliedernde, belebende, vielfältige Waldränder gesichert und entwickelt werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher zukünftig zu vermindern.

2.3.3 Kompensation nicht vermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen

Aufgrund der zu erwartenden nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild handelt es sich um Eingriffe im Sinne des Gesetzes sind Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Die Grünflächen sind zu bepflanzen:

Vor dem Waldrand ist unter Federführung des zuständigen Forstamtes ein mindestens 10 m Waldrandgebüsch aus standortheimischen Arten der potenziellen natürlichen Vegetation anzupflanzen und abzuzäunen.

Entlang der West- und Ostseite sind innerhalb der Grünflächen 3-zeilige Hecken aus standortheimischen Arten der potenziellen natürlichen Vegetation Bäumen und Sträuchern in Abstimmung unter Federführung des Umweltamts der Samtgemeinde anzulegen. Für Bäume ist ausschließlich und nachweislich autochthones Material zu verwenden.

Es wird eine Nutzungszonierung auf dem Grundstück des Gartenbaubetriebes in der Weise angestrebt, dass in Waldrandnähe keine baulichen Anlagen und keine genehmigungsfreien Nebenanlagen errichtet werden dürfen. Insgesamt betrifft das im Anschluss an die dargestellte 10 m breite Grünfläche eine 40 m tiefe Zone der Nutzfläche, in der ausschließlich Pflanzflächen vorzusehen sind. Durch Beschränkung auf diese Pflanzflächen in Verbindung mit der 10 m breiten Pufferzone sowie der Eingrünung der gesamten Betriebsflächen entlang der westlichen und östlichen Grenzen

entsteht insgesamt ein ausreichender Abstand zur Waldfläche im Sinne von Natur und Landschaftspflege und gleichzeitig eine Einbindung in den Landschaftsraum. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind jedoch die Zielvorstellungen zur Nutzungszonierung nur beschreibend möglich und erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln. Dies ist im Bebauungsplan, für den die Gemeinde Heeslingen zuständig ist, verbindlich festzusetzen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist für den Änderungsbereich auf jeden Fall erforderlich.

Eine etwa 10 m breite Pufferzone ist als Grünfläche, in der jegliche gartenbauliche Nutzung unterbleibt, bereits im Änderungsbereich mit dargestellt.

Somit kann ein Mindestabstand von 50 Metern (ohne bauliche Nutzungen) zum Staatsforst eingehalten werden.

Hinweis: Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sollte das Aufstellen von Gebäuden, Schuppen aller Art, auch aus Holz in dem nördlichen schmalen Teil des Änderungsbereichs westlich/südwestlich des Güllebehälters vollständig ausgeschlossen werden.