



**78. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Samtgemeinde Zeven  
Ortschaft Heeslingen**

**-Landkreis Rotenburg (Wümme)-**

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

**ABSCHRIFT**

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

**M O R GbR**  
MAASS OESTERLING RÖNDIGS ARCHITECTEN  
STADTPLANER  
INGENIEURE  
Architekten • Stadtplaner • Ingenieure  
Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg  
Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0  
E-Mail: [info@morarchitekten.de](mailto:info@morarchitekten.de)



## Inhaltsverzeichnis

|  |          |
|--|----------|
| <b>Vorbemerkungen</b> .....  | <b>1</b> |
| <b>1 Grundlagen der Planung</b> .....                              | <b>1</b> |
| 1.1 Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung .....                 | 1        |
| 1.2 Änderungsbereich und Größe des Änderungsbereiches .....        | 1        |
| <b>2 Gegenwärtige Situation im Änderungsgebiet</b> .....           | <b>1</b> |
| <b>3 Planerische Rahmenbedingungen</b> .....                       | <b>2</b> |
| 3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ..... | 2        |
| 3.2 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans .....         | 4        |
| 3.3 Naturschutzfachliche Aussagen und Ziele .....                  | 4        |
| <b>4 Städtebauliche Planung und Abwägung</b> .....                 | <b>5</b> |
| 4.1 Inhalt der Planung .....                                       | 5        |
| 4.2 Aussagen zur Eingriffsregelung .....                           | 9        |
| <b>5 Flächenangaben</b> .....                                      | <b>9</b> |



## Vorbemerkungen

Die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Wiesenweihenweg II“.

Der Umweltbericht wird daher gemeinsam für den B-Plan und die Änderung des FNP erstellt. Er ist dieser Begründung als gesonderter Teil beigelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, werden gebeten, sich in diesem frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Scoping) zur Planung und zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

## 1 Grundlagen der Planung

### 1.1 Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

Durch die Planung soll der bereits langjährig im Gewerbegebiet „Zum Kreuzkamp“ bzw. „Wiesenweihenweg“ ansässigen FRICKE Group GmbH & Co. KG, die Möglichkeit zur Standorterweiterung gegeben werden. Das Unternehmen hat sich im Laufe der Jahre von einem klassischen Landmaschinenhändler zu einem weltweit agierenden Dienstleistungsunternehmen entwickelt und ist größter Arbeitgeber in Heeslingen.

Die Samtgemeinde Zeven fördert die Gewerbeentwicklung in ihren Mitgliedsgemeinden und unterstützt die Erweiterungsabsichten. Das Unternehmen ist auch auf Samtgemeindeebene ein wichtiger Impulsgeber für die gewerbliche Entwicklung und die Bereitstellung von Arbeitsplätzen.

Die vorgesehene Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Wiesenweihenweg II“ erfordert die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (FNP). Dieser stellt für den Bereich der Änderung derzeit eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Planung eines Gewerbegebietes widerspricht dieser Darstellung, so dass der Flächennutzungsplan zu ändern ist.

### 1.2 Änderungsbereich und Größe des Änderungsbereiches

Die Änderungsfläche liegt im bisher unbeplanten Außenbereich, am nordwestlichen Rand des Heeslinger Siedlungsgefüges. Einbezogen sind die Flurstücke 131/4 und 132/4 in der Gemarkung Heeslingen Flur 5.

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 6,91 ha. Die räumliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 2 Gegenwärtige Situation im Änderungsgebiet

Die Änderungsfläche bildet den Ortsrand und grenzt im Osten unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „Wiesenweihenweg“. Richtung Osten und Nordosten schließen weitere großflächige Gewerbegebiete an.

Die Änderungsfläche selbst umfasst eine reine Ackerfläche und wird im Süden und Westen durch den „Wiesenweihenweg“ als Wirtschaftsweg begrenzt. Am östlichen Rand der Änderungsfläche befindet sich eine Randeingrünung, die in der nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplandarstellung eine Breite von 10 m und eine Fläche von knapp 3.500 m<sup>2</sup> aufweist. Es handelt sich um einen Pflanzstreifen aus standorttypischen Gehölzen, der im Sinne einer Ortsrandeingrünung und Abgrenzung zur freien Landschaft angelegt wurde.

Umgebend schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine Biogasanlage.

Die Änderungsfläche ist derzeit lediglich über den Wiesenweihenweg und die bestehenden gewerblichen Bauflächen erschlossen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist die direkte Anbindung über die vorhandene Gewerbegebieterschließung „Am Kreuzkamp“ und von da aus an das übergeordnete Straßennetz „Zum Kreuzkamp“ (K110), „Marktstraße“ und „Stader Straße“ (beide L 124) vorgesehen.

### 3 Planerische Rahmenbedingungen

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

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).



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

In der zeichnerischen Darstellung des LROP 2017 werden keine Aussagen für den Änderungsbereich getroffen. Folgende Inhalte des textlichen Teils des LROP 2017 sind für die Planung relevant. Gemäß Kapitel 1.1 Ziffer 02 und 05 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ des LROP 2017 sollen Planungen und Maßnahmen der Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes zum nachhaltigen Wachstum und zur Wettbewerbsfähigkeit beitragen.

Die Funktionsfähigkeit der Raum-, Siedlungs- und Infrastruktur soll gesichert werden. Zudem soll gem. LROP eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung in allen Teilräumen erreicht und die Möglichkeiten zur Erschließung von Standortpotenzialen ausgeschöpft werden.

Gemäß Kapitel 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ Ziffern 04-06 und 09 soll sich die Entwicklung von Gebieten für Arbeitsstätten vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentrieren. Zudem soll sich die Festlegung solcher Gebiete flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten, und zwar unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und der Infrastrukturfolgekosten. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben.

Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen und Lärm für die Bevölkerung sollen durch eine vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.

Die vorliegende Planung schafft Erweiterungsmöglichkeiten für einen lange ortsansässigen Betrieb. Dies trägt zum Erhalt und zur Schaffung zusätzlicher örtlicher Arbeitsplätze bei, steigert die Wettbewerbsfähigkeit und fördert zugleich die wirtschaftliche und infrastrukturelle Entwicklung der Gemeinde Heeslingen.

Durch den direkten Anschluss des Plangebietes an die bestehenden Gewerbegebiete „Wiesenweihenweg“ und im weiteren Verlauf an den Gewerbepark „Zum Kreuzkamp“ findet eine Konzentration von Nutzungen statt, die sich gegenseitig nicht stören. Zu schützenswerten Wohnnutzungen hält die Änderungsfläche einen Abstand von etwa 300 m. Negative Auswirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete oder auf sonstige schutzbedürftige Bereiche sind nicht zu erwarten.

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

Heeslingen wird aufgrund seiner guten Ausstattung mit Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Bedarfs, einem außergewöhnlich hohen Arbeitsplatzangebot, einer guten medizinischen Versorgung und eines Einzugsbereiches von ca. 5.000 Einwohnern als Grundzentrum eingestuft (Kap. 2.2 Ziffer 01 RROP 2020, S. 72). Gemäß RROP Kap. 2.2 Ziffer 01 Satz 3 ist der Verflechtungsbereich des Grundzentrums Heeslingen begrenzt auf die Gemeinde Heeslingen mit ihren Ortsteilen.

Zeven als nächstes Mittelzentrum liegt nur 4 km südwestlich von Heeslingen.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Ortslage Heeslingen. Unmittelbar an das Siedlungsgefüge grenzt ein großflächiges Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft aufgrund eines hohen Ertragspotenzials. Der Geltungsbereich befindet sich am Rande innerhalb dieses großflächigen Vorbehaltsgebietes. Weitere Vorbehalts- und Vorranggebiete sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen.

Die Ortschaft Heeslingen wird ca. 400 m südlich des Plangebietes im Verlauf der Oste durch ein Vorranggebiet Natur- und Landschaft, ein Vorranggebiet Natura 2000 und ein Vorranggebiet Hochwasserschutz durchschnitten. Die Flächen sind gleichzeitig Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung. Die Vorrang- und Vorbehaltsfunktionen werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt

Mit der L124 wird der Ort von Nordosten nach Südwesten von einer Straße regionaler Bedeutung durchquert. Der nächstgelegene Anschluss an die Bundesautobahn 1 Hamburg-Bremen befindet sich ca. 12 km südlich von Heeslingen in Elsdorf.

Gemäß der Begründung zu Ziffer 01 des Kapitels 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Sicherung der Standortattraktivität berücksichtigte werden, dass, möglichst wohnortnah, vielseitige Arbeitsplätze erhalten bleiben und neue Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen werden. Für die weitere Entwicklung der produzierenden, verarbeitenden und dienstleistenden Unternehmen ist ein ausreichendes Flächenangebot unter Beachtung der ökologischen Funktionen des Raumes vorzuhalten und insbesondere in den gewerblichen Schwerpunkten zu entwickeln.

Dabei sind laut Ziffer 01 des Kapitels 2.1 bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen Erweiterungspotenziale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen. Als Begründung wird hierzu folgendes ausgeführt:

*„Eine Förderung der zentralen Orte .... als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung in Verbindung mit einer entsprechenden Wohnbauansiedlung bietet die Möglichkeit einer mit Blick auf die Erschließung kostengünstigen Konzentration von Gewerbe- und Wohnbauansiedlungen sowie einer verbesserten Auslastung des schienen- und straßengebundenen ÖPNV. Ferner trägt sie dazu bei, einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Raumbedeutsame neue gewerbliche Bauflächen sind daher vorrangig auf die zentralen Orte ..... zu konzentrieren bevor neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.“*

Die Planung konzentriert sich auf einen bereits bestehenden gewerblichen Schwerpunkt innerhalb des Grundzentrums Heeslingen und schafft die Voraussetzung für die Standortweiterung und die weitere wirtschaftliche Entwicklung eines ortsansässigen Betriebes. Durch die unmittelbare Anbindung an bestehende Betriebsflächen kann die Erschließung flächensparend erfolgen. Zu dem ergeben sich Synergieeffekte hinsichtlich betrieblicher Abläufe.

Die Entwicklung in den Außenbereich wird als maßvoll und verträglich angesehen und ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

### 3.2 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans



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

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt für den Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar.

Im Osten grenzen unmittelbar gewerbliche Bauflächen an das Plangebiet. Im Norden und Westen der gewerblichen Flächen sichern Grünstreifen im Sinne Randeingrünung den bisherigen Übergang zur freien Landschaft. Zu allen anderen Seiten grenzen ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft an den Änderungsbereich.

Da der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, kann das geplante Gewerbegebiet nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Wiesenweihenweg II“ wird deshalb mit diesem Verfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert.

### 3.3 Naturschutzfachliche Aussagen und Ziele

Die Änderungsfläche ist vollständig unbebaut und wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Rotenburg Wümme (Stand Fortschreibung 2016) ordnet das Plangebiet entsprechend als Biototyp mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I nach Drachenfels) ein. Südöstlich des Änderungsbereiches herrscht punktuell artenarmes Intensiv- und Extensivgrünland vor.

Das Gelände fällt innerhalb des Änderungsbereiches von Nordosten nach Südwesten gleichmäßig um ca. 4,5 m ab.

Entlang des Wiesenweihenweges gibt es südlich und westlich der Änderungsfläche weg begleitende Einzelbaumbestände.

Der Landschaftsraum nördlich der Ortslage Heeslingens und somit auch der Änderungsbereich, wird als Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung (Karte 2 / LRP) kartiert.

Die Änderungsfläche liegt gemäß Kartierung im LRP (Karte 3) innerhalb eines Suchraumes für Plaggeneschböden. Dies sind Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung, die sich über den Norden der Ortslage Heeslingen und somit auch über die bereits bestehenden Gewerbeflächen erstrecken. Die Empfindlichkeit bezogen auf das Schutzgut Boden ist daher als hoch anzunehmen.



Im Plangebiet und dessen Umgebung herrschen gem. LRP terrestrische Böden mittlerer Standorte vor. Die Nitrat auswaschungsgefährdung ist groß, die Grundwasserneubildung beträgt 201.300 mm/a.

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

#### 4 Städtebauliche Planung und Abwägung

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Größe:                                | Gesamt ca. 6,91 ha  |
| Lage:                                 | Siedlungsrand   |
| Nutzung:                              | Landwirtschaftliche Ackerfläche, östlich Baum- Strauchbestand   |
| Umgebung:                             | Gewerbenutzung, Landwirtschaft, Biogasanlage, straßenbegleitend Baumbestände,   |
| Allgem. Entwicklungsziel:             | Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes, Sicherung und Ergänzung der bestehenden Randeingrünung, Sicherung von betrieblichen Strukturen und Arbeitsplätzen  |
| bisherige FNP-Darstellung:            | Ca. 6,57 ha Fläche für die Landwirtschaft und ca. 3.400 m <sup>2</sup> Randeingrünung   |
| neue FNP-Darstellung:                 | Ca. 6,45 ha gewerbliche Bauflächen und ca. 4.600 m <sup>2</sup> Randeingrünung  |
| Erschließung:                         | Geplant ausschließlich über bestehende Gewerbegebietsflächen oder die Straße „Am Kreuzkamp“ im Norden des Änderungsbereiches und weiter über K 110 bzw. L124 als Ortsdurchfahrten in Heeslingen   |
| Siedlungsgefüge:                      | Gewerblich vorgeprägter Siedlungsrand mit entsprechenden Bebauungsstrukturen  |
| Nutzungskonflikte / Immissionsschutz: | Gewerbliche Nutzungen, Übergang zur freien Landschaft, angrenzende landwirtschaftliche Nutzung, Biogasanlage  |
| Ver- und Entsorgung:                  | Anbindung an erweiterungsfähigen Bestand grundsätzlich möglich  |
| Natur und Landschaft:                 | Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Siedlung, Baumbestände, Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sowie mögliche Beeinträchtigungen sind zu prüfen  |
| Raumordnung u. Landesplanung:         | Maßvolle Erweiterung eines bestehende Gewerbebestandes innerhalb eines zentralen Ortes, Sicherung und Ausbau bestehende Strukturen vor Neuausweisung externer Flächen, Sicherung des Einfügens durch Ergänzung und Fortführung der Ortsrandeingrünung |
| Eingriffsregelung:                    | Ausgleich insbes. für Neuversiegelung erforderlich  |

#### 4.1 Inhalt der Planung

Mit dieser 78. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven soll die planungsrechtliche Grundlage für eine bedarfsgerechte Entwicklung eines bestehenden Gewerbebestandes in Heeslingen erfolgen.

Vorgesehen ist künftig auf ca. 64.555 m<sup>2</sup> eine Darstellung als gewerbliche Baufläche. Im Norden und Westen der gewerblichen Bauflächen werden 10 m breite Grünstreifen im Sinne einer Randeingrünungen auf ca. 4.600 m<sup>2</sup> dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund des vergleichsweise kleinen Maßstabs nicht parzellenscharf. Vorgegeben wird die beabsichtigte Entwicklungsrichtung auf Samtgemeindeebene. Hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung, insbesondere auch der Randeingrünung, verbleiben im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung Auslegungsspielräume. Die detaillierten Festsetzungen erfolgen über den Bebauungsplan Nr. 44 „Wiesenweihenweg II“.

Für das im Zuge des Bebauungsplanes südlich des Wiesenweihenweges festgesetzte Regenrückhaltebecken erfolgt keine explizite Darstellung im Flächennutzungsplan, da Vorhaben der Wasserwirtschaft im Außenbereich bzw. auf Flächen für die Landwirtschaft zulässig sind.

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

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes soll ausschließlich über das bestehende Gewerbegebiet und die Straße Am Kreuzkamp erfolgen. Die Straße dient bereits der Erschließung des „Gewerbeparks Zum Kreuzkamp“ und ist ausreichend dimensioniert. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung über den Bebauungsplan Nr. 44 „Wiesenweihenweg II“ wird die Anbindung an die Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Die Straße Am Kreuzkamp mündet direkt in die Straße Zum Kreuzkamp (K 110) die ebenfalls der Erschließung der Gewerbegebiete dient und die unmittelbar an die L 124 anbindet. Über die L 124 kann Richtung Westen die Stadt Zeven erreicht werden und im weiteren Verlauf über die B 71 der Autobahnanschluss Bockel. Richtung Süden kann über die L113 der Autobahnanschluss Elsdorf angefahren werden, so dass eine gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz gewährleistet ist.

Darüber hinaus ist das Plangebiet unmittelbar an den ÖPNV angebunden. Die Mitarbeitenden der Gewerbebetriebe können von der Haltestelle „Heeslingen Mitte“ diverse Buslinien (u.a. 630, 2060, 3860) in Richtung Zeven, Stade und Tostedt nutzen.

Der Änderungsbereich kann an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen werden. Eventuelle Ausbauerfordernisse sind im Zuge der konkreten Planung zu ermitteln.

### **Immissionsschutz:**

#### Landwirtschaft:

Südwestlich im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit immissionsrelevanter Tierhaltung sowie einer immissionsrelevanten Biogasanlage. Bereits 2021 wurde im Vorfeld der Bauleitplanung durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg ein Gutachten erstellt, in dem festgestellt wurde, dass der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von bis zu 15 % der sog. Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit nach GIRL<sup>1</sup> fast im gesamten Änderungsgebiet eingehalten werden kann. Lediglich am südwestlichen Rand der Fläche können größere Häufigkeiten bis zu max. 21% auftreten. Dies wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 44 „Wiesenweihenweg Teil II“ berücksichtigt.

Eine Einschränkung landwirtschaftlicher Betriebe ist durch die Planung nicht zu erwarten. Landwirtschaftliche Immissionen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen sind typisch für den ländlichen Raum und zu tolerieren.

#### Gewerblich Immissionen aus dem Plangebiet:

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet. Zu schutzbedürftigen (Wohn-) Nutzungen wird ein ausreichender Abstand eingehalten, so dass diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind. Dies gilt auch für die Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Durch den expliziten Ausschluss von Wohnungen für Betriebsleiter bzw. Betriebsinhaber ergibt sich kein Konfliktpotenzial.

#### Verkehrliche Immissionen:

Bereits heute werden die Gewerbegebiete weitgehend über die Straße „Am Kreuzkamp“ erschlossen.

---

<sup>1</sup> Gem. Tabelle 1 der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL)

Die geplante Erweiterung wird sich voraussichtlich auf die Erhöhung von Lagerkapazitäten beschränken und keine erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen erzeugen. Der Immissionsschutz wird voraussichtlich nicht negativ berührt.

### **Belange der Landwirtschaft**

Durch die Planung wird eine etwa 6,5 ha große Ackerfläche innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft aufgrund eines hohen Ertragspotenzials dauerhaft einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Hinsichtlich der Bodenfunktionskarte des NIBIS-Kartenservers ist jedoch nur eine mittlere Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) für die konkreten Flächen des Plangebietes verzeichnet.

Der Entzug landwirtschaftlicher Flächen erfolgt im Randbereich des sehr großflächigen Vorbehaltsgebietes, so dass dieses in seiner Gesamtfunktion nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und zu tolerieren.

Die Kompensation für durch zukünftige Baumaßnahmen verursachten Eingriffe ist teilweise innerhalb der Änderungsfläche (s. Randeingrünung) vorgesehen, um die externe Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begrenzen bzw. auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen wird gleichwohl im Zuge externer Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Bei der noch ausstehenden Flächenauswahl soll Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange genommen werden.

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

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich im Wesentlichen Ackerflächen. Eine bestehende Randeingrünung wird in den Änderungsbereich einbezogen, aufgehoben und im Norden und Westen der Änderungsfläche neu dargestellt.

Sonstige bestehende Grünstrukturen, z. B. der wegebegleitende Baumbestand entlang des Wiesenweihenweges bleiben erhalten, so dass hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit kein Eingriff zu erwarten ist.

Es werden jedoch im Zuge der Realisierung des Baugebietes umfangreiche Flächen für Bebauung und Erschließung neu versiegelt. Es befinden sich keine Naturdenkmäler, geschützte Objekte oder geschützte Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts im Änderungsgebiet oder sind durch die Planung indirekt betroffen. Das Potenzial als Lebensraum für Fledermäuse, Brutvögel oder andere Tierarten wird aufgrund der intensiven Nutzung (s. Ackerstandort Biotopwertstufe I= gering) und der bereits angrenzenden Gewerbenutzung als nicht besonders wertvoll eingeschätzt.

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung Aussagen zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten bei Realisierung der Planung erforderlich.

Da ein Eingriff nur innerhalb der Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung ohne besonders wertvolle natürliche Strukturen erfolgt, liegen keine günstigen Habitatbedingungen für artenschutzrechtlich relevante geschützte Arten und Lebensgemeinschaften vor.

Auch Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige gefährdete Arten wurden im Rahmen der Bestandserfassung innerhalb des Änderungsbereiches (vgl. ergänzenden Aussagen hierzu im Umweltbericht) nicht vorgefunden.

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung bestehen bereits erhebliche Beeinträchtigungen im Vorhabengebiet, so dass kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für streng oder besonders geschützte Arten vorliegt.

Im Ergebnis der Betrachtung potenziell betroffener, besonders oder streng geschützter Arten kann davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung der Bauleitplanung und Beachtung der im Umweltbericht benannten Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG zum Artenschutz nicht berührt werden.

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

Auf den unmittelbar an den Änderungsbereich grenzenden Gewerbeflächen wurden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzes). Es ist davon auszugehen, dass dies auch den für den Änderungsbereich zu vermuten ist. Im Bebauungsplan erfolgen hierzu konkrete Hinweise. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung besteht, hierzu kein Erfordernis.

### **Altlasten- und Kampfmittelverdacht**

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

### **Planungsalternativen**

Alternativ zur Planung wäre zunächst der Verzicht auf die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen in Heeslingen zu benennen. In diesem Fall könnte der Nachfrage nach Gewerbeflächen im Grundzentrum Heeslingen nicht nachgekommen werden. Firmen- und Arbeitskräfteabwanderungen wären voraussichtlich die Folge.

Bei Flächenneuausweisungen an einem gänzlich neuen Gewerbebestandort, ggf. sogar außerhalb des Gemeindegebietes können Synergieeffekte durch die direkte Anbindung an einen Bestandsbetrieb nicht wirksam werden. Es ist davon auszugehen, dass ein höherer Flächenbedarf erforderlich würde. Dies gilt insbesondere auch für die Herstellung der dann separat erforderlichen Erschließungs- und Infrastrukturen.

Ähnlich sieht es z. B. bei der Nutzung noch zur Verfügung stehender Gewerbegebietsflächen in anderen Ortschaften oder einer Erweiterung der Heeslinger Gewerbegebiete an anderer Stelle aus. Die erforderliche Anbindung an den Bestand wäre in diesen Fällen nicht zu gewährleisten.

Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes schafft den gewünschten direkten Anschluss an das Firmengelände des sich erweiternden Betriebes. Die Nutzungen ergänzen sich sinnvoll und die Immissionslage ist hinsichtlich, der betrieblichen Einflüsse aus dem Gewerbegebiet selbst aber auch im Hinblick auf angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen verträglich.

Es wird auf eine Fläche zurückgegriffen, die mit Ausnahme des Bodens, nur geringen Bedeutung für Umwelt, Natur und Landschaft hat. An anderen Standorten wären die Auswirkungen auf Natur und Landschaft voraussichtlich deutlich höher.

In der Abwägung stellt der gewählte Standort eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Gewerbeflächen dar. Andere, gleich gut geeignete oder verfügbare Flächen sind als mögliche Ergänzung des Siedlungsraumes derzeit nicht vorhanden.

Die Standortwahl wurde sowohl unter dem Gesichtspunkt der Minimierung von Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als auch im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit getroffen und sorgfältig abgewogen. Eine adäquate Alternative zur vorliegenden Planung gibt es nicht.

#### 4.2 Aussagen zur Eingriffsregelung

Detaillierte Angaben zum Umfang der Eingriffe sowie zum Ausgleich können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht gemacht werden, da dieser nur einen relativ unscharfen Rahmen für die Bebauungsplanung vorgibt. Parallel zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Bebauungsplan aufgestellt, in dem verbindliche Festsetzungen getroffen werden. Hier wird die Eingriffsregelung gebündelt und mit der erforderlichen Detaillierung und Verbindlichkeit auf der Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet und konkrete Maßnahmen gesichert.

Zusammenfassend lässt sich folgendes feststellen:

Durch die Planung kommt es zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden. Der Flächenverlust durch die Versiegelung wird gem. der angewendeten Arbeitshilfe des Nds. Städtetages über den Wert der der Biotoptypen kompensiert.

Dieser Eingriff kann nur zu einem kleinen Teil die Gehölzanpflanzungen der geplanten Randeingrünung im Änderungsgebiet selbst ausgeglichen werden. Der wesentliche Kompensationsbedarf (für ca. 4,1 ha) ist vollständig auf externen Flächen zu leisten.

### 5 Flächenangaben

| Bestand Flächennutzungsplan       | Fläche                      | Planung                    | Fläche                      |
|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Fläche für die Landwirtschaft ca. | 65.740 m <sup>2</sup>       | Gewerbliche Bauflächen ca. | 64.555 m <sup>2</sup>       |
| Randeingrünung                    | 3.415 m <sup>2</sup>        | Randeingrünung             | 4.600 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt:</b>                    | <b>69.155 m<sup>2</sup></b> |                            | <b>69.155 m<sup>2</sup></b> |

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf, so dass die Flächen, insbesondere die der Randeingrünung, von den Flächenangaben in der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Wiesenweihenweg II“ abweichen.

Die Planung wurde im Einvernehmen mit der Gemeinde Heeslingen und der Samtgemeinde Zeven durch das Büro MOR GbR Rotenburg ausgearbeitet.

Zeven, den 21.02.2024

Gez. Henning Fricke L.S.  
Samtgemeindebürgermeister