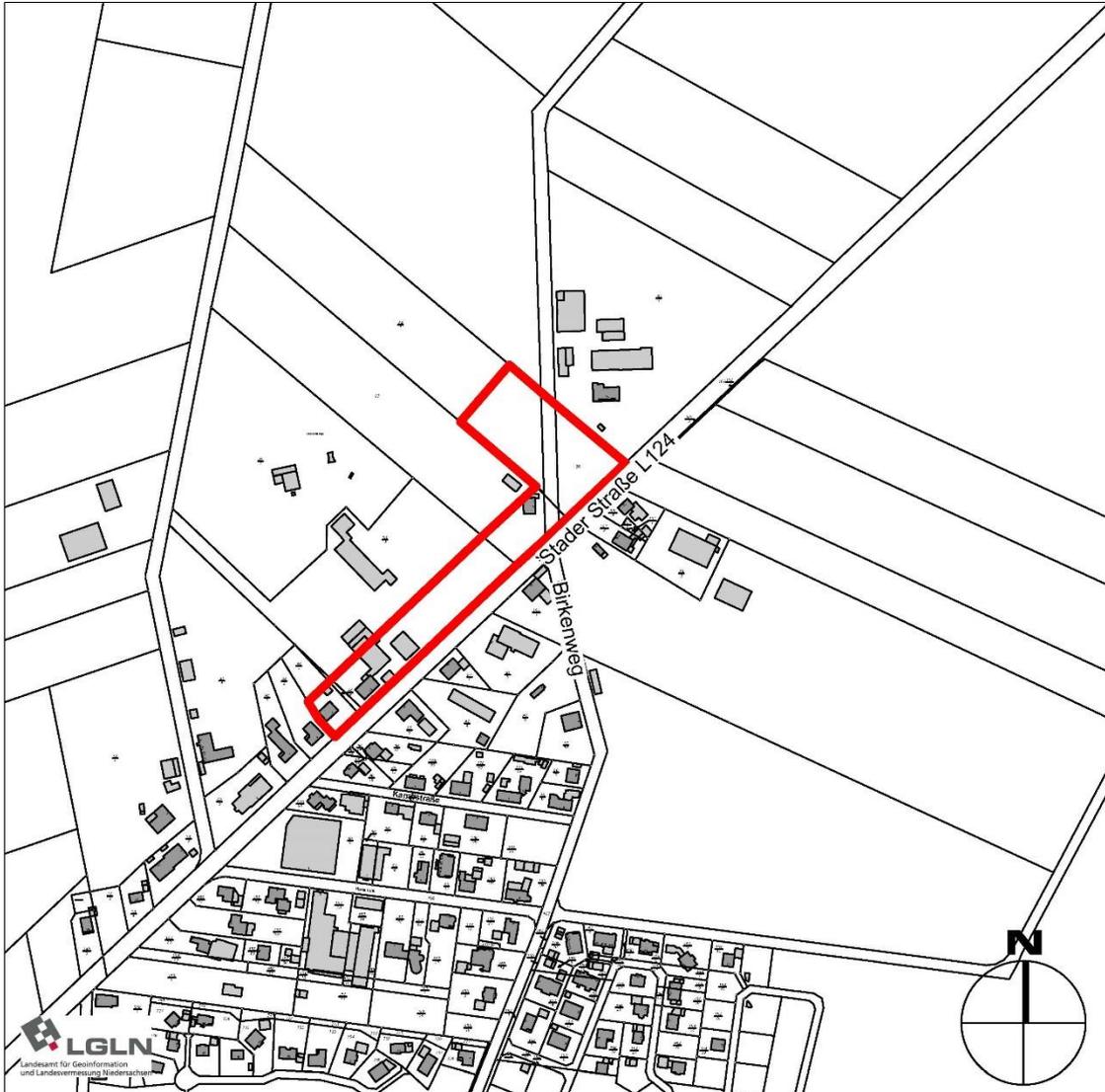


Samtgemeinde Zeven - Landkreis Rotenburg (Wümme)

## 66. Änderung des Flächennutzungsplans "Bauhof Heeslingen"



**Begründung**

**ENTWURF**

Stand: 07.02.2019



**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 Plangebietes .....	2
2. Lage und Bestandssituation .....	2
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	3
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	3
3.2. Flächennutzungsplan (FNP).....	4
3.3. Fachplanerische Grundlagen .....	4
4. Planinhalt und Abwägung.....	6
5. Immissionsschutz.....	7
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	8
7. Umweltbericht .....	8
7.1. Einleitung .....	8
7.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung .....	8
7.1.2. Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung .....	9
7.1.3. Ziele des Artenschutzes .....	11
7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	11
7.2.1. Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung.....	11
7.2.1.1. Tiere .....	11
7.2.1.2. Pflanzen und Biotop.....	12
7.2.1.3. Fläche und Boden .....	13
7.2.1.4. Wasser .....	13
7.2.1.5. Luft und Klima.....	14
7.2.1.6. Landschafts- und Ortsbild.....	14
7.2.1.7. Mensch und Gesundheit.....	15
7.2.1.8. Kultur- und Sachgüter.....	15
7.2.1.9. Wechselwirkungen.....	16
7.2.1.10. Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen.....	16
7.2.2. Alternative Planungsmöglichkeiten, Standortalternativenprüfung .....	17
7.2.3. Aussagen zur Eingriffsregelung.....	17
7.2.4. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	17
7.3. Zusätzliche Angaben.....	18
7.3.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten .....	18
7.3.2. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	18
7.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	18
7.3.4. Referenzliste .....	19
8. Flächenangaben .....	19

---

Anlage

Schalltechnische Untersuchung, Möhler und Partner Ingenieure AG, München, Januar 2019

Kartengrundlagen:

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

# 1. Grundlagen der Planung

## 1.1. Aufstellungsbeschluss

Die Samtgemeinde Zeven hat den Aufstellungsbeschluss für die 66. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) gefasst. Die Samtgemeinde beabsichtigt mit dieser Änderung den wirksamen FNP zur Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf (Bauhof), einer Fläche für Abfallentsorgung (Grünschnittsammelstelle) und einer Fläche für die Landwirtschaft in der Mitgliedsgemeinde Heeslingen zu ändern.<sup>1</sup>

## 1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Unmittelbarer Anlass der Planung ist die von der Gemeinde Heeslingen geplante, notwendig gewordene Verlegung des gemeindeeigenen Bauhofs auf eine bislang teilweise landwirtschaftlich und teilweise bereits als Grünschnittsammelstelle genutzte Fläche. Die Grünschnittsammelstelle soll in diesem Zusammenhang weiter bestehen; der neue Bauhof soll an der Stader Straße angesiedelt werden. Der die Bereiche trennende Wirtschaftsweg „Auf den Breden“ soll dabei erhalten bleiben.

Mit dem neuen Bauhof soll eine für die Gemeinde bedeutsame, öffentlichen Zwecken dienende Einrichtung geschaffen werden.

Im Rahmen der Einrichtung des Bauhofs soll eine Fahrzeug- und Lagerhalle mit Tank- und Waschplatz an der Stader Straße errichtet werden. Die Halle wird eine Grundfläche von ca. 430 m<sup>2</sup> besitzen. In der Halle wird ein Teilbereich mit Sozialräumen für die Mitarbeiter ausgebaut.

Der Bauhof wird ganzjährig durch voraussichtlich drei Mitarbeiter betrieben und ist in seiner Nutzungsart als gewerblich genutzter Bereich anzusprechen.

Der Betriebsablauf sieht vor, dass die Mitarbeiter des Bauhofs in der Regel am Morgen den Tageseinsatz auf dem Gelände vorbereiten und dann ausrücken, um die Aufgaben im Bereich der Gemeinde zu erledigen. Zu den Aufgaben gehört im Wesentlichen die Reinigung, Instandhaltung und Reparatur von Straßen, Wegen und Plätzen. Nach dem Einsatz werden Maschinen und Gerät auf dem Gelände gereinigt und gewartet.

Die Tätigkeiten des Bauhofpersonals werden zu ca. 80% im Außeneinsatz außerhalb des Bauhofgeländes ausgeführt und zu ca. 20% auf dem Bauhofgelände. Die Bürotätigkeit des Bauhofleiters wird mit ca. 1 – 2 Stunden pro Tag veranschlagt.

Für den Bauhof sind folgende Funktionsbereiche geplant: Halle zum Abstellen und Bestücken von Fahrzeugen und Gerätschaften sowie zur Lagerung von Material (nicht beheizt); Werkstatt; Kleingerätelager; Lager; Sozialtrakt sowie Wasch- und Tankplatz.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlegung des gemeindlichen Bauhofs ist vor diesem Hintergrund in der Mitgliedsgemeinde Heeslingen die Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ vorgesehen.

Die Fläche der Grünschnittsammelstelle soll bestandsorientiert als Fläche für die Abfallentsorgung dargestellt werden.

Darüber hinaus soll, um den Zusammenhang zu den umliegenden Darstellungen des FNP herzustellen und aufzugreifen, eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

---

<sup>1</sup> Die ursprünglich im Rahmen der 61. Änderung des FNP begonnene Planung wird nunmehr als gesondertes Verfahren (66. Änderung) fortgeführt. Der vormalige Teilgeltungsbereich 1 „Wohnbauflächen in Elsdorf“ wird weiterhin als 61. Änderung des FNP fortgeführt.

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

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlegung des gemeindeeigenen Bauhofs an einen neuen Standort in der Gemeinde Heeslingen
- Planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Grünschnittsammelstelle
- Klarstellung des Zusammenhangs zu den umliegenden Bauflächen

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und um die städtebaulich geordnete Fortführung der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich des Gemeindegebietes von Heeslingen bzw. der Ausstattung des Gemeindegebietes mit Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Entsorgung zu gewährleisten, ist die Änderung des FNP erforderlich.

### 1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst die Flurstücke 86, T.v. 84/1 und T.v. 165.

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.

Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha (ca. 18.110 m<sup>2</sup>).

## 2. Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet wird begrenzt durch

- im Norden eine landwirtschaftliche Hofstelle,
- im Osten die Stader Straße (Landesstraße L124),
- im Süden Wohn- und Mischbebauung der Ortslage von Heeslingen und
- im Westen den offenen Landschaftsraum und den Standort einer Biogasanlage.



*Abgrenzung des Geltungsbereichs mit Luftbild (ohne Maßstab),  
Quelle: LGLN (NIBIS-Kartenserver), Bearbeitung eigene Darstellung*

Innerhalb des Plangebietes sind im südlichen Bereich ein Wohnhaus, drei gewerblich genutzte Gebäude sowie eine Grünlandfläche entlang der Stader Straße vorhanden. Im nördli-

chen Bereich sind ein Wohnhaus, eine Grünlandfläche, Baum- und Gehölzbestände sowie eine Grünschnittsammelstelle vorhanden.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung und dem Übersichtsplan zu entnehmen.

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

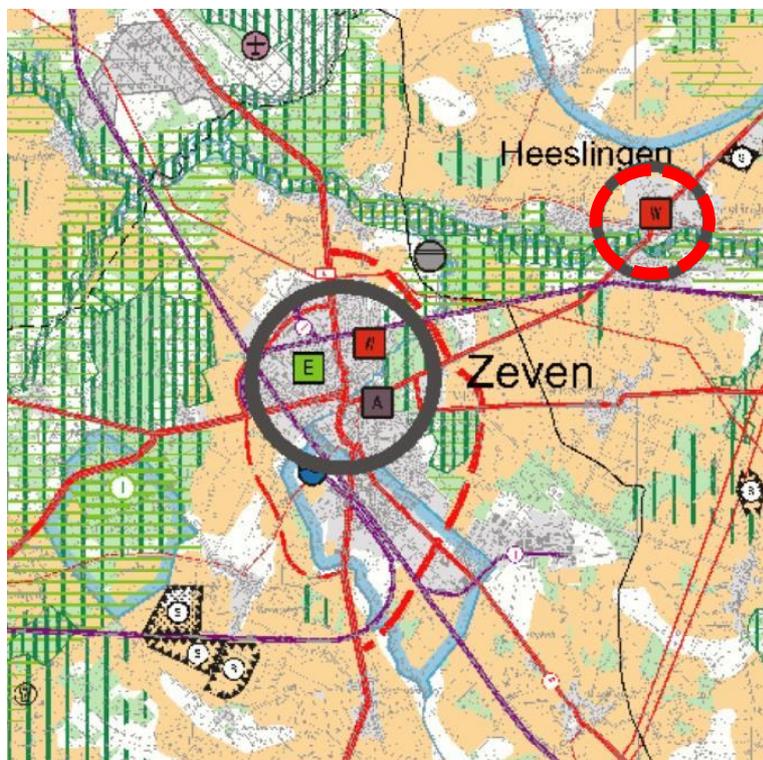
Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP, neugefasst am 26.09.2017, Nds. GVBl. 2017, 378) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 des Landkreises Rotenburg (Wümme).

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

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 2005 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.

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Heeslingen außerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Zeven.



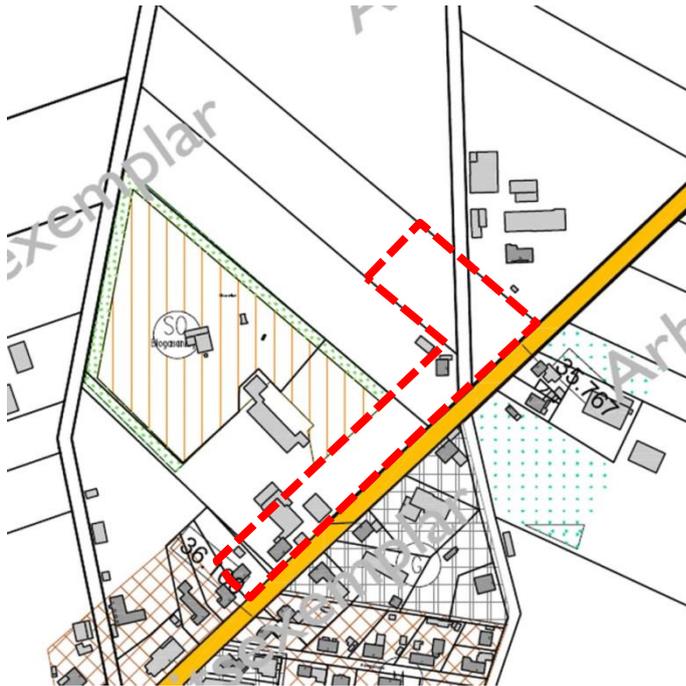
Ausschnitt aus dem RROP 2005 mit Kennzeichnung der Gemeinde Heeslingen (rot), Quelle: LK Rotenburg (Wümme), eigene Darstellung (ohne Maßstab)

Die Gemeinde Heeslingen ist neben Zeven innerhalb der Samtgemeinde als Grundzentrum festgelegt und besitzt laut RROP 2005 ebenfalls die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“.

### 3.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der vorgesehene Geltungsbereich der 66. Änderung des FNP ist im wirksamen FNP der Samtgemeinde Zeven als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nordwestlich des Plangebietes wird ein Sondergebiet „Biogasanlage“ mit Eingrünungen dargestellt; nordöstlich Fläche für die Landwirtschaft; südlich und südöstlich gewerbliche, gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen sowie eine überörtliche Hauptverkehrsstraße.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab)

### 3.3. Fachplanerische Grundlagen

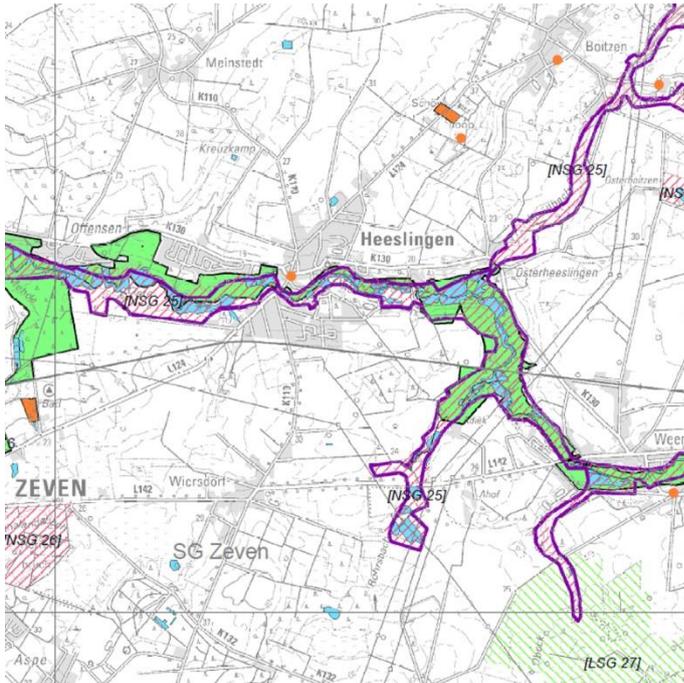
Die Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans (LRP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) aus dem Jahr 2015 trifft für das Plangebiet keine standortspezifischen Aussagen. Als Zielkategorie wird ZKII „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und/oder für abiotische Schutzgüter“ angegeben. Südlich des Plangebietes werden der Siedlungsbereich von Heeslingen und das Landschaftsschutzgebiet (LSG-ROW 121) ausgewiesen. Schutzgebiete liegen lediglich in einigem Abstand zum Plangebiet vor. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist demnach nicht zu erwarten.

#### Boden

Für das Plangebiet weist der LRP 2015 einen Suchraum für Plaggenesch aus. Teilflächen des Planbereiches können somit hinsichtlich des Funktionselementes Boden von mittlerer bis hoher Bedeutung sein. Konkrete Hinweise auf das Vorkommen von Plaggenesch liegen nicht vor. Konkrete Ablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

#### Wasser

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



*Gemeinde Heeslingen - Ausschnitt aus der Karte 6 (Schutzgebiete) des LRP 2015 (ohne Maßstab), Quelle: LRP 2015*

## Luft und Klima

Das Plangebiet liegt klimatisch im Bereich des niedersächsischen Flachlands; das Klima ist atlantisch geprägt. 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 liegt bei ca. 749 mm pro Jahr. Die mittlere Lufttemperatur liegt im Jahr bei ca. 9° Celsius. Der Wind weht im Sommer überwiegend aus SW, während im Winter NO-Winde vorherrschen.

Durch umliegende Nutzungen angrenzend an 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

Der Bereich des Plangebietes besitzt keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Das Ortsbild in dem angesprochenen Bereich der Ortslage ist geprägt durch unterschiedliche Bebauungsformen. Das Orts- bzw. Landschaftsbild ist insbesondere durch die angrenzend vorhandene Biogasanlage geprägt.

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

## Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation

Für das Plangebiet werden Biotoptypen mit sehr geringer, geringer und mittlerer Bedeutung dargestellt (Wertstufen I-III).

Schützenswerte Flächen, Bäume, Biotope oder sonstige geschützte Objekte werden durch die Planung erkennbar nicht betroffen. Zwar sind Gehölzstrukturen vorhanden, es bestehen jedoch aufgrund der Planung keine Anhaltspunkte für einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Artenschutzrechtliche Bestimmungen sind im Rahmen des Bauges-

nehmungsverfahrens und der Realisierung des Bauhofs zu beachten. Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet bekannt.

### **Altlasten**

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen 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 Rotenburg (Wümme), Untere Denkmalschutzbehörde, mitzuteilen sind. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Dies betrifft insbesondere den im Rahmen der Planung als gemeindliche Bauflächen vorgesehenen Bereiche (Bauhof).

### **Immissionsschutz**

Aufgrund der vorhandenen verkehrlichen Nutzungen in der näheren Umgebung und innerhalb des Plangebietes wirken die dort auftretenden Emissionen auf das Plangebiet ein bzw. gehen von diesem aus. Durch die vorhandenen und ausgeübten Nutzungen im Umfeld ist bereits mit einer Vorbelastung des Plangebietes zu rechnen.

Hinsichtlich des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist für das Plangebiet insbesondere die vorhandene, als Störfall-Betrieb zu wertende Biogasanlage zu berücksichtigen. Die Schutzansprüche der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sind zu beachten.

## **4. Planinhalt und Abwägung**

Für den angesprochenen Änderungsbereich in der Mitgliedsgemeinde Heeslingen soll eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“, eine Abfallentsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Grünschnittsammelstelle“ sowie eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen werden.

Dadurch soll für den gemeindeeigenen Bauhof ein neuer Standort ermöglicht werden. Der Bauhof soll in dem an der Stader Straße liegenden Bereich des Plangebietes entstehen und die Grünschnittsammelstelle soll an gleicher Stelle verbleiben. Der Wirtschaftsweg „Auf den Breden“ soll dabei erhalten bleiben, da er der Erschließung der Fläche dient.

Folgende Darstellungen sind entsprechend vorgenannter Planungsziele innerhalb des Geltungsbereichs der 66. Änderung des FNP vorgesehen:

### **Fläche für Gemeinbedarf**

Es wird eine Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Unterbringung des Bauhofs dargestellt. Der Bauhof wird als eine der Allgemeinheit dienende bauliche Anlage bzw. Einrichtung des Gemeinbedarfs bestimmt.

Für die Umnutzung u.a. landwirtschaftlicher Flächen besteht nach § 1a Abs. 2 BauGB ein besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwicklung. Hierzu ist festzustellen, dass eine bauliche Nutzung voraussichtlich nur in geringem Umfang vorgesehen ist und die Einrichtung des Bauhofs an dieser Stelle des Gemeindegebietes zwingend notwendig geworden ist (siehe Kapitel 7.2.2.). Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Fläche scheint insofern gegeben.

### **Fläche für die Abfallentsorgung**

Es wird eine Entsorgungsfläche Abfall gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB zur nachrichtlichen Übernahme der vorhandenen genehmigten Grünschnittsammelstelle dargestellt. Die Grünschnittsammelstelle wird als eine Fläche für die Abfallentsorgung bestimmt. Sie stellt im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem Bauhof auch eine der Allgemeinheit dienende Einrichtung dar. Es handelt sich bei der Grünschnittsammelstelle um eine bereits nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz als Sammelplatz für Baum- und Strauchschnitt sowie für Grünabfälle genehmigte Anlage.

### **Fläche für die Landwirtschaft**

Es wird eine Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt.

Die Darstellung der Fläche für die Landwirtschaft dient der Herstellung des Zusammenhangs mit den umliegenden Bauflächen bzw. -gebieten (Sondergebiet Biogasanlage nördlich angrenzend und gemischte Baufläche südlich angrenzend). Eine Darstellung der Fläche wäre nicht zwingend erforderlich, sie trägt jedoch zur Klarstellung bei, dass für diese Fläche die Ausweisung einer gemischten Baufläche aufgrund der Immissionslage nicht in Frage kommt (siehe nachstehendes Kapitel).

Die Darstellung hat keinen Einfluss auf den entlang der Stader Straße im südlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen, bereits genehmigten Bestand.

Die Darstellung der Fläche als Fläche für die Landwirtschaft steht zudem der Genehmigung von baulichen Anlagen, z.B. in Form von Wohngebäuden im Bereich der vorhandenen Grünlandfläche im zentralen Bereich des Plangebietes grundsätzlich nicht entgegen. Maßgeblich ist hierfür vielmehr die Beurteilung, ob es sich bei jeweils konkret überplanten Flächen bzw. Grundstücken um städtebaulichen Innen- oder Außenbereich (§§ 34-35 BauGB) handelt. Diese Beurteilung obliegt der Genehmigungsebene.

Die Darstellung der Fläche für die Landwirtschaft dient an dieser Stelle aber als Anhaltspunkt dafür, dass für die Genehmigung baulicher Anlagen (insbesondere solche mit Räumen, die für den dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind) in diesem Bereich erhebliche immissionsschutzrechtliche Restriktionen bestehen.

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 sollten.

## **5. Immissionsschutz**

Zur Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Lärmbelastung durch Verkehrslärm (Straßenlärm) wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Möhler und Partner, München erstellt, in der die Einwirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet und die Auswirkungen des durch den Bauhof induzierten Lärms untersucht wurden.<sup>2</sup>

Die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung werden im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben:

Verkehrsgeräusche: Die höchsten Verkehrslärmpegel sind an der südlichen Grundstücksgrenze mit bis zu 66 dB(A) tagsüber zu erwarten. Die Nutzung des Bauhofes kann für die Beurteilung als Gewerbebetrieb herangezogen werden, somit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiet von 69 dB(A) zuverlässig eingehalten.

Für die Ausweisung des Mischgebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60/50 dB(A) Tag/Nacht um bis zu 6/6 dB(A) Tag/Nacht überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64/54 dB(A) Tag/Nacht werden um bis zu 2/2 dB(A) Tag/Nacht

---

<sup>2</sup> siehe anliegende Schalltechnische Untersuchung, Möhler und Partner Ingenieure AG, München, Januar 2019

überschritten. Ein mögliches Abrücken der Bebauung um 5m von der Plangebietsgrenze wurde als Lösungsmöglichkeit diskutiert.

Anlagengeräusche: Relevante Anlagengeräusche im Plangebiet durch Anlagen außerhalb treten nicht auf. Das Planvorhaben selbst hält in der schutzbedürftigen Nachbarschaft die Auflagen der TA Lärm (IRW, Spitzenpegelkriterium) ein.

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wird von der ursprünglich vorgesehenen Darstellung einer gemischten Baufläche entlang der Stader Straße abgesehen.

## **6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Stader Straße L124 sowie über den von dieser abgehenden Wirtschaftsweg „Auf den Breden“. Die Grünschnittsammelstelle ist über diesen Weg erschlossen.

Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen sind geeignet, die bei Realisierung des Bauhofs zusätzlich entstehenden Verkehre aufnehmen zu können, sodass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes als gesichert angesehen wird.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll – soweit für den Bauhof erforderlich oder zweckmäßig - durch Anschluss an die örtlichen Netze erfolgen. Die Ver- und Entsorgung wird somit als gesichert angesehen. Die Grünschnittsammelstelle benötigt keine gesonderte Erschließung durch Ver- oder Entsorgungsanlagen.

Entlang des Wirtschaftswegs „Auf den Breden“ sind eine Erdgas- und eine Trinkwasserleitung (Hauptleitungen) vorhanden und in Betrieb.

Für die Fläche des Bauhofs ist grundsätzlich eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung vorzusehen. Entsprechende Nachweise müssen im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden. Grundsätzlich ist eine schadlose Abführung des entstehenden Niederschlags- und Abwassers vorzusehen. Dieses kann entweder durch Versickerung in den Untergrund oder durch Ableitung in einen Vorfluter geschehen.

## **7. Umweltbericht**

### **7.1. 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.

#### **7.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung**

Die Samtgemeinde Zeven beabsichtigt mit der 66. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) eine bisher im wirksamen FNP der Samtgemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche als Fläche für Gemeinbedarf, Fläche für die Abfallentsorgung und Fläche für die Landwirtschaft darzustellen.

Wesentliches Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des gemeindeeigenen Bauhofs und zur planungsrechtlichen Absicherung einer Grünschnittsammelstelle innerhalb des Plangebietes. Insbesondere sollen dabei die rahmengenbenden Einschränkungen und Erfordernisse des Umweltschutzes berücksichtigt werden.

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.

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

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Baugesetzbuch (BauGB)	<p>§ 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.</p> <p>§ 1a Abs. 2 Bodenschutzklausel: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.</p> <p>§ 1a Abs. 3 Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p>Überplanung von Flächen im städtebaulichen Außenbereich</p> <p>Bodenschutzklausel: Abarbeitung durch Standortalternativenprüfung</p> <p>Durchführung einer Umweltprüfung; Erstellung eines Umweltberichtes</p>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<p>§ 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</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die biologische Vielfalt,</li> <li>2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li> <li>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)."</li> </ol> <p>§ 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.“</p> <p>§ 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.“</p> <p>§ 15 Abs. 2 „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“</p> <p>§ 18 Abs. 1 „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1</p>	<p>Überplanung von Flächen im städtebaulichen Außenbereich</p> <p>Durchführung einer Umweltprüfung; Erstellung eines Umweltberichtes (weitere Berücksichtigungen auf Baugenehmigungsebene)</p>

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
	<p>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.“</p> <p>§ 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.“</p> <p>§ 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.“</p> <p>§ 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.“</p>	
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	<p>§ 1 Es sollen nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert oder wiederhergestellt werden.</p> <p>„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.“</p>	<p>Überplanung von Flächen im städtebaulichen Außenbereich (weitere Berücksichtigungen auf Baugenehmigungsebene)</p>
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	<p>§ 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</p> <p>§ 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."</p>	<p>Untersuchung auftretender schädlicher Umwelteinwirkungen (Emissionen, Immissionen durch Verkehr und Gewerbe) (weitere Berücksichtigungen auf Baugenehmigungsebene)</p>

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 Berücksichtigungen auf Baugenehmigungsebene)
Flächennutzungsplan (FNP)	Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft	Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf und einer Fläche für die Landwirtschaft
Landschaftsrahmenplan (LRP)	Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft; keine standortspezifischen Zielaussagen; Schutzgebiete lediglich in einiger Entfernung vorhanden; Bereich mit hoher Grundwasserneubildungsrate und hoher Nitratauswaschungsgefährdung	Überwiegend Begünstigung einer umweltverträglichen Nutzung der überplanten Fläche

### 7.1.3. Ziele des Artenschutzes

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

## 7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 7.2.1. Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung

#### 7.2.1.1. Tiere

<b>Untersuchungsrahmen</b>	Tierwelt, bestehende Nutzungen: Aussagen LRP
<b>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</b>	<p>Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung für wildlebende Tierarten auf. Es besteht Lebensraumpotenzial für Brutvögel der allgemein häufig vorkommenden, ungefährdeten Arten. Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen sind jedoch nicht vollständig auszuschließen.</p> <p>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.</p> <p><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.</p> <p><u>Vorbelastungen:</u> Das Plangebiet ist aufgrund der Nutzung am Rand des Siedlungsbereichs durch die Umgebung bereits vorbelastet. Die Artenvielfalt in Flora und Fauna ist hier eingeschränkt. Das Potenzial als Lebensraum für Amphibien und Brutvögel wird aufgrund der ausgeübten Nutzung (Grünschnittsammelstelle, gemischte Bebauung) insgesamt nicht als besonders wertvoll eingeschätzt.</p>
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.
<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung</b>	Durch die zusätzlich vorbereitete Bebauung und Versiegelung im Rahmen der Ansiedlung des Bauhofs kann weiterer Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren gehen. Auf der anderen Seite werden vorhandene Gehölzstrukturen absehbar wei-

<b>der Planung</b>	testgehend erhalten bleiben können. Artenschutzrechtliche Bestimmungen sind im Zuge der Baugenehmigung und bei der Realisierung der Planung zu beachten.
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen</b>	Verstöße gegen Artenschutzvorschriften können bei Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Realisierung des Bauhofs ausgeschlossen werden. Zur Berücksichtigung des Artenschutzes wird als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr. 1 in BNatSchG) auf das Verbot zum Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September hingewiesen.
<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen

### 7.2.1.2. Pflanzen und Biotope

<b>Untersuchungsrahmen</b>	Pflanzenwelt, bestehende Nutzungen: Aussagen LRP
<b>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</b>	Der LRP stellt innerhalb des Plangebietes Biotoptyp mit sehr geringer bis mittlerer Bedeutung dar (Wertstufen I-III). Schützenswerte Flächen, Bäume, Biotope oder sonstige geschützte Objekte werden durch die Planung nicht betroffen. Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet bekannt.  Als Zielkategorie wird im LRP ZKII „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und/oder für abiotische Schutzgüter“ angegeben. Gemäß LRP ist die potenziell natürliche Vegetation innerhalb des Plangebietes trockener Eichen-Buchenwald.  Der überwiegende Teil der Fläche ist Siedlungsfläche und Grünland (GI); es sind Baum-Strauchhecken (HFM) vorhanden. Entlang des Wirtschaftswegs und am nord-westlichen Rand des Plangebietes sind ausgeprägte Feldheckenstrukturen vorhanden, die einen wertvollen Ortsrand darstellen. Entlang der bebauten Grundstücke am Rand zur Stader Straße 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 erhalten bleiben (Bestandsschutz); die Gehölzstrukturen, die von möglicher zusätzlicher Bebauung betroffenen sind, weisen eine geringe Empfindlichkeit auf.  <u>Vorbelastungen:</u> Das Plangebiet ist aufgrund der Nutzung am Rand des Siedlungsbereichs in einigen Teilbereichen bereits vorbelastet. Die Artenvielfalt in Flora und Fauna ist hier eingeschränkt.
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.
<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	Durch die zusätzlich vorbereitete Bebauung und Versiegelung im Rahmen der Ansiedlung des Bauhofs kann weiterer Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren gehen. Auf der anderen Seite werden vorhandene Gehölzstrukturen absehbar weitestgehend erhalten bleiben können.  Artenschutzrechtliche Bestimmungen sind im Zuge der Baugenehmigung und bei der Realisierung der Planung zu beachten.
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen</b>	Mögliche Maßnahmen im Rahmen der Realisierung des Bauhofs können sein: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung erhaltenswerter Gehölzstrukturen</li> <li>• Beschränkung der Versiegelung insgesamt auf das erforderliche Maß</li> <li>• Bei allen Bauarbeiten sind die Bäume gemäß den Regeln der Technik, insbesondere DIN 18920, zu schützen</li> <li>• Bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen (gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG) einzuhalten und diese sind daher in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen</li> </ul>
<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen

### 7.2.1.3. Fläche und Boden

<b>Untersuchungsrahmen</b>	Bodentypen, Bodenarten, Geotope: Bodenkarte, LRP, NIBIS-Kartenserver
<b>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</b>	<p>Das Plangebiet ist bereits Siedlungsbereich, in einigen Bereichen im Übergang zum offenen Landschaftsraum. Es werden für den geplanten Bauhof bisher landwirtschaftlich genutzte Bereiche bzw. Grün- und Freiflächen als Bauflächen vorgesehen.</p> <p>Das Plangebiet ist der Heeslinger Geest zuzuordnen. Für die Fläche des Plangebietes weist der LRP 2015 einen „Suchraum für Plaggenesch“ aus. Teilflächen des Planbereichs können somit hinsichtlich des Funktionselementes Boden von mittlerer Bedeutung sein. Konkrete Hinweise auf das Vorkommen von Plaggenesch liegen nicht vor.</p> <p>Konkrete Ablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Die betroffenen Böden sind hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit gegenüber der Planung als wenig empfindlich zu bewerten; werden jedoch durch die Planung teilweise beeinträchtigt. Bestehende oder besondere Anforderungen des Bodenschutzes müssen im Rahmen der Baugenehmigung berücksichtigt werden (ggf. vorhandene Plaggenesche).</p> <p><u>Vorbelastungen:</u> Der Boden ist aufgrund der Nutzung als Siedlungsbereich in einigen Teilbereichen bereits vorbelastet. Im zentralen Bereich ist der Boden jedoch entweder nicht vorbelastet oder lediglich durch landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet.</p>
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.
<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	<p>Verlust des natürlich gewachsenen Bodens und der Bodenfunktionen durch die Überbauung und Versiegelung im nördlichen Teil des Plangebietes. Durch die ermöglichte Entwicklung des Bauhofs wird durch den Bau von Gebäuden und Fahrflächen 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.</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird somit vorbereitet.</p>
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen</b>	<p>Mögliche Maßnahmen im Rahmen der Realisierung des Bauhofs können sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimierung von Erdmassenbewegungen, ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag durch optimierte Höhenplanung soll angestrebt werden</li> <li>• Trennung des Bodenaushubs bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenaufbaues erreicht werden kann; Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB</li> <li>• Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang mit der Erschließung</li> <li>• Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien</li> <li>• Beschränkung der Versiegelung insgesamt auf das erforderliche Maß</li> </ul>
<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen

### 7.2.1.4. Wasser

<b>Untersuchungsrahmen</b>	Grundwasser: hydrogeologische Karte, LRP, NIBIS-Kartenserver, Nutzungs- und Biotopkartierung LRP
<b>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</b>	<p>Nach Angaben der Hydrogeologischen Karte liegt das Plangebiet innerhalb des hydrologischen Raums der Zevener Geest (nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet).</p> <p>Die hydrogeologische Einheit ist Gletscherablagerungen, tonig, schluffig. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist gering. Bereich mit mittlerer Grundwasserneubildungsrate. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist hoch.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die z.T. intensive Nutzung als Ackerland hohe stoffliche Belastungen durch Düngung und Pflanzenschutzmittel zur Folge hat.</p> <p>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.</p>

	<p>fen.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Der Bereich ist als wenig empfindlich gegenüber der Planung anzusehen.</p> <p><u>Vorbelastungen:</u> Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen in den dem Siedlungsbereich zuzuordnenden Teilen des Plangebietes durch die vorhandenen Nutzungen als Siedlungsflächen. Vorbelastungen der Ackerfläche durch die landwirtschaftliche Nutzung sind nicht auszuschließen.</p>
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.
<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	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.
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen</b>	<p>Mögliche Maßnahmen im Rahmen der Realisierung des Bauhofs können sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimierung der Versiegelung durch sparsame Erschließung</li> <li>• Versickerung des Oberflächenwassers soweit möglich im Gebiet</li> </ul>
<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen

### 7.2.1.5. Luft und Klima

<b>Untersuchungsrahmen</b>	Makroklima, Mikroklima, Frisch- / Kaltluftentstehung, Klima beeinflussende Faktoren: LRP, NIBIS-Kartenserver
<b>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</b>	<p>Das Klima ist ein gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima. Ackerflächen haben – je nach Deckungsgrad – eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Kaltluftproduktion. In diesem vorwiegend offenen Gebiet findet ein ungehinderter Luftaustausch statt.</p> <p><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.</p> <p><u>Vorbelastungen:</u> Eine Vorbelastung des Mikroklimas im Plangebiet ist in den dem Siedlungsraum zuzuordnenden Bereichen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes (insbesondere gewerbliche, verkehrliche Nutzungen) durch Immissionen gegeben.</p>
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.
<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	Durch die Planung wird eine geringfügige Beeinflussung des Mikroklimas durch zusätzliche Versiegelung vorbereitet. Geringfügige Veränderungen des Kleinklimas durch eine erhöhte Erwärmung der versiegelten Flächen, eine Verringerung der Vegetation und eine geringfügige Zunahme des KFZ-Verkehrs sind zu erwarten.
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen</b>	<p>Mögliche Maßnahmen im Rahmen der Realisierung des Bauhofs können sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der Versiegelung und der Bauhöhen</li> <li>• Erhalt von Gehölzstrukturen sowie zusätzliche Anpflanzungen</li> </ul>
<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen

### 7.2.1.6. Landschafts- und Ortsbild

<b>Untersuchungsrahmen</b>	Landschaftsbild: Aussagen LRP; eigene Bestandsaufnahme
<b>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</b>	Die Ortschaft Heeslingen wird in diesem Bereich durch gewerbliche Flächen und Wohnbaufläche (ländlich geprägte Siedlung) im Übergang zu landwirtschaftlicher Anbaufläche geprägt. Die betroffene ist teilweise bereits baulich genutzt und bildet im zentralen Bereich eine Lücke im Siedlungsgefüge aus. Sie ist jedoch von allen Seiten durch bauliche Nutzungen unterschiedlicher Art umgeben. Auf Teilflächen sind ausgeprägte Gehölzstrukturen vorhanden.

	<p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Der Bereich ist als wenig empfindlich gegenüber der Planung anzusehen.</p> <p><u>Vorbelastungen:</u> Bestehende Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds durch die vorhandene Bebauung und die benachbarten Nutzungen.</p>
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.
<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	Veränderung des Orts- Landschaftsbildes durch zusätzliche Bebauung bei Entwicklung des Bauhofs. Die ermöglichte Veränderung ist als negative Auswirkung zu beurteilen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild wird jedoch nicht vorbereitet.
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen</b>	Die vorhandenen Gehölzstrukturen, insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes sollen erhalten bleiben, um das Orts- und Landschaftsbild nicht erheblich zu beeinträchtigen. Weitere Maßnahmen im Rahmen der Realisierung des Bauhofs können sein: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung</li> </ul>
<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen

### 7.2.1.7. Mensch und Gesundheit

<b>Untersuchungsrahmen</b>	Landwirtschaft, Erholung, Verkehr, Infrastruktur, sonstige Flächennutzungen und Raumfunktionen: RROP, FNP, eigene Bestandsaufnahme, schalltechnische Untersuchung
<b>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</b>	Das Plangebiet ist durch die vorhandene bauliche Nutzung im Plangebiet und außerhalb sowie die benachbarten gewerblichen und infrastrukturellen 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 Schutzgutes Mensch und Gesundheit festzustellen. <u>Vorbelastungen:</u> Vorbelastungen bestehen insbesondere durch die vorhandenen Nutzungen im Umfeld. Als Immissionsquellen sind die Stader Straße, die Biogasanlage, die gewerblichen Bauflächen zu identifizieren.
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.
<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	Durch die Planung wird keine potenzielle Beeinträchtigung des Menschen und der Gesundheit vorbereitet, da die durch den geplanten Bauhof induzierten, anlagenbezogenen Emissionen als unerheblich bewertet wurden (siehe anliegende schalltechnische Untersuchung). Etwaige Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld sind als ortsüblich hinzunehmen.
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen</b>	Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft. Durch den Verzicht auf die Darstellung einer Baufläche im zentralen und südlichen Bereich des Plangebietes wird der Entstehung immissionsschutzrechtlicher Konflikte vorgebeugt.
<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen

### 7.2.1.8. Kultur- und Sachgüter

<b>Untersuchungsrahmen</b>	Baudenkmäler, Bodendenkmäler: LRP
<b>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</b>	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 Vorbelastungen erkennbar.
<b>Entwicklung des Um-</b>	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich

<b>weltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung</b>	abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.
<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	Bei Durchführung der Planung kommt es erkennbar zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen</b>	-
<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen

### 7.2.1.9. 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 des geplanten Bauhofs 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.

### 7.2.1.10. Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

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

- erheblich • nicht erheblich + voraussichtlich positive Wirkung

## 7.2.2. Alternative Planungsmöglichkeiten, Standortalternativenprüfung

### Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeit wurde im Rahmen des Planverfahrens innerhalb des Plangebietes die Möglichkeit zur Darstellung einer gemischten Baufläche anstelle der gewählten Fläche für die Landwirtschaft geprüft und gutachterlich hinsichtlich der immissionschutzrechtlichen Situation untersucht. Im Ergebnis wurde nach gutachterlicher Empfehlung von der Darstellung einer gemischten Baufläche aufgrund der Lärmbelastung (v.a. durch Verkehrslärm) abgesehen.

Weitere sich wesentlich unterscheidende Alternativen zur Planung sind nicht absehbar.

### Standortalternativenprüfung

Als Standort des neuen Bauhofs wurde zunächst eine Fläche im nördlichen Heeslinger Gewerbegebiet vorgesehen. Hier gab es bereits konkrete Überlegungen zur Umsetzung des Projektes. Da diese Fläche jedoch von einem Investor für eine gewerbliche Weiterentwicklung gekauft und entwickelt wurde, wurde der nunmehr beplante Standort an der Stader Straße ausgewählt.

Aufgrund des Fehlens weiterer möglicher Flächen in Heeslingen (z.B. anderer gewerblicher Flächen) und der Prägung der übrigen Siedlungsbereiche der Ortslage durch Wohnbebauung, ist dieser Standort der einzige, welcher zur Ansiedlung des Bauhofes zielführend ist.

Die Fläche des Plangebietes ist aufgrund ihrer Prägung durch die vorhandenen und umliegenden Nutzungen (Grünschnittsammelstelle, Biogasanlage, gemischte und gewerbliche Bauflächen) und der grundlegenden planerischen Zielsetzungen mithin als Standort für den neuen Bauhof geeignet.

Es ergeben sich somit praktisch keine anderweitigen, sinnvollerweise in Frage kommenden Planungsmöglichkeiten.

## 7.2.3. Aussagen zur Eingriffsregelung

Da für den geplanten Bauhof bislang unversiegelte Flächen in Anspruch genommen werden sollen, ist eine erhebliche Intensivierung von Eingriffen in Schutzgüter zu erwarten. Durch die Realisierung des Bauhofs ist mit einem erheblichen Eingriff durch zusätzliche Flächenversiegelung zu rechnen. Die fachliche Abarbeitung der Eingriffsregelung hat im Rahmen der Baugenehmigung zu erfolgen.

Dabei ist auch der ggf. erforderliche Erhalt von Gehölzen zu berücksichtigen, insbesondere um einen erheblichen negativen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

## 7.2.4. 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; insbesondere deshalb nicht, dass keine besonders schutzwürdigen, zum dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehenen Räume im Plangebiet ermöglicht werden. Etwaige Anforderungen, die aus der Nachbarschaft zur Biogasanlage resultieren, sind im Rahmen der Baugenehmigung durch die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu prüfen.

Für die benachbarte Biogasanlage liegt eine Auswirkungsanalyse<sup>3</sup> vor, welche die Auswirkungen von Störungsfällen und Dennoch-Störfällen in der Biogasanlage Landenergie Heeslingen (in Bezug auf ein geplantes Wohngebiet) ermittelt und untersucht, in wie weit diese Auswirkungen die Umgebung und Nachbarschaft negativ beeinflussen können. Dazu werden

---

<sup>3</sup> Auswirkungsanalyse zur Ermittlung von angemessenen Abständen mittels Ausbreitungs- und Auswirkungsberechnungen, TÜV Nord, Rostock, 19.03.2018

angemessene Sicherheitsabstände mittels rechnerischer Verfahren aufgezeigt. Der geplante Bauhof und die Grünschnittsammelstelle wurden dabei jedoch nicht explizit betrachtet.

### **7.3. Zusätzliche Angaben**

#### **7.3.1. 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.

#### **7.3.2. 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 keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, insbesondere keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Maßnahmen zur Überwachung sind auf Ebene der Baugenehmigung zu erarbeiten.

#### **7.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Planung wird die Entstehung eines neuen Bauhofs am nördlichen Ausgang der Ortslage von Heeslingen vorbereitet. Dazu wird eine von unterschiedlichen Nutzungen umgebene, derzeit teilweise landwirtschaftlich und teilweise als Grünschnittsammelstelle genutzte Fläche durch Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf und einer Fläche für die Abfallentsorgung überplant.

Zusätzlich wird zur Einbettung der Planung in den planerischen und städtebaulichen Zusammenhang eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit dem neuen Bauhof soll eine für die Gemeinde bedeutsame, öffentlichen Zwecken dienende Einrichtung geschaffen 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. Absehbar sind erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden und Fläche durch die ermöglichte Versiegelung im Plangebiet und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der vorhandenen Nutzungen sind durch Aufstellung der FNP-Änderung hinsichtlich der übrigen Schutzgüter zukünftig keine erheblichen Umweltauswirkungen absehbar.

