

Samtgemeinde Zeven

65. Änderung des Flächennutzungsplans

„Wohnbauflächen in Heeslingen, Weertzen und Wiersdorf“

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 1 BauGB
sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB – Beratung und Be-
schlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen**

Linke Seite: Stellungnahme

Rechte Seite: Auswertung und Einarbeitung in die Planung

Stand: 08.10.2020

Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Anregungen und Hinweisen:

1.	Landkreis Rotenburg (Wümme)	16.12.2019
2.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven	16.12.2019
3.	EWE Netz GmbH	10.12.2019
4.	Industrie- und Handelskammer Stade (IHK)	02.12.2019
5.	Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Rotenburg	26.11.2019
6.	Stadtwerke Zeven	22.11.2019
7.	Wasserwerk Zeven	22.11.2019
8.	Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg – Geschäftsbereich Verden	13.11.2019

Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen und Hinweise:

1.	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	09.12.2019
2.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Verden	20.11.2019

Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mit Anregungen und Hinweisen:

1.	Bürger A und B	28.11.2019
----	----------------	------------

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	
<u>Landkreis Rotenburg (Wümme)</u> Stellungnahme vom 16.12.2019	
1. Regionalplanerische Stellungnahme	
TG1 - Heeslingen: Aus Sicht der Raumordnung bestehen keine Bedenken. Grundsätzlich ist vor Inanspruchnahme neuer unbebauter Flächen zu prüfen, ob eine Lückenbebauung oder Nachverdichtung im Ort möglich ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Prüfung der Möglichkeiten zur Innenentwicklung (Standortalternativenprüfung) wird im Entwurf der Planung vorgenommen.
TG2 - Weertzen: Ich weise darauf hin, dass Weertzen gem. dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis -Rotenburg (Wümme) zu den Orten gehört, in denen sich Planung und Durchführung von Siedlungsmaßnahmen im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen. Für Weertzen mit einer Einwohnerzahl von etwa 450 bedeutet dies eine maximale Ausweisung von 12 bis 13 Grundstücken. Diese Ausweisung bezieht sich auf die Gültigkeitsdauer des RROP von zehn Jahren. Die vorgesehene Wohnbauausweisung grenzt unmittelbar an ein Gebiet, welches bereits für die Wohnentwicklung im F-Plan ausgewiesen, aber bisher nicht bebaut ist. Das Kontingent an Bauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung ist somit bereits ausgeschöpft. Eine weitere Zustimmung für die Ausweisung von Bauflächen mit der 65. F-Planänderung kann nicht in Aussicht gestellt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach der letztmaligen gutachterlichen Bedarfsermittlung für Wohnraum in der Samtgemeinde Zeven (Kramer 2012) ergibt sich für Weertzen eine Prognose von 14 – 22 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Die vorgesehene Wohnbaufläche soll als zur Realisierung von Wohnbauland ausgewiesen werden, da eine gesamtheitliche Entwicklung der südlich angrenzend dargestellten Wohnbaufläche aufgrund des fehlenden Eigentumszugriffs nicht absehbar ist. Die Entwicklung des Gebietes ist nur über die (relativ kleine) Erweiterung der Wohnbauflächenausweisung möglich und führt die vorgegangene Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht fort. Es ist eine maßvolle Entwicklung der insgesamt entstehenden Fläche beabsichtigt, um den Rahmen der Eigenentwicklung nicht zu überschreiten. Die Fläche soll durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Östlich Kreuzberg Teil II“ entwickelt werden. Für den Bebauungsplan wurde bereits vorplanerisch herausgearbeitet, dass maximal 13 Baugrundstücke (mit Größen von ca. 700 - 1.000 m ²) entstehen können. Nach Rücksprache mit der Regionalplanung des Landkreises bestehen vor diesem Hintergrund keine Bedenken gegen die Planung.
TG3 - Wiersdorf: Aus Sicht der Raumordnung bestehen gegen die Planung Bedenken. Wiersdorf gehört gem. dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu den Orten, in denen sich Pla-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Entwicklung der Fläche in Bauabschnitten ist vorgesehen. Die Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten (Standortalternativenprüfung) wird im Entwurf der Planung weiter ausgeführt, um die Standortwahl

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
<p>nung und Durchführung von Siedlungsmaßnahmen im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen. Für Wiersdorf mit einer Einwohnerzahl von etwa 300 bedeutet dies eine maximale Ausweisung von 8 - 9 Grundstücken. D.h. die vorgesehene Fläche wäre in zwei Bauabschnitte aufzuteilen. Des Weiteren führt die Ausweisung der geplanten Wohnbaufläche zu einer Zersiedlung der Landschaft, alternative Standort sind vorab zu prüfen.</p>	<p>und Lage der vorgesehenen Wohnbaufläche zu begründen. Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen keine geeigneten alternativen Flächen zur Verfügung.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt, neben der hier vorgesehenen Fläche auch die bauliche Entwicklung nach Norden in Richtung des Dorfes zu sichern, um langfristig einen zusammenhängenden Siedlungskörper an der östlichen Seite der Straße „Zum Tannenkamp“ zu erhalten und die Anbindung an den Kernort herzustellen.</p>
<p>Sowohl TG2 als auch TG3 liegen bisher unmittelbar in dem 1.000 m Trassenkorridor des SuedLinks. Die Trasse der Netzverstärkung Dollern - Landesbergen wurde bereits landesplanerisch festgestellt, es ist zu prüfen, ob mit der Planung in Weertzen die 400 m Abstand zur Wohnbebauung eingehalten werden. Das Planfeststellungsverfahren für diesen Abschnitt soll im vierten Quartal 2019 erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach der landesplanerischen Feststellung werden für die TG2 und TG3 der 400 m-Abstand zu Wohnbebauung eingehalten.</p>
<p>2. Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde</p>	
<p>Änderungsbereich 1 - Heeslingen</p> <p>Auf die nötige waldrechtliche Abstandsfläche zu dem Wald im Nordwesten außerhalb des Plangebiets weise ich hin, s.a. gültiger F-Plan; dieser ist laut Landschaftsrahmenplan z.T. sogar sehr hochwertig Wertstufe 5, bodensaurer Eichenmischwald). An der Ostseite des Plangebietes ist ebenfalls eine Eingrünung zur freien Landschaft erforderlich, diese bitte ich zeichnerisch festzusetzen.</p>	<p>Der angrenzende Wald wird in der FNP-Änderung nachrichtlich übernommen und der erforderliche Waldabstand gekennzeichnet. Eine Anpassung der Abgrenzung des Teilgeltungsbereichs erfolgt nicht. Die konkrete Einhaltung des Waldabstands durch Festsetzung von Baugrenzen in ausreichendem Abstand zum Wald oder durch sonstige verbindliche Regelungen zur Vermeidung von Konflikten zwischen der geplanten Wohnnutzung und dem Wald bleibt der Bebauungsplanung vorbehalten.</p> <p>Eine Ortsrandeingrünung am östlichen Rand des TG1 wird dargestellt.</p>
<p>Änderungsbereich 2 – Weertzen</p> <p>Ich weise auf die straßenbegleitende Baumreihe hin, die bei der Erschließung berücksichtigt und möglichst geschont werden sollte, sowie auf die Einzelgehölze am Nordrand des Änderungsbereichs. Beim Plangebiet (und dem südlich angrenzenden, offenbar noch unbebautem Bereich) handelt es sich um Dauergrünland der Wertstufe 2 nach Landschaftsrahmenplan.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Entwurf der Planung wird auf die Erhaltung der Baumreihe und sonstigen Gehölze sowie auf das Dauergrünland eingegangen.</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
<p>Änderungsbereich 3 - Wiersdorf</p> <p>Die Darstellung scheint eine Zersiedlung der Landschaft mit entsprechenden Folgen für das Landschaftserleben vorzubereiten, da kein Anschluss an den Kernort erkennbar ist.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt, langfristig einen zusammenhängenden Siedlungskörper an der östlichen Seite der Straße „Zum Tannenkamp“ zu entwickeln, um den Anschluss an den Kernort herzustellen, sodass eine Zersiedlung der Landschaft ausgeschlossen ist.</p>
3. Stellungnahme Kreisarchäologie	
Keine Bedenken.	Kenntnisnahme
4. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz	
<p>TG1 Heeslingen:</p> <p>Im nördlichen Bereich des geplanten Wohngebietes wird der Immissionsrichtwert von 10 % überschritten. Es gibt mittlerweile neuere Gutachten als das zitierte von 2010. Eine Wohnbebauung ist daher dort nicht möglich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Bereich der Wohnbaufläche, in dem der Immissionsrichtwert überschritten wird, wird in der FNP-Änderung gekennzeichnet. Eine Anpassung der Abgrenzung des Teilgeltungsbereichs erfolgt nicht.</p> <p>Die konkrete Einhaltung des Immissionsrichtwertes durch Festsetzung von Baugrenzen in ausreichendem Abstand zu den emittierenden Nutzungen oder durch sonstige verbindliche Regelungen zur Vermeidung von Konflikten bleibt der Bebauungsplanung vorbehalten.</p>
<p>TG2 Weertzen:</p> <p>Eine Stellungnahme hinsichtlich des Immissionsschutzes ist anhand der vorliegenden Unterlagen nicht möglich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine weiterführende Betrachtung des Immissionsschutzes erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
<p>TG3 Wiersdorf:</p> <p>Anhand eines vorliegenden Geruchsgutachtens vom Ingenieurbüro Oldenburg, erstellt am 12. Februar 2018, ist ersichtlich, dass im Plangebiet der Immissionsrichtwert für ein Wohngebiet eingehalten wird. Bezüglich des Straßenverkehrslärmes ist ein Schalltechnisches Gutachten zu erstellen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Eine weiterführende Betrachtung des Immissionsschutzes erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
5. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme	
Bodenschutzrechtliche Stellungnahme	Kenntnisnahme

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
Gegen die Aufstellung Flächennutzungsplans bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes liegen keine Hinweise vor.	
Abwasserentsorgung und I Niederschlagswasserentsorgung Eine Stellungnahme hinsichtlich der Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung ist anhand der vorliegenden Unterlagen nicht möglich. Es sind keine Angaben zur geplanten Ver- und Entsorgung vorhanden.	Kenntnisnahme Eine weiterführende Betrachtung der Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.
6. Stellungnahme vorbeugender Brandschutz	
Keine Bedenken.	Kenntnisnahme
7. Stellungnahme Abfallwirtschaft	
Die Planungen sind noch nicht konkret genug für eine Stellungnahme aus Sicht der Abfallwirtschaft.	Kenntnisnahme
8. Städtebauliche Stellungnahme	
TG1 Heeslingen: Für die Ausweisung von Baugebieten für schutzbedürftige Nutzungen (z. B. Wohnen) heranrückend an bestehende emittierende Anlagen gilt nach der Rechtsprechung das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Das heißt, durch Planung darf ein Nutzungskonflikt nicht erstmalig hervorgerufen und ein bestehender Konflikt nicht verschärft werden. Eine vorbelastete Lage, wie sie in dem hier in Rede stehenden Fall vorliegt, kann und darf daher auf Grundlage einer Bauleitplanung regelmäßig nicht entstehen. Insofern darf, ohne Reduzierung der Immissionen, im nördlichen Dreieck keine Ausweisung als Wohnbaufläche erfolgen.	Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Immissionslage wird im Entwurf der Planung näher erläutert. Im Rahmen der Planung wird dargelegt, dass bei der Ausweisung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten gerechnet werden muss. Es ist nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand zu erkennen, dass die Konflikte im Rahmen der Bebauungsplanung bewältigt werden können. Die Ausweisung einer Wohnbaufläche ist demnach grundsätzlich möglich.
TG 2 Weertzen: Der Flächennutzungsplan soll regelmäßig ein gesamtäumliche Nutzungskonzept abbilden und u.a. eine Bebauung als Ausdruck organischer Siedlungsstruktur ermöglichen. Hier soll eine Wohnbauentwicklung weiter in den planungsrechtlichen Außenbereich ermöglicht werden, der bislang nicht baulich vorgeprägt ist. Die umgebenden Flächen wer-	Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Es werden weitere Ausführungen in den Entwurf der Planung aufgenommen, warum die Ausweisung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle aus Sicht der Samtgemeinde eine nachhaltige und sinnvolle Planung darstellt. (siehe auch oben Stellungnahme der Regionalplanung)

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
den überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Mithin sind weitere Ausführungen zur Planrechtfertigung und Planbegründung sowie der geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.	
<p>TG 3 Wiersdorf:</p> <p>Auch hier soll eine Wohnbauentwicklung in dem planungsrechtlichen Außenbereich ermöglicht werden, der bislang nicht baulich vorgeprägt ist. Die umgebenden Flächen werden ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Der neu zu beplanende Bereich ist durch die vorhandene Kreisstraße deutlich abgegrenzt zur vorhandenen Wohnbebauung. Mithin würde die geplante Bebauung zur Zersiedelung der Landschaft beitragen. Auch eine spätere Anbindung an die Ortschaft in nördlicher Richtung ist aufgrund der Immissionsproblematik und dem Konfliktlösungsgebot (siehe Ausführungen zu TG 1) mittelfristig nicht möglich. Insofern kann die erforderliche Genehmigung des Flächennutzungsplanes für diese Teilfläche nicht in Aussicht gestellt werden.</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es werden weitere Ausführungen in den Entwurf der Planung aufgenommen, warum die Ausweisung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle eine nachhaltige und sinnvolle Planung darstellt.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt, neben der hier vorgesehenen Fläche auch die bauliche Entwicklung nach Norden in Richtung des Dorfes zu sichern, um langfristig einen zusammenhängenden Siedlungskörper an der östlichen Seite der Straße „Zum Tannenkamp“ zu erhalten und den Anschluss an den Kernort herzustellen.</p> <p>Aufgrund mehrerer vorbereitender Abstimmungsgespräche mit dem Landkreis trifft die Gemeinde bereits Vorbereitungen, um die Voraussetzungen (Flächenverfügbarkeit und Immissionsschutz) für eine Anbindung an den Dorfkern zu sichern. Mittel- bis langfristig steht dieser entsprechend in Aussicht. Eine Zersiedelung der Landschaft steht daher nicht bevor.</p> <p>Es handelt sich bei der Straße Tannenkamp nicht um eine Kreisstraße, sondern um eine Gemeindestraße. Aufgrund der kompakten Fortführung der bestehenden Siedlungsentwicklung handelt es sich keineswegs um eine abgegrenzte Bebauung, sondern führt diese viel mehr ergänzend fort.</p> <p>(siehe auch oben Stellungnahme der Regionalplanung)</p>
<p><u>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven</u> Stellungnahme vom 16.12.2019</p>	
<p>Die von Ihnen vorgelegte Planung habe ich zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der von mir zu betrachtenden Belange des Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Im weiteren Verfahren sind, wie im Kapitel „Immissionsschutz“ beschrieben für den TG 1 und den TG 2 Schallschutzmaßnahmen aufgrund entsprechender Gutachten vorzusehen. Ich bitte um Übersendung des in Kraft getretenen Planes.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
<p><u>EWE Netz GmbH</u></p>	
<p>Stellungnahme vom 10.12.2019</p>	
<p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>
<p><u>Industrie- und Handelskammer Stade (IHK)</u></p>	
<p>Stellungnahme vom 02.12.2019</p>	
<p>Teilgeltungsbereich 1</p> <p>Dieser Planfläche stehen wir kritisch gegenüber, da eine immissionssensible Nutzung an eine gewerbliche Baufläche heranrückt und so den dortigen Betrieben nachträgliche Einschränkungen entstehen können. Um am Marktgeschehen teilnehmen und sich konkurrenzfähig platzieren zu können, müssen Unternehmen an ihrem Standort Weiterentwicklungen realisieren können. Dafür sind Gewerbe- und Industriestandorte notwendig, die diese Entwicklungen zulassen und in räumlicher und immissionsschutzrechtlicher Hinsicht nicht einschränken. Häufig befinden sich heute Unternehmen aber auch in der Nähe historisch gewachsener Gemengelagen. Gerade in solchen Bereichen ist ein besonderes Augenmerk darauf richten, die bestehenden Standorte nicht durch Neuplanun-</p>	<p>Die Bedenken und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die bereits vorhandene Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft angrenzend an die gewerblich genutzten Bereiche werden diese bereits wesentlich eingeschränkt. Zusätzliche Einschränkungen durch die vorgesehene Wohnbaufläche im Teilgeltungsbereich 1 sind daher nicht erkennbar.</p> <p>Das Schallgutachten hat keine Auswirkungen auf das Wohngebiet ergeben. Dementsprechend sind keine gegenseitigen Einschränkungen zu erwarten.</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
<p>gen immissionssensibler Nutzungen einzuschränken. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf den Trennungsgrundsatz nach § 50 BIm-SchG. Um die Attraktivität und Nutzbarkeit gewerblicher Bauflächen langfristig zu erhalten, empfehlen wir im Rahmen einer vorausschauenden Planung die Weiterentwicklung von Wohnbauflächen räumlich von den Gewerbe- und Industriestandorten zu trennen. Vor diesem Hintergrund regen wir an, die Planung eng mit den örtlichen Unternehmen abzustimmen sowie die Immissionssituation näher betrachten. Ziel sollte sein, etwaige immissionsschutzrechtliche Konfliktpotenziale bereits auf Planungsebene zu lösen.</p> <p>Beachtet werden sollte in diesem Zusammenhang auch, dass sich etwa 200 m nördlich des Plangebietes ein Vorranggebiet für die Sandgewinnung befindet. Die Sicherung der Rohstoffversorgung hat eine große volkswirtschaftliche Bedeutung für die Region und ist von existenzieller Bedeutung für die rohstoffverarbeitende Industrie. Zudem wird z. B. der Rohstoff Sand für Infrastrukturprojekte, wie die Bundesautobahn A20 benötigt, die für die gewerbliche Wirtschaft eine hohe Relevanz haben. Die Nutzung des Vorranggebietes sollte weiterhin möglich bleiben und darf daher durch die vorliegende Planung daher nicht eingeschränkt werden. Die Rohstoffgewinnung sollte im weiteren Verlauf der Planung, ggf. auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht, berücksichtigt werden.</p> <p>Westlich des Plangebietes befindet sich eine Biogasanlage, die möglicherweise ein Störfallbetrieb ist. In einem solchen Fall sind ggf. entsprechende Schutzabstände zur Gefahrenabwehr vorzusehen, in denen Nutzungen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen oder mit einem erhöhten Personenverkehr einhergehen problematisch sind. Nachträgliche Einschränkungen der Anlage sowie eine Beschränkung der Weiterentwicklungsmöglichkeiten sollten vermieden werden. Wir regen daher an, die o. a. Situation zu überprüfen und ggf. entsprechende Maßnahmen im Laufe des Verfahrens zu ergreifen. Außerdem sollte der Betreiber der Anlage aktiv an der Aufstellung des vorliegenden Plans beteiligt werden.</p>	<p>Ein Störfallgutachten liegt vor. Die angegebenen Abstände werden eingehalten.</p>
<p>Teilgeltungsbereich 2</p> <p>Auch diesem Änderungsbereich stehen wir kritisch gegenüber, da in direkter Nachbarschaft eines gewerblich genutzten Bereichs eine schutzwürdige Nutzung entstehen soll. In Bezug auf das Nebeneinander von</p>	<p>Die Bedenken und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird ein Abstand von über 150 m zu den östlich des Teilgeltungsbereichs 2 gelegenen gewerblichen Bauflächen eingehalten. Insofern findet eine ausreichende Trennung statt. Zudem befindet sich das in jüngerer</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
<p>Wohnen und Gewerbe verweisen wir auf unsere Ausführungen zum Teilgeltungsbereich 1 (erster Absatz). Um die Attraktivität und Nutzbarkeit gewerblicher Bauflächen langfristig zu erhalten, empfehlen wir im Rahmen einer vorausschauenden Planung die Weiterentwicklung von Wohnbauflächen räumlich von den Gewerbe- und Industriestandorten zu trennen. Vor diesem Hintergrund regen wir an, die Planung eng mit den örtlichen Unternehmen abzustimmen sowie die Immissionssituation näher betrachten. Ziel sollte sein, etwaige immissionsschutzrechtliche Konfliktpotenziale bereits auf Planungsebene zu vermeiden.</p>	<p>Vergangenheit entstandene Baugebiet an der Straße „Osteau“ räumlich in deutlich größerer Nähe zu dem angesprochenen gewerblich genutzten Bereich.</p> <p>Durch die bereits vorhandene Bebauung werden die gewerblichen Bauflächen bereits eingeschränkt. Zusätzliche Einschränkungen durch die vorgesehene Wohnbaufläche sind nicht erkennbar. Zudem schließt südlich an den Teilgeltungsbereich 2 eine bereits genehmigte Wohnbaufläche an, die sich in gleicher Entfernung zu den gewerblichen Bauflächen befindet wie die vorgesehene Wohnbaufläche.</p>
<p>Teilgeltungsbereich 3 Zu dieser Änderungsfläche haben wir derzeit keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Wir bitten um weitere Beteiligung sowie um Mitteilung des Abwägungsergebnisses in digitaler Form.</p>	<p>Der Bitte wird gefolgt; die IHK wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p>
<p><u>Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Rotenburg</u> Stellungnahme vom 26.11.2019</p>	
<p>Aus forstwirtschaftlicher Sicht ergeben sich folgende Hinweise zu den Planungen: Teilgeltungsbereich 1 Heeslingen. Im Nordwesten, direkt an die geplante Wohnbaufläche angrenzend, befindet sich ein Waldgebiet. Damit es nicht zu Konflikten mit der zukünftigen Wohnbebauung kommt, empfehle ich den bekannten Abstand von etwa 35 Metern zwischen Wald und der Baugrenze einzuhalten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. (siehe oben Stellungnahme Landkreis Rotenburg, Untere Naturschutzbehörde)</p>
<p>Teilgeltungsbereiche 2 + 3 Weertzen und Wiersdorf keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Diese Stellungnahme ist mit dem Forstamt der Landwirtschaftskammer Nordheide – Heidmark gemäß §5 (3) NWaldLG abgestimmt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Stadtwerke Zeven</u> Stellungnahme vom 22.11.2019</p>	
<p>Die Unterlagen o. g. 65. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden geprüft. Die ausgewiesenen Wohnbauflächen - TG 1,2 u. 3 - befinden sich im Erdgasversorgungsgebiet der Stadtwerke Zeven und können für</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
die Energieversorgung mit Leitungen aus dem nahegelegenen vorhandenen Erdgasnetz erschlossen werden. Aus Sicht der Stadtwerke Zeven GmbH bestehen keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes.	
<u>Wasserwerk Zeven</u> Stellungnahme vom 22.11.2019	
Die Unterlagen o. g. 65. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden geprüft. Die ausgewiesenen Wohnbauflächen - TG 1, 2 u. 3 - befinden sich im Trinkwasserversorgungsgebiet des Wasserwerkes Zeven und können mit Trinkwasserleitungen aus dem nahegelegenen Rohrleitungsnetz erschlossen werden. Aus Sicht des Wasserwerkes Zeven bestehen keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.
<u>Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg – Geschäftsbereich Verden</u> Stellungnahme vom 13.11.2019	
Die von Ihnen dargestellten Teilbereiche 1-3 stehen in keinem Widerspruch bzw. berühren unseren Aufgabenbereich-Flurbereinigung nicht. Ich möchte sie dennoch informieren, dass das ArL GS Verden im nordöstlichen Bereich von Heeslingen, im "Teilgeltungsbereich 1 Ortschaft Heeslingen", eine vereinfachte Flurbereinigung plant, diese sich derzeit noch in der Vorbereitungsphase (noch keine Anordnung nach §4 FlurbG erfolgt) befindet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
ÖFFENTLICHKEIT	
<u>Bürger 1</u> Stellungnahme vom 28.11.2019	
<p>Bezüglich des Teilgeltungsbereichs 1 "Heeslingen" wird durch Bürger/in 1 vorgebracht, dass im Bereich des Wirtschaftsweges zur Abgrenzung der vorhandenen Bebauung an das geplante Baugebiet eine Eingrünung südlich des Plangebietes in die Planungen aufgenommen werden sollte. Dies wäre nicht nur aus ökologischer Sicht wünschenswert, sondern würde die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild für die bereits bestehende südlich gelegene Bebauung auf ein Mindestmaß reduzieren. Darüber hinaus wird auf die Geruchsimmissionen in diesem Bereich durch den Schweinemaststall an der Stader Straße hingewiesen.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Eingrünung am südlichen Rand der vorgesehenen Wohnbaufläche wird nicht berücksichtigt. Zum einen ist eine Eingrünung hier zum Ausgleich oder zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild nicht erforderlich. Zum anderen soll die Fläche des neuen Baugebietes auch von Süden fußläufig erschlossen werden können; eine Eingrünung wäre diesbezüglich hinderlich.</p> <p>Die Geruchsimmissionen des Schweinestalls nordwestlich des Plangebietes wurden in der Vergangenheit bereits gutachterlich untersucht mit dem Ergebnis, dass die relevanten Richtwerte für die Wohnbaufläche im Teilgeltungsbereich 1 eingehalten werden.</p>
<u>Bürger 2</u> Stellungnahme vom 28.11.2019	
<p>Für den Teilgeltungsbereich "Wiersdorf" wird von Bürger/in 2 darauf hingewiesen, dass mittlerweile zwei landwirtschaftliche Betriebe in der Dorfmitte den Betrieb der Landwirtschaft abgemeldet haben. Es sollte deshalb geprüft werden, ob die Ausweisung eines Baugebietes auf den Flächen zwischen den Straßen "Zum Dorn" und "Zum Knüll" möglich wäre. Darüber hinaus wird bemängelt, dass der beauftragte Geruchsgutachter bei den Landwirten nicht angekündigt wurde. Außerdem wird angeregt, dass vor Beginn des Bauleitverfahrens eine Bürgerversammlung durchgeführt werden sollte, um über anstehende Planungen frühzeitig zu informieren.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Prüfung alternativer Flächen für die Wohnbauentwicklung hat ergeben, dass derzeit keine anderen in Frage kommenden Flächen zur Verfügung stehen.</p>