

Samtgemeinde Zeven - Landkreis Rotenburg (Wümme)

85. Änderung des Flächennutzungsplans

„Gewerbegebiet Heeslingen Süd“

Erläuterung der Planung

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



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

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

Stand: 16.01.2026



**Samtgemeinde
Zeven**

Am Markt 4
27404 Zeven
Tel.: 04281/7160

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



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

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	1
3	Bestandssituation	2
4	Planerische Rahmenbedingungen	3
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
4.2	Bestehende Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP)	5
4.3	Parallel in Aufstellung befindliche Bebauungspläne	6
4.4	Landschaftsrahmenplan	6
4.5	Natur- und Landschaft	7
4.6	Artenschutz	7
4.7	Kultur- und Sachgüter	8
4.8	Mensch und Gesundheit	8
4.9	Altlasten- und Ablagerungen	8
4.10	Kampfmittel	9
4.11	Boden	9
4.12	Wasser	10
4.13	Luft und Klima	10
4.14	Landwirtschaft	10
4.15	Orts- und Landschaftsbild	11
5	Planungskonzept	11
6	Immissionsschutz	12
7	Erschließung und Ver- und Entsorgung	13
8	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	14
9	Planungs- und Standortalternativen	15
10	Flächenangaben	16

Anlagen

- Geotechnischer Bericht – Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße bmH, Tostedt, 29.10.2024
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Süd“ (Entwurf) – AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen, 29.04.2025
- Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Heeslingen Süd“ der Gemeinde Heeslingen – Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, September 2025
- Bericht zur Erfassung von Brutvögeln – Klaus Ebler Landschaftsarchitekt, Estorf, 12.01.2026

1 Vorbemerkungen

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

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

2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat am 26.09.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 85. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) gefasst. Die Samtgemeinde beabsichtigt mit dieser Änderung den wirksamen FNP im Süden der Ortschaft Heeslingen zu ändern. Am 07.03.2024 hat der Samtgemeindeausschuss beschlossen, das Verfahren zur 85. Änderung des FNP fortzuführen und darüber hinaus den Geltungsbereich zu erweitern, sodass die Entwicklung eines neuen Sportareals ebenfalls planungsrechtlich vorbereitet werden kann.

Im Geltungsbereich stellt der FNP derzeit am nördlichen Rand ein Gewerbegebiet dar. Das restliche Gebiet wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Anlass der Planung ist die Entwicklung von Gewerbeflächen an angrenzender Siedlungsfläche und Bereitstellung von Flächen für die Nutzung durch Sportplätze und weitere sportliche Einrichtungen im ausgewiesenen Geltungsbereich. Zur Umsetzung dieser Entwicklungsziele wird parallel zur 85. Flächennutzungsplanänderung als verbindliche Bauleitplanung der Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Heeslingen Süd“ aufgestellt.

Um die Voraussetzung für diese Entwicklung zu schaffen, soll auf der Fläche im FNP gewerbliche Baufläche (G) und Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung Sport dargestellt werden. Darüber hinaus sollen Grünflächen als Ortseingrünung und Übergangsgrün dargestellt werden.

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird bestrebt, durch die Darstellung von Bauflächen nachfragegerecht Gewerbebaugrundstücke und Flächen für Sportanlagen bereitzustellen. Geplant ist daher die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Deckung des mittel- und langfristigen Bedarfs.

Die Planung dient zusammenfassend der Umsetzung folgender Ziele:

- der Schaffung der vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebiets sowie Sonderbauflächen für Sport
- der nachhaltigen Weiterentwicklung am südlichen Rand des Siedlungsgefüges in der Ortschaft Heeslingen,
- unter 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 diesen Bereichen des Siedlungsgebietes von der Ortschaft Heeslingen zu gewährleisten, ist die Änderung des FNP erforderlich.

3 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortschaft Heeslingen, südlich der Gleise und westlich der Kreisstraße „Wiersdorfer Straße“ (K110). Der räumliche Geltungsbereich der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst in der Gemarkung Heeslingen, Flur 4 mit den Flurstücken 127/2, 129/9, 130/26, 131/4, 131/5 und 132/27 eine Fläche von ca. 10,4 ha (103.992 m²).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Eisenbahngleise (Heeslinger Bahnhof) und rückwärtig angrenzende gemischte Bebauung (Wohnen und Gewerbe)
- im Osten durch die Kreisstraße K 110 „Wiersdorfer Straße“ und rückwärtig anschließendes Intensivgrünland mit einem durchquerenden Feldweg/ Wirtschaftsweg
- im Südosten durch ein Solitärgebäude für landwirtschaftliche Zwecke
- im Süden und Westen durch Intensivgrünland
- im Nordwesten durch Grünland mit zwei Nebengebäuden

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



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der 80. Änderung des FNPs „Auegärten“ (o.M.)
(Quelle: LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung)

Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Im Plangebiet sind Gehölze in Form von Einzelbäumen und Baumgruppen entlang der Wiersdorfer Straße und auf dem Gebiet verteilt vorzufinden.

Im Norden grenzt das Gebiet an einen Feldweg mit Grünfläche und verläuft parallel zu den Eisenbahngleisen. In nördlicher und nordöstlicher Umgebung des Plangebiets befindet sich

durch Wohnen und Gewerbe geprägte gemischte Bebauung. Direkt nördlich an die Gleisanlagen grenzt der Heeslinger Bahnhof mit einer von mehreren kleinen Gewerbebetrieben bestimmten näheren Umgebung.

Im Osten wird das Plangebiet von der Straße Zum Bahnhof und der Wiersdorfer Straßen begrenzt, welche Teile der Kreisstraße K110 bilden. Östlich der Kreisstraße K110 schließen sich Flächen mit Intensivgrünland mit einem von der Kreisstraße K110 abzweigenden Feldweg/Wirtschaftsweg. Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Schuppen.

Im Süden und Westen grenzen Flächen mit Intensivgrünland. Am nordwestlichen Rand des Plangebiets schließt sich eine Grünfläche mit zwei Schuppen an.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2022 des Landes Niedersachsen (LROP neugefasst am 17.09.2022 (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023, S. 103)) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) und in der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPVH, vom 19. August 2021, BGBl. I S. 3712). Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung:

Landesraumordnungsprogramm (LROP 2022)

Für das Plangebiet selbst sind im LROP keine zeichnerischen Darstellungen vorhanden. Lediglich die Eisenbahnstrecke nördlich des Plangebiets ist als Vorranggebiet (Sonstige Eisenbahnstrecke) gesichert. Das überörtliche Schienennetz verläuft durch Heeslingen, der Schienenpersonenverkehr ist jedoch auf der Bahnstrecke eingestellt. Im Osten in ca. 1,7 km Entfernung sind zwei linienförmig dargestellte Vorranggebiete Leitungstrasse gesichert. Ein Natura 2000 Gebiet in mindestens 400 m Entfernung verläuft in West-Ost-Richtung durch die Ortschaft Heeslingen.

Laut LROP 2022 soll landesweit in allen Teilräumen (Verdichtungs-, Zwischen- und ländlichen Räume) eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden (LROP 1.1-05). Weiter wird als Grundsatz formuliert, dass daher bei allen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden sollen und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen sollen.

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

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2020)

Grundsätzlich soll laut RROP 2020 in allen Teilräumen des Landkreises Rotenburg (Wümme) eine ausgewogene, vielfältige und langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur sowie ein entsprechendes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vorhanden sein (RROP 1.1-01). Als Begründung wird dargelegt, dass sich der Landkreis in den letzten zwanzig Jahren wirtschaftlich überdurchschnittlich gut entwickelt hat und im Landkreis ein ausgeprägter Branchenmix **kleiner und mittelgroßer Unternehmen besteht**, der die gute Beschäftigungssituation und die geringe Krisenanfälligkeit bedingt. Zur Sicherung der Standortattraktivität sollte bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden, dass vielseitige Arbeitsplätze möglichst wohnortnah erhalten bleiben und neue Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen werden. Weiter heißt es, dass für die weitere

Entwicklung der produzierenden, verarbeitenden und dienstleistenden Unternehmen ein ausreichendes Flächenangebot unter Beachtung der ökologischen Funktionen des Raumes vorzuhalten und insbesondere in den gewerblichen Schwerpunkten (siehe Abschnitt 2.1) zu entwickeln ist.

Zu eben diesen gewerblichen Schwerpunkträumen ist nach Ziel 2.1-01 RROP die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen.

Der Gemeinde Heeslingen ist die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Der Verflechtungsraum der Grundzentren ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet (Ziel 2.2-01). Das RROP beinhaltet nachstehend für das Grundzentrum Heeslingen ein gesondertes Ziel: Nach Ziel des RROP 2.2-01 Satz 3 ist der **Verflechtungsbereich** des Grundzentrums Heeslingen abweichend **begrenzt auf die Gemeinde** Heeslingen mit ihren Ortsteilen. Das bedeutet, der Ort Heeslingen wird als Grundzentrum mit eingeschränktem Verflechtungsraum eingestuft. In Heeslingen kann neue gewerbliche Bauflächen entwickelt werden, sofern sie nicht raumbedeutsam im Sinne der Raumordnung sind, also: örtlich begrenzt und bedarfsgerecht für die Gemeinde.

Da mit der vorliegenden Planung die nachfrageorientierte Entwicklung von Gewerbebauflächen für kleine und große Unternehmen für die Gemeinde Heeslingen angestrebt wird, ist die Planung mit den Zielen des RROP vereinbar.

In der Begründung des RROP wird dazu aufgeführt, dass die zusätzliche Einstufung von Heeslingen als Grundzentrum auf deren guten Ausstattung mit Einrichtungen und Angeboten des täglichen Bedarfs und großem Einzugsbereich beruht. Mit dem eingeschränkten Verflechtungsbereich für die Gemeinde Heeslingen werden Konflikte mit RROP-Zielen und Konkurrenzen mit dem benachbarten und nahgelegenen Mittelzentrum Zeven umgangen.

Darüber hinaus sind nach RROP bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen Erweiterungspotenziale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen (Ziel 2.1-06). Eine Hinleitung und Begründung der Standortwahl ist dem Kapitel 8 zu Planungsalternativen zu entnehmen.

Für die Planung relevant ist die Aussage, dass im RROP die zu beplanende Fläche auf Grund hohen Ertragspotenzials als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt ist. Ein Vorbehaltsgebiet ist ein Grundsatz der Raumordnung und muss deswegen in der Planung und Abwägung berücksichtigt werden. Eine Abweichung von dem Grundsatz ist nur bei genügend gewichtigen Gründen möglich.

Die aktuelle Planung dient der Entwicklung und sinnvollen Weiterführung des von Gewerbe geprägten südlichen Siedlungsgebiet von Heeslingen. Mit der Planung soll insbesondere auch der vorhandenen, dringenden Nachfrage nach Baugrundstücken für Gewerbe Rechnung getragen werden und die Wirtschaft in Heeslingen gestärkt werden.

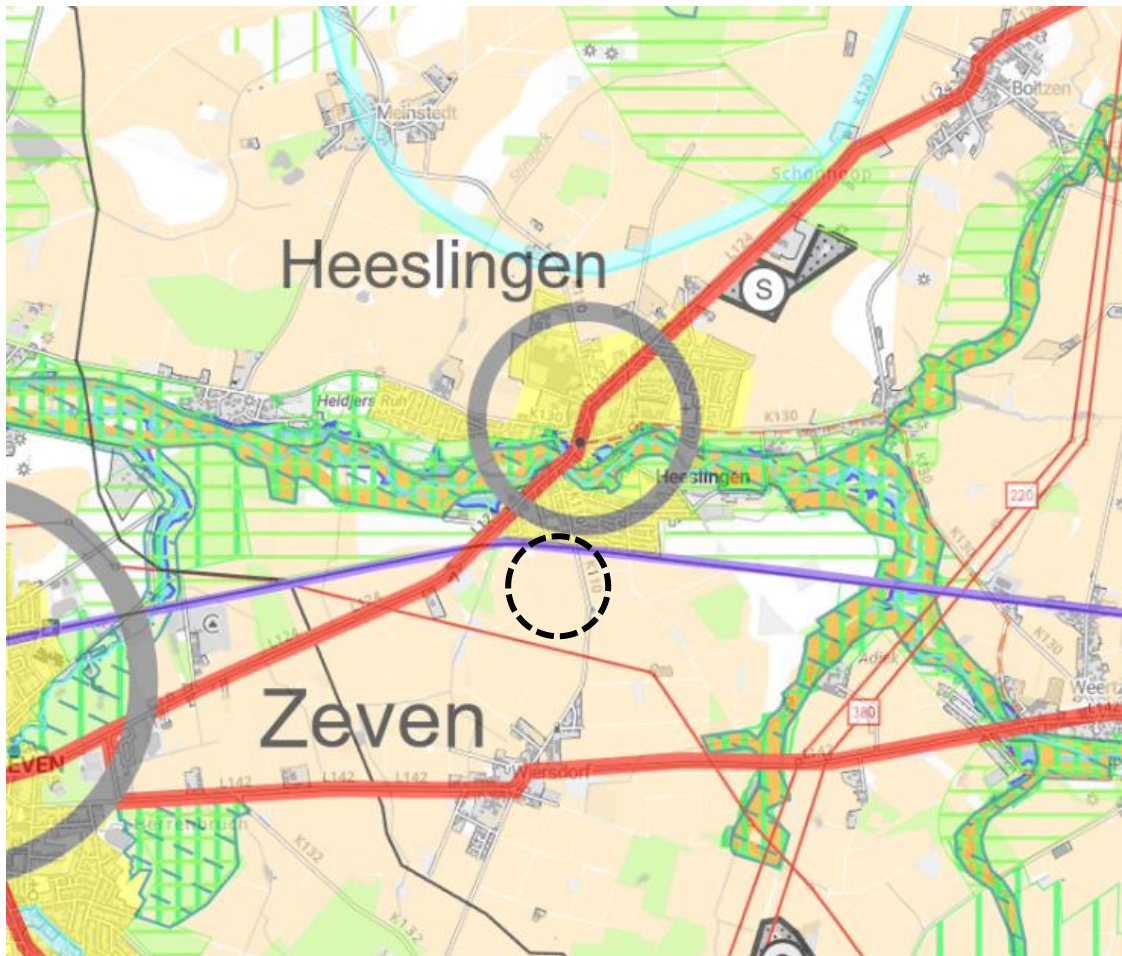


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP 2020 des LK Rotenburg (Wümme), mit Kennzeichnung (Schwarz) des Plangebiets, o. M. (Quelle: LGLN)

Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. § 73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b Absatz 1 WHG) oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. NUMIS-Niedersächsisches Umweltportal).

4.2 Bestehende Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP)

Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan bis auf eine geringe Teilfläche südlich des Bahngeländes, die als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt ist, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aus diesem Grund soll im Zuge der Planung des Bebauungsplans Nr. 47 „Gewerbegebiet Heeslingen Süd“ der Flächennutzungsplan (FNP) angepasst werden (parallele 85. Änderung des FNP).

Dazu sollen auf Basis des Bebauungsplans eine gewerbliche Baufläche (G) und im südlichen Teilbereich eine Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung „Sport“ ausgewiesen werden. Zudem sollen Grünflächen an der westlichen und südlichen Plangrenze als Ortseingrünung sowie im Bereich zwischen den gewerblichen Bauflächen und den Sonderbauflächen als Übergangsrün dargestellt werden.

Insgesamt wird der vorliegende Bebauungsplan rechtmäßig aus dem FNP entwickelt sein, sobald und soweit die 85. Änderung des FNP wirksam ist.

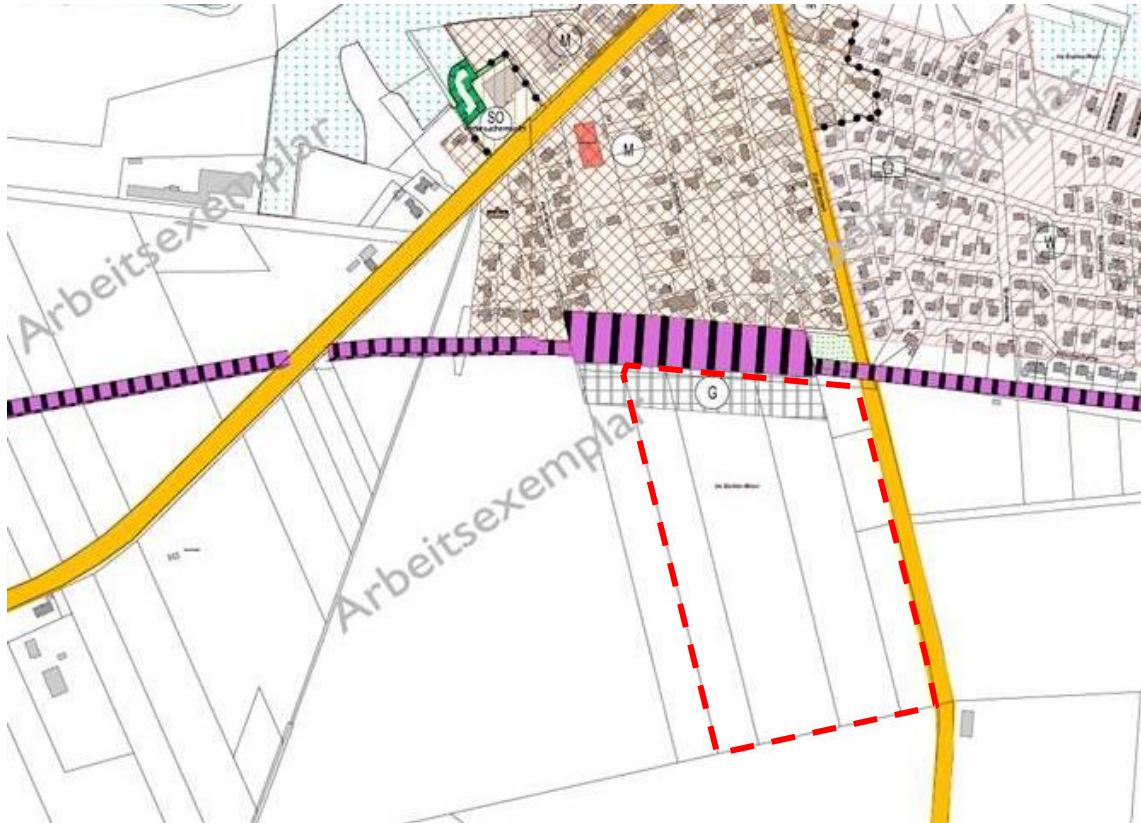


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem aktuellen FNP der Samtgemeinde Zeven mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot).

4.3 Parallel in Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet ist der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Heeslingen Süd“ der Gemeinde Heeslingen gefasst worden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets mit zweckentsprechenden Festsetzungen zur Bereitstellung von Gewerbebaugrundstücken. Darüber hinaus soll die Entwicklung eines Sportareals über die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Sport“ ermöglicht werden. Zudem sollen großzügige Grünstreifen am Gebietsrand sowie im Übergang zum geplanten Sportareal ausgewiesen werden, um das Plangebiet angemessen in die umliegende Landschaft einzubetten. Darüber hinaus sind die Anforderungen an den Lärmschutz in Bezug auf den Verkehrs- und Gewerbelärm zu berücksichtigen.

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit Wirksamwerden dieser 85. Änderung des FNP kann der sich parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt werden.

4.4 Landschaftsrahmenplan

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

Im Plangebiet (Karte 1 „Arten und Biotope“) werden überwiegend Biotoptypen mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I) verzeichnet. Zudem ist der östliche, parallel zur Kreisstraße

110 (K110) verlaufende Teilbereich als Biotoptyp mit geringer Bedeutung (Wertstufe II) ausgewiesen.

Das Landschaftsbild wird im LRP (Karte 2 „Landschaftsbild“) als Landschaftsbild mit geringer Bedeutung bewertet. Südlich des Plangebiets ist eine Hochspannungsfernleitung (ab 110 kV) ausgewiesen und liegt mit ca. 180 m Abstand in ausreichender Entfernung.

In der Karte 3 „Boden“ werden keine besonderen Böden verzeichnet.

Zum Thema „Wasser und Stoffretention“ zeigt der LRP (Karte 4) zeigt der LRP, dass das Plangebiet vollständig in einem Gebiet mit beeinträchtigter bzw. gefährdeter Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention liegt. In diesem Zusammenhang ist dort ein Bereich mit hoher Grundwasserneubildung (>300mm/a) und hoher Nitratauswaschungsgefährdung (Problemschwerpunkt) verzeichnet.

Die Karte 5 „Zielkonzept“ weist dem Plangebiet die Zielkategorie IV „Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild“ zu.

In der Karte 6 „Schutzgebiete“ werden auf dem Plangebiet und dessen näheren Umgebung keine Schutzgebiete dargestellt. Nördlich des Plangebiets, entlang des Flusses Oste, befindet sich ein ausgewiesenes FFH-Gebiet (FFH 030 - Oste mit Nebenbächen). Der Abstand zum Schutzgebiet beträgt mindestens 450 Meter und wird durch die Bebauung des südlichen Ortsteils geprägt.

Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand sind keine Konflikte mit dem LRP im Plangebiet zu erkennen. Eine genauere Betrachtung der Umweltbelange findet im weiteren Planungsverlauf im Rahmen der Umweltprüfung statt.

4.5 Natur- und Landschaft

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

4.6 Artenschutz

Für die Flächen des Plangebiets lagen Hinweise auf das Vorkommen von Kiebitzen und Rebhühnern vor. Aufgrund der Belange des Artenschutzes wurde eine **Brutvogelerfassung** durchgeführt. Sie dient als Beurteilungsgrundlage für die artenschutzfachliche Prüfung und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Die fachgerechte Erfassung der Brutvögel erfolgte im Zeitraum von März bis Juli 2025 im Rahmen von sechs Begehungen. Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet sowie einen habitatbezogen erweiterten Bereich. Zudem wurde das Reviervorkommen von Rebhühnern geprüft (24.03.2025 und 01.04.2025).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Plangebiet selbst lediglich eine **sehr geringe Bedeutung als Brutvogelhabitat** aufweist, da lediglich in einer Baumgruppe ein randständiges Brutrevier einer Kohlmeise festgestellt wurde. Das Untersuchungsgebiet erweist sich von seiner Artenvielfalt (15 Brutvogelarten in der Beobachtungssaison 2025) und der Artenzusammensetzung (5 bedrohte, besonders geschützte und/oder wertgebende Strategierarten) als **Bruthabitat von mittlerer bis hoher Bedeutung**.

Der Wert des Untersuchungsgebiets gründet sich insbesondere auf die **vorgefundenen Balzreviere von Rebhähnen (*Perdix perdix*)** als stark bedrohte Art. Allerdings steht ein Nachweis aus, dass das Untersuchungsgebiet tatsächlich Familienverbände an Rebhüh-

nen binden kann. Zur Verbesserung der Lebensraumstruktur der Rebhühner werden entsprechende grünordnerische Festsetzungen auf Ebene der Bebauungsplanung angewendet.

Die weiteren Einzelheiten zum Artenschutz sind dem Bericht zur Erfassung von Brutvögeln zu entnehmen. Gleichwohl gelten unabhängig von den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

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

4.7 Kultur- und Sachgüter

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

4.8 Mensch und Gesundheit

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist entsprechend der Ortsrandlage geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen und im Norden durch Wohnbebauungen und gewerblichen Nutzungen. Als immissionsrelevante gewerbliche Nutzungen im direkten Umfeld des Plangebiets sind eine Autowerkstatt und eine Gartenbaufirma zu nennen. Im Osten außerhalb des Plangebiets verläuft die Kreisstraße 110. Nördlich an das Plangebiet angrenzend verlaufen Eisenbahngleise von dem Verkehrsunternehmen *Eisenbahnen und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser GmbH*. Durch die angrenzenden Straßen- und Schienenverkehrsflächen und das Gewerbe im relevanten Umfeld sind Lärmimmissionen im Plangebiet erwartbar.

Im Plangebiet selbst ist im nördlichen Teil die Entwicklung von Flächen für Gewerbegebiete und im südlichen Teil von Flächen für Sportanlagen vorgesehen. Durch die geplanten Gewerbebetriebe und Sportanlagen sind schädliche Umweltauswirkungen durch Geräusche gegenüber den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen nicht auszuschließen.

Aus diesen Gründen wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden (siehe Kapitel 6 „Immissionsschutz“).

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

Insgesamt besteht somit Lärmbelastung, eine Vorbelastung des Schutzgutes Mensch und Gesundheit.

4.9 Altlasten- und Ablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden (NIBIS Kartenserver). Der durch die Samtgemeinde Zeven beauftragte geotechnische Bericht der Firma *Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Beuße mbH* hat weiterhin ebenfalls kein Vorkommen von Altablagerungen ergeben. Auch besteht im Plangebiet auf Grund der bisherigen Nutzung (Intensivgrünland) kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Sollten sich während zukünftiger Bauarbeiten abweichende Erkenntnisse ergeben, sind erforderliche Erkundungen vorzunehmen und geeignete Maßnahmen zu treffen. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Rotenburg

(Wümme) anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

4.10 Kampfmittel

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

4.11 Boden

Das Plangebiet liegt in der Bodenlandschaft Fluviale und glazifluviale Ablagerungen auf der Geest. Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS-Kartenserver / Bodenkunde) ist im Plangebiet der Bodentyp Mittlerer Podsol verzeichnet. Im Südwesten befindet sich mittlerer Pseudogley-Podsol. Die relative Bindungsstärke des Oberbodens für Schwermetalle-Cadmium wird mit „hoch“ bewertet.

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

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

Einzelheiten und Hinweise zur Bauausführung (orientierende Maßnahmen für die geplante Bebauung) sind dem beigefügten Bodengutachten zu entnehmen. Planungsrechtliche Festsetzungen für den parallelen Bebauungsplan Nr. 47 ergeben sich hierdurch voraussichtlich nicht und sind dem nachgelagerten Verfahren auf Ebene der Bebauungsplanung vorbehalten.

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

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

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im

Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

4.12 Wasser

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächen- oder Fließgewässer vorhanden. Westlich des Plangebiets in mindestens 220 m Entfernung fließt der Wiersdorfer Bach und im Norden in mindestens 450 m Entfernung der Fluss „Oste“. Die Fließgewässer befinden sich in ausreichender Entfernung, sodass von keinen Auswirkungen auf die Planung auszugehen ist.

Nach Angaben der Hydrogeologischen Karte des NIBIS-Kartenservers liegt das Plangebiet im hydrologischen Raum nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet, Zevenener Geest, innerhalb des Grundwasserkörpers „Oste Lockergestein links“. Die Grundwasserneubildungsrate lag gemäß NIBIS zwischen 1991-2020 bei 300-350 mm/a. Die Wasserspiegelhöhe des oberen Grundwasserstockwerks liegt nach geotechnischer Untersuchung auf Höhenkoten zwischen +15,00 m NHN und +20,00 m NHN. Die Geländehöhe verringert sich dabei von Nordost nach Südwest von ca. 27 m ü. NHN bis hin zu 20 m ü. NHN. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist in nördlichen Bereich als „hoch“ und im südlichen Bereich als „gering“ eingestuft. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten (NUMIS-Niedersächsisches Umweltportal).

4.13 Luft und Klima

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

4.14 Landwirtschaft

Durch die Planung wird landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen und steht einer dauerhaften landwirtschaftlichen Nutzung bei Umsetzung der Planung dauerhaft nicht mehr zur Verfügung.

Für die Umnutzung u.a. landwirtschaftlicher Flächen besteht nach § 1a Abs. 2 BauGB ein besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwicklung. Diese wird insbesondere im Rahmen dieser Änderung des FNP aufgezeigt und begründet. Grundsätzlich ist festzustellen, dass in Heeslingen keine anderen potenziell geeigneten Bauflächen bzw. Baulücken der Innenentwicklung mit der Möglichkeit für die geplanten Gewerbebaugrundstücke und dem Sportareal in den notwendigen Größen zur Verfügung stehen (siehe Kapitel 10 „Planungs- und Standortalternativen“).

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Durch die Planung werden diese Flächen im FNP künftig überwiegend als Bauflächen dargestellt, während Teilbereiche als Grünflächen gesichert bleiben. Im Sportareal ist zudem trotz der neuen Nutzung ein hoher Anteil unversiegelter Freiflächen zu erwarten.

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung erkennbar nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet. Darüber hinaus ist eine Randeingrünung als Schutzstreifen zu den landwirtschaftlichen Flächen im Westen und Süden vorgesehen.

4.15 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild in der Umgebung des Plangebiets ist insgesamt durch die Bahnanlage und Gewerbe- und Wohnbebauung (Dorfgebiet) im Norden, Wohnbebauung im Nordosten und landwirtschaftliche Flächen im Süden und Westen geprägt. Mit der geplanten Gewerbebenutzung aus klein- und mittelgroßen Betrieben knüpft das Vorhaben an bestehende Strukturen im Norden – typische dörfliche gemischte Bebauung mit kleinen Gewerbestandorten und direkt angrenzenden Bahnhofsgelände – sinnvoll an und erweitert den Siedlungsbereich des Hauptortes Heeslingen Richtung Süden.

Der umliegende Bereich des Plangebiets wird im LRP der Landkreises Rotenburg (Wümme) als Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung ausgewiesen, die nördliche Umgebung ist Siedlungsbereich. Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren, wird im Plangebiet die Entwicklung verschiedener Grünstrukturen (Pflanzsteifen, Baumpflanzungen, Dachbegrünung) angestrebt. Zudem soll eine Randeingrünung im Süden und Westen einen verträglichen Übergang in die Landschaft schaffen.

5 Planungskonzept

Im Geltungsbereich sollen eine gewerbliche Baufläche (G) sowie eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung Sport dargestellt werden. Die Darstellungen orientieren sich an den geplanten Nutzungen Gewerbe und Sportareal. Die gewerblichen Bauflächen sollen neue Gewerbegrundstücke sowie eine Fläche für Sportplätze und dazugehörige Anlagen und Einrichtungen am südlichen Siedlungsrand der Ortschaft Heeslingen ermöglichen. Darüber hinaus sollen schmale Grünflächen den grünen bzw. ländlichen Charakter des Gebiets bewahren und das Landschaftsbild bewahren. Um einen sanften Übergang innerhalb des Plangebietes zu schaffen, soll zwischen den Bauflächen ebenfalls eine Grünfläche entstehen und als Grünflächen dargestellt werden.

Die Gemeinde Heeslingen stellt parallel für die Fläche den Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Heeslingen“ auf. Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die Erschließung (Lage an der K 110) sowie die Ableitung des entstehenden Oberflächenwassers im Rahmen dieser Bebauungsplanung vertieft zu betrachten.

Die Belange des Lärmschutzes werden ebenfalls auf Ebene des Bebauungsplanes behandelt. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist zum Schutz der Bestandswohnungen nördlich des Plangebiets sowie schutzbedürftiger Räume im Plangebiet der Immissionsschutz konkret und abschließend zu untersuchen. Etwaige erforderliche Festsetzungen zum Immissionsschutz (z.B. Lärmpegelbereiche, Emissionskontingentierung) können auch innerhalb der ausgewiesenen Flächen getätigt werden.

Folgende Darstellungen sind entsprechend der vorgenannten Planungszielen und nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand im Rahmen der 85. Änderung des FNP vorgesehen:

- **Gewerbliche Bauflächen (G)** für die Weiterentwicklung des Siedlungsraums; Schaffung von potenziellen Gewerbegrundstücken
- **Sonderbauflächen (S) mit Zweckbestimmung Sport** für die Schaffung eines Sportareals mit Sportplätzen und entsprechender Nebenanlagen
- **Grünflächen** für die Entwicklung einer Ortseingrünung und von Übergangsrün innerhalb des Plangebiets

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

6 Immissionsschutz

Für das Plangebiet sind Konflikte hinsichtlich Lärmimmissionen zu erwarten. Aus diesem Grund wurde ein Schalltechnisches Gutachten von der Firma *AMT Ingenieurgesellschaft GmbH* erstellt. Entsprechende Maßnahmen werden auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht angewendet. Diese kommen erst im parallel verlaufenden Bauleitplanungsverfahren zur Anwendung.

Lärmimmissionen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von Flächen für Gewerbegebiete und Flächen für Sportanlagen geplant. Im relevanten Umfeld des Plangebiets befinden sich im Norden Wohnbebauungen und Gewerbebetriebe. Außerhalb des Plangebiets grenzt im Osten die Kreisstraße 110 und im Norden Eisenbahngleise. Das beauftragte Büro *AMT Ingenieurgesellschaft GmbH* untersuchte im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung als potenzielle Konfliktpunkte den Verkehrs- und Gewerbelärm im Plangebiet sowie planinduzierter Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärm an den Nutzungen außerhalb des Plangebiets.

Im Ergebnis des Schalltechnischen Gutachtens (Stand: 29.04.2025) zeigt sich, dass zum Teil Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den **Verkehrslärm** und somit Geräuschbelastungen im Plangebiet zu erwarten sind. Auch die Grenze für gesunde Schlafverhältnisse bei gekipptem Fenster wird im Plangebiet überschritten.

In diesem Zusammenhang empfiehlt das Gutachten passive Schallschutzmaßnahmen (Anforderungen an die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume) auf B-Plan Ebene. In der vorliegenden FNP-Änderung sind Vorkehrungen zum Schallschutz gegen Verkehrslärm nicht notwendig.

Neben dem Verkehrslärm wurden der planinduzierte Lärm und die erwartbaren Schallimmissionen der potenziellen Gewerbebetriebe ermittelt. Die Untersuchung ergibt eine potenzielle Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung durch **Gewerbelärm**, so dass entsprechende Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Zum Schutz der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen sowie für die Planungssicherheit ansiedlungswilliger Unternehmen wurde eine Emissionskontingentierung durchgeführt. Die Werte und entsprechenden Teilflächen sollen in den Festsetzungen der Bebauungsplanung angegeben und ausgewiesen werden. Diese Maßnahmen Schallschutz gegen Gewerbelärm sind ebenfalls Gegenstand des Bebauungsplans und finden somit keine Anwendung in der vorliegenden FNP-Änderung.

Geruch und sonstige emittierende Nutzungen

Beeinträchtigungen durch Geruchsmissionen und sonstigen Emissionen sind aufgrund der vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung und den geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets (Gewerbe und Sport) nicht zu erwarten.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu nicht erheblichen Beeinträchtigungen der Bevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Bevölkerung mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

Es kann grundsätzlich - mit Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Hinweise und Maßnahmen hinsichtlich Lärm - von einer Verträglichkeit der ermöglichten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand ausgegangen werden.

7 Erschließung und Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll über die Kreisstraße K 110 „Zum Bahnhof“ erschlossen und an das örtliche Straßennetz angebunden werden. Die interne Erschließung soll über eine von der K 110 abgehende Planstraße in Form einer Ringerschließung erfolgen und auf Bebauungsplanebene als Straßenverkehrsfläche gesichert werden.

Am westlichen Plangebietsrand sowie im Übergang zu den Sonderbauflächen „Sport“ sollen durch Unterbrechung der dargestellten Grünflächen Anschlussmöglichkeiten vorbehalten werden. Dadurch soll eine Erweiterung des Gewerbegebiets Richtung Westen vorbereitet sowie die Anbindung des Sportareals innerhalb des Plangebiets gesichert werden.

Eine Anschlussmöglichkeit an das bestehende Radverkehrsnetz besteht durch den östlich der K 110 verlaufenden Radweg und wird bei der im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung sowie der Erschließungs- und Ausbauplanung untersucht und berücksichtigt.

Eine verkehrstechnische Untersuchung (Stand: September 2025) bestätigt, dass das durch das Plangebiet verursachte Verkehrsaufkommen von rd. 900 Kfz/24h am Anschluss an die K 110 leistungsfähig und verträglich abgewickelt werden kann. In den Spitzenstunden ist ein sehr guter Verkehrsablauf (Qualitätsstufe A) zu erwarten. Die genaue Untersuchung der Erschließungssituation erfolgt auf Ebene der Bauungsplanung im weiteren Planungsverlauf im Rahmen eines Erschließungskonzepts.

Das Plangebiet grenzt in Osten unmittelbar an die K 110 (Kreisstraße). Dieser Abschnitt der K 110 befindet sich derzeit außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt. Unabhängig von den zukünftigen Festsetzungen des parallelen Bebauungsplanes Nr. 47 gelten im vorliegenden Fall die Vorschriften des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG). Insofern gelten innerhalb festgesetzter Baugrenzen weiterhin die **Anbauverbotszone sowie die Anbaubeschränkungszone** gemäß § 24 NStrG. So dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Darüber hinaus dürfen keine direkten Grundstückszufahrten an der K 110 liegen. Für Ausnahmen gilt entsprechend § 24 Abs. 7 NStrG.

Darüber hinaus ist in Zukunft auch eine Verlegung der geschlossenen Ortsdurchfahrt möglich. Nach derzeitigem Planungsstand soll daher eine einseitige Verlegung der Ortsdurchfahrt beim Straßenbaulastträger beantragt werden. Dadurch kann die Anbauverbotszone bei positiver Entscheidung entfallen beziehungsweise reduziert werden. Eine mögliche Verlegung befindet sich derzeit in Abstimmung mit dem Landkreis; im Januar ist hierzu ein Erörterungstermin vorgesehen. Die Antragstellung soll im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen.

Nach derzeitigem Planungsstand ist vorgesehen, entstehendes Oberflächenwasser im Baugebiet in ein geplantes Regenrückhaltebecken (RRB) abzuführen und gedrosselt weiterzuleiten. Aus diesem Grund soll für die Entwässerung des Gebietes ein RRB im nord-westlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt werden. Um eine möglichst nachhaltige Ableitung von entstehendem Oberflächen- und Niederschlagswasser im Gebiet zu ermöglichen, ist ein naturnahes RRB vorgesehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand soll die gedrosselte Ableitung in den Wiersdorfer Bach als nächstgelegenen Vorfluter erfolgen.

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit im Plangebiet sind bereits dem geotechnischen Bericht des Ingenieurbüros *Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Beuße mbH* zu entnehmen. Im Ergebnis beinhaltet der Bericht Hinweise zu aufgestautem Schichtwasser im Boden des Plangebiets. Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens (Bohrungen BS 10 und BS 11) wurde wie folgt beurteilt: Obwohl die Sande im Bereich des Regenrückhaltebeckens grundsätzlich als durchlässig und damit für eine Versickerung geeignet einzustufen sind, zeigen die Baugrundaufschlüsse, dass kein

ausreichender Sickerraum mit ausreichender Tiefe ($\geq 1,00$ m) zur Verfügung steht. Die bodenseitigen Voraussetzungen für eine Versickerung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 sind daher nicht erfüllt. Eine flächenhafte oder gezielte Versickerung des Oberflächenwassers ist an diesem Standort somit nicht möglich.

Für die Erd- und Gründungsarbeiten können aufgrund der schwach durchlässigen bis undurchlässigen Böden wasserhaltende Maßnahmen erforderlich sein. Genaue Aussagen zu Grundwasserständen und Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden sowie Hinweise zur Bauausführung sind dem geotechnischen Bericht zu entnehmen.

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

Unabhängig von dem vorgesehenen Entwässerungskonzept ist es grundsätzlich auch möglich das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Die benachbarten Baugebiete sind an die zentrale Abwasserbeseitigung der Samtgemeinde Zeven angeschlossen. Für den Anschluss des Plangebietes soll das örtliche Kanalnetz erweitert werden. Ein Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal wird im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt. Im Zuge dieser Planungen werden die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage geprüft.

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

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

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

8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Zu der vorliegenden 85. Änderung des FNPs ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Umweltbericht sind die Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft insbesondere hinsichtlich der Vermeidung und Bilanzierung von Eingriffen und daraus resultierender Ausgleichserfordernisse sind vertieft zu betrachten.

Der Bestand in dem bislang unbebauten Bereich stellt sich ohne besonders wertvolle natürliche Strukturen dar. Im Plangebiet sind darüber hinaus erkennbar keine weiteren besonders schützenswerten **Biotope** betroffen.

Erhebliche Auswirkungen auf **Tier- und Pflanzenwelt** werden aufgrund der vorhandenen Nutzung und der bestehenden Vorbelastungen nicht erwartet. Sie können durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen verhindert bzw. vermindert werden. Im Plangebiet ist das Vorkommen von Kiebitzen und Rebhühnern bekannt. Daher wird aktuell anhand einer Brutvogelerfassung untersucht, ob eine erhebliche Beeinträchtigung der relevanten Schutzgü-

ter zu erwarten ist, Ergebnisse werden im Entwurf ergänzt. Abgesehen davon besteht derzeit kein Verdacht für negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten im Planbereich.

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

Das **Orts- und Landschaftsbild** in der Umgebung des Plangebietes ist durch die bestehende Bebauung und Nutzung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch die Planung nicht erwartet. Die möglichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan insbesondere durch Vorgabe der Bebauungsdichte, Bauweise, überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Höhenbegrenzung sowie der grünordnerischen Festsetzungen minimiert. Des Weiteren dient die Randeingrünung im Westen und Süden des Plangebiets als Schutzabstand zur freien Landschaft.

Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** und menschliche Gesundheit, insbesondere hinsichtlich Lärm, wurde im Rahmen einer Untersuchung der Firma *AMT Ingenieurgesellschaft GmbH* (Stand April 2025) geprüft. Im Ergebnis sind durch den Verkehr der Kreisstraße und Bahngleise und dem geplanten Gewerbe Lärmimmissionen zu erwarten. Somit sind Beeinträchtigungen auf die menschliche Gesundheit durch die Planung zu erwarten, durch die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan können diese jedoch verringert werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut **Kultur- und sonstige Sachgüter** sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet hat für die übrigen Schutzgüter **Wasser, Luft und Klima** eine geringe Bedeutung. Negative Auswirkungen durch die Neuplanung werden hier nicht erwartet. Mittelfristig werden durch die Anpflanzung neuer Bäume und Sträucher im Plangebiet kleinklimatisch Verbesserungen erzielt.

Auswirkungen auf Kulturdenkmäler sowie archäologische Denkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

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

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

9 Planungs- und Standortalternativen

Das Ziel der Planung ist die Schaffung von vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von neuen Gewerbeflächen und eines neuen Sportareals.

Die Gemeinde Heeslingen befindet sich – wie aus dem ISEK Ortskern Heeslingen hervorgeht – in einer stabilen wirtschaftlichen Lage mit hoher Arbeitsplatzdichte und einem positiven Pendlersaldo (vgl. ISEK Heeslingen 2022 S. 11). Gleichzeitig bestehen im Hauptort nur begrenzte gewerbliche Entwicklungsreserven. Aktuell verfügbare oder kurzfristig aktivierbare Gewerbeflächen stehen nachweislich nicht zur Verfügung.

Zur Untersuchung der zukünftigen Gewerbelandentwicklung wurden Potenzialflächen in der Gemeinde Heeslingen ermittelt und anschließend nach den Kriterien Lage, Immissionen, Erschließung und der Verfügbarkeit der Grundstücke geprüft und abgewogen. Die Übersichtskarte „Gewerbelandentwicklung Gemeinde Heeslingen“ zeigt die insgesamt 7 Potenzialflächen im Norden und Süden des Gemeindegebiets. Weitere landschaftlich, ökologisch und infrastrukturell geeignete Potenzialflächen stehen nicht zur Verfügung. Westlich und östlich des Hauptortes begrenzen umfangreiche Natur- und Landschaftsräume (Ostetal, NSG) die Möglichkeiten einer gewerblichen Entwicklung.

Vier der ermittelten Potenzialflächen sind im Norden des Hauptortes Heeslingen zu verorten. Davon liegen zwei Potenzialflächen westlich des großflächigen Gewerbestandortes „Zum Kreuzkamp“, der nahezu vollständig durch die dort ansässige Unternehmensgruppe genutzt wird. Ein Grund für den Ausschluss als Potenzialflächen für die benannten Planungsziele ist die funktionale Ausrichtung des Gewerbeparks auf ein Großunternehmen. Die geplante Entwicklung eines kleinteilig strukturierten Gewerbegebiets ist mit der dort vorzufindenden Nutzungsstruktur, der internen Betriebsorganisation sowie den betrieblichen Entwicklungszielen nicht vereinbar und würde Nutzungskonflikte erzeugen. Im bestehenden Gewerbepark selbst sind keine freien Bauflächen vorhanden.

Die weiteren dargestellten Potenzialflächen im Norden des Hauptortes (westlich und östlich des Bohnster Wegs) sowie die Potenzialfläche im Südwesten (nördlich der Bremer Straße) erweisen sich im Rahmen der Untersuchung nicht als geeignet, um die Kriterien und Entwicklungsziele zu erfüllen, und wurden daher nicht weiterverfolgt. Im Ergebnis führte die Bewertung der dargestellten Potenzialflächen zur Auswahl und Abgrenzung des heutigen Plangebiets aufgrund von Lage, Immissionen, Erschließung und der Verfügbarkeit der Grundstücke. Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Bahnanlagen im Norden sowie an dörfliche und gemischte Strukturen im Umfeld des ehemaligen Bahnhofs an und bildet damit eine städtebaulich sinnvolle Erweiterungsfläche am Siedlungsrand. Der Standort ist verkehrlich leistungsfähig angebunden (K 110), bietet eine ausreichende Flächengröße für kleinteilige Nutzungen und erzeugt keine Nutzungskonflikte mit bestehenden Betrieben.

Zudem bereitet der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven bereits die Entwicklung gewerblicher Bauflächen im nördlichen Teilbereich des Plangebiets vor. Die nun geplante gewerbliche Entwicklung setzt diese strategische Vorgabe um und stärkt die Funktionsfähigkeit Heeslingens als Grundzentrum. Somit ist die Gemeinde bestrebt, diese Fläche und den Standort langfristig für gewerbliches Bauland zu entwickeln.

Der bestehende Standort des Heeslinger Sportvereins am Burgsteg ist aufgrund seiner Lage im Oste-Niederungsbereich sowie der umgebenden Waldflächen räumlich stark begrenzt. Für eine Erweiterung und Neuentwicklung bietet der bisherige Standort keine geeigneten Voraussetzungen, da unter anderem Flächenengpässe bestehen, das Gebiet hydrologisch sensibel ist (Überschwemmungsgebiet) und der Standort konflikträchtig zu sensiblen Nutzungen liegt (Wohngebiet). Mit der Verlagerung des Sportareals an den neuen Standort können die aktuellen und zukünftigen Anforderungen an Anlagen, Flächen und Ausstattung angemessen berücksichtigt werden. Zugleich rückt die Sportnutzung weiter von sensiblen Siedlungsbereichen ab, sodass immissionsschutzrechtliche Konflikte minimiert werden.

Es lässt sich feststellen, dass für die angestrebten Planungsziele – Entwicklung bedarfsgerechter Gewerbeflächen sowie eines neuen Sportareals – keine alternativen Planflächen in der Gemeinde Heeslingen in dieser Form vorhanden sind.

10 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10,4 ha.

Fläche	in m²
Gewerbliche Baufläche	ca. 55.830 m ²
Sonderbauflächen	ca. 43.581 m ²
Grünfläche	ca. 4.581 m ²
Gesamtfläche	ca. 103.992 m

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

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