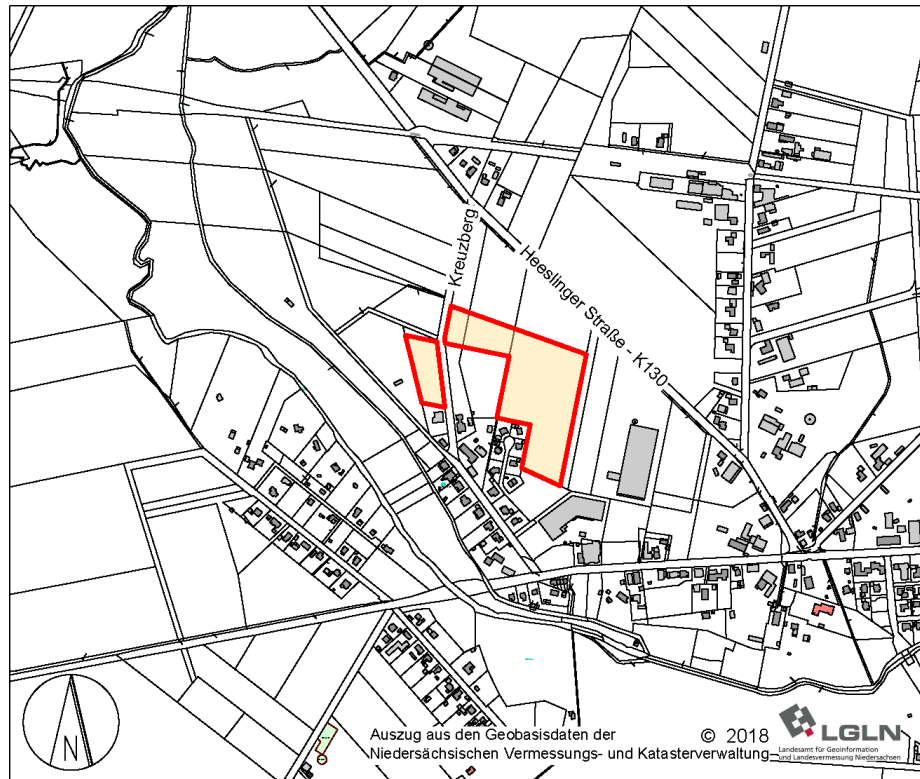


Samtgemeinde Zeven - Landkreis Rotenburg (Wümme)

76. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnbaufläche in Weertzen“



Begründung

Erneuter Entwurf

Stand: 08.08.2022



Samtgemeinde Zeven

Am Markt 4
27404 Zeven
Tel. 04281-716-0

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040-380-375-670, Fax -671
mail@ck-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung	1
1.1.	Aufstellungsbeschluss	1
1.2.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	1
1.3.	Geltungsbereich und Größe des Plangebiets	2
2.	Lage und Bestandssituation	2
3.	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	3
3.2.	Flächennutzungsplan	4
3.3.	Parallel in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan.....	5
3.4.	Fachplanerische Grundlagen	5
4.	Bedarfsermittlung Wohnraum	8
5.	Planinhalt und Abwägung	10
6.	Immissionsschutz.....	11
7.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
8.	Umweltbericht	12
8.1.	Einleitung	12
8.1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	12
8.1.2.	Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung	13
8.1.3.	Ziele des Artenschutzes	15
8.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
8.2.1.	Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung	16
8.2.1.1.	Tiere	16
8.2.1.2.	Pflanzen und Biotope	16
8.2.1.3.	Fläche und Boden.....	17
8.2.1.4.	Wasser.....	18
8.2.1.5.	Luft und Klima.....	19
8.2.1.6.	Landschafts- und Ortsbild	19
8.2.1.7.	Mensch und Gesundheit.....	20
8.2.1.8.	Kultur- und Sachgüter.....	20
8.2.1.9.	Wechselwirkungen	21
8.2.1.10.	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen	21
8.2.2.	Alternative Planungsmöglichkeiten	22
8.2.3.	Aussagen zur Eingriffsregelung	22
8.2.4.	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen	22
8.3.	Zusätzliche Angaben	23
8.3.1.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten	23
8.3.2.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	23
8.3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23
8.3.4.	Referenzliste.....	24
9.	Flächenangaben	24

1. Grundlagen der Planung

1.1. Aufstellungsbeschluss

Die Samtgemeinde Zeven hat beschlossen, das ursprüngliche Verfahren der 65. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) für den Teilgeltungsbereich 2 in der Ortschaft Weertzen als die 76. Änderung des FNP fortzuführen. Die Samtgemeinde beabsichtigt mit dieser Änderung den wirksamen FNP zur Darstellung einer Wohnbaufläche für die langfristige Entwicklung in der Mitgliedsgemeinde Heeslingen, Ortschaft Weertzen, die Herausnahme einer Wohnbaufläche sowie die Darstellung einer Grünfläche zu ändern.

1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Anlass der Planung ist die in der Ortschaft Weertzen geplante Erweiterung einer bereits ausgewiesenen Wohnbaufläche Richtung Norden und Osten auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Für den Teilgeltungsbereich 1 der Planung in der Ortschaft Weertzen ist daher zum einen die Darstellung einer Wohnbaufläche zur Schaffung der Voraussetzungen für die weitere wohnbauliche Entwicklung an dieser Stelle des Gemeindegebietes vorgesehen. Zum anderen ist hier die Ausweisung einer Grünfläche als Ortsrandeingrünung für die Wohnbaufläche am nördlichen Rand und die Ausweisung einer Grünfläche als Abstandsfläche zu den östlich gelegenen gewerblichen Nutzungen.

Um die langfristige wohnbauliche Entwicklung für die nächsten ca. 20-30 Jahre auf der östlichen Seite der Straße „Kreuzberg“ abzubilden, wird die bestehende Wohnbauflächen-Darstellung nach Norden und Osten erweitert. Im Rahmen der Eigenentwicklung ist hingegen nur der an der Straße „Kreuzberg“ gelegene Teilbereich der vorgesehenen Wohnbaufläche, für den auch parallel ein Bebauungsplan aufgestellt wird, für die konkret anstehende wohnbauliche Entwicklung relevant.

Für den Teilgeltungsbereich 2 der Planung ist hingegen die Herausnahme einer Wohnbaufläche zu Gunsten der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen, um hier einen entsprechenden Ausgleich in den wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Ortschaft zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Heeslingen ist bestrebt, durch die Ausweisung der Baufläche nachfragegerecht und langfristig Wohnraum bereitzustellen. Geplant ist daher die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs und zur Befriedigung der langfristigen Nachfrage nach Wohnbauland in der Ortschaft Weertzen.

Die Ausweisung der neuen Wohnbaufläche soll auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgen. Ergänzend soll eine Fläche zur Ortsrandeingrünung und eine Grünfläche als Abstandsfläche ausgewiesen und eine Wohnbaufläche an anderer Stelle aus dem FNP herausgenommen werden.

Die Planung dient i. d. S. zusammenfassend der Umsetzung folgender Ziele:

- Schaffung der vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes in der Ortschaft Weertzen
- Darstellung der langfristigen wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Ortschaft
- nachhaltige Weiterentwicklung der Siedlungsgefüge in der Ortschaft
- Berücksichtigung rahmengebender Einschränkungen und Erfordernisse des Umwelt- und Landschaftsschutzes sowie immissionsrechtlicher Anforderungen

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

1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets

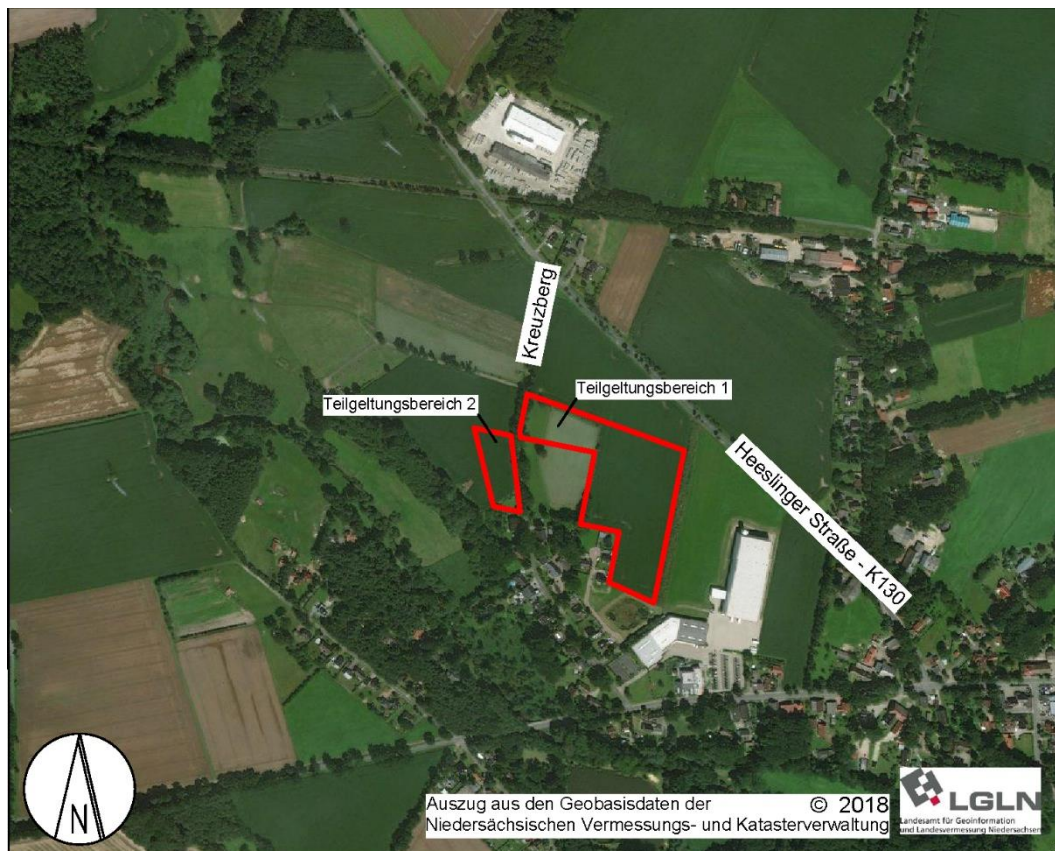
Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst Teile der Flurstücke 36/16, 36/20, 29/78 (Teilgeltungsbereich 1) und 327/37 (Teilgeltungsbereich 2), Flur 1, Gemarkung Weertzen. Der Änderungsbereich umfasst im Teilgeltungsbereich 1 eine Fläche von ca. 3,4 ha (ca. 34.350 m²) und im Teilgeltungsbereich 2 eine Fläche von ca. 0,6 ha (ca. 5.790 m²).¹

2. Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4,0 ha und wird begrenzt durch

- im Norden, Osten, Süden den offenen Landschaftsraum,
- im Westen bzw. Osten die Straße „Kreuzberg“ und
- im Süden die Wohnbebauung an den Straßen „Osteaue“ und „Kreuzberg“.

Das Plangebiet weist keine Bebauung innerhalb des Gebietes auf. Das Gebiet grenzt östlich bzw. westlich an die Gemeindeverbindungsstraße „Kreuzberg“. Das Gebiet grenzt nördlich an eine bereits im FNP dargestellte Wohnbaufläche an. Südlich befinden sich bereits bestehende Wohnbebauungen und das Wohngebiet „Östlich Kreuzberg“. Östlich anschließend ist im FNP eine gewerbliche Baufläche dargestellt; hier ist ein Gewerbegebiet mit einem großflächigen Betrieb vorhanden.



Abgrenzung des Plangebietes mit Luftbild (ohne Maßstab), Quelle: LGLN, OSM, Bearbeitung eigene Darstellung

¹ Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Die aufgeführten Flurstücknummern können jedoch Hinweise auf eine Betroffenheit auch von angrenzenden Flächen durch diese FNP-Änderung geben, sodass eine Auflistung an dieser Stelle sinnvoll erscheint.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. 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 2017 des Landes Niedersachsen (LROP 2017, neugefasst am 26.09.2017, Nds. GVBl. 2017, 378) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme) (RROP 2020, in Kraft getreten am 28.05.2020).

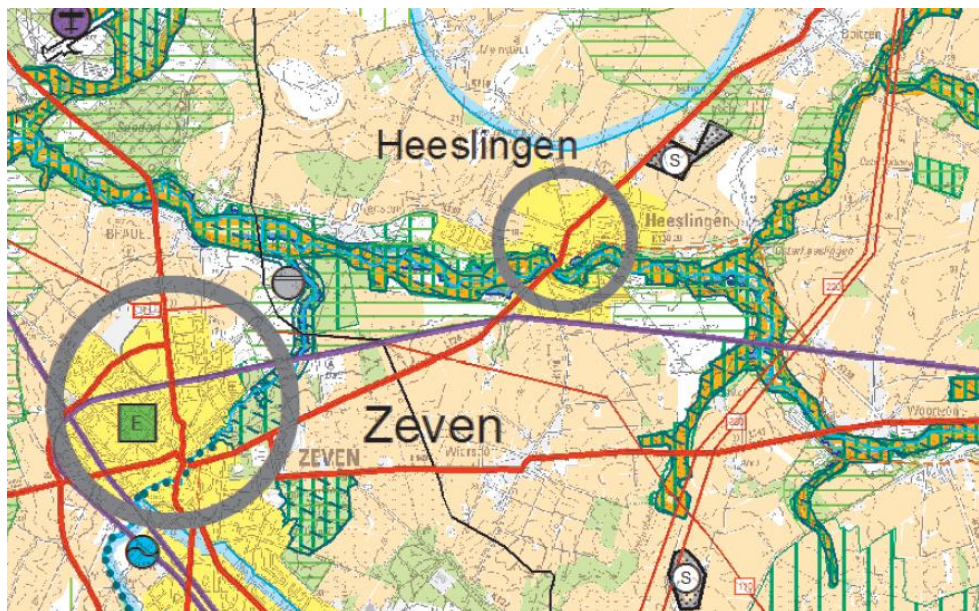
Insbesondere die folgenden Festlegungen bezüglich der zentralörtlichen Gliederung und der Schwerpunktaufgaben sind für die Planung relevant:

Zentralörtliche Gliederung, Schwerpunktaufgaben

Die Stadt Zeven ist laut LROP 2017 als Mittelzentrum ausgewiesen und ein Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“. Das RROP 2020 übernimmt diese raumordnerischen Ausweisungen.

In den Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote des gehobenen Bedarfs bereitzustellen. Die städtebauliche Entwicklung dieser Gemeinden hat sich auf die Schaffung von Arbeits- und Wohnstätten auszurichten. Die Stadt Zeven ist zugleich Mitglied und Verwaltungssitz der Samtgemeinde Zeven, zu der die weiteren Mitgliedsgemeinden Elsdorf, Gyhum und Heeslingen zählen.

Die Ortschaft Heeslingen ist neben Zeven innerhalb der Samtgemeinde als Grundzentrum festgelegt. In Grundzentren ist die wohnbauliche Entwicklung nicht auf die Eigenentwicklung begrenzt.



Ausschnitt aus dem RROP 2020 (ohne Maßstab), Quelle: Landkreis Rotenburg

Die Ortschaft Weertzen ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Dort ist die wohnbauliche Entwicklung gemäß RROP 2020 auf die örtliche Eigenentwicklung zu beschränken. Hierbei muss sich der Umfang der Baulandausweisung an dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung orientieren. Es ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen anzustreben: *„Die örtliche Eigenentwicklung lässt die Berücksichtigung der Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung, der Erfordernisse der örtlichen Gewerbebetriebe sowie der Land- und Forstwirtschaft zu. Durch den Zuwachs an Einwohnern und die dadurch resultierende Siedlungsentwicklung soll mit Hilfe der Eigenentwicklung das typische Erscheinungsbild der Orte bewahrt und die Eigenart der Dörfer erhalten werden. Der Umfang der Baulandausweisung soll sich an dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung orientieren.“*

Der Bedarf ist aus dem jeweiligen Ort nachzuweisen und im Rahmen der Bauleitplanung mit der Regionalplanung abzustimmen.“ (RROP 2020, S. 70)

Im Rahmen dieser Planung werden durch die Darstellung der Wohnbaufläche die langfristigen wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Ortschaft Weertzen für die nächsten 20 - 30 Jahre abgebildet. Die kurz- bis mittelfristige wohnbauliche Entwicklung hat sich auf den durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan überplanten Teilbereich der Fläche zu beschränken.

Trassenkorridor „SuedLink“

Im räumlichen Geltungsbereich der Planung verlaufen die verbindlich festgelegten Trassenkorridore (fTK) für die Trassen der Höchstspannungsleitungen Brunsbüttel - Großgartach (BBPIG-Vorhaben Nr. 3) und Wilster – Bergrheinfeld/West (BBPIG-Vorhaben Nr. 4). Die Vorhabenträgerinnen TenneT TSO GmbH und TransnetBW GmbH planen, die beiden Höchstspannungsleitungen, die zusammen auch SuedLink genannt werden, möglichst auf einer gemeinsamen Stammstrecke zu realisieren. Nach dem am 31.12.2015 in Kraft getretenen "Gesetz zur Änderung von Bestimmungen des Rechts des Energieleitungsbaus" sollen Gleichstromvorhaben, wie die Vorhaben Nrn. 3 und 4, aus Gründen der Akzeptanz künftig vorrangig als Erdkabel statt als Freileitung realisiert werden (gesetzlicher Erdkabelvorrang für die im BBPIG mit "E" gekennzeichneten Gleichstromvorhaben).

Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand liegt das Plangebiet vollständig innerhalb der fTK für die Vorhaben Nrn. 3 und 4. Der jeweils beabsichtigte Verlauf der Trasse für die Vorhaben Nrn. 3 und 4 (innerhalb des fTK) ist von der Ausweisung nach derzeitigem Planungsstand jedoch nicht betroffen, so dass ein Konflikt zwischen den in Rede stehenden Planungen derzeit als unwahrscheinlich einzustufen ist. Eine abschließende Beurteilung möglicher Nutzungskonflikte ist seitens der Bundesnetzagentur zum derzeitigen Verfahrensstand jedoch nicht möglich. In den weiter voranschreitenden Verfahren und mit zunehmender Konkretisierung der Planungen ist es möglich, dass sich derzeit noch nicht absehbare Konflikte zeigen. Erst mit dem Planfeststellungsbeschluss wird die Bundesnetzagentur den exakten Leitungsverlauf innerhalb der fTK bestimmen.

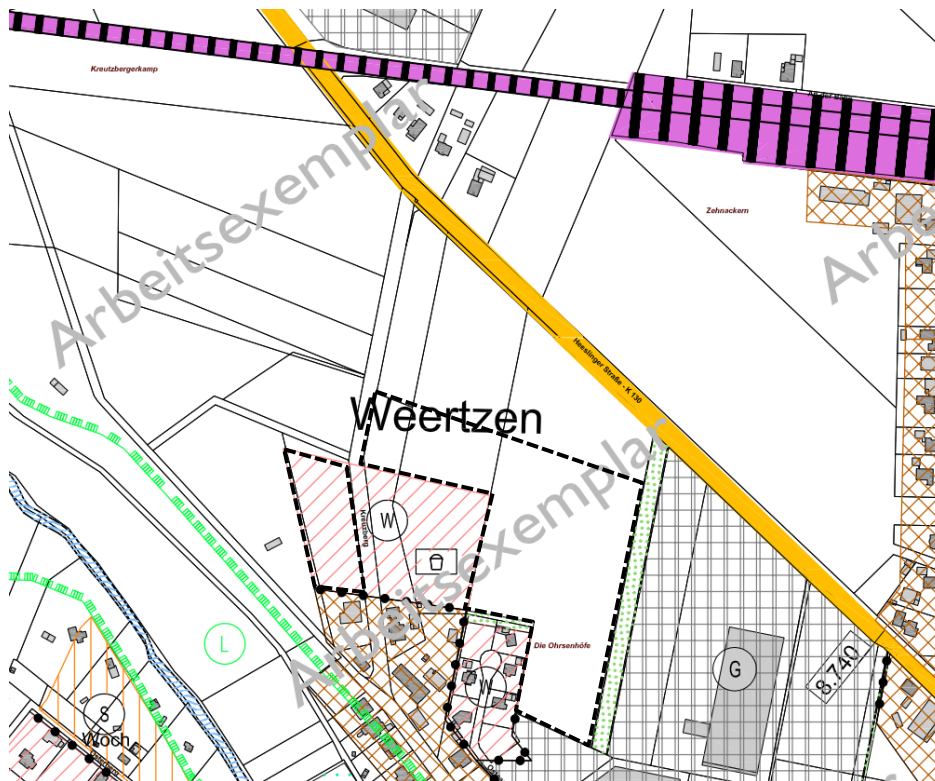
Die geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan stehen den geplanten Vorhaben Nrn. 3 und 4 nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand nicht entgegenstehen.

3.2. Flächennutzungsplan

Der vorgesehene Geltungsbereich der 76. Änderung des FNP ist im wirksamen FNP der Samtgemeinde Zeven im Teilgeltungsbereich 1 als Fläche für die Landwirtschaft und im Teilgeltungsbereich 2 als Wohnbaufläche dargestellt.

Südlich des Plangebietes wird eine Wohnbaufläche dargestellt; östlich wird eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Flächen westlich und nördlich werden als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Weiter wird in nordöstlicher Richtung eine Straßenverkehrsfläche dargestellt, die „Heeslinger Straße“ (Kreisstraße K 130).

Durch die Darstellung der Wohnbaufläche und der Grünflächen soll einer fingerartigen Entwicklung in den Außenbereich entgegengewirkt und der Notwendigkeit des gesamträumlichen Nutzungskonzeptes nachgekommen werden. Daher wird auch die Wohnbaufläche westlich der Straße „Kreuzberg“ im Gegenzug zur Erweiterung der Wohnbaufläche östlich der Straße „Kreuzberg“ aus dem FNP herausgenommen.



Ausschnitt aus dem FNP der Samtgemeinde Zeven mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab), Bearbeitung eigene Darstellung

3.3. Parallel in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan

Der östlich an der Straße „Kreuzberg“ gelegene Teilbereich der Fläche des Plangebietes soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 „Östlich Kreuzberg Teil II“ entwickelt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit zweckentsprechenden Festsetzungen zur Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. Ebenso sind insbesondere jeweils die Anforderungen des Immissionsschutzes zu berücksichtigen und diesbezüglich gegebenenfalls geeignete Regelungen zu treffen. Es wird zudem der erweiterte Ortsrand durch geeignete Festsetzungen und Regelungen gesichert.

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit Wirksamwerden dieser 76. Änderung des FNP wird der Bebauungsplan nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt sein.

3.4. Fachplanerische Grundlagen

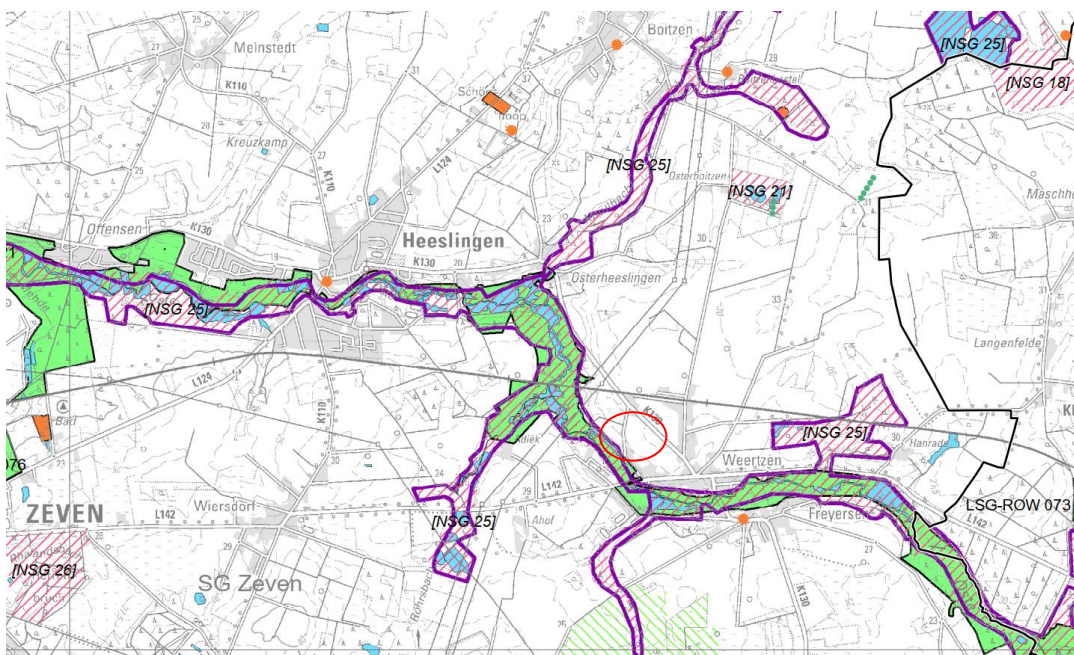
Landschaftsrahmenplan

Die Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans (LRP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) aus dem Jahr 2016 trifft für das Plangebiet keine standortspezifischen Aussagen.

Im Plangebiet wird Dauergrünland der Wertstufe 2 dargestellt. Südlich und westlich des Plangebietes, in einiger Entfernung, verläuft in Weertzen das Landschaftsschutzgebiet LSG ROW 121. Hier ist jedoch von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Die Teilgeltungsbereiche liegen in der Naturräumlichen Region 634 Zevener Geest, in der Einheit 634.1 Heeslinger Geest.

Boden

Für das Plangebiet trifft der LRP keine standortspezifischen Aussagen zum Boden. Teilflächen des Planbereichs können somit hinsichtlich des Funktionselementes Boden von mittlerer Bedeutung sein. Konkrete Hinweise auf das Vorkommen von Plaggenesch liegen nicht vor. Das LBEG weist für die Böden eine geringe Bodenfruchtbarkeit aus. Der Bodentyp wird als mittlere Pseudogley-Braunerde kartiert.



Gemeinde Heeslingen - Ausschnitt aus der Karte 6 (Schutzgebiete) des LRP 2016 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung (rot) des Plangebietes; Quelle: LRP 2016, Bearbeitung eigene Darstellung

Wasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Auch sind keine Oberflächengewässer oder sonstige Gewässer durch die Planung betroffen. Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser eine geringe Bedeutung.

Luft und Klima

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima aufgrund der relativ nahen Lage zur Nordsee. Dabei hat das ozeanische Klima einen stärkeren Einfluss auf die Witterungs- und Klimaverhältnisse im Plangebiet als das kontinentale Klima. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst.

Die jährliche Niederschlagsmenge im Landkreis Rotenburg (Wümme) liegt zwischen 759 mm und 881 mm im jährlichen Mittel. Dabei kommt es im Zentralbereich der Zevenener Geest zu den höchsten Niederschlagsmengen. Zum Niederschlagsmaximum kommt es im Monat Juli, das Niederschlagsminimum liegt im April. Die mittlere Jahrestemperatur im Landkreis liegt zwischen 9,0° Celsius und 9,4° Celsius. Der wärmste Monat ist der Monat Juli mit einer durchschnittlichen Temperatur von zwischen 17,3° Celsius und 18,2° Celsius. Im kältesten Monat Januar liegen die Temperaturen im Schnitt zwischen 1,1° Celsius und 1,7° Celsius. Der Wind weht im Sommer überwiegend aus westlicher Richtung, während im Winter Südwestwinde vorherrschen. Durch umliegende Nutzungen angrenzend das Plangebiet und in der näheren Umgebung sowie insbesondere durch die Verkehrsbelastung auf den angrenzenden örtlichen und überörtlichen Straßen besteht eine Vorbelastung der Luft durch Schadstoffemissionen. Der Bewuchs im Plangebiet trägt nur geringfügig zur Frischluftentstehung bei.

Für die Luft und das Klima hat das Plangebiet insgesamt eine geringe Bedeutung.

Orts- und Landschaftsbild

Für das Plangebiet ist eine Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung ausgewiesen. Die Landschaftsbildeinheit entspricht dem der strukturarmen Ackerlandschaft. Dabei ist die Landschaft geprägt durch große Ackerflächen mit einem hohen Anteil an Energiepflanzenanbau (Mais) und nur wenig gliedernden Gehölzstrukturen.

Das Ortsbild ist geprägt durch Einfamilienhäuser sowie landwirtschaftliche Betriebe und großflächige Gewerbeanlagen und den offenen Landschaftsraum. Die Belange des Ortsbildes sind vertiefend auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen.

Die Bereiche des Plangebiets sind insgesamt für das Ortsbild nur von allgemeiner Bedeutung.

Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation

Für das Plangebiet wird ein Biotoptyp mit geringer Bedeutung kartiert (Wertstufe II).

In den Randbereichen der Fläche befinden sich teilweise entlang der Straßen und Wege Gehölzstrukturen (Baumreihen).

Besonders schützenswerte Flächen, Bäume, Biotope oder sonstige geschützte Objekte werden durch die Planung erkennbar nicht betroffen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen grundsätzlich erhalten werden. Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet bekannt.

Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte, Altablagerungen oder konkrete Bodenverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden.

Ein Verdacht auf Bodenfunde ist ebenfalls nicht bekannt. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich dem Landkreis Rothenburg-Wümme, Untere Denkmalschutzbehörde, mitzuteilen sind. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

Immissionsschutz

Aufgrund der vorhandenen verkehrlichen Nutzungen in der näheren Umgebung und innerhalb der Teilgeltungsbereiche wirken die auftretenden Emissionen auf das Plangebiet ein bzw. es werden bei Umsetzung der Planung Emissionen von dem Plangebiet ausgehen.

Durch bestehende landwirtschaftliche Betriebe sowie landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung können zudem Geruchsimmissionen auf das Plangebiet einwirken.

Die Schutzansprüche der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes und innerhalb des Plangebietes sind im Rahmen dieser FNP-Änderung grundsätzlich zu beachten.

Die relevanten Richtwerte hinsichtlich Geruchsimmissionen sowie Immissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm werden absehbar eingehalten. Ggf. dennoch erforderliche Untersuchungen / Maßnahmen zum Schallschutz werden im Rahmen der Bebauungsplanung durchzuführen / festzusetzen sein.

Infrastruktur

Das Plangebiet liegt unmittelbar in dem geplanten 1.000 m Trassenkorridor des SuedLinks. Die Trasse der Netzverstärkung Dollern - Landesbergen wurde bereits landesplanerisch festgestellt. Nach der landesplanerischen Feststellung wird für das Plangebiet der 400 m-Abstand zu Wohnbebauung eingehalten. Das Planfeststellungsverfahren für diesen Abschnitt soll im vierten Quartal 2019 erfolgen, ist aber bislang nicht abgeschlossen worden.

4. Bedarfsermittlung Wohnraum

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 auf dieses Gutachten. Zum Vergleich werden aktuellere Zahlen des Portals Wegeweiser-Kommune Bertelsmann-Stiftung 2019) und des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN 2019) gegenübergestellt.

In der Samtgemeinde Zeven lebten 22.832 Einwohner*innen im Jahr 2010. Davon lebten 4.670 Personen in der Mitgliedsgemeinde Heeslingen. Neben der Stadt Zeven mit 13.796 Einwohner*innen ist die Gemeinde Heeslingen damit die größte Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde. 2.311 Bürger*innen lebten im Jahr 2010 im Ortsteil Heeslingen, 633 Personen im Ortsteil Weertzen-Freyersen und der Ortsteil Wiersdorf zählte 342 Einwohner*innen im Jahr 2010. (Kramer 2012)

Mit Stand 30.03.2019 leben aktuell in der Samtgemeinde Zeven 22.966 Einwohner*innen und in der Mitgliedsgemeinde Heeslingen 4.827 Einwohner*innen. (LSN 2019)

In den 1990er Jahren 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. In den letzten 30 Jahren hat die Samtgemeinde Zeven insgesamt an Einwohner*innen gewonnen, überwiegend in Folge räumlicher Bevölkerungsbewegungen und durch Zuwanderung. Auch in der Mitgliedsgemeinde Heeslingen stieg die Bevölkerungszahl in den 1990er Jahren stark an. In den letzten 20 Jahren ist die Bevölkerungsentwicklung Schwankungen unterlegen, insgesamt kommt es in den letzten Jahren zu leicht rückläufigen Zahlen. (Kramer 2012)

Für das Jahr 2030 werden für die Samtgemeinde insgesamt 21.410 Einwohner*innen prognostiziert, damit kommt es für die Samtgemeinde zu einer negativen Bevölkerungsentwicklung. Ebenso kommt es für den Ortsteil Wiersdorf in der Prognose zu einer negativen Bevölkerungsentwicklung bis 2030. Für den Ortsteil Heeslingen und den Ortsteil Weertzen-Freyersen kommt es zu leicht positiven Ergebnissen im Aktivszenario des Gutachtens, ebenso wie für die Gemeinde Heeslingen, in der es zu einem maximalen Anstieg um 3,7 % kommt. (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 (22.950 Einwohner*innen im Jahr 2020). (Bertelsmann-Stiftung 2019).

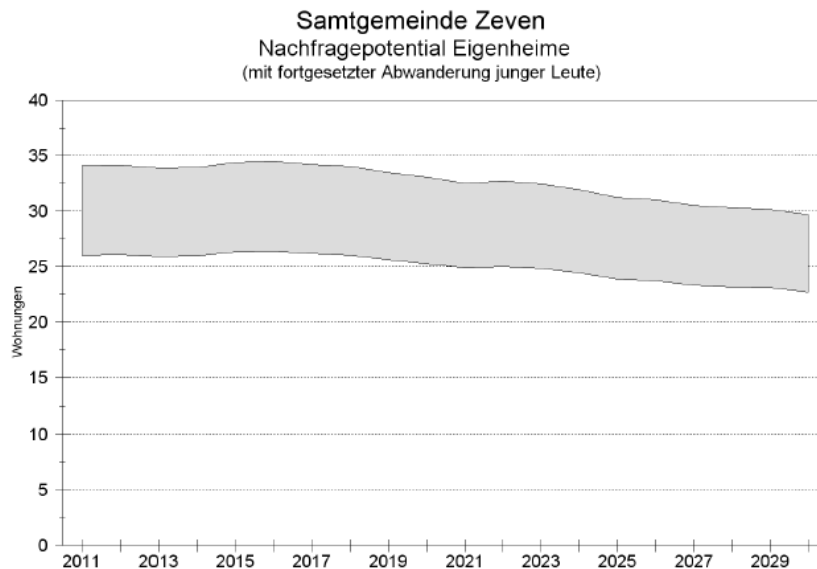
Für die Bedarfsermittlung sind jedoch auch die Zahlen der Haushaltsentwicklung entscheidend. Diese nehmen auch in der Samtgemeinde Zeven, einem bundesweiten Trend folgend, stetig zu. Bedingt wird dies durch eine Abnahme der Einwohner*innen pro Wohneinheit, also eine sinkende Haushaltsgröße. Dies liegt an der demographischen Entwicklung, verlängerten Ausbildungszeiten und der Verschiebung der Familiengründung zu späteren Zeitpunkten. Die aktuelle durchschnittliche Haushaltsgröße (Belegungsdichte) liegt bei 2,28 Personen pro Wohneinheit in der Samtgemeinde. Bis zum Jahr 2020 werden weiter steigende Haushaltszahlen prognostiziert, bis zum Jahr 2030 ist allerdings mit einem leichten Rückgang zu rechnen. Weiter nimmt auch in Zeven die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner*in zu. Im Jahr 2010 lag die Wohnfläche pro Person bei 48,2 m² in der Samtgemeinde, in den Gemeinden sind die Zahlen mit bis zu 50 m² pro Person etwas höher. (Kramer 2012)

Laut LSN sind in der Samtgemeinde zum 01.01.2018 insgesamt 10.623 Wohnungen vorhanden, was einer Belegungsdichte von ca. 2,2 entspricht. (LSN 2019)

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 Baulandnachfrage wird laut Gutachten somit auch weiterhin in der Samtgemeinde nicht zum Erliegen kommen, wird in den nächsten Jahren bis 2030 aber leicht sinken. Insgesamt wird eine Nachfrage von bis zu 650 Wohneinheiten in Ein- bis Zweifamilienhäusern errechnet, dies entspricht ca. 500 Eigenheimen. (Kramer 2012)



Nachfragepotential an Eigenheimen für die SG Zeven bis 2030. Quelle: Gutachten zur Bevölkerungs- und Gemeindebedarfsentwicklung der Samtgemeinde Zeven 2010 bis 2030

In den im Kramer-Gutachten enthaltenen sog. Passiv- und Aktiv-Szenarios werden für die von dieser Planung berührte Ortschaft folgende Zahlen zu Wohnungsfertigstellungen bis einschl. 2030 prognostiziert: Weertzen-Frey.: 14 - 22 Wohnungen (+5,6% - +8,3 %)

Nach Aussage der Regionalplanung des Landkreises bedeutet die einzuhaltende Eigenentwicklung für Weertzen mit einer Einwohnerzahl von etwa 450 eine maximale Ausweisung von 12 bis 13 Grundstücken. Das Bauflächenkontingent bezieht sich auf die Gültigkeitsdauer eines RROP, das sich auf zehn Jahre bezieht. Dies wird bei der Abgrenzung des Plangebietes bzw. dem gesamtträumlichen Nutzungskonzept berücksichtigt.

Für die Gemeinde Heeslingen insgesamt wird eine Zunahme um 132 - 177 Wohnungen prognostiziert, was + 6,9 % - + 9,3 % entspricht. (Kramer 2012) Für die Gemeinde Heeslingen sind im Rahmen der Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestands seit Ende des Jahres 2012 bis Ende des Jahres 2018 insgesamt 115 Wohnungen hinzugekommen. (LSN 2019)

Somit verbleiben gemäß der Prognose aus 2012 bei Abgleich mit den seitdem fertiggestellten Wohnungen noch insgesamt ca. 17 – 62 Wohnungen für die wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde Heeslingen bis einschl. 2030.

Auch unter Berücksichtigung demographischer Faktoren (insbesondere auch mehr und dafür kleinerer Haushalte) ist für die nächsten Jahre in Heeslingen eine weitere Zunahme an Haushalten und somit ein entsprechender zusätzlicher Bedarf an Wohngrundstücken anzunehmen. Darüber hinaus gibt es in der Gemeinde Heeslingen derzeit eine hohe örtliche Nachfrage nach Baugrundstücken, was neben der guten infrastrukturellen Ausstattung auch durch die sehr aktive Dorfgemeinschaft und durch das rege Vereinsleben begründet ist. Durch Vorhalten von Bauland soll insbesondere der jungen Generation weiterhin die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden. Damit soll die Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen sichergestellt und eine generationenübergreifende, vielfältige Dorfgemeinschaft gefördert werden.

5. Planinhalt und Abwägung

Für das Plangebiet in der Ortschaft Weertzen soll eine Wohnbaufläche für die kurz- und mittelfristige Eigenentwicklung (Teilbereich an der Straße „Kreuzberg“) und die langfristige Entwicklung (östlicher Teilbereich) ausgewiesen werden. Das Plangebiet grenzt nördlich an ein bereits vorhandenes Wohngebiet an und setzt die Bebauungsmöglichkeiten entlang der Straße „Kreuzberg“ fort.

Der Bereich der Wohnbaufläche wurde nach Abstimmung mit dem Landkreis nunmehr so gewählt, dass neben dem für die verbindliche Überplanung durch den Bebauungsplans Nr. 40 „Östlich Kreuzberg Teil II“ Teilbereich an der Straße „Kreuzberg“ auch die Bereiche bis zum Anschluss an die südlich vorhandene Bebauung dargestellt werden und die Wohnbaufläche somit nach Osten und Süden hin noch einmal erweitert wird. Somit wird durch die Wohnbaufläche sowohl die kurz- bis mittelfristige wohnbauliche Entwicklung (im Teilbereich der Fläche an der Straße „Kreuzberg“), als auch die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für die nächsten 20-30 Jahre abgebildet. Um das gesamträumliche Nutzungskonzept zu vervollständigen und der Eigenentwicklung Rechnung zu tragen, wird zudem eine Wohnbaufläche westlich der Straße „Kreuzberg“ im Zuge dieser Änderung aus dem FNP herausgenommen.

Um den Rahmen der Eigenentwicklung nicht zu überschreiten ist zunächst nur die Entwicklung des Teilbereichs der neuen Wohnbaufläche an der Straße „Kreuzberg“ geplant. Die Eigenentwicklung wird durch die Berücksichtigung dieser geplanten Fläche zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 „Östlich Kreuzberg Teil II“ mit maximal 12 bis 13 Baugrundstücken gesichert. Das zuletzt entwickelte Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 20 aus dem Jahr 2004) ist bereits seit längerer Zeit vollständig bebaut. Es besteht daher ein entsprechender Bedarf für die Eigenentwicklung auch hinsichtlich der Gültigkeitsdauer des RROP und des FNP. Die Planung entspricht somit der im RROP vorgeschriebenen Eigenentwicklung. Darüber hinaus werden Flächen einbezogen, um die mittel- bis langfristigen gemeindlichen Entwicklungsabsichten darzustellen. Eine abschnittsweise Entwicklung des Baugebietes Richtung Osten und Süden wird daher als langfristige Perspektive vorbereitet.

Um zudem den Abstand zu dem östlich gelegenen Gewerbegebiet zu sichern, wird eine Grünfläche östlich der Wohnbaufläche dargestellt.

Durch die nunmehr geplanten Darstellungen wird ein gesamträumliches Nutzungskonzept für diesen Bereich der Ortslage von Weertzen im FNP etabliert, welches sowohl die kurzfristigen als auch die mittel- bis langfristigen wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten abbildet und somit als Ausdruck organischer Siedlungsstruktur angesehen werden kann. Die Wohnbauentwicklung wird insgesamt auf den Bereich östlich der Straße „Kreuzberg“ konzentriert. Die bereits vorhandenen Darstellungen werden sinnvoll ergänzt, u. a. um eine Grünfläche, um den Abstand zum Gewerbegebiet östlich zu wahren. Gleichsam wird eine Wohnbauflächendarstellung westlich der Straße „Kreuzberg“ aus dem FNP herausgenommen, um das neue Nutzungskonzept zu verdeutlichen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 „Östlich Kreuzberg Teil II“ an der Straße „Kreuzberg“ wird zunächst ein Teilbereich der Wohnbauflächen verbindlich überplant. Es verbleibt somit zunächst noch eine Lücke an der Straße „Kreuzberg“ zu der bereits vorhandenen Wohnbebauung. Diese Lücke soll städtebaulich geschlossen werden, sobald die Flächen hier verfügbar werden. Die Überplanung des Teilbereichs mit dem Bebauungsplan Nr. 40 ist zur Wahrung der Eigenentwicklung der Gemeinde erforderlich (siehe oben); die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt insgesamt gewahrt.

Die Gemeinde Heeslingen stellt parallel für die Fläche des Plangebietes den Bebauungsplan Nr. 40 „Östlich Kreuzberg Teil II“ auf. Unter anderem sind die Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie die geregelte Ableitung des entstehenden Oberflächenwassers im Rahmen dieser Bebauungsplanung vertieft zu betrachten.

Es ist eine maßvolle, abschnittsweise 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 entstehen können.

Bei Erschließung der Fläche des Bebauungsplans ist die straßenbegleitende Baumreihe an der Straße „Kreuzberg“ möglichst zu erhalten. Bei unvermeidbarer Rodung von Bäumen ist der Verlust entsprechend zu kompensieren.

Vorgesehen ist die Darstellung einer Grünfläche zur Ausbildung als Ortsrandeingrünung am nördlichen Rand des Plangebietes, um den Eingriff in das Landschaftsbild auszugleichen zu können und eine ausreichende Eingrünung des Plangebietes zur offenen Landschaft hin vorzubereiten. Als Flächenbedarf für die Ortsrandeingrünung wird eine Breite von 5 m dargestellt. Diese ist zur Realisierung einer entsprechend den Anforderungen der Landschaftspflege ausgeformten Ortsrandeingrünung ausreichend. Auf die Darstellung einer Ortsrandeingrünung am südlichen Rand wird verzichtet, da hier der Anschluss an die vorhandene Bebauung bzw. an bereits im FNP dargestellte Wohnbauflächen besteht.

Zur Wahrung einer Abstandsfläche zu den östlich der vorgesehenen Wohnbebauung gelegenen gewerblichen Betrieben wird eine Grünfläche im FNP dargestellt.

Um den Rahmen der Eigenentwicklung nicht erheblich zu überschreiten und eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung im Rahmen der Planung zu verankern, wird eine Wohnbaufläche westlich der Straße „Kreuzberg“ sozusagen im Gegenzug zu der geplanten Wohnbaufläche aus dem FNP herausgenommen.

Die Gemeinde beabsichtigt, langfristig einen zusammenhängenden Siedlungskörper an der östlichen Seite der Straße „Kreuzberg“ zu entwickeln, um einen zusammenhängenden Siedlungskörper herzustellen. Voraussetzung ist die Verfügbarkeit der zwischen dem Plangebiet und den südlich angrenzenden Wohngebieten liegenden Flächen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist zum Schutz der künftigen Wohnungen im Plangebiet der Immissionsschutz aufgrund der östlich gelegenen gewerblichen Nutzung konkret und abschließend zu untersuchen.

Für die Umnutzung u.a. landwirtschaftlicher Flächen besteht nach § 1a Abs. 2 BauGB ein besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwicklung. Grundsätzlich ist hierzu festzustellen, dass in der Gemeinde Heeslingen nur wenige andere potenziell geeignete Bauflächen bzw. Baulücken der Innenentwicklung vorhanden sind, und dass diese regelmäßig in Privatbesitz sind und daher für eine gesteuerte gemeindliche Wohnraumvorsorge nicht herangezogen werden können oder eine Inanspruchnahme durch Belange anderer vorhandener Nutzungen (Landwirtschaft, überörtlicher Verkehr) verhindert wird. Zudem sind die allgemein hohen Geruchsmissionswerte in der Ortslage zu beachten, welche grundsätzlich eine wohnbauliche Entwicklung stark einschränken. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Flächen zur Bereitstellung dringend nachgefragter Wohnbaugrundstücke ist insofern gegeben.

Es sind keine Schutzgebiete oder sonstige fachlich gesicherte Flächen oder Objekten innerhalb des Geltungsbereichs dieser FNP-Änderung oder im näheren Umfeld bekannt, die nachrichtlich übernommen werden könnten.

6. Immissionsschutz

Geruchsmissionen

Für das Plangebiet sind keine erheblichen Einwirkungen durch Gerüche zu erwarten.

Lärmmissionen - Gewerbe- und Verkehrslärm

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein gewerblich genutzter Bereich. Es wird durch die Darstellung der Grünfläche ein Abstand von über 150 m zu den östlich des Plangebietes gelegenen gewerblichen Bauflächen eingehalten. Insofern findet eine ausreichende Trennung statt. Zudem befindet sich das in jüngerer Vergangenheit entstandene Baugebiet an der

Straße „Osteaue“ räumlich in deutlich größerer Nähe zu dem angesprochenen gewerblich genutzten Bereich. Durch die bereits vorhandene Bebauung werden die gewerblichen Bauflächen bereits eingeschränkt. Zusätzliche Einschränkungen durch die vorgesehene Wohnbaufläche sind nicht erkennbar. Im Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Weertzen“ sind entsprechende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Zudem schließt südlich an das Plangebiet eine bereits genehmigte Wohnbaufläche an, die sich in gleicher Entfernung zu den gewerblichen Bauflächen befindet wie die für das Plangebiet vorgesehene Wohnbaufläche.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes (westlicher Teilbereich der Wohnbaufläche) erfolgt über die angrenzenden, funktionsgerecht ausgebauten Gemeindestraße „Kreuzberg“. Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen sind geeignet, die bei Realisierung des Wohngebietes zusätzlich entstehenden Verkehre aufzunehmen, sodass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes als gesichert angesehen wird.

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

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll durch Anschluss an die und Erweiterung der örtlichen Netze erfolgen. Für den benachbarten Bestand sind die entsprechenden Anschlüsse bereits vorhanden. Die Ver- und Entsorgung wird somit als gesichert angesehen.

Für das Wohngebiet ist grundsätzlich eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung vorzusehen, d. h. die Erschließung der vorgesehenen Flächen an den jeweils vorhandenen Schmutzwasserkanal. Die Abwasserreinigungsanlage in Zeven hat ausreichend Kapazitäten frei, um das zusätzliche Abwasser aufzunehmen. Grundsätzlich ist zudem eine schadlose Abführung des Niederschlagswassers vorzusehen. Dieses soll durch Regenrückhaltung mit gedrosselter Einleitung in die nächste Vorflut geschehen. Näheres bleibt der verbindlichen Bebauungsplanung vorbehalten.

8. Umweltbericht

8.1. Einleitung

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange darzulegen. Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt auf Grund der Vorgaben des § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Struktur ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, in Verbindung mit § 1 Abs. 7 und § 1a BauGB.

8.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Samtgemeinde Zeven beabsichtigt mit der 76. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) eine bisher im wirksamen FNP der Samtgemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche als Wohnbaufläche (W) und Flächen für Ortsrandeingrünungen sowie als Grünfläche darzustellen. Zudem soll eine vorhandene Wohnbaufläche zu Gunsten einer Fläche für die Landwirtschaft aus dem FNP herausgenommen werden.

Ziele sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes in der Gemeinde Heeslingen in der Ortschaft Weertzen, insbesondere die

Berücksichtigung rahmengebender Erfordernisse des Umwelt- und Immissionsschutzes sowie die Darstellung der Wohnbaufläche für die langfristige Entwicklung der Ortschaft.

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

8.1.2. Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Baugesetzbuch (BauGB)	§ 1 Abs. 6 a)-j) Berücksichtigung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt und den Menschen und seine Gesundheit, ihrer Wechselwirkungen, Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abwässern, Nutzung erneuerbarer Energien, Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen etc. § 1a Abs. 2 Bodenschutzklausel: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. § 1a Abs. 3 Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.	Überplanung von Flächen im städtebaulichen Außenbereich Bodenschutzklausel: Abarbeitung durch Standortalternativenprüfung (weitere Berücksichtigung auf Bebauungsplan-Ebene)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	§ 1 Abs. 1 "Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)." § 13 „Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.“ § 15 Abs. 1 „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.“ § 15 Abs. 2 „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“	Überplanung von Flächen im städtebaulichen Außenbereich Darstellung einer Grünfläche zur Ortsrandeingrünung Erstellung eines Umweltberichtes (weitere Berücksichtigung auf Bebauungsplan-Ebene)

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
	§ 18 Abs. 1 „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“ § 34 Abs. 1 „Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Soweit ein Natura 2000-Gebiet ein geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2 ist, ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften, wenn hierbei die jeweiligen Erhaltungsziele bereits berücksichtigt wurden. Der Projektträger hat die zur Prüfung der Verträglichkeit sowie der Voraussetzungen nach den Absätzen 3 bis 5 erforderlichen Unterlagen vorzulegen.“ § 34 Abs. 2 „Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.“ § 34 Abs. 3 „Abweichend von Absatz 2 darf ein Projekt nur zugelassen oder durchgeführt werden, soweit es 1. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und 2. zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind.“	
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	§ 1 Es sollen nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert oder wiederhergestellt werden. „Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“	Überplanung von Flächen im städtebaulichen Außenbereich (weitere Berücksichtigung auf Bebauungsplan-Ebene)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	§ 1 Abs. 1 Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden	Vorabschätzung auftretender schädlicher Umwelteinwirkungen / Emissionen, Immissionen (Berücksichtigung auf Bebauungsplan-Ebene)

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
	§ 50 "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."	

Fachplanung	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP)	Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft; keine standortspezifischen Aussagen	Überplanung von Flächen im städtebaulichen Außenbereich Bodenschutzklausel: Abarbeitung durch Standortalternativenprüfung Grundsätzliche Begrenzung der Inanspruchnahme bestehender Freiräume (weitere Berücksichtigung auf Bebauungsplan-Ebene)
Flächennutzungsplan (FNP)	Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft Darstellung einer Wohnbaufläche	Ausweisung einer Wohnbaufläche (W) Ausweisung von Grünflächen Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft
Landschaftsrahmenplan (LRP)	Ausweisung als Flächen für die Landwirtschaft; keine standortspezifischen Zielaussagen; nordwestlich TG1 sehr hochwertiger Wald (Wertstufe 5) dargestellt; TG2 als Dauergrünland (Wertstufe 2) dargestellt; Schutzgebiete lediglich in einiger Entfernung vorhanden; Bereich mit hoher Grundwasserneubildungsrate und hoher Nitratauswaschungsgefährdung	Überwiegend Begünstigung einer umweltverträglichen Nutzung der überplanten Fläche (Abarbeitung der Eingriffsregelung auf Bebauungsplan-Ebene)

8.1.3. Ziele des Artenschutzes

Ein Erfordernis zur Untersuchung einer möglichen Betroffenheit besonders geschützter Arten durch die Darstellungen in der Flächennutzungsplan-Änderung wird nicht gesehen, da die Anforderungen des Artenschutzes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder in für Nutzungen auf den dargestellten Flächen erforderlichen Fachplanungen berücksichtigt werden müssen.

In diesem Fall sind die Belange des Artenschutzes konkret im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Östlich Kreuzberg Teil II“ und im Rahmen künftiger Bebauungspläne zu berücksichtigen.

Die vorhandene Biotopausstattung des Plangebietes (Acker- und Grünlandflächen sowie Gehölze / Baumreihen an den Rändern der Flächen) steht einer Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet erkennbar nicht entgegen.

8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1. Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung

8.2.1.1. Tiere

Untersuchungsrahmen	Tierwelt, Pflanzenwelt, bestehende Nutzungen: Aussagen LRP, Bestandsaufnahme, Stellungnahmen Scoping
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Dauergrünland; Ackerflächen angrenzend nach Norden und Osten; weiter östlich Eingrünung Industriegebiet vorhanden; Baumreihe an der Straße „Kreuzberg“; südlich Gehölze im Bereich des benachbarten Wohngebietes. Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung für wildlebende Tierarten auf. Es besteht Lebensraumpotenzial für Brutvögel der allgemein häufig vorkommenden, un gefährdeten Arten. Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen sind jedoch nicht vollständig auszuschließen. Da Beeinträchtigungen eines Gebietes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch die Planung auszuschließen sind, wird mit Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig. <u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Das Plangebiet weist Flächen auf, die überwiegend nur eine eingeschränkte Artenvielfalt sowie Lebensraumpotenzial der Fauna besitzen. Gegenüber der Planung ist eine erhebliche Empfindlichkeit jedoch nicht vollständig auszuschließen. <u>Vorbelastungen:</u> Das Plangebiet ist aufgrund der Nutzung als Siedlungsbereich in einigen Teilbereichen bereits vorbelastet. Die Artenvielfalt in Flora und Fauna ist hier eingeschränkt. Das Potenzial als Lebensraum für Amphibien und Brutvögel wird aufgrund der ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung insgesamt nicht als besonders wertvoll eingeschätzt.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Mögliche Beeinträchtigung von besonders geschützten Vögeln/Tieren und Fledermäusen durch das heranrückende Wohngebiet; Berücksichtigung der vorhandenen Gehölze an den Rändern der Flächen durch artenschutzfachliche Untersuchung auf Bebauungsplan-Ebene erforderlich. Durch die zusätzlich vorbereitete Bebauung und Versiegelung kann weiterer Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren gehen. Auf der anderen Seite wird durch absehbare Pflanzungen in dem vorgesehenen Wohngebiet (private Gärten, Straßenraumbegrünung etc.) neuer Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten geschaffen.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Darstellung einer Grünfläche (Ortsrandeingrünung zum offenen Landschaftsraum und größere Grünfläche als Abstandsfläche zu Gewerbe).
Maßnahmen zum Ausgleich	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen.

8.2.1.2. Pflanzen und Biotope

Untersuchungsrahmen	Tierwelt, Pflanzenwelt, bestehende Nutzungen: Aussagen LRP, Bestandsaufnahme, Stellungnahmen Scoping
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Biotop mit geringer Bedeutung; Dauergrünland; Ackerflächen angrenzend nach Norden und Osten; weiter östlich Eingrünung Industriegebiet vorhanden; Baumreihe an der Straße „Kreuzberg“; südlich Gehölze im Bereich des benachbarten Wohngebietes. Der LRP stellt innerhalb des Plangebiets Biotoptypen mit sehr geringer bis geringer Bedeutung dar (Wertstufe I-II). Schützenswerte Flächen, Bäume, Biotope oder sonstige geschützte Objekte werden durch die Planung nicht unmittelbar betroffen. Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet bekannt.

	Gemäß LRP ist die potentiell natürliche Vegetation innerhalb des Plangebietes trockener Eichen-Buchenwald. Der überwiegende Teil der Fläche ist Dauergrünland (GI); es sind Baumreihen / Baum-Strauchhecken / Feldhecken an den Rändern vorhanden. Entlang der bebauten Grundstücke an den Rändern der benachbarten Wohngebiete sind Einfriedungen in Form überwiegend heimischer Gehölze vorhanden. <u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Das Plangebiet weist Flächen von allgemeiner Bedeutung auf. Die vorhandenen Grünstrukturen werden voraussichtlich überwiegend erhalten bleiben (Bestandsschutz); die von ermöglichter zusätzlicher Bebauung betroffenen sind, weisen eine geringe Empfindlichkeit auf. Zu schützenswerten Flächen im Umfeld sind entsprechende Abstände einzuhalten. Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet. <u>Vorbelastungen:</u> Das Plangebiet ist aufgrund der Nutzung als Siedlungsbereich in einigen Teilbereichen bereits vorbelastet. Die Artenvielfalt in Flora und Fauna ist hier eingeschränkt.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Keine Beeinträchtigung durch Rodung von Gehölzen zu erwarten. Mögliche Beeinträchtigung durch Rodung von Bäumen entlang der Straße „Kreuzberg“ (ggf. notwendig zur Erschließung des Wohngebietes) Durch die zusätzlich vorbereitete Bebauung und Versiegelung kann weiterer Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren gehen. Auf der anderen Seite wird durch absehbare Pflanzungen in dem vorgesehenen Wohngebiet (private Gärten, Straßenraumbe-grünung etc.) neuer Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Biotope wird somit ggf. für das Plangebiet vorbereitet.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Darstellung einer Grünfläche (Ortsrandeingrünung zum offenen Landschaftsraum und größere Grünfläche als Abstandsfläche zu Gewerbe).
Maßnahmen zum Ausgleich	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen.

8.2.1.3. Fläche und Boden

Untersuchungsrahmen	Bodentypen, Bodenarten, Geotope: Bodenkarte, LRP, NIBIS-Kartenserver, Baugeo-logische Stellungnahme
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Bodentyp mittlere Pseudogley-Braunerde; geringe Bedeutung des Bodens; geringe bis mittlere Bodenfruchtbarkeit. Das Plangebiet grenzt bereits an Siedlungsbereiche an, in den nördlichen Bereichen ist es jedoch Teil der offenen Landschaftsraums. Es werden bisher landwirtschaftlich genutzten Bereiche oder Grün- und Freiflächen als Bauflächen vorgesehen. Das Plangebiet ist der Zeven Geest, konkreter der Harsefelder Geest zuzuordnen. Im Plangebiet sind insgesamt vorwiegend Böden von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) vorhanden. Geschiebedecksande über dem Geschiebelehmdecken bilden Baunerden bzw. Podsol-Baunerden. Der Boden hat ein mittleres landwirtschaftliches Ertragspotenzial. Konkrete Altablagerungen sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt. <u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Die betroffenen Böden sind hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit gegenüber der Planung als überwiegend wenig empfindlich zu bewerten; werden jedoch durch die Planung beeinträchtigt. Bestehende oder besondere Anforderungen des Bodenschutzes müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden (ggf. vorhandene Plaggenesch-Böden).

	<u>Vorbelastungen:</u> Der Boden ist aufgrund der Nutzung als Siedlungsbereich in einigen Teilbereichen bereits vorbelastet. In den überwiegenden Bereichen ist der Boden jedoch entweder nicht vorbelastet oder lediglich durch landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Verlust des natürlich gewachsenen Bodens und der Bodenfunktionen durch die Überbauung und Versiegelung im überwiegenden Teil des Plangebiets. Durch die ermöglichte Entwicklung der Wohngebiete wird durch den Bau von Wohngebäuden, Straßen etc. der Boden zum Teil vollständig versiegelt. Der Boden geht als Fläche mit seiner Funktion als Lebensraum für Kleinlebewesen, Wasserfilter bei der Versickerung von Oberflächenwasser, Wasserversickerungsraum und landwirtschaftliche Produktionsfläche verloren. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird somit vorbereitet.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen.
Maßnahmen zum Ausgleich	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen.

8.2.1.4. Wasser

Untersuchungsrahmen	Grundwasser: hydrogeologische Karte, LRP, NIBIS-Kartenserver, Nutzungs- und Biotopkartierung LRP
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Nach Angaben der Hydrogeologischen Karte des NIBIS-Kartenservers liegt das Plangebiet innerhalb der hydrologischen Räume Wümme Niederung und Zevener Geest (nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet). Bereich mit hoher Grundwasserneubildungsrate und hoher Nitratauswaschunggefährdung. Es ist davon auszugehen, dass die z.T. intensive Nutzung als Ackerland hohe stoffliche Belastungen durch Düngung und Pflanzenschutzmittel zur Folge hat. Aufgrund der relativ geringen Durchlässigkeit des Bodens besteht ein geringes Stoffeintragsrisiko mit einer geringen Gefährdung des Grundwassers. Bezüglich des Grundwassers ist die Fläche vorwiegend als von allgemeiner Bedeutung einzustufen. <u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Der Bereich ist als wenig empfindlich gegenüber der Planung anzusehen. <u>Vorbelastungen:</u> Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen in den dem Siedlungsbereich zuzuordnenden Teilen des Plangebiets durch die vorhandene Nutzung als Siedlungsflächen. Vorbelastungen der Ackerfläche durch die landwirtschaftliche Nutzung sind nicht auszuschließen.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Durch die Versiegelung des Bodens entsteht auch ein Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt. Es können eine Verminderung der Rückhaltefähigkeit für das Niederschlagswasser, eine geringere Grundwasserneubildungsrate und ein erhöhter Verbrauch von Grundwasser auftreten.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen.
Maßnahmen zum Ausgleich	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen.

8.2.1.5. Luft und Klima

Untersuchungsrahmen	Makroklima, Mikroklima, Frisch- / Kaltluftentstehung, Klima beeinflussende Faktoren: LRP, NIBIS-Kartenserver
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Das Klima ist ein gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima. Acker- und Grünlandflächen haben – je nach Deckungsgrad – eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Kaltluftproduktion. In diesem vorwiegend offenen Gebiet findet ein ungehinderter Luftaustausch statt. <u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Plangebiet auf Grund seiner Größe, Lage und Topografie nur eine geringe Bedeutung. Die vorhandenen Gehölze tragen nur unwesentlich zur Frischluftentstehung bei. <u>Vorbelastungen:</u> Eine Vorbelastung des Mikroklimas im Plangebiet ist in den dem Siedlungsraum zuzuordnenden Bereichen innerhalb des Plangebiets und durch die umliegenden Nutzungen (insbesondere Lärm durch Gewerbe/Industrie sowie Geruch durch Biogasanlage) durch Immissionen gegeben.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Durch die Planung wird eine geringfügige Beeinflussung des Mikroklimas durch zusätzliche Versiegelung / Bebauung vorbereitet. Geringfügige Veränderungen des Kleinklimas durch eine erhöhte Erwärmung der versiegelten Flächen, eine Verringerung der Vegetation und eine Zunahme des KFZ-Verkehrs sind zu erwarten.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen.
Maßnahmen zum Ausgleich	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen.

8.2.1.6. Landschafts- und Ortsbild

Untersuchungsrahmen	Landschaftsbild: Aussagen LRP; eigene Bestandsaufnahme
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung; offener Landschaftsraum zu mind. zwei Seiten der Flächen und angrenzende Ackerflächen. Die Ortschaft Weertzen wird in den Bereichen des Plangebietes durch landwirtschaftliche Betriebe, Gewerbebetriebe und Wohnbauflächen (ländlich geprägte Siedlung) im Übergang zu landwirtschaftlicher Anbaufläche geprägt. Die betroffenen Ackerland-/Grünland-Flächen sind großflächig und unstrukturiert. <u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Der Bereich ist als wenig empfindlich gegenüber der Planung anzusehen. <u>Vorbelastungen:</u> Bestehende Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds durch die vorhandene Bebauung und die benachbarten Nutzungen.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Veränderung des Orts- Landschaftsbildes durch zusätzliche Bebauung bei Entwicklung des Wohngebietes. Die ermöglichte Veränderung ist als negative Auswirkung auf das Landschaftsbild zu beurteilen. Negativen Auswirkungen auf das Ortsbild können auf Bebauungsplan-Ebene durch örtliche Bauvorschriften vermieden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild wird somit vorbereitet.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Darstellung einer Grünfläche (Ortsrandeingrünung zum offenen Landschaftsraum und größere Grünfläche als Abstandsfläche zu Gewerbe).
Maßnahmen zum Ausgleich	Darstellung einer Grünfläche (Ortsrandeingrünung zum offenen Landschaftsraum und größere Grünfläche als Abstandsfläche zu Gewerbe).

8.2.1.7. Mensch und Gesundheit

Untersuchungsrahmen	Landwirtschaft, Erholung, Verkehr, Infrastruktur, sonstige Flächennutzungen und Raumfunktionen: RROP, FNP, eigene Bestandsaufnahme
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Lärmimmissionen durch Straßenverkehr (K130) und südöstlich gelegenen gewerblich genutzten Bereich. Die Teilbereiche des Plangebietes sind durch die vorhandenen Wohnnutzungen im näheren Umfeld sowie die benachbarten gewerblichen und infrastrukturellen / verkehrlichen Nutzungen vorgeprägt. Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung für die Naherholung. <u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Insgesamt ist vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen eine mittlere Empfindlichkeit des Schutzguts Mensch und Gesundheit festzustellen. <u>Vorbelastungen:</u> Vorbelastungen bestehen insbesondere durch die vorhandenen Nutzungen im Umfeld. Als Immissionsquellen sind für das Plangebiet das Gewerbegebiet südöstlich sowie die Heeslinger Straße (K130) zu benennen.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Durch die Planung wird eine potenziell erhebliche Beeinträchtigung des Menschen und der Gesundheit (künftige Einwohner in dem geplanten Wohngebiet) vorbereitet. Die Immissionsproblematik wird auf Ebene der Bebauungsplanung detailliert zu prüfen sein. Etwaige Beeinträchtigungen durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen im Umfeld sind als ortsüblich hinzunehmen.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen.
Maßnahmen zum Ausgleich	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen.

8.2.1.8. Kultur- und Sachgüter

Untersuchungsrahmen	Baudenkmäler, Bodendenkmäler: LRP
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale und archäologische Interessensgebiete sind nicht festzustellen. Es befinden sich zudem keine Baudenkmale im Plangebiet; Hinweise auf die Betroffenheit von Baudenkmalen liegen nicht vor. <u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Das Plangebiet ist in Hinsicht auf Kultur- und Sachgüter als wenig empfindlich gegenüber der Planung einzustufen. <u>Vorbelastungen:</u> Es sind keine wesentlichen Vorbelastungen erkennbar.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Bei Durchführung der Planung kommt es erkennbar zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands. Durch die Planung können potenziell vorhandene Relikte überplant/-baut werden. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten angeschnitten werden, sind gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unverzüglich dem Landkreis Rotenburg (Wümme) zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Meldung unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen.
Maßnahmen zum Ausgleich	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen.

8.2.1.9. Wechselwirkungen

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Standortverhältnisse, d.h. der Ausprägung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Kleinklimas, und der Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt können Wechselwirkungen auftreten. Im Rahmen der Planung relevant sind die folgenden Wechselwirkungen, die bei Entwicklung und Realisierung der geplanten Wohngebiete auftreten können: Die Bodenversiegelung, ggf. Gehölzrodung und der dadurch entstehende Verlust an Lebensraum von Tieren und Pflanzen, deren Einfluss auf das Mikroklima und den Wasserhaushalt sowie der Einfluss durch die Nutzung des Plangebietes durch den Menschen sowie die Beeinflussung des Menschen und seiner Gesundheit durch die vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung (Immissionsschutz).

8.2.1.10. Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Umweltbelang	Durch die Planung vorbereitete / ermöglichte Auswirkungen	Erheblichkeit
Tiere	Verlust von Lebensräumen (Versiegelung) Neuschaffung von Lebensräumen (Neuanpflanzungen im Plangebiet)	• +
Pflanzen und Biotop	Verlust von Biotopen Neuanpflanzung von Gehölzen im Plangebiet	• +
Fläche und Boden	Verlust von Böden und Bodenfunktionen durch Versiegelung Beeinträchtigung von Böden durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase	- -
Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildung Erhöhter Abfluss von Oberflächenwasser	• •
Klima / Luft	Verlust von Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen Schadstoffbelastung durch zusätzlichen Verkehr	• •
Landschafts- und Ortsbild	Erweiterung des Siedlungsbereichs in die Landschaft	-
Mensch und Gesundheit	Erhöhung der Verkehrsmengen	•
Kultur- und Sachgüter	-	•
Wechselwirkungen	Bodenverlust > Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen u. mehr Oberflächen-wasser-Abfluss, weniger Grundwasserneubildung	•

- erheblich • nicht erheblich + voraussichtlich positive Wirkung

8.2.2. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Planungsziel, Wohnbauflächen im ländlichen Maßstab bereitzustellen, kann ebenfalls grundsätzlich auch an einer anderen Stelle durch Ausweisung einer Wohnbaufläche erreicht werden. Aufgrund des Naturschutzgebietes „Ostetal mit Nebenbächen“ und des Landschaftsschutzgebietes im Süden des Ortsteils ist eine Siedlungsentwicklung in diese Richtung jedoch ausgeschlossen. Im Norden grenzt die Bahntrasse die Ausweitung der Ortschaft ein. Die Bebauung des Ortes Weertzen zieht sich entlang verschiedener Straßen, insbesondere entlang der Straße Im Dorf und der Bahnhofstraße/Heeslinger Straße, sodass eine Nachverdichtung im Innenbereich nicht möglich ist. Entlang der Straßen Kreuzberg und Osteau befinden sich die Anfänge des weiteren Siedlungsgefüges. An dieses Siedlungsgefüge wird mit der Planung angeknüpft, zwischen der bestehenden Bebauung und dem Plangebiet befindet sich bereits eine als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche, die nunmehr erweitert werden soll. Eine Erweiterung dieser Wohnbaufläche Richtung Osten wird durch den vorhandenen großflächigen Gewerbebetrieb erschwert, sodass hier zwar eine Erweiterung vorgenommen wird, aber auch eine Grünfläche zur Wahrung eines ausreichenden Abstands dargestellt wird.

Alternativ erscheint eine Anknüpfung an die Bebauung im Osten der Straße Im Dorf prinzipiell möglich, Verkehrslärm durch die Landesstraße und vorhandene emittierende Gewerbebetriebe sprechen jedoch gegen eine Ausweisung an dieser Stelle.

Die vorgesehene Wohnbaufläche soll 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 Erweiterung der Wohnbauflächenausweisung möglich und führt die vergangene Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht fort. Es ist eine maßvolle Entwicklung der insgesamt entstehenden Fläche beabsichtigt, um den Rahmen der Eigenentwicklung nicht zu überschreiten. Zudem wird durch die Planung ein gesamträumliches Nutzungskonzept etabliert, was insbesondere durch die Herausnahme der Wohnbaufläche westlich der Straße Kreuzberg verdeutlicht werden soll.

8.2.3. Aussagen zur Eingriffsregelung

Da für das geplante Wohngebiet bislang unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Flächen (für Wohngebäude, Straßen- und Erschließungsflächen etc.) in Anspruch genommen werden sollen, ist eine erhebliche Intensivierung von Eingriffen in Schutzgüter zu erwarten. Durch die Realisierung des Baugebietes ist insbesondere mit einem erheblichen Eingriff durch zusätzliche Flächenversiegelung zu rechnen. Die fachliche Abarbeitung der Eingriffsregelung für den derzeit verbindlich zu überplanenden Teilbereich hat im Rahmen der parallelen Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 40 „Östlich Kreuzberg Teil II“ zu erfolgen. Dort erfolgen die konkrete Bestimmung und flächenhafte Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs für die erheblichen unvermeidbaren Eingriffe.

Durch die Darstellung einer Grünfläche für die Ortsrandeingrünung und einer Grünfläche zur Wahrung des Abstands zu gewerblichen Nutzungen werden in der FNP-Änderung bereits Flächen vorgehalten und räumlich verankert, auf denen Ausgleich für erhebliche negative Umweltauswirkungen (im Wesentlichen in den Schutzgütern Boden und Landschaftsbild) geschaffen werden kann.

Insgesamt werden für die erheblichen Eingriffe – insbesondere in das Schutzgut Boden -, die nicht jeweils innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, absehbar externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen bereitzustellen und zu sichern sein.

8.2.4. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Auf Grund der Lage des Plangebietes sowie die durch die Planung ermöglichten Nutzungen, ist eine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen grundsätzlich nicht erkennbar. Etwaige Anforderungen, die aus der Nachbarschaft zu der vorhandenen Biogasanlage oder anderen vorhandenen gewerblichen Betrieben resultieren, sind im Rahmen der verbindlichen

Bauleitplanung durch die konkrete Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu prüfen.

8.3. Zusätzliche Angaben

8.3.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten

Die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgte nach Datenlage und Luftbilduntersuchung des Plangebietes. Als Grundlage der Bewertung der Umweltauswirkungen wurden insbesondere auf den Landschaftsrahmenplan und den Flächennutzungsplan zurückgegriffen. Die Differenzierung der Biotop- und Nutzungstypen und Verwendung von Biotoptypenkürzeln erfolgt nach DRACHENFELS (2016) „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“.

Bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

8.3.2. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring gemäß § 4c BauGB dient der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen der Plandurchführung. Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sollen so frühzeitig ermittelt werden, damit gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da diese FNP-Änderung selbst zunächst keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, insbesondere keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zur Folge hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Maßnahmen zur Überwachung sind auf Ebene der Bebauungsplanung zu erarbeiten.

8.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Planung wird die Entstehung eines neuen Wohngebietes in der Ortschaft Weertzen in der Gemeinde Heeslingen vorbereitet sowie die langfristige wohnbauliche Entwicklung der Ortschaft gesichert. Dazu wird eine an ein bestehendes Wohngebiet und Wohnbaufläche anschließende, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche durch Darstellung einer Wohnbaufläche (W) und einer Fläche für die Ortsrandeingrünung überplant. Für einen Teilbereich der Fläche befindet sich parallel ein Bebauungsplan in der Aufstellung. Zudem wird zur Wahrung des Abstands zu gewerblichen Nutzungen eine weitere, größere Grünfläche dargestellt. Darüber hinaus wird im Rahmen des gesamträumlichen Nutzungskonzeptes eine Wohnbaufläche westlich der Straße Kreuzberg aus dem FNP herausgenommen.

Mit der geplanten Wohnbaufläche wird an bereits vorhandene Wohngebiete bzw. durch Wohnbebauung vorgeprägte Bereiche angeschlossen und dadurch die wohnbauliche Entwicklung in dem überplanten Siedlungsteil der Gemeinde konsequent fortgesetzt. Die Gemeinde Heeslingen strebt damit für die Ortschaft Weertzen eine bedarfsgerechte und langfristige wohnbauliche Entwicklung an. Mit der Entwicklung der Wohngebiete soll der langfristige Bedarf an Bauland in der Gemeinde Heeslingen gedeckt werden.

Die Planung entspricht dem maßgeblichen Ziel eines sparsamen Umgangs mit den vorhandenen Flächenressourcen und einer Vermeidung von erheblichen Konflikten mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen bzw. von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Entsprechend der dargelegten Belange des Umweltschutzes werden voraussichtlich die folgenden erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung entstehen können:

Absehbar sind erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden und Fläche durch die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen, unversiegelten Flächen für eine bauliche Entwicklung und durch die ermöglichte Versiegelung im Plangebiet und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes.

Darüber hinaus sind erhebliche Umweltauswirkungen durch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der erweiterten Siedlungsränder zu erwarten. Durch die dargestellte Grünfläche zur Schaffung einer Ortsrandeingrünung und einer großen Grünfläche wird die

Grundlage für einen (teilweisen) Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Landschaftsbild geschaffen.

Nicht auszuschließen sind zudem Auswirkungen der Planung auf den Menschen bzw. die menschliche Gesundheit bei der weiteren Entwicklung des Wohngebietes; unter anderem müssen die Anforderungen des Immissionsschutzes in dem parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren berücksichtigt werden.

Erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biotop werden bei der Entwicklung des Wohngebietes erkennbar nicht vorbereitet.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sind durch Änderung des FNP hinsichtlich der übrigen Schutzgüter zukünftig keine erheblichen Umweltauswirkungen absehbar.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass durch die Planung zwar Eingriffe in Schutzgüter vorbereitet werden, dass diese aber durch die im Sinne einer geordneten Entwicklung getroffenen planerischen Regelungen (auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung) absehbar ausgeglichen werden können und dass somit das mit der Planung verfolgte Ziel der Bereitstellung dringend nachgefragten Wohnraums mit den Erfordernissen und Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie auch mit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse vereinbar ist.

8.3.4. Referenzliste

Folgende Unterlagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen stehen zur Verfügung: Übergeordnete Planungen: Regionales Raumordnungsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Flächennutzungsplan.

9. Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,0 ha.

Fläche	in m ²	in %
Teilgeltungsbereich 1		
Wohnbaufläche	15.575	40
Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	925	2
Grünfläche (Abstandsfläche)	17.850	44
Teilgeltungsbereich 2		
Fläche für die Landwirtschaft	5.790	14
Gesamtfläche	40.140	100

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

Kartengrundlagen:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2018

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

Die Begründung wurde durch Beschluss des Rates der Samtgemeinde Zeven vom
gebilligt.

Zeven, den

.....

(Samtgemeindebürgermeister)