

Samtgemeinde Zeven - Landkreis Rotenburg (Wümme)

90. Änderung des Flächennutzungsplans

„Wohngebiet Heidegrund, Badenstedt“

Erläuterung der Planung

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidender Lösungen und der voraussichtlichen Auswirkungen



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 27.04.26



**Samtgemeinde
Zeven**

Am Markt 4
27404 Zeven
Tel.: 04281/7160

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 67-0
mail@ck-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	1
3	Bestandssituation	1
4	Planerische Rahmenbedingungen	3
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
4.2	Bestehende Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP)	5
4.3	Parallel in Aufstellung befindliche Bebauungspläne	5
4.4	Landschaftsrahmenplan	6
4.5	Natur- und Landschaft	8
4.6	Artenschutz	8
4.7	Kultur- und Sachgüter	9
4.8	Altlasten- und Ablagerungen	9
4.9	Kampfmittel	9
4.10	Boden	9
4.11	Wasser	10
4.12	Luft und Klima	11
4.13	Landwirtschaft	11
4.14	Orts- und Landschaftsbild	11
4.15	Immissionsschutz	12
5	Bedarfsermittlung Wohnraum	12
6	Planungskonzept	15
7	Erschließung und Ver- und Entsorgung	16
8	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	17
9	Planungs- und Standortalternativen	18
10	Flächenangaben	19

Anlagen

- Geotechnischer Bericht – Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße bmH, Tostedt, Stand: 04.05.2020
- FFH-Vorprüfung – Klaus Ebler Landschaftsarchitekt, Estorf, Stand: 16.03.2026

1 Vorbemerkungen

Nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert, sich sowohl zur Planung als auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern (Scoping). Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat am 15.10.2024 den Aufstellungsbeschluss für die 90. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) gefasst. Die Samtgemeinde beabsichtigt mit dieser Änderung den wirksamen FNP im Nordwesten des Zevenener Ortsteils Badenstedt zu ändern.

Im Geltungsbereich stellt der FNP derzeit am nördlichen Rand Flächen für Wald dar. Das restliche Gebiet wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Anlass der Planung ist die Entwicklung eines neuen, attraktiven Wohngebiets an angrenzender Siedlungsfläche. Zur Umsetzung dieses Entwicklungsziels wird parallel zur 90. Flächennutzungsplanänderung als verbindliche Bauleitplanung der Bebauungsplan Nr. 104 „Wohngebiet Heidegrund, Badenstedt“ aufgestellt.

Um die Voraussetzung für diese Entwicklung zu schaffen, soll auf der Fläche im FNP Wohnbauflächen (W) dargestellt werden. Am nördlichen Rand des Plangebiets soll eine Grünfläche dargestellt werden, die der Ausbildung eines Übergangs zur freien Landschaft dient und eine gliedernde, siedlungsnaher Freiraumfunktion übernimmt.

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird angestrebt, die Darstellung von Bauflächen im Zuge der zukünftigen Wohnbauentwicklung und nachfragegerecht Wohnbaugrundstücke bereitzustellen. Geplant ist daher im Rahmen der Eigenentwicklung die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Deckung des mittel- und langfristigen Bedarfs.

Die Planung dient zusammenfassend der Umsetzung folgender Ziele:

- der Schaffung der vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebiets im Anschluss an den Heideweg
- der nachhaltigen Weiterentwicklung am nordwestlichen Rand des Siedlungsgefüges in der Ortschaft Badenstedt,
- unter Berücksichtigung rahmengebender Einschränkungen und Erfordernisse des Umwelt- und Landschaftsschutzes.

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

3 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil des Stadtgebiets Zeven am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Badenstedt, westlich der Gemeindestraße „Heideweg“ und des örtlichen Friedhofs. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Badenstedt, Flur 2 mit den Flurstücken 99/5, 100/3, 100/4, 593/103, 100/5, 100/6, 595/103 eine Fläche von ca. 3,3 ha (32.710 m²).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden grenzt das Gebiet an Wald,
- Im Nordosten an die Straße „Heideweg“,
- im Osten an Grünland und den Friedhof Badenstedt,
- im Südosten an gemischt genutzte Bebauung aus vorrangig Wohnbebauung und vereinzelt Gewerbe,
- im Südwesten durch Wald,
- und im Westen an Grünland mit Reitplatznutzung und rückwärtig anschließende Gehölzbestände.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus der nachstehenden Abbildung sowie den angefügten Plänen zu entnehmen.

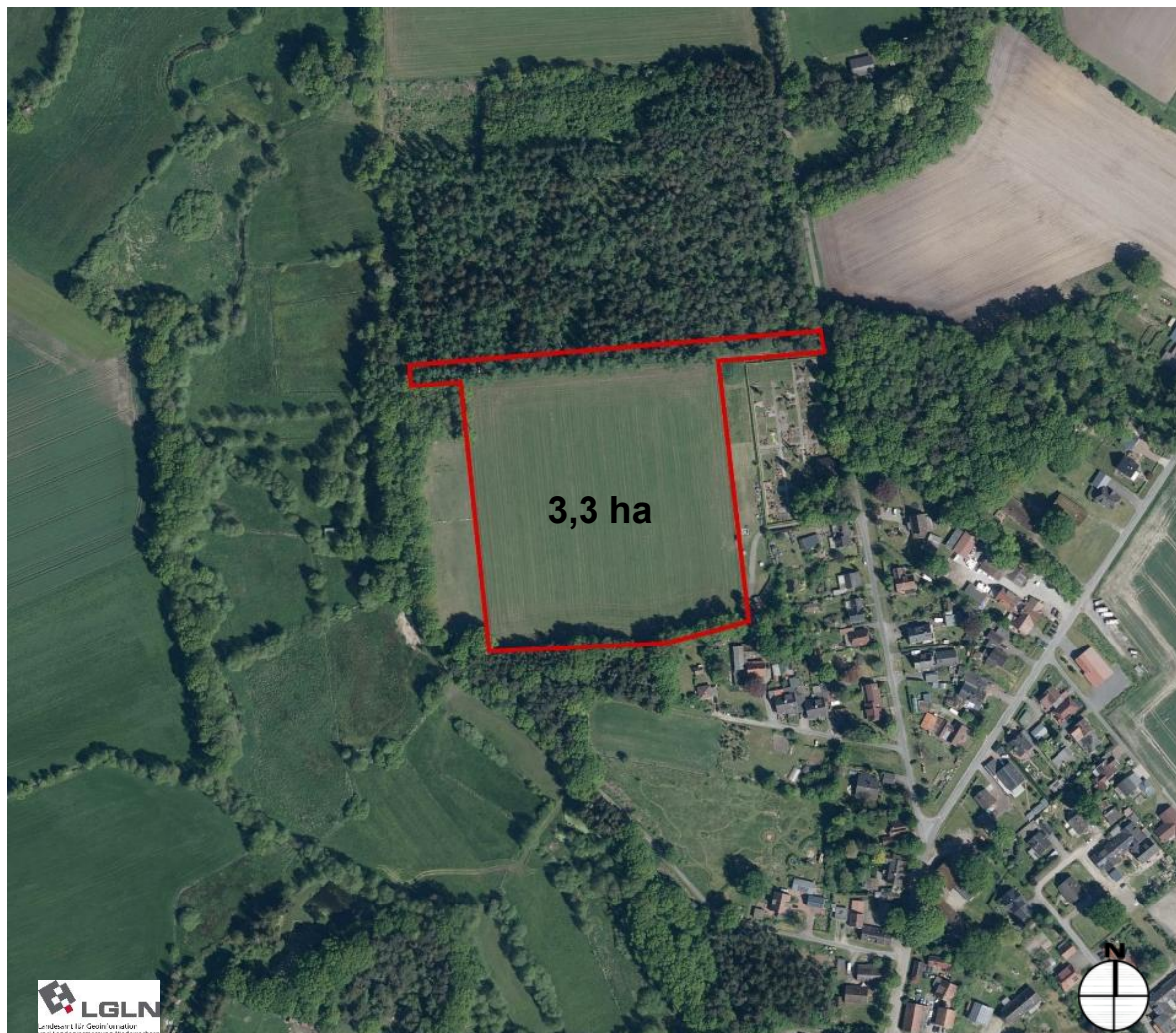


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der 90. Änderung des FNP „Wohngebiet Heidegrund, Badenstedt“ (o. M.) (Quelle: LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung)

Das Plangebiet wird derzeit nahezu vollständig ackerbaulich durch Maisanbau genutzt. Im nördlichen Bereich beinhaltet das Plangebiet eine ca. 2.700 m² große Waldfläche, die Teil eines nach Norden verlaufenden Waldstücks ist. Der schmale, nordöstliche Randbereich des Plangebiets schließt direkt an die Straße „Heideweg“ an. Südlich des Streifens und somit im Osten des Plangebiets liegt der Friedhof von Badenstedt. Zwischen Plangebiet und Friedhof liegt eine schmale Fläche mit Grünland und begrenzt die gesamte östliche Gebietsgrenze.

Südöstlich des Grünland-Streifens und südlich des Friedhofs ist gemischt genutzte Bebauung zu verorten, wobei der Großteil Wohnbebauung darstellt.

Im Südosten grenzt eine Baumreihe mit rückwärtiger Bestandsbebauung aus Wohnen und Gewerbe an. An die Baumreihe schließt in Richtung Südwesten eine Waldfläche an. In südlicher Umgebung der Waldfläche befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

An den westlichen Rand des Plangebiets grenzt Grünland mit Reitplatznutzung und landwirtschaftlicher Lagerfläche. An den ca. 30 m breiten Streifen grenzen wiederum der Heuweg mit beidseitiger begleitender Baumallee.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 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 2022 des Landes Niedersachsen (LROP neugefasst am 17.09.2022 (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023, S. 103)) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) und in der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPVH, vom 19. August 2021, BGBl. I S. 3712). Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung:

Landesraumordnungsprogramm (LROP 2022)

Im LROP wird die Stadt Zeven als Mittelzentrum dargestellt. Andere zeichnerische Festsetzungen sind im LROP für das Plangebiet selbst nicht vorhanden.

Im LROP verläuft in westlicher Umgebung des Plangebiets ein linien- und flächenförmiges Vorranggebiet Biotopverbund und Vorranggebiet Natura 2000. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen dieser Festlegungen wurde im Planverfahren geprüft (FFH-Vorprüfung). Das überörtliche Schienennetz verläuft durch Badenstedt, der Schienenpersonenverkehr ist jedoch auf der Bahnstrecke eingestellt. Ein Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße (L 133) in mindestens 130 m Entfernung verläuft in Südwest-Nordost-Richtung durch die Ortschaft Badenstedt.

Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand sind durch die Planung keine Konflikte mit den Zielen der Landesplanung erkennbar.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2020)

Im RROP wird die Stadt Zeven ebenfalls als Mittelzentrum dargestellt.

Der RROP des Landkreises Rotenburg (Wümme) (2020) weist in westlicher Umgebung des Plangebiets ebenfalls ein Vorranggebiet Natura 2000 und Vorranggebiet Biotopverbund aus. Auf dem Großteil der Fläche ist ein Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung dargestellt. Das Plangebiet liegt vollständig in einem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft. Der schmale Teilbereich im Norden des Plangebiets ist Teil des nördlich weiterführenden Vorbehaltsgebietes Wald. Östlich des Plangebiets (zwischen Plangebiet und Friedhof) ist ebenfalls ein Vorbehaltsgebiet Wald dargestellt.

Andere zeichnerische Festsetzungen sind – davon abgesehen – im Plangebiet selbst nicht getroffen. Weitere standortspezifische Aussagen zum Plangebiet werden im RROP nicht getroffen.

Die aktuelle Planung dient der Entwicklung städtebaulich angemessener Wohnformen in Ortsrandlage und im Übergang zum Landschaftsraum des Zeveners Ortsteils Badenstedt. Mit der Planung soll insbesondere auch den Anforderungen des demografischen Wandels

und der vorhandenen Nachfrage an Wohnraum Rechnung getragen werden. Für den Ortsteil Badenstedt ohne eigenständige zentralörtliche Funktion erfolgt die Siedlungsentwicklung entsprechend den raumordnerischen Vorgaben im Rahmen der **Eigenentwicklung**. Diese umfasst eine auf den örtlichen Bedarf ausgerichtete Entwicklung zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ansässigen Bevölkerung sowie eine maßvolle Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Der Eigenbedarf wird auf Grundlage der bisherigen Wohnraumentwicklung sowie aktueller Bevölkerungsprognosen für den Planungszeitraum bestimmt. Es stellt sich daher im vorliegenden Verfahren die Frage, ob im Zuge der bedarfsgerechten Neuentwicklung auch eine Herausnahme der Wohnbaufläche zwischen der Landesstraße Tarmstedter Straße und der Alten Dorfstraße notwendig wird. Ob und über Umfang der Herausnahme der bestehenden Wohnbaufläche wird im Rahmen des Scopings seitens der Fachbehörden gebeten.

Der Bedarf an Wohnbauland in Badenstedt sowie die vorbereitende Inanspruchnahme der Fläche von Acker- und Waldflächen durch Wohnbauflächen wird im Kapitel 5 „Bedarfsermittlung Wohnraum“ der Begründung zur 90. FNP-Änderung erläutert. Es bestehen somit nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine Anhaltspunkte, dass die Ziele der Raumordnung der Planung entgegenstehen.

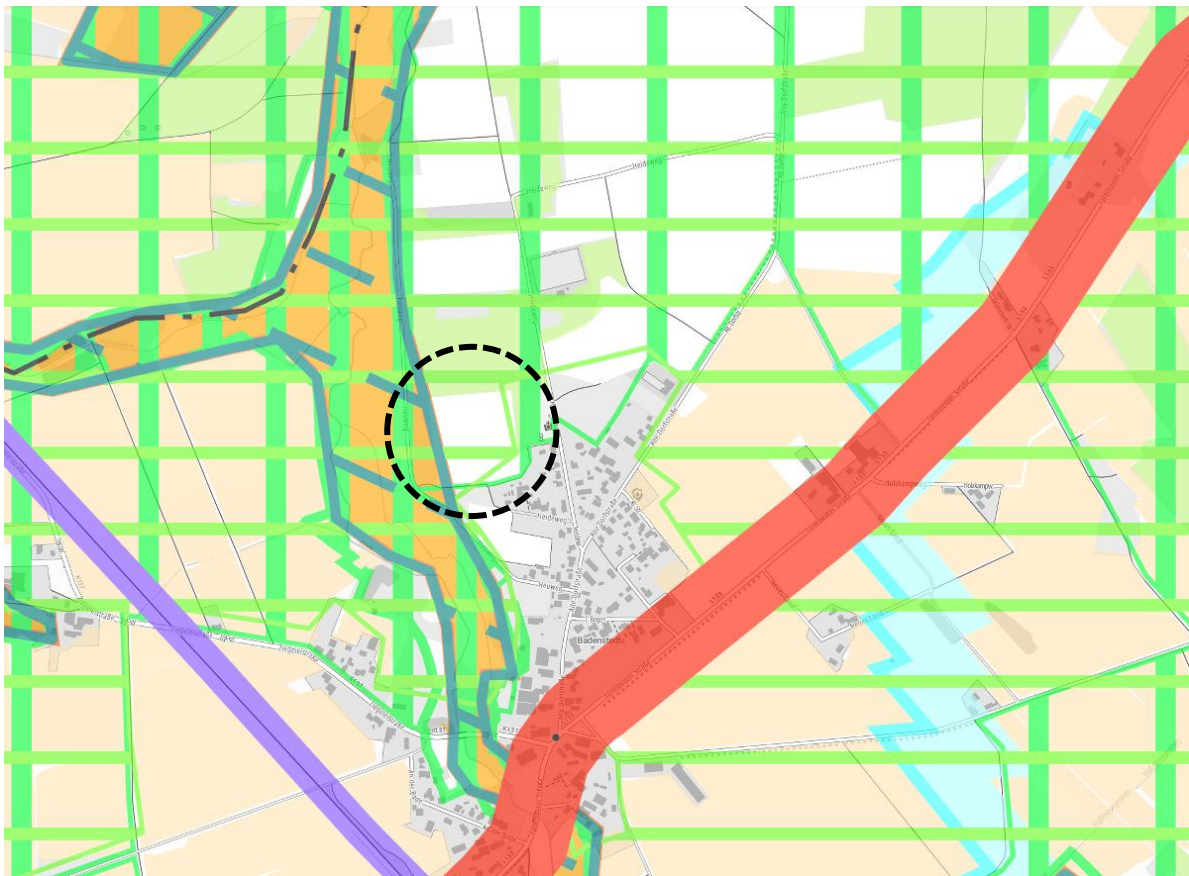


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP 2020 des LK Rotenburg (Wümme), mit Kennzeichnung (schwarz) des Plangebiets, (o. M.) (Quelle: LGLN)

Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. § 73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von

Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b Absatz 1 WHG) oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. NUMIS-Niedersächsisches Umweltportal).

4.2 Bestehende Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP)

Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan bis auf eine geringe Teilfläche am nördlichen Rand, die als Flächen für Wald dargestellt ist, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aus diesem Grund soll im Zuge der Planung des Bebauungsplans Nr. 104 „Wohngebiet Heidegrund, Badenstedt“ der Flächennutzungsplan (FNP) angepasst werden (parallel 90. Änderung des FNP).

Dazu sollen auf Basis des Bebauungsplans eine Wohnbaufläche (W) ausgewiesen werden. Am nördlichen Rand des Plangebiets soll eine Grünfläche dargestellt werden, die der Ausbildung eines Übergangs zu den angrenzenden Wald- und Naherholungsflächen dient und eine gliedernde, siedlungsnaher Freiraumfunktion übernimmt.

Insgesamt kann der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan rechtmäßig aus dem FNP entwickelt sein, sobald und soweit die 90. Änderung des FNP wirksam ist.

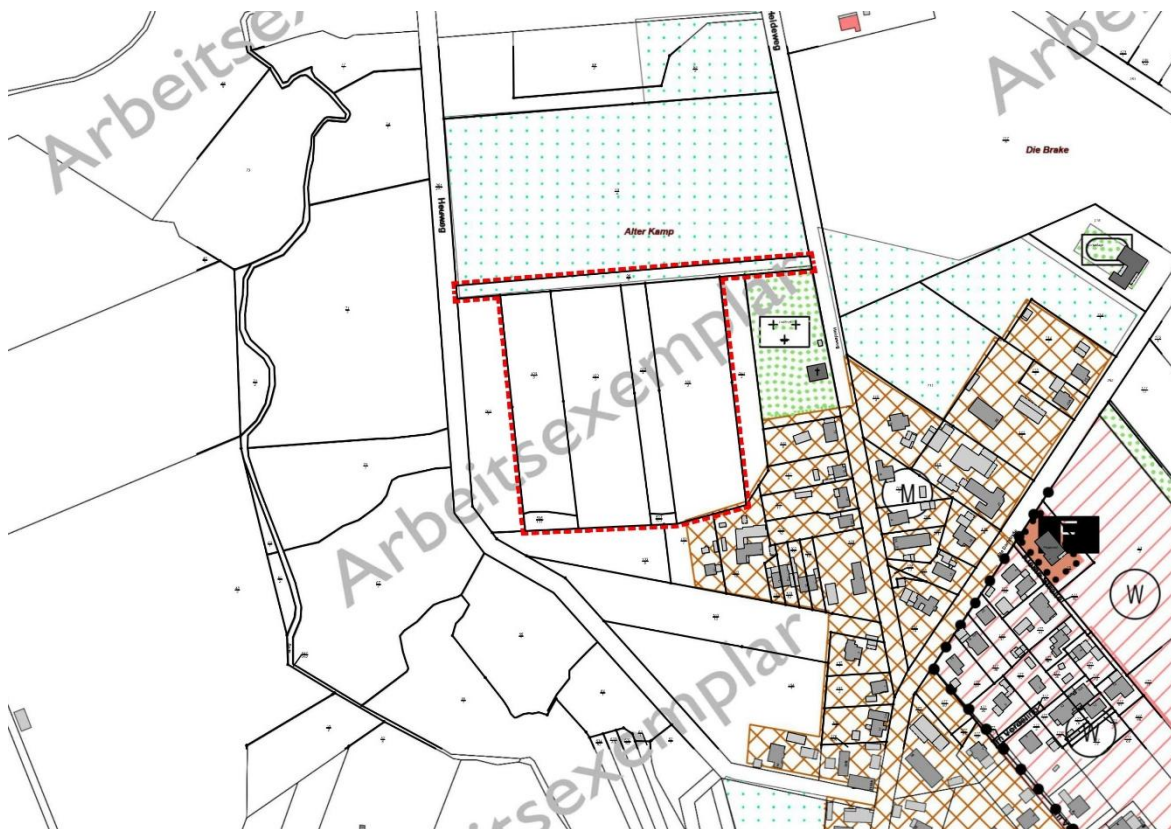


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem aktuellen FNP der Samtgemeinde Zeven mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot gestrichelt).

4.3 Parallel in Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet ist der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 104 „Wohngebiet Heidegrund, Badenstedt“ der Stadt Zeven gefasst worden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) mit zweckentsprechenden Festsetzungen zur Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. Darüber hinaus soll die Entwicklung eines wohnungsnahen Spiel- und Begegnungsortes über die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ er-

möglichst werden. Am südöstlichen Gebietsrand soll im Übergang zum umliegenden Bestand eine Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt werden, um das Plangebiet angemessen an die Nachbarschaft einzubetten. Im Südwesten soll ein naturnahes Regenrückhaltebecken zur Sicherung einer geordneten Regenwasserentwässerung festgesetzt werden.

Darüber hinaus sind die Anforderungen an die Waldumwandlung sowie die einzuhaltenden Waldabstände zu berücksichtigen. Der sich daraus ergebende Kompensationsbedarf wird auf Ebene des Bebauungsplans ermittelt und geregelt. Im Übergang zwischen Wohngebiet und Landschaftsraum ist die Festsetzung einer langgestreckten öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit Wirksamwerden dieser 90. Änderung des FNP kann der sich parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt werden.

4.4 Landschaftsrahmenplan

Aus dem Landschaftsrahmenplan Fortschreibung 2015 (LRP 2015) des Landkreises Rotenburg (Wümme) lassen sich folgende Informationen für das Gebiet ablesen:

Im Plangebiet (Karte 1 „Arten und Biotope“) werden überwiegend Biotoptypen mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I) verzeichnet. Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist im Bereich des Waldstreifens Biotoptypen mit mittlerer Bedeutung (Wertstufe III) vorhanden. In westlicher Umgebung des Plangebiets ist das **FFH-Gebiet (FFH-030 – Oste mit Nebenbächen)**, Basiserfassung vorliegend, als nachrichtliche Darstellung übernommen dargestellt. In westlicher Nähe verläuft ein Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz von **Libellen**.



Abbildung 4: Karte 1 (Nord) Arten und Biotope des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o. M.

Das Landschaftsbild wird im LRP (Karte 2) als Landschaftsbild mit mittlerer Bedeutung bewertet (siehe Abb. 5).

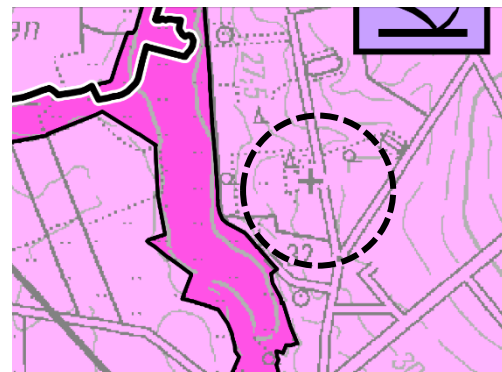


Abbildung 5: Karte 2 (Nord) Landschaftsbild des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o. M.

In der Karte 3 „Boden“ werden keine besonderen Böden verzeichnet. In südlicher als auch westlicher Nähe befinden sich Gebiete mit Kohlenstoffreichen Böden mit Treibhausgas-Speicherfunktion sowie -potenzial. In westlicher Umgebung ist Naturnahes Moor als naturnahe Böden vorzufinden.

Zum Thema „Wasser und Stoffretention“ stellt der LRP (Karte 4) in dem Plangebiet selbst keine besonderen Bereiche dar. In westlicher Nähe befinden sich sowohl entwässerte als auch nicht oder wenig entwässerte Nieder-, Übergangs- und Hochmoorböden sowie anmoorige Böden (siehe Abb. 7). Im Zusammenhang mit dem Fließgewässer „Bade“ sind dort Überschwemmungsbereiche mit Dauervegetation verzeichnet.

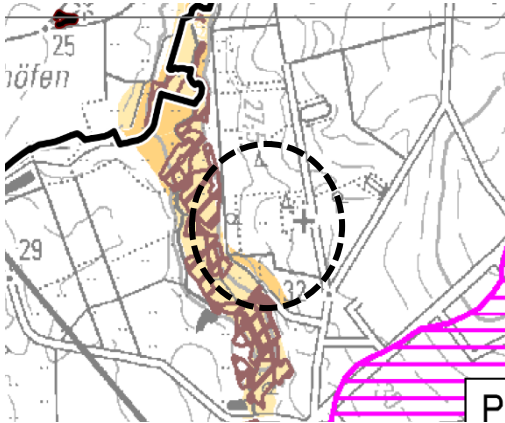


Abbildung 6: Karte 3 (Nord) Böden des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o. M.

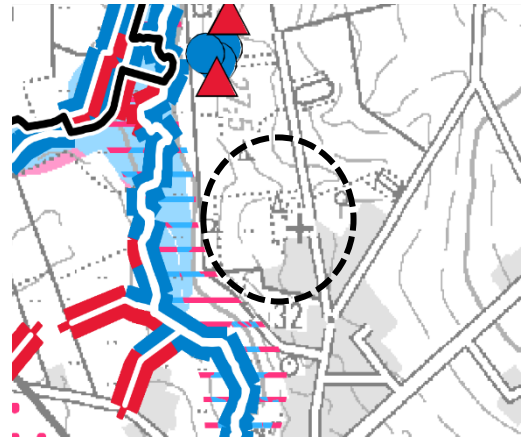


Abbildung 7: Karte 4 (Nord) Wasser und Stoffretention des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o. M.

Die Karte 5 „Zielkonzept“ weist dem Plangebiet die Zielkategorie V „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten, die keiner der o.g. Zielkategorien zugeordnet werden können“ zu. In westlicher Nähe ist ein Gebiet mit der höchsten Zielkategorie I „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher und hoher Bedeutung für Arten und Biotope (geringer Anteil an Biotoptypen geringerer Wertigkeit)“ dargestellt.

In der Karte 6 „Schutzgebiete“ werden auf dem Plangebiet und dessen näheren Umgebung das Landschaftsschutzgebiet (LSG-ROW 124) dargestellt. Mit Wirksamkeit im Jahr 2021 wurde die im Plangebiet liegende Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) entlassen (vgl. Kapitel 3.5 „Natur- und Landschaft“).

In westlicher Umgebung verläuft ein FFH-Gebiet gemäß Richtlinie 92/43/EWG (Natura 2000-Kulisse). Westlich des Plangebiets, entlang des Flusses Bade, befindet sich ein Gebiet, das die Voraussetzung für ein Naturschutzgebiet (NSG) gemäß § 23 BNatSchG i.V.m. § 16 NAGBNatSchG erfüllt, bzw. Erweiterungsvorschläge bestehender Gebiete. Seit dem Jahr 2020 ist es das **Naturschutzgebiet „Ostetal mit Nebenbächen“** (NSG LÜ 359). Der Abstand zwischen Schutzgebiet und geplantem Wohnbaugebiet beträgt mindestens 50 Meter; die nordwestliche Ecke des Plangebiets grenzt direkt an das Schutzgebiet an. Dort ist ebenfalls ein gesetzlich geschützter Biotop (GB) gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG vorzufinden.

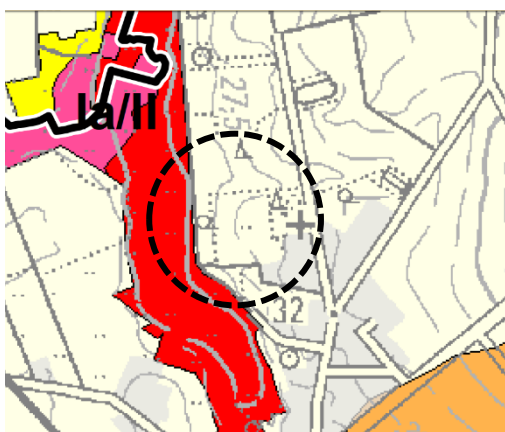


Abbildung 8: Karte 5 (Nord) Zielkonzept des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o. M.

Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand sind Konflikte mit dem LRP im westlichen Teilbereich des Plangebiets nicht auszuschließen. Diesbezüglich wurde bereits eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Eine genauere Betrachtung der Umweltbelange findet im weiteren Planungsverlauf im Rahmen der Umweltprüfung statt.

4.5 Natur- und Landschaft

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet. Zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung unmittelbar betroffen. Innerhalb des Plangebiets sind keine weiteren Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsame Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten vorhanden.

In westlicher Umgebung des Plangebiets sind naturschutzfachlich besonders bedeutsame Gebiete vorzufinden:

Westlich des Plangebiets, entlang des Flusses Bade, verläuft das **Naturschutzgebiet „Ostetal mit Nebenbächen“** (NSG LÜ 359, 2020). Der Abstand zwischen Schutzgebiet und geplantem Wohnbaugebiet beträgt mindestens 50 Meter, die nordwestliche Ecke des Plangebiets grenzt direkt an das Schutzgebiet an.

Das Plangebiet grenzt im Westen, Norden sowie im Nordosten an das **Landschaftsschutzgebiet „Untere Bade und Geest“** (LSG-ROW 124) und war ursprünglich Teil dieses Landschaftsschutzgebietes. Mit Verordnung vom 21.12.2021 des Landkreises Rotenburg (Wümme) wurde die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Untere Bade und Geest“ geändert. Teil der Änderung war die Herausnahme der Fläche des vorliegenden Geltungsbereichs aus dem durch die Verordnung vom 18. Mai 1976 ausgewiesenen LSG „Untere Bade und Geest“.

Zudem liegt im Westen des Plangebiets entlang der Bade das **Natura 2000 FFH-Gebiet „Oste mit Nebenbächen“** (2015). Weitere FFH-Gebiete in der Umgebung des Plangebiets sind „Borstgrasrasen bei Badenstedt“ (ca. 1 km entfernt) im Südwesten und „Bullensee und Hemelsmoor“ (ca. 3 km entfernt) im Süden. Zur Bewertung der Auswirkungen des Plans auf die FFH-Gebiete wurde bereits vom Büro Landschaftsarchitekt Klaus Ebler eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, welche dem Umweltbericht zum Bebauungsplan vorangestellt ist. Die FFH-Vorprüfung weist auf zeichnerische Ungenauigkeiten in den zugrunde liegenden Umweltkarten hin und stellt klar, dass die Abgrenzung des FFH-Gebiets außerhalb des Plangebiets liegt und als deckungsgleich mit der Grenze des Naturschutzgebiets zu betrachten ist. Die FFH-Vorprüfung kommt zu folgendem Ergebnis: *Der naturräumliche Zusammenhang des Plangebiets zu den genannten FFH-Gebieten ist insgesamt als schwach zu bewerten. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Schutz- und Erhaltungszielen ist auszuschließen. Daher wird eine FFH-Verträglichkeitsprüfung aus naturschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich.* Weiterführende Details sind der FFH-Vorprüfung zu entnehmen.

In welcher Form die genannten Belange der Natur und Landschaft relevant für die Planung sind, wird im weiteren Planungsverlauf im Rahmen der Umweltprüfung genauer untersucht.

4.6 Artenschutz

Westlich des Plangebiets, entlang des Flusses Bade, befindet sich ein wertvoller Lebensraum für Großvögel, insbesondere für den Schwarzstorch (vgl. Umweltkarten Niedersachsen). Ebenso weist der LRP die Auen der Bade im Naturschutzgebiet LÜ 359 als Biotop mit sehr hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenschutz für die Artengruppe der **Libellen** aus. Nach FFH-Vorprüfung beherbergt das Einzugsgebiet der Oste streng geschützte an natürliche Flussläufe gebundenen Tierarten, darunter Libellen. Im Ergebnis der FFH-Vorprüfung ist festzustellen, dass die im FFH-Gebiet als Schutzzweck benannten Tierarten unmittelbar an naturnahe Fließgewässer gebunden sind. Der Bachlauf der Bade verläuft in etwa 200 m Entfernung in der Niederung, das Plangebiet liegt ca. 5 Meter höher. Weitere Einzelheiten sind dem Bericht zur FFH-Vorprüfung zu entnehmen.

Weitere Hinweise auf Vorkommen besonders geschützter Arten liegen nicht vor. Weder der LRP noch die Niedersächsischen Umweltkarten weisen auf eine mögliche Betroffenheit hin.

Im Norden des Plangebiets sind Baumgruppen vorhanden. Die vorhandenen Bäume kommen grundsätzlich als Lebensräume für geschützte Arten in Betracht. Im Rahmen der Planung wird der Erhalt eines möglichst hohen Anteils des Baumbestands angestrebt und auf Bebauungsplanebene durch entsprechende textliche Festsetzungen gesichert.

Nach jetzigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass es zu Konflikten mit dem Artenschutz bei der Umsetzung der Bauleitplanung kommen wird. Ein besonderer Untersuchungsbedarf für geschützte Arten besteht nicht.

Gleichwohl gelten unabhängig von den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)). Für diese Arten können bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 ausgeschlossen bzw. vermieden werden.

Weitere Ergebnisse der artenschutzfachlichen Untersuchungen werden im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung ergänzend berücksichtigt.

4.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine gesetzlich geschützten Baudenkmale vorhanden, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Des Weiteren sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld des Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Untere Denkmalschutzbehörde, mitzuteilen sind. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

4.8 Altlasten- und Ablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden (NIBIS Kartenserver). Der durch die Stadt Zeven beauftragte geotechnische Bericht der Firma *Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Beuße mbH* hat weiterhin ebenfalls kein Vorkommen von Altablagerungen ergeben. Auch besteht im Plangebiet auf Grund der bisherigen Nutzung (Acker und Waldflächen) kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Sollten sich während zukünftiger Bauarbeiten abweichende Erkenntnisse ergeben, sind erforderliche Erkundungen vorzunehmen und geeignete Maßnahmen zu treffen. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Rotenburg (Wümme) anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

4.9 Kampfmittel

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

4.10 Boden

Das Plangebiet ist als Ackerland anzusprechen und liegt in der Bodenlandschaft Fluvatile und glazifluviale Ablagerungen auf der Geest. Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS-Kartenserver / Bodenkunde) sind im Plangebiet die Bodentypen Mittlerer Podsol im östlichen und Mittlere Podsol-Braunerde im westlichen Bereich verzeichnet. Die

relative Bindungsstärke des Oberbodens für Schwermetalle-Cadmium wird mit „hoch“ bewertet. Die Böden haben größtenteils ein geringes Ertragspotenzial (Bodenfruchtbarkeit) und eine mittlere nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraums. Der nördliche und westliche Randbereich weist ein sehr geringes Ertragspotenzial auf.

Der Boden wird im Vergleich zum aktuellen Bestand durch die geplante Nutzung Wohngebiet zusätzlich beeinträchtigt werden. Besonders schützenswerte Böden sind durch die Planung jedoch nicht betroffen.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind Vorbelastungen des Bodens nicht auszuschließen, wodurch das Bodenleben und die Bildung von Grundwasser bereits beeinträchtigt worden sein können. Es liegen keine konkreten Angaben über Altlasten und Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor. Dies wurde durch den beauftragten geotechnischen Bericht der Firma *Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Beuße mbH* (Stand: 04.05.2020) bestätigt.

Einzelheiten und Hinweise zur Bauausführung (orientierende Maßnahmen für die geplante Bebauung) sind dem beigefügten Bodengutachten zu entnehmen. Planungsrechtliche Festsetzungen für den parallelen Bebauungsplan Nr. 104 ergeben sich hierdurch voraussichtlich nicht und sind dem nachgelagerten Verfahren auf Ebene der Bebauungsplanung vorbehalten.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind darüber hinaus folgende allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen zu beachten:

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

4.11 Wasser

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächen- oder Fließgewässer vorhanden. Westlich des Plangebiets in mindestens 150 m Entfernung fließt die „Bade“. Das Fließgewässer befindet sich in ausreichender Entfernung und rückwärtig von Waldflächen, sodass von keinen Auswirkungen auf die Planung auszugehen ist.

Nach Angaben der Hydrogeologischen Karte des NIBIS-Kartenservers liegt das Plangebiet im hydrologischen Raum nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet, Zevenener Geest, innerhalb des Grundwasserkörpers „Oste Lockergestein links“. Die Grundwasserneubil-

dungsrate lag gemäß NIBIS zwischen 1991-2020 bei 300-350 mm/a. Die Wasserspiegel-lage des oberen Grundwasserstockwerks liegt nach geotechnischer Untersuchung auf Höhenkoten zwischen +17,50 m NHN und +25,00 m NHN. Die ermittelten Wasserstände in Bohrlöchern sind auf Höhenlagen von 4,10 m bis 4,60 m unterhalb der bestehenden Geländeoberkante anzutreffen. Die Geländehöhe verringert sich dabei von Ost nach Südwest von ca. 30 m ü. NHN bis hin zu 26 m ü. NHN. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist als „hoch“, im südwestlichen Eck als „gering“ eingestuft. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten (NUMIS-Niedersächsisches Umweltportal).

4.12 Luft und Klima

Das Plangebiet liegt klimatisch im Bereich des niedersächsischen Flachlandes, in dem ein gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima vorherrscht. Kennzeichnend für dieses maritime und meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst. Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Plangebiet auf Grund seiner Nutzung, Lage und Topografie nur eine geringe Bedeutung.

4.13 Landwirtschaft

Das Plangebiet wird derzeit nahezu vollständig ackerbaulich durch Maisanbau genutzt, die bei der Umsetzung des Vorhabens (mit Wohngebiet) dauerhaft nicht mehr zur Verfügung stehen.

Für die Umnutzung u.a. landwirtschaftlicher Flächen besteht nach § 1a Abs. 2 BauGB ein besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwicklung. Diese soll im Rahmen der Änderung des FNP aufgezeigt werden. Grundsätzlich ist hier festzustellen, dass in der Ortschaft Badenstedt keine anderen potenziell geeigneten Bauflächen bzw. Baulücken der Innenentwicklung zur Verfügung stehen, die unter Berücksichtigung der erforderlichen Grundstücksgrößen und städtebaulichen Anforderungen eine Umsetzung der geplanten Wohnbauentwicklung, einschließlich Mehrfamilienhausstrukturen, ermöglichen (siehe Kapitel 9 „Planungs- und Standortalternativen“).

Im RROP liegt das Plangebiet außerhalb eines Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Durch die Planung werden diese Flächen im FNP künftig überwiegend als Bauflächen dargestellt, während Teilbereiche als Grünflächen gesichert bleiben. Durch die Einhaltung der Waldabstände im Norden und Süden ist zudem ein erhöhter Anteil unversiegelter Freiflächen zu erwarten.

Landwirtschaftliche Nutzflächen und Weideflächen außerhalb des Plangebiets werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt. In der Nähe des Plangebiets sind keine landwirtschaftlichen Nutzflächen vorhanden, welche durch die Planung in ihrer Erreichbarkeit und Nutzbarkeit beeinträchtigt werden können. Die westlich an das Plangebiet angrenzende Weidefläche mit Reitplatznutzung und Lagerfläche kann weiterhin über den Heuweg erreicht werden.

4.14 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild in der Umgebung des Plangebiets ist insgesamt durch Wohnbebauung im Südosten, Grünland und Friedhof im Osten sowie durch mehrseitig umgebende Waldflächen geprägt.

Mit der geplanten Wohnnutzung knüpft das Vorhaben an die bestehenden Strukturen im Südosten an. Gleichzeitig erfolgt eine Abrundung und ein siedlungsstruktureller Abschluss des Siedlungsbereichs der Ortschaft Badenstedt in nordwestlicher Richtung, da weitere

bauliche Entwicklung dort durch angrenzende Waldflächen sowie durch das Landschaftsschutzgebiet begrenzt ist. Die vorhandenen Waldflächen in der Umgebung übernehmen bereits eine wichtige Funktion als Eingrünung in die offene Landschaft.

Das Plangebiet wird im LRP des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung ausgewiesen. Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren, wird im Plangebiet ein grüner Charakter (z.B. durch Baumerhaltung und -pflanzungen und Grünflächen) angestrebt. Zudem soll ein Pflanzstreifen im Südosten einen harmonischen Übergang zum angrenzenden Siedlungskörper schaffen.

4.15 Immissionsschutz

Lärm

Die direkte Umgebung des Plangebiets ist entsprechend der Ortsrandlage geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen, Grünland sowie Waldflächen. Da das geplante Wohngebiet abseits stark befahrener Straßen, zum großen Teil von Grün- und Waldflächen umgeben und zudem hinter dem Friedhof sowie bereits vorhandenen Wohnbebauung entlang des Heidewegs liegen wird, ist mit keinen erheblichen Belastungen durch straßenverkehrsbedingte Immissionen zu rechnen. Andere immissionsrelevante Nutzungen sind ebenfalls nicht im direkten Umfeld des Plangebiets vorzufinden. Nach jetzigem Planungsstand sind keine Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen erwartbar.

Geruch und sonstige emittierende Nutzungen

Sonstige emittierenden Nutzungen, die erhebliche Einwirkungen auf das Plangebiet durch Lärm, Geruch oder sonstige Immissionen verursachen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebiets nicht zu erwarten. Die nächstgelegenen landwirtschaftlichen betrieblichen Anlagen befinden sich nördlich (ca. 350 m) und nordöstlich des Plangebiets (ca. 550 m) sowie im südlich gelegenen Ortskern (ca. 300 m). Gemäß den Empfehlungen des KTBL (Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e.V.), 2023 ist bei Einhaltung von 100 m / 200 m zur nächsten Wohnbebauung eine Berücksichtigung erforderlich. Aufgrund der Entfernung von mindestens 350 m sind Auswirkungen der Anlagen auf das Plangebiet nicht zu erwarten.

Es ist somit von einer grundsätzlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand auszugehen. Die Schutzansprüche und sonstigen Belange der bestehenden Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sind weiterhin unverändert zu beachten. Erhebliche Umwelteinwirkungen bzw. unzulässige Immissionen im Sinne des § 3 BImSchG im Plangebiet werden mit der Planung nicht ausgelöst.

Geruchsemissionen, die mit der Bewirtschaftung nahegelegener Nutzflächen oder landwirtschaftlichem Verkehr in Zusammenhang stehen, werden im Übrigen als typisch für den ländlichen Raum gesehen und als zumutbar gewertet.

Es kann grundsätzlich von einer Verträglichkeit der ermöglichten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand ausgegangen werden. Somit ist keine Vorbelastung des Schutzgutes Mensch und Gesundheit erwartbar.

5 Bedarfsermittlung Wohnraum

Zeven ist als Mittelzentrum im RROP ausgewiesen. Als Zevener Stadtteil Badenstedt besitzt es keine zentralörtliche Funktion und die Wohnraumentwicklung im Sinne der Eigenentwicklung zu entwickeln. Im Folgenden wird zur Herleitung des Bedarfs Bevölkerungsentwicklung und -prognosen für Badenstedt und die Samtgemeinde Zeven erläutert.

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 zunächst auf dieses Gutachten. Zum Vergleich werden aktuellere Zahlen des Portals Wegeweiser-Kommune Bertelsmann-Stiftung, des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN 2024) und Daten der Samtgemeinde Zeven gegenübergestellt.

In den 1990er Jahren (Stand 1990: 18.659 Einwohner:innen) 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. Im Jahr 2010 leben 22.683 Einwohner:innen in der Samtgemeinde. In den letzten 30 Jahren hat die Samtgemeinde Zeven insgesamt an Einwohner*innen gewonnen, überwiegend in Folge räumlicher Bevölkerungsbewegungen und durch Zuwanderung. Mit Stand 31.12.2025 leben in der Samtgemeinde Zeven 24.260 Einwohner:innen (Samtgemeinde Zeven 2025).

In der Stadt Zeven, welche die größte Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Zeven ist, stieg die Bevölkerungszahl in den 1990er Jahren (Stand 1990: 10.778 Einwohner:innen (LSN 2023)) zunächst an, unterlag ab 1994 jedoch immer wieder Schwankungen zwischen Zu- und Abwanderungen. Trotzdem wohnten 2010 13.796 Einwohner:innen in allen Ortschaften der Stadt Zeven. Zwischen 2010 und 2024 nahm die Bevölkerung der Stadt Zeven um 4 % zu, sodass mit Stand 31.12.2025 14.711 Einwohner:innen in der Stadt Zeven leben. Ein Anstieg seit den 1990er Jahren in der Stadt Zeven ist somit erkennbar, zeigen jedoch weiterhin Schwankungen (Kramer 2012). Während die Bevölkerungszahl von 2020 auf 2022 um ca. 1,2 % abfiel, stieg sie bis 2024 um insgesamt 1,8 % (LSN 2024). In der Ortschaft **Badenstedt** selbst war zwischen 1990 und 2011 die Zahl der Einwohner:innen wie in mehreren Ortsteilen der Stadt Zeven leicht rückläufig. Die Ortschaft Badenstedt weist am 31.12.2024 347 Einwohner:innen auf, was einen Rückgang zum Jahr 2011 (390 Einwohner:innen) um ca. -11 % entspricht (Kramer 2012). Der Rückgang ist im Wesentlichen durch demografische Alterung und Rückgang der Geburtenzahlen bedingt.

Für das Jahr 2030 werden von Kramer für die Samtgemeinde Zeven insgesamt 21.410 Einwohner:innen prognostiziert, damit kommt es für die Samtgemeinde zu einer negativen Bevölkerungsentwicklung. Ebenso wird für die Stadt Zeven bis 2030 eine negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert, die laut Szenarien des Gutachtens einen Rückgang von **bis zu -9 %** erreicht (Kramer 2012).

Für den Ortsteil **Badenstedt** wird bis 2030 ebenfalls ein Rückgang **bis zu 9 %** prognostiziert, was einer Einwohnerzahl von 365 im Jahr 2030 entspricht (Kramer 2012). Während die Gesamtbevölkerung nur leicht zurückgeht, verändern sich die Altersstrukturen jedoch deutlich. Insbesondere die jüngeren Altersgruppen nehmen ab, sodass sich die Zahl der 18- bis unter 25-Jährigen bis 2030 etwa halbiert (ca. -50 %). Auch die Gruppe der 45- bis unter 65-Jährigen geht deutlich zurück (ca. -22 bis -23 %). Gleichzeitig steigt die Zahl der älteren Bevölkerung erheblich an, die über 65-Jährigen nehmen um rund 55 % zu und gewinnen damit deutlich an Bedeutung für die Bevölkerungsstruktur.

Der für den Ortsteil Badenstedt prognostizierte Bevölkerungsrückgang bis 2030 ist im Wesentlichen auf eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen (Kramer 2012). So steigt die Zahl der Sterbefälle kontinuierlich an, während die Geburtenzahlen weiter abnehmen. Wohnraumabhängige Wanderungsgewinne treten erst gegen Ende des Betrachtungszeitraums und nur in geringem Umfang auf. Ohne aktive Maßnahmen ergibt sich daraus ein Rückgang der Einwohnerzahl um rund -9 %. Mit einer **bedarfsgerechte Siedlungs- und Wohnraumentwicklung** können hingegen leichte Wanderungsgewinne erzielt und der Rückgang etwas abgeschwächt werden (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 (Bertelsmann-Stiftung 2023). Es lässt sich feststellen,

dass die Prognosen von Kramer für 2030 mittlerweile nicht mehr mit den aktuellen Entwicklungen übereinstimmen. Im Zusammenhang mit Zahlen von der Bertelsmann Stiftung wird jedoch davon ausgegangen, dass die Bevölkerungsentwicklung bis 2030 weiter abnimmt bzw. tendenziell sogar weniger wird.

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 Belegungsdichte liegt bei 2,1 Personen pro Wohneinheit (LSN 2024) in der Samtgemeinde. Bis 2030 rechnet Kramer für die Samtgemeinde Zeven mit einem leichten Rückgang der Haushaltsgrößen (**kleinere Haushalte und mehr Einpersonenhaushalte**), was einen **leichten Rückgang der Belegungsdichte** bedeutet.

Weiter nimmt auch die durchschnittliche **Wohnfläche je Einwohner:in** zu. Im Jahr 2010 lag in der Samtgemeinde Zeven die Wohnfläche pro Person im Durchschnitt bei 46,8 m². 2023 stieg diese auf 51,7 m² (Bertelsmann-Stiftung 2025).

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 Baulandfrage wird laut Gutachten auch weiterhin in der Samtgemeinde Zeven nicht zum Erliegen kommen. Laut Kramer soll es bis 2030 insgesamt eine Nachfrage von bis zu 650 Wohneinheiten in Ein- bis Zweifamilienhäusern geben, dies entspricht ca. 500 Eigenheimen (Kramer 2012). Vergleicht man dessen Aussagen mit aktuellen Zahlen wird deutlich, dass der **Bedarf weitaus höher liegt**. Laut LSN sind in der Samtgemeinde zum 01.01.2024 insgesamt 11.343 Wohnungen vorhanden. Im Jahr 2012 waren es noch 10.126. Daraus lässt sich ablesen, dass die Anzahl an Wohnungen in dieser Zeitspanne um 1.217 gestiegen ist (LSN 2025).

Ähnlich sieht es in den Prognosen für die Stadt Zeven aus. In den im Kramer-Gutachten enthaltenen Szenarien wird der **Bedarf an 165 bis 250** (seit 2011) **neue Wohnungen** bis 2030 prognostiziert (Kramer 2012). Vergleicht man diese Zahlen mit den aktuellen Zahlen des LSN, wird hier ebenfalls eine deutlich größere Entwicklung in den letzten 10 Jahren sichtbar. Für die Stadt Zeven sind im Rahmen der Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestands seit Ende des Jahres 2012 bis Ende des Jahres 2024 insgesamt 587 Wohnungen hinzugekommen (LSN 2024).

Laut Gutachten von Kramer wird für den Ortsteil Badenstedt auch künftig noch ein gewisser Bedarf an Wohnraum gesehen. Dieser kann **nicht vollständig durch freiwerdenden Wohnraum gedeckt** werden. Daher ist eine maßvolle Entwicklung von neuem Wohnraum sinnvoll, um die Einwohnerzahl zu stabilisieren und neue Bewohner zu gewinnen (Kramer 2012).

Nach Zahlen des LSN (2024) überwiegen in der Stadt Zeven größere Wohnungen: Über dreiviertel aller Wohngebäude beinhalten vier oder mehr Räume. Ein- und Zweiraumwohnungen machen nur etwa 9 % des Bestands aus, sodass rückschließend kleine Wohnungen kaum vorhanden sind. Dieses Ungleichgewicht zeigt eine starke Ausrichtung auf Ein-

und Zweifamilienhäuser und Familienhaushalte. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, einer zunehmenden Zahl kleinerer Haushalte und älterer Alleinlebender besteht daher ein deutlicher **Bedarf an kleineren, barrierearmen Wohnungen**. Laut Wohnbaupotenzialanalyse Zeven 2020 wird eine Zunahme von etwa 10 % für 1- und 2-Personenhaushalte bis 2030 prognostiziert.

Die Auswertung der demografischen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklung zeigt, dass der Ortsteil Badenstedt trotz insgesamt stabiler Entwicklungen in der Samtgemeinde Zeven vor strukturellen Herausforderungen steht. Ohne eine aktive und vorausschauende Siedlungsentwicklung ist bis 2030 ein Rückgang der Einwohnerzahl um nahezu 10 % zu rechnen. Badenstedt gehört dabei zu den Ortsteilen, in denen dieser Neubedarf nicht allein durch freiwerdenden Wohnraum im Bestand gedeckt werden kann. Durch eine maßvolle und gezielte Wohngebietsentwicklung kann dieser Rückgang deutlich abgemildert und die Wohnraumnachfrage langfristig stabilisiert werden. Entscheidend ist dabei ein **differenziertes, zielgruppenorientiertes Wohnungsangebot**, das insbesondere jungen Familien und kleineren Haushalten passende Optionen bietet.

Auch unter Berücksichtigung der demographischen Veränderungen, insbesondere der zunehmenden Zahl kleinerer Haushalte, ist in den kommenden Jahren mit einem weiteren Anstieg der Haushaltszahlen und einem entsprechenden Bedarf an Baugrundstücken zu rechnen. Das Vorhalten geeigneter Bauflächen ermöglicht nicht nur die Ansiedlung junger Generationen, sondern trägt zugleich zur Auslastung bestehender Infrastrukturen und zur Stärkung einer generationenübergreifenden, vielfältigen Dorfgemeinschaft bei.

6 Planungskonzept

Im Geltungsbereich solle eine Wohnbaufläche (W) dargestellt werden. Die Darstellungen orientieren sich an der geplanten Nutzung Wohnen. Die Wohnbaufläche sollen neue Wohnbaugrundstücke mit dazugehörigen Erschließungswegen und Gartenflächen ermöglichen. Darüber hinaus soll eine Grünfläche im Norden einen Übergang zu den angrenzenden Wald- und Naherholungsflächen angemessen ausbilden und dem Erhalt von Baumbestand dienen und daher als Grünfläche dargestellt werden. Auf der Grünfläche soll möglichst viel Baumbestand erhalten und gesichert werden.

Die Stadt Zeven stellt parallel für die Fläche den Bebauungsplan Nr. 104 „Wohnbaugebiet Heidegrund, Badenstedt“ auf. Im Rahmen der Bebauungsplanung sind Waldumwandlung und der Schutzabstand zum umliegenden Waldbestand sowie die Ableitung des entstehenden Oberflächenwassers im Rahmen dieser Bebauungsplanung vertieft zu betrachten. Etwaige erforderliche Kennzeichnungen und Hinweise zum Waldabstand und zur Waldumwandlung sollen Bestandteil des Bebauungsplans werden. Mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu rechnen.

Folgende Darstellungen sind entsprechend der vorgenannten Planungszielen und nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand im Rahmen der 90. Änderung des FNP vorgesehen:

- **Wohnbaufläche (W)** für die Weiterentwicklung des Siedlungsraums; Schaffung von potenziellen Wohnbaugrundstücken
- **Grünfläche** für die Entwicklung eines Grünstreifens und Sicherung von Grünstrukturen

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird zudem noch zu klären sein, welche nachrichtlichen Übernahmen von sonstigen fachlich gesicherten Flächen oder Objekten innerhalb des Geltungsbereichs dieser FNP-Änderung dargestellt werden sollen.

7 Erschließung und Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll über die Straße „Heideweg“ erschlossen werden und somit an das örtliche Straßennetz angeschlossen werden. Die interne Erschließung soll über einen vom Heideweg abgehenden Stich und einer zentralen Planstraße in Form einer Ringerschließung erfolgen und auf Bebauungsplanebene als Straßenverkehrsfläche gesichert werden.

In Verlängerung des nördlichen Erschließungstichs ist eine fußläufige Verbindung zu westlich angrenzenden Wald- und Naherholungsbereichen gedacht und soll als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt werden. Für den erforderlichen Erschließungstich und Fußweg soll ein 10 m breiter Waldstreifen im erforderlichen Maß umgewandelt werden und auf Ebene der Bebauungsplanung im weiteren Planungsverlauf behandelt werden.

Aussagen zu Versickerungsfähigkeit im Plangebiet sind bereits dem geotechnischen Bericht des Ingenieurbüros *Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Beuße mbH* zu entnehmen. Im Ergebnis der Kleinbohrungen konnte in vier der sechs Bohrungen ein Wasserstand gemessen werden. Die Bewertung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichtungen erfolgte im geotechnischen Bericht auftragsgemäß lediglich qualitativ und im Abgleich mit Böden vergleichbarer Beschaffenheit. Dort ist bei der Schaffung von oberflächennahen Versickerungselementen ein ausreichender Sickerraum mit einer Mächtigkeit $\geq 1,00$ m an den betrachteten Ansatzpunkten vorhanden. Als Hinweis zur Bauausführung wird im geotechnischen Bericht aufgeführt, dass im Hinblick auf die erkundeten Wasserstände Wassererhaltungsmaßnahmen zu berücksichtigen sind.

Genaue Aussagen zu Grundwasserständen und Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden sowie Hinweise zur Bauausführung sind dem geotechnischen Bericht zu entnehmen. Nach derzeitigem Planungsstand ist vorgesehen, das Oberflächenwasser des Straßenraums im Baugebiet in ein geplantes Regenrückhaltebecken (**RRB**) abzuführen und gedrosselt weiterzuleiten. Aus diesem Grund soll für die Entwässerung des Gebietes ein RRB im südwestlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt werden. Die Lage des Regenrückhaltebeckens ergibt sich aus der topografischen Situation, da sich hier der tiefste Punkt des Plangebiets befindet, sowie der Nutzung der aufgrund des Waldabstands freizuhalten- den Flächen. Um eine möglichst nachhaltige Ableitung von entstehendem Oberflächen- und Niederschlagswasser im Gebiet zu ermöglichen, ist ein naturnahes RRB vorgesehen.

Zur Entwässerung auf den Grundstücken wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswasser an Stelle der Gemeinde verpflichtet sind, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammelte Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit zu verhüten. Im Rahmen der Ausbauplanung ist die Oberflächenentwässerung sicherzustellen. Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende und nicht verunreinigte Niederschlagswasser soll nach ATV-Richtlinien auf dem Grundstück zu Versickerung oder zu Versickerung gebracht werden. Vorrangig ist das Niederschlagswasser vor Ort über die so genannte belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern und grundsätzlich Versickerungsrigolen und vergleichbaren Versickerungsverfahren vorzuziehen. Grundsätzlich wird aber auch angeregt, dass auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Sofern eine ausreichende Versickerungsleistung im Einzelfall nicht gegeben ist, kann die Ableitung des anfallende Niederschlagswasser über eine gedrosselte Ableitung in das Fließgewässer „Bade“ als nächstgelegenen Vorfluter erfolgen. Die hierfür erforderlichen

Voraussetzungen zur Ableitung werden derzeit in Abstimmung mit den angrenzenden Grundstückseigentümern geklärt.

Die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer ist nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Das gesonderte wasserrechtliche Verfahren nach §§ 8 und 60 WHG sowie erforderliche wasserrechtliche Anträge und Regelungen werden der nachgelagerten, konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben. Entsprechende Anträge sind bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Die konkrete Planung der Oberflächen- und Niederschlagsentwässerung, einschließlich der Lage, Dimensionierung und Funktionsweise des RRB, erfolgt entsprechend den Ergebnissen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung im weiteren Verfahren.

In der Ortschaft Badenstedt besteht kein Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung der Samtgemeinde Zeven. Ein Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist somit nicht möglich, sodass die Schmutzwasserentsorgung dezentral über Kleinkläranlagen auf den Grundstücken zu erfolgen hat. Gem. Bodengutachten ermöglichen die Bodenverhältnisse eine hinreichende Verrieselung. Die Schmutzwasserentsorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft und sichergestellt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie sowie mit Telekommunikation kann durch Anbindung an und Ausbau bestehender Netze sichergestellt werden. Die Zulässigkeit ergänzender Versorgungseinrichtungen, wie z. B. einer Trafostation, innerhalb des Plangebiets wird auf Ebene der Bebauungsplanung geregelt. Die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere der Solarenergie auf Dachflächen, ist vorgesehen und Gegenstand der Bebauungsplanung.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass vorhandene Leitungen und Anlagen in ihren Trassen (Lage) und Standort (Bestand) grundsätzlich zu erhalten sind und weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden dürfen. Dabei sind die gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Zu der vorliegenden 90. Änderung des FNP ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Umweltbericht sind die Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft insbesondere hinsichtlich der Vermeidung und Bilanzierung von Eingriffen und daraus resultierender Ausgleichserfordernisse sind vertieft zu betrachten.

Im Plangebiet selbst sind erkennbar keine besonderen Naturdenkmale, schützenswerte Objekte oder Gebiete betroffen. Im LRP sind im Plangebiet Biotop mit sehr geringer Bedeutung verzeichnet. In der westlichen Umgebung des Plangebiets verläuft entlang der „Bade“ ein Vorranggebiet Biotopverbund und ein Natura 2000 FFH-Gebiet. Im Ergebnis einer FFH-Vorprüfung ist der naturräumliche Zusammenhang zu den nächstgelegenen FFH-Gebieten als gering einzustufen, sodass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele ausgeschlossen werden können. Das Vorbehaltsgebiet Wald und der vorhandene Baumbestand im nördlichen Teilbereich werden zum Teil erhalten und gesichert. Der erforderliche Kompensationsbedarf für die Waldumwandlung wird im weiteren Planverfahren ermittelt. Weitere besonders schützenswerte **Biotop und Pflanzen** sind davon abgesehen nicht erkennbar betroffen.

Erhebliche Auswirkungen auf **Tier- und Pflanzenwelt** werden aufgrund der vorhandenen Nutzung und der bestehenden Vorbelastungen nicht erwartet. Sie können durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen verhindert bzw. vermindert werden. Entlang der Aue der

„Bade“ in westlicher Umgebung liegt ein im LRP dargestelltes Biotop mit sehr hoher Bedeutung für den Tierschutz für die Artengruppe der **Libellen**. Im Ergebnis der FFH-Vorprüfung ist festzustellen, dass die maßgeblichen Arten wie Libellen an naturnahe Fließgewässer gebunden sind und aufgrund der räumlichen Entfernung (mind. 200 m) sowie der unterschiedlichen topographischen Lage keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Abgesehen davon besteht derzeit kein Verdacht für negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten im Planbereich.

Infolge der Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand lediglich Flächen für die Bebauung neu versiegelt und der **Boden** entsprechend beansprucht. Dafür sind Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes erforderlich. Die Erheblichkeit der Eingriffe wird im nächsten Verfahrensschritt geprüft. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt ebenfalls im nächsten Verfahrensschritt.

Das **Orts- und Landschaftsbild** in der Umgebung des Plangebietes ist durch die bestehende Bebauung und Nutzung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Negative Auswirkungen auf das **Orts- und Landschaftsbild** werden durch die Planung nicht erwartet. Die möglichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan insbesondere durch Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, die grünordnerischen Festsetzungen sowie die Höhenbegrenzung minimiert. Des Weiteren fungiert der umliegende Waldbestand bereits als natürliche Eingrünung Richtung offener Landschaft.

Aufgrund der Lage sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut **Mensch** bzw. die menschliche **Gesundheit**, insbesondere hinsichtlich Lärm und Geruch, durch die Planung zu erwarten. Auswirkungen auf das Schutzgut **Kultur- und sonstige Sachgüter** sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet hat für die übrigen Schutzgüter **Wasser, Luft und Klima** eine geringe Bedeutung. Erhebliche negative Auswirkungen durch die Neuplanung werden hier nicht erwartet.

Im weiteren Verfahren erfolgt eine Umweltprüfung durch das Büro Klaus Ebler Landschaftsarchitekt (Estorf), sodass aufgrund der Anforderungen der Träger öffentlicher Belange konkretere Aussagen zu den voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen getroffen werden können.

Es wird um Angaben zu konkret erforderlichen Inhalten und den Umfang der Umweltprüfung (Untersuchungsraum) insbesondere der Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt gebeten.

9 Planungs- und Standortalternativen

Das Ziel der Planung ist die Schaffung von vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von neuem Wohnraum. Die Stadt Zeven ist bestrebt, sowohl im Hauptort als auch in der Ortslage Badenstedt vorrangig Flächen im Innenbereich nachzuverdichten und Baulücken zu schließen. Erst wenn keine Flächen im Innenbereich zur Verfügung stehen, sollen neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. In diesem Zusammenhang wurde die Verfügbarkeit alternativer Flächen in Bezug auf die Entwicklungsziele geprüft.

In der Ortschaft Badenstedt bestehen nur begrenzte wohnbauliche Entwicklungsreserven. Aktuell verfügbare oder kurzfristig aktivierbare Bauflächen stehen nicht zur Verfügung.

Bestandteil der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Zeven (2025) ist ein Ortsteilkonzept für Badenstedt mit Steckbrief und Konzeptplan mit räumlichen Entwicklungszielen und Maßnahmen. In diesem Rahmen wurde in Abstimmung mit Politik und Öffentlichkeit **Flächen mit langfristigen Baulandpotenzialen** ermittelt und dargestellt. Der

Konzeptplan zeigt die insgesamt 2 Potenzialflächen im nördlichen Siedlungsbereich. Die nördlich des Heuwegs gelegene Potenzialfläche steht derzeit aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung.

Eine weitere Potenzialfläche stellt die im wirksamen FNP dargestellte Wohnbaufläche zwischen der Landesstraße Tarmstedter Straße und der Alten Dorfstraße dar. Zur Entwicklung dieser Fläche gab es bereits umfangreiche Betrachtungen und Gutachten. Mehrere Bodengutachten haben allerdings ergeben, dass die Bodenverhältnisse keine Verrieselung ermöglichen. Aufgrund der fehlenden zentralen Schmutzwasserversorgung stehen diese Flächen daher nicht für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung.

Es stellt sich daher im vorliegenden Verfahren die Frage, ob im Zuge der bedarfsgerechten Neuentwicklung auch eine Herausnahme der Wohnbaufläche zwischen der Landesstraße Tarmstedter Straße und der Alten Dorfstraße notwendig wird. Ob und über Umfang der Herausnahme der bestehenden Wohnbaufläche wird im Rahmen des Scopings seitens der Fachbehörden gebeten (siehe auch Kap. 4.1).

Weitere landschaftlich, ökologisch und infrastrukturell geeignete Potenzialflächen stehen nicht zur Verfügung. Westlich und südlich der Ortschaft begrenzen umfangreiche Natur- und Landschaftsräume (FFH-Gebiet, NSG, LSG) die Möglichkeiten der Siedlungserweiterung. Im Südwesten wird Badenstedt von Bahntrassen begrenzt.

Im Rahmen dieser Planung soll die Potenzialfläche im Nordwesten aufgegriffen und ein Wohngebiet zur Deckung des nachgewiesenen, örtlichen Wohnraumbedarfs entwickelt werden. Die Auswahl und Abgrenzung des Plangebiets erfolgt unter Berücksichtigung von Immissionen, der Erschließung sowie der Verfügbarkeit der Grundstücke. Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung im Nordwesten an und nutzt eine Fläche in zweiter Reihe und ruhiger Lage und bildet eine städtebaulich sinnvolle Siedlungsabrundung vor Beginn wertvoller Wald- und Landschaftsräume entlang der „Bade“. Der Standort ist verkehrlich am Heideweg leistungsfähig angebunden, bietet eine ausreichende Flächengröße für bedarfsgerechte, vielfältige Wohnformen und erzeugt erwartbar keine Nutzungskonflikte mit umliegenden Nutzungen. Insgesamt stehen im Ortsteil Badenstedt keine geeigneten alternativen bzw. gleichwertigen Flächen im Innenbereich zur Umsetzung der Planungsziele zur Verfügung.

Die Fläche des Plangebiets schließt an die bestehende Wohnbebauung im Südosten an und rundet den Siedlungsbereich am Ortsrand ab, welcher durch Wald- und Landschaftsräume begrenzt wird. Damit weist der Geltungsbereich der vorliegenden FNP-Änderung **eine hohe Eignung** für eine konsequente Fortführung und den Abschluss der Siedlungsentwicklung im Nordwesten von Badenstedt auf. Die Inanspruchnahme einer Fläche im Außenbereich ist somit begründet.

10 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,3 ha.

Fläche	in m ²
Wohnbaufläche	ca. 31.660 m ²
Grünfläche	ca. 1.050 m ²
Gesamtfläche	ca. 32.710 m²

(Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle 5 m² gerundet)

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