

Samtgemeinde Selsingen - Landkreis Rotenburg (Wümme)

## 42. Änderung des Flächennutzungsplans

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



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“ (2022)

### Erläuterungen der Planung

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

Stand: Dezember 2023



**Samtgemeinde  
Selsingen**  
Hauptstraße 30  
27446 Selsingen  
Tel.: 04284/9307-0

**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel. 040 380 375 67-0  
Fax 040 380 375 67-1  
[mail@ck-stadtplanung.de](mailto:mail@ck-stadtplanung.de)  
Bearbeitung: J. Rönneburg

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Lage und Bestandssituation</b>	<b>1</b>
<b>4</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	4
4.3	Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan	5
4.4	Natur- und Landschaft	7
4.5	Kultur- und Sachgüter	7
4.6	Mensch und Gesundheit	7
4.7	Altlasten- und Ablagerungen	8
4.8	Kampfmittel	8
4.9	Boden	8
4.10	Wasser	8
4.11	Luft und Klima	9
4.12	Landwirtschaft	9
4.13	Orts- und Landschaftsbild	9
<b>5</b>	<b>Bedarfsermittlung Wohnraum</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Voraussichtliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Aussagen zur Eingriffsregelung</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten.</b>	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>Flächenangaben</b>	<b>14</b>

Anlagen:

- Vorentwurf der Planzeichnung

## 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 Selsingen hat am 17.02.2022 beschlossen, die 42. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) durchzuführen. Die Samtgemeinde beabsichtigt mit dieser Änderung den wirksamen FNP im Westen der Gemeinde Selsingen zu ändern.

Im Geltungsbereich stellt der FNP derzeit überwiegend landwirtschaftliche Fläche dar. Lediglich im Süden des Plangebiets wird bereits eine Wohnbaufläche dargestellt.

Anlass der Planung ist die Entwicklung eines neuen Standorts für die Stützpunktfeuerwehr von Selsingen sowie die Bereitstellung von Flächen für zukünftige Gewerbeansiedelungen. Darüber hinaus sollen neue gemischte Bauflächen im Grundzentrum von Selsingen bereitgestellt werden.

Die Planung dient zusammenfassend der Umsetzung folgender Ziele:

- Entwicklung eines neuen Standorts für die Stützpunktfeuerwehr von Selsingen
- Bereitstellung von Flächen für zukünftige Gewerbeansiedelungen
- Bereitstellung von gemischten Bauflächen im Grundzentrum Selsingen

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

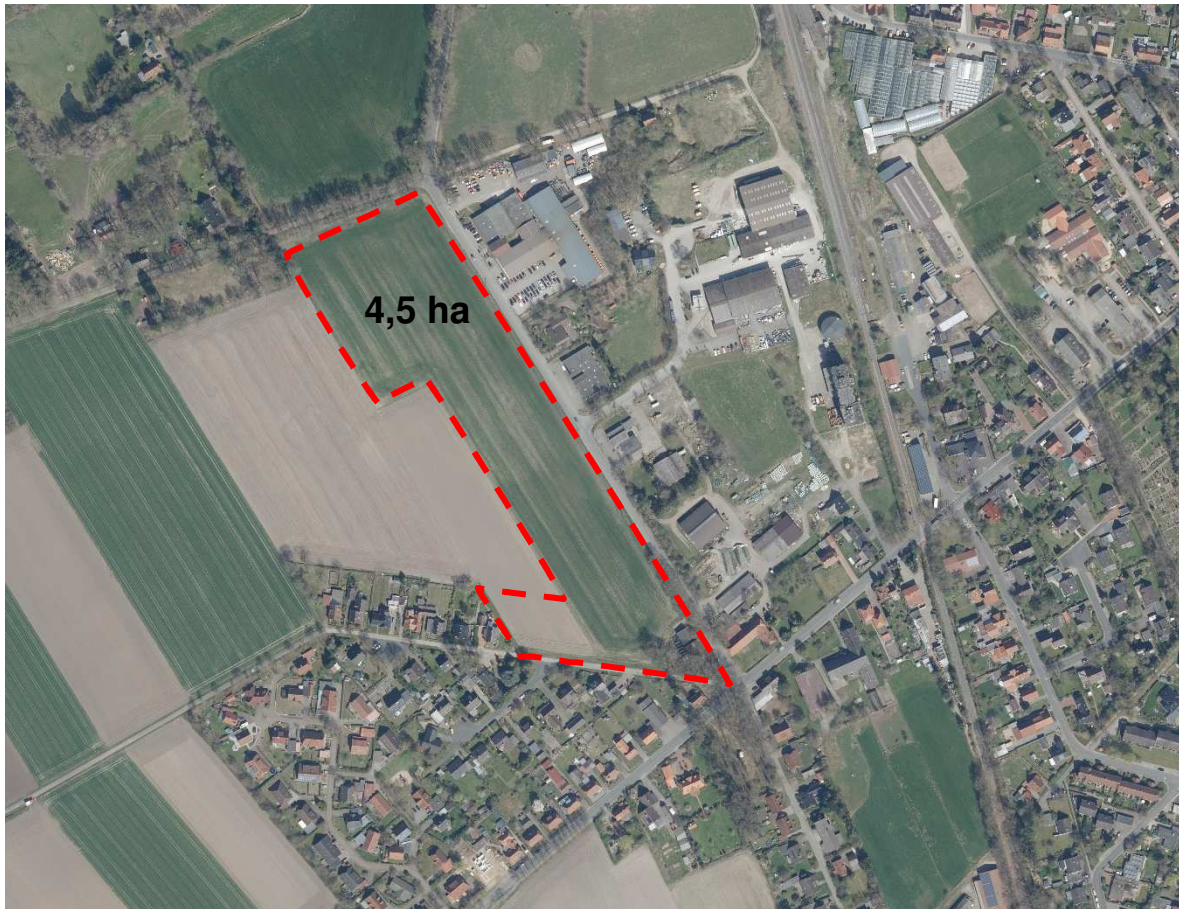
## 3 Lage und Bestandssituation

Der räumliche Geltungsbereich der 42. FNP-Änderung umfasst die Flurstücke 71/1 (nur südlicher Teilstreifen), 199/69 (nur südlicher Teilbereich), 198/69, 69/1, 69/2, 70 in der Flur 3 der Gemarkung Selsingen, umschließt eine Fläche von ca. 4,5 ha und liegt im Westen des Hauptortes Selsingen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden grenzt das Gebiet an die Straße „Witte Masch“ und eine rückwärtig angrenzende Weidefläche/Grünland,
- im Nordwesten grenzt das Gebiet an eine kleine Baumfläche,
- im Westen grenzt das Gebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Südwesten grenzt das Gebiet an ein Wohngebiet
- im Süden grenzt das Gebiet an die Straße „Bockhorn“ und ein rückwärtig angrenzendes Wohngebiet,
- im Osten grenzt das Plangebiet an die „Raiffeisenstraße“, an deren gegenüber liegender Seite das Gewerbegebiet „An der Bahn“ (Bebauungsplan Nr. 10) und im Südwesten ein Gehöft angrenzen.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus der nachstehenden Abbildung sowie der anliegenden Planzeichnung zu entnehmen.



**Abbildung 1:** Räumlicher Geltungsbereich der 42. Änderung des FNP der Samtgemeinde Selsingen (o.M.)  
(Quelle: LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung)

Die Fläche des Plangebiets wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Lediglich der südöstliche Rand des Plangebiets ist bereits durch ein Gebäude eines Gehöfts bebaut. Zudem befinden sich westlich und südlich des Gehöft-Gebäudes sowie am südöstlichen Rand, entlang der Raiffeisenstraße, Einzelbäume unterschiedlicher Ausprägung.

Im Norden des Plangebiets, nördlich der Straße „Witte Masch“, befindet sich Weidefläche/Grünland und westlich davon ein kleiner Bereich mit Wohnbebauung. Am nordwestlichen Rand grenzt eine kleine Grünfläche mit Bäumen an. Im Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich an. Am südwestlichen Rand grenzt das Plangebiet an eine Reihe mit Wohngebäuden in offener Bauweise. Im Süden grenzt das Gebiet an die Straße „Bockhorn“, an deren gegenüberliegenden Seite ebenfalls Einzel- und Doppelhäuser eines Wohngebiets angrenzen. Im Osten des Plangebiets, östlich der Raiffeisenstraße, befindet sich das Gewerbegebiet „An der Bahn“ und weiter südlich davon weitere Gebäude eines Gehöfts.

Ca. 1,2 km nordwestlich des Gebiets befindet sich der Windpark Selsingen. Der erforderliche Abstand von 800 m zu Wohnbebauung wird eingehalten.

## **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) 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)**

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2022 erfüllt die Gemeinde Selsingen keine Funktion als Zentraler Ort. Durch Selsingen verläuft eine Eisenbahnstrecke. Die Strecke und der Haltepunkt in Selsingen werden jedoch nur noch von Güterzügen (der Eisenbahnen und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser GmbH (EVB)) befahren. Im LROP wird die Hauptstraße in Selsingen als Hauptverkehrsstraße (B71) dargestellt, welche an das überörtliche Straßenverkehrsnetz anbindet. Als linienförmig dargestelltes Gewässer und als Biotopverbund verläuft in nördlicher Nähe in mindestens 220 m Entfernung des Plangebiets der Flusslauf des „Selsinger Bach“. Aufgrund der Entfernung wird insgesamt die Verträglichkeit des Plangebiets zum „Selsinger Bach“ und dessen Biotopverbund angenommen.

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

#### **Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2020)**

Im RROP des Landkreises Rotenburg (Wümme) ist Selsingen als Grundzentrum ausgewiesen und ist damit als zentrales Siedlungsgebiet festgelegt.

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 städtebaulich angemessener Gewerbe-, Misch- und Wohnbebauung in Ortsrandlage und im Übergang zur Landschaft. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, vorhandenen Bedarfen in Selsingen nachzukommen und infolgedessen an die umliegenden, bestehenden Gewerbe- und Wohnbauflächen städtebaulich geordnet anzuknüpfen und diese fortzuführen. Mit der Planung soll dem explizierten Bedarf eines neuen Standorts für die Stützpunktfeuerwehr von Selsingen nachgegangen werden. Zudem sollen Flächen für zukünftige Gewerbeansiedlungen geschaffen werden. Dies ist mit dem Ziel der Raumordnung vereinbar, raumbedeutsame neue gewerbliche Bauflächen auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Des Weiteren soll der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum in Selsingen Rechnung getragen werden. Der Konflikt mit dem Grundsatz der Raumordnung (Lage innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft) wird daher vor dem Hintergrund der Ziele der Planung als überwindbar angesehen.

Der südliche Teil des Plangebiets ist im RROP bereits als zentrales Siedlungsgebiet ausgewiesen. Die südlich und östlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls Teil des Siedlungsgebietes. Damit knüpft das geplante Vorhaben mit seiner Wohn-, Misch- und Gewerbenutzung an die bestehenden Strukturen an.



Nördlich des Plangebiets verläuft laut RROP entlang des Fließgewässers „Selsinger Bach“ ein Biotopverbund. Dieser liegt im Norden in mindestens 220 m Entfernung.

Im RROP wird zudem darauf hingewiesen, dass bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen ist, dass westlich von Zeven und westlich von Selsingen die Neutrassierung einer Ortsumgehung im Zuge der Bundesstraße 71 erforderlich wird.

Insgesamt bestehen nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine Anhaltspunkte, dass der Planung Ziele der Raumordnung entgegenstehen.



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

### Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz

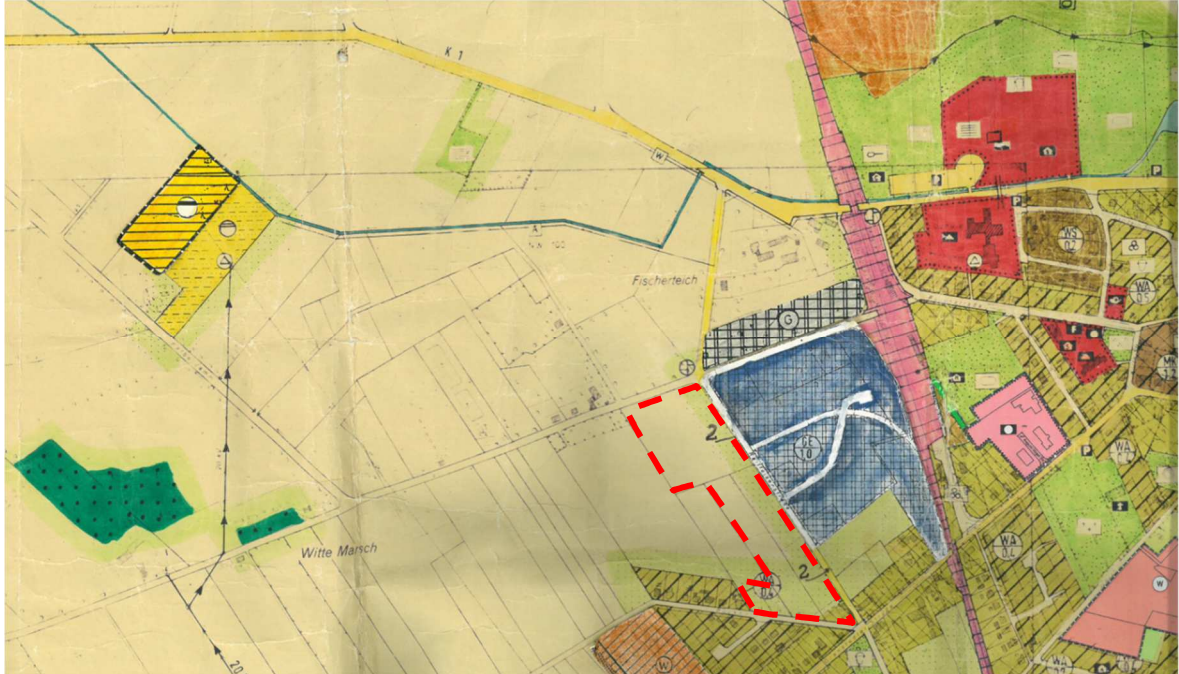
Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. § 73 Absatz 1 WHG). Auch 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).

Laut der Verordnung ist das Gebiet von keinem Überschwemmungsgebiet gemäß WHG betroffen. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass im Landschaftsrahmenplan Fortschreibung 2015 des Landkreises Rotenburg (Wümme) nördlich des Geltungsbereichs entlang der Aue des „Selsinger Bachs“ ein Gebiet kartiert wird, in welchem tiefliegende Bereiche potenziell überflutungsgefährdet sind (Gefährdungsstufe 2). Weitere Erläuterung dazu befindet sich in Kapitel 4.3.

## 4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist ein kleiner Teilbereich im Südosten des vorgesehenen Geltungsbereichs als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der übrige Bereich des Plangebiets wurde im FNP bisher keiner baulichen Nutzung zugeführt und ist als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Um die Entwicklungsziele der Samtgemeinde umzusetzen und dementsprechend einen neuen Standort für die Stützpunktfeuerwehr und neue Gewerbeflächen sowie Misch- und Wohnbauflächen bereitzustellen, soll der Flächennutzungsplan (FNP) angepasst werden. Dazu sollen auf Basis dieser Entwicklungsziele Gewerbliche Baufläche (G), Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr (F), Gemischte Bauflächen (M) und Wohnbauflächen (W) dargestellt werden.



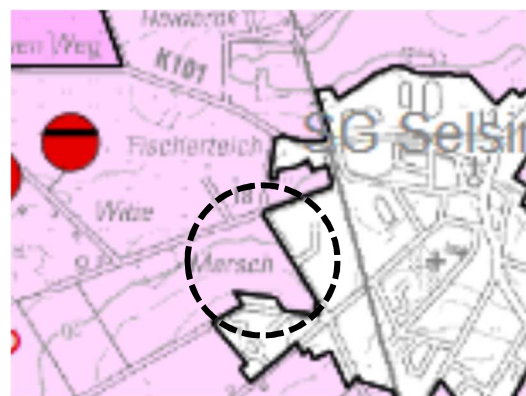
**Abb. 3:** Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Selsingen mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot) (eigene Darstellung).

### 4.3 Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan

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

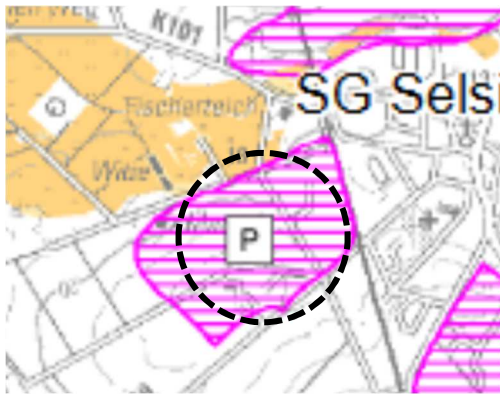


**Abbildung 4:** Karte 1 (Nord) Arten und Biotope des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o.M.



**Abbildung 5:** Karte 2 (Nord) Landschaftsbild des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o.M.

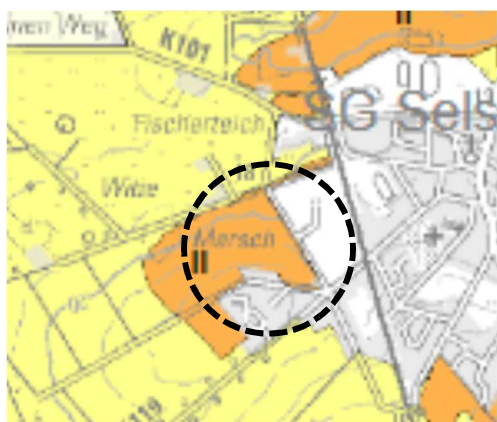




**Abbildung 6:** Karte 3 (Nord) Böden des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o.M.



**Abbildung 7:** Karte 4 (Nord) Wasser und Stoffretention des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o.M.



**bb. 8:** Karte 5 (Nord) Zielkonzept des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o.M.



**bb. 9:** Textkarte 3-4 5 Wasser Überschwemmungsbereiche des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o.M.

Die Karte 1 „Arten und Biotope“ (Siehe Abb. 4) des LRP zeigt, dass das gesamte Plangebiets als Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I) ausgewiesen wird. Südlich des Plangebiets, südlich der „Granstedter Straße“, wird ein Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tierartenschutz für den Nachtfalter ausgewiesen. Dies liegt jedoch in ausreichender Entfernung und wird nicht von der Planung berührt.

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird im LRP, Karte 2 „Landschaftsbild“ (siehe Abb. 5), als Landschaftsbild mit geringer Bedeutung bewertet.

Die Karte 3 „Boden“ (siehe Abb. 6) verzeichnet im Bereich des Plangebiets einen Suchraum für Plaggenesch. Im Norden grenzt das Plangebiets an kohlenstoffhaltigen Boden mit Treibhausgas-Speicherfunktion, dessen Funktion durch die derzeitige Nutzung beeinträchtigt wird. Inwiefern die Bodenbeschaffung Auswirkungen auf das Vorhaben hat, wird im weiteren Planungsverfahren untersucht.

Zum Thema „Wasser und Stoffretention“ (Karte 4 des LRP, siehe Abb. 7) werden innerhalb des Plangebiets keine Belange zum Thema „Wasser und Stoffretention“ verzeichnet. In der nördlichen Umgebung zeigt der LRP, dass entlang des Selsinger Bachs ein Gebiet mit beeinträchtigter bzw. gefährdeter Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention ausgewiesen wird. In diesem Zusammenhang sind dort Niedermoorböden verzeichnet. Dies liegt jedoch in ausreichender Entfernung und wird nicht von der Planung berührt.

In der Karte 5 „Zielkonzept“ (siehe Abb. 8) wird das gesamte Plangebiet als Gebiet mit dem Entwicklungsziel: Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und/oder für abiotische Schutzgüter (Zielkategorie II) dargestellt.



In der Textkarte 3-4 5 „Wasser Überschwemmungsbereiche“ sind innerhalb des Plangebiets keine Überschwemmungsbereiche verzeichnet. In der nördlich angrenzenden Umgebung ist ein Gebiet kartiert, in welchem tiefliegende Bereiche potenziell überflutungsgefährdet sind (Gefährdungsstufe 2). Inwiefern dies Auswirkungen auf das Plangebiet hat wird im weiteren Verfahren im Rahmen der Umweltprüfung überprüft.

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

#### **4.4 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. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass nördlich des Plangebiets der Auenbereich entlang des „Selsinger Bachs“ als Aue der WRRL-Prioritätsgewässer verzeichnet ist. Dieser Bereich reicht bis knapp über die nördliche Grenze in des Plangebiets.

Wie in Kapitel 4.3 bereits beschrieben, liegt das Plangebiet in einem Bereich mit dem Entwicklungsziel: Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und/oder für abiotische Schutzgüter (Zielkategorie II).

In welcher Form die genannten Belange der Natur und Landschaft relevant für die Planung sind, wird im weiteren Planungsverlauf im Rahmen der Umweltprüfung genauer untersucht.

#### **4.5 Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine weiteren gesetzlich geschützten Baudenkmale und Bodendenkmäler bekannt, 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.

#### **4.6 Mensch und Gesundheit**

Die direkte Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch gewerbliche, landwirtschaftliche und wohnbauliche Nutzungen. Südöstlich des Plangebiets und in der relevanten Umgebung der geplanten Misch- und Wohnbauflächen befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Sowohl Geruchs- als auch Lärmimmissionen sind nicht auszuschließen. Die Schutzansprüche der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes und innerhalb des Plangebietes sind im Rahmen dieser FNP-Änderung grundsätzlich zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren sind.

Darüber hinaus sind Lärmimmissionen gegebenenfalls durch die angrenzenden Straßenverkehrsflächen (Bockhorn, Raiffeisenstraße, Witte Masch) erwartbar. Am östlichen Rand, östlich der Raiffeisenstraße, ist das Maschinenbauunternehmen Hansa Maschinenbau Vertriebs- und Fertigung GmbH ansässig. Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist der Immissionsschutz näher zu betrachten.

## 4.7 Altlasten- und Ablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden (NIBIS Kartenserver). Bei den überplanten Flächen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Flächen. Ein kleiner Bereich im Süden des Plangebiets ist Teil eines Gehöfts. Andere Nutzungen hat es auch in den Vorjahren nicht gegeben, so dass hier kein Verdacht auf Altlasten oder Altablagerungen besteht. 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. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

## 4.8 Kampfmittel

Eine konkrete Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, Feuerwehrlöschstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

## 4.9 Boden

Das Plangebiet ist als Ackerland anzusprechen und liegt auf der Geest. Der nördliche Teil des Gebiets liegt in der Bodenlandschaft Fluviale und glazifluviale Ablagerungen, der südliche Teil in den Lehmgeländen. Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS-Kartenserver) sind in der Bodenkarte (BK50) im Plangebiet verschiedene Bodentypen verzeichnet. Im Norden und Süden des Plangebiets ist mittlerer Plaggenesche vorzufinden, welcher von Podsol-Braunerde unterlegt ist. Im mittleren Teilbereich des Plangebiets befindet sich mittlerer Plaggenesche unterlegt von Braunerde. Im LRP wird der Bereich des Plangebiets auch als Suchraum für Plaggenesche dargestellt.

Es ist somit nicht ausgeschlossen, dass im Plangebiet als Boden Plaggenesche auftreten kann. Plaggenesche zählen im Sinne des § 2 BBodSchG zu den schutzwürdigen Böden Niedersachsens. Die Schutzwürdigkeit ergibt sich aus der kulturgeschichtlichen Bedeutung als Zeugnis menschlicher Siedlungs- und Kulturentwicklung und als bodenkundliches Dokument sowie aus der natürlichen Bodenfruchtbarkeit aufgrund eines hohen Humusgehalts, der erhöhten Wasserspeicherefähigkeit und erhöhten Nährstoffgehalten.

Der Boden wird im Vergleich zum aktuellen Bestand durch die Nutzung als Gewerbmisch- und Wohnflächen zusätzlich beeinträchtigt werden. 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 aber keine konkreten Angaben über Altlasten und Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor. Der Gemeinde sind keine Verunreinigungen bzw. schädliche Bodeneinträge auf dem Gelände bekannt.

In welcher Form der Plaggenesche-Boden Auswirkungen auf die Planung hat wird im weiteren Planungsverlauf genauer untersucht. Grundsätzlich entsteht auf Ebene der Bebauungsplanung bei Inanspruchnahme von Plaggenesche ein erhöhtes Kompensationserfordernis für die im Bebauungsplan konkret zu ermittelnden erheblichen Eingriffe in den Boden.

## 4.10 Wasser

Nach Angaben der Hydrogeologischen Karte des NIBIS-Kartenservers liegt das Plangebiet im hydrologischen Raum nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet, Zevener Geest, innerhalb des Grundwasserkörpers „Oste Lockergestein rechts“. Die Grundwasserneubildungsrate lag im Plangebiet gemäß NIBIS zwischen 1991-2020 überwiegend bei >350-400

mm/a. Im Süden und Nordosten lag diese bei >200-250 mm/a, in einem Bereich im Westen sogar bei >400-450 mm/a. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei >15 m bis 20 m. Die Geländehöhe steigt dabei von Nord nach Süd von ca. 18 m ü. NN bis hin zu 25 m ü. NN. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist als hoch eingestuft. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächen- oder Fließgewässer vorhanden.

#### **4.11 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.

#### **4.12 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.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden. Weiterhin sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. In diesem Zusammenhang besteht ein besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwicklung.

Grundsätzlich stehen in der Gemeinde Selsingen keine anderen potenziell geeigneten Bauflächen bzw. Baulücken der Innenentwicklung mit der Möglichkeit zu den geplanten Nutzungen (Gewerbe und Wohnen) zur Verfügung (siehe Kapitel 9 Alternative Planungsmöglichkeiten). Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, vorhandenen Bedarfen in Selsingen nachzukommen und infolgedessen an die umliegenden, bestehenden Gewerbe- und Wohnbauflächen städtebaulich geordnet anzuknüpfen und diese fortzuführen. Darüber hinaus soll dem expliziten Bedarf eines neuen Standorts für die Stützpunktfeuerwehr von Selsingen nachgegangen werden. Für diesen stehen keine alternativ geeigneten Standorte in der Gemeinde zur Verfügung.

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung erkennbar nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet.

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

#### **4.13 Orts- und Landschaftsbild**

Das Ortsbild in der Umgebung des Plangebiets ist insgesamt durch das Grünland im Norden, das Gewerbe im Osten, die Wohnbebauung im Süden und landwirtschaftliche Flächen im Westen geprägt. Mit der geplanten Wohn-, Misch- und Gewerbenutzung knüpft das Vorhaben an die bestehenden Strukturen an und erweitert den Siedlungsbereich der Gemeinde Selsingen Richtung Westen. Im Plangebiets wird das Landschaftsbild im LRP des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung (Wertstufe 1, intensiv landwirtschaftlich genutzte Bereiche) ausgewiesen, welches von strukturreichen und strukturarmen Ackerlandschaften geprägt ist.

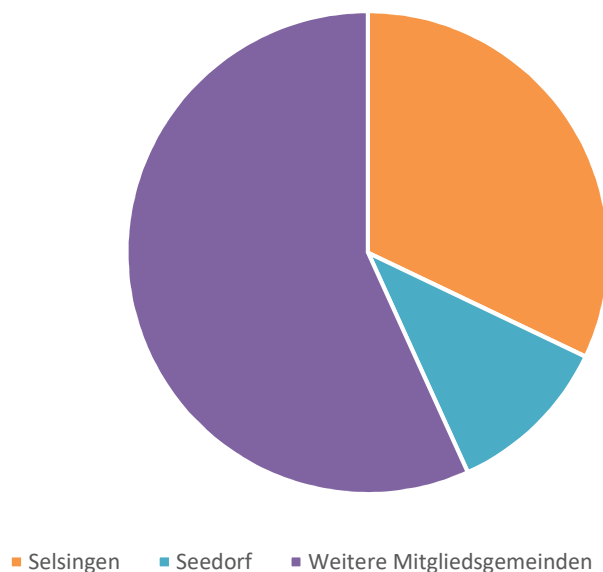
## 5 Bedarfsermittlung Wohnraum

Im Jahr 2012 wurde ein Gutachten von Dipl.-Ing. Peter H. Kramer zur Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Samtgemeinde Selsingen 2010 bis 2030 durchgeführt im Auftrag der Region „Börde Oste-Wörpe“. Die folgenden Zahlen und Daten beziehen sich auf dieses Gutachten.

Am 31.12.2010 leben 10.272 Einwohner\*innen in der Samtgemeinde Selsingen. Davon leben 3.297 Einwohner\*innen in der Gemeinde Selsingen. Die restlichen Einwohner\*innen leben in den weiteren Mitgliedsgemeinden, die hier nicht weiter aufgeführt werden. Mit 35,8% der Einwohner\*innen ist die Gemeinde Selsingen die größte der Samtgemeinde.

In den letzten Jahren 1990 bis 2010 kommt es zu einem leichten Anstieg der Einwohnerzahlen, überwiegend in Folge räumlicher Bevölkerungsbewegungen. Im Passiv- sowie im

Einwohner:innen der Mitgliedsgemeinden in Selsingen



**Abb. 10:** Bevölkerungsverteilung der SG Selsingen auf die Mitgliedsgemeinden, Stand 2010. Angaben in Zahlen (Einwohner\*innen).

Aktiv-Szenario der Samtgemeinde Selsingen kommt es bis 2030 in allen Mitgliedsgemeinden zu rückläufigen Einwohnerzahlen. Für das Jahr 2030 werden insgesamt für die Samtgemeinde Selsingen 9.550 Einwohner\*innen prognostiziert. Das macht ein Rückgang von 7% aus. In den Gemeinden Selsingen und Seedorf kommt es zu den geringsten Verlusten mit 2% Bevölkerungsrückgang bis 2030.

Doch für die Bedarfsermittlung ist die Anzahl der Haushalte entscheidend. Und diese steigt trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung. Dies liegt an der demographischen Entwicklung, verlängerten Ausbildungszeiten und der Verschiebung der Familiengründung zu späteren Zeitpunkten. So zeigt sich auch für die Samtgemeinde Selsingen, dass die Ein- und Zweipersonenhaushalte zunehmen, während die Drei-bis Fünfpersonenhaushalte abnehmen. Es kommt zu einer Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. So kommt es zu steigenden Haushaltszahlen bei sinkenden Bevölkerungszahlen. Zudem nimmt der Flächenverbrauch pro Person zu. Im Jahr 2010 liegt die Wohnfläche je Einwohner\*in bei 49 Quadratmeter in der Samtgemeinde Selsingen.

Die prognostizierte Baulandnachfrage wird weiterhin ansteigen. Es ist davon auszugehen, dass das derzeitige Wohnraumangebot (Stand 2010) nicht ausreichen wird, um die Nachfrage aller bereits ortsansässigen Haushaltsgründer bis zum Jahr 2030 zu decken. In der



Prognose wird von einem Nachfragepotential in den Jahren 2011 bis 2030 von ca. 20 bis 25 Wohneinheiten jährlich gesprochen, zwischenzeitlich soll dies auf 25 bis 30 Wohneinheiten pro Jahr ansteigen. Insgesamt werden so bis zu 400 zusätzliche Eigenheime ermittelt, dazu weitere Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Dazu kommt, dass in den 1950er und 1960er Jahren in der Samtgemeinde Selsingen unterdurchschnittlich viel gebaut wurde, daher wird das Problem eines Überangebots an älteren Wohnimmobilien in weitaus geringerem Maße ausfallen, als es in umliegenden Städten der Fall sein wird. Eine Baulandnachfrage wird so weiterhin gegeben sein.

Der Bedarf für die Gemeinde Selsingen bis 2030 liegt bei 225 zusätzlichen Wohnungen im Aktiv-Szenario des Gutachtens. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen ortstypischen Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> ca. 18 ha Wohnraumfläche. Durch den 2017 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 32 „Eckerkamp“ sind bereits 2,8 ha der Bedarfsfläche abgedeckt. Darüber hinaus ist der Bebauungsplan Nr. 34 „Südlich Granstedter Straße“ seit 2021 mit ca. 6,9 ha Wohnbaufläche rechtskräftig. Der Bebauungsplan Nr. 33 „Südlich Haaßeler Straße“ ist seit 2018 rechtskräftig und beinhaltet voraussichtlich ca. 0,77 ha zusätzliche Wohnbaufläche, wobei es sich bei der Hälfte der Fläche um Bestandssicherung handelt.

Somit bleibt noch ein Bedarf von mind. 7,53 ha Wohnbaufläche bis 2030. Der Bedarf für die 0,54 ha auszuweisende Wohnbaufläche im Plangebiet ist somit auf mittelfristige Sicht vorhanden.

## 6 Planungskonzept

Im Geltungsbereich sollen eine gewerbliche Baufläche, eine Gemeinbedarfsfläche, eine gemischte Fläche, sowie eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Die Darstellung orientiert sich an den nachgefragten Nutzungen in der Gemeinde Selsingen und berücksichtigt die Anforderungen des Trennungsgebotes nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz, soweit auf Ebene des FNP erforderlich. Die Gewerbefläche schließt an das östlich liegende Gewerbegebiet an und soll eine gewerbliche Erweiterung in der Gemeinde Selsingen ermöglichen. Die Gemeinbedarfsfläche soll dem Zweck dienen einen neuen Standort der Feuerwehr Selsingen zu realisieren. Die Darstellung einer gemischten Baufläche soll die Verträglichkeit zwischen den geplanten und vorhandenen gewerblichen Nutzungen, dem geplanten Feuerwehrstandort und der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung sicherstellen. Die Wohnbaufläche soll neuen Wohnungsbau im direkten Anschluss an die wohnbaulich geprägte Ortslage der Gemeinde Selsingen ermöglichen.

Die Gemeinde Selsingen ist bestrebt die Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie die geregelte Ableitung des entstehenden Oberflächenwassers im Rahmen einer anschließenden Bebauungsplanung vertieft zu betrachten.

Folgende Darstellungen sind entsprechend der vorgenannten Planungszielen und nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand im Rahmen der 42. Änderung des FNP vorgesehen:

- **Gewerbliche Baufläche (G)** für die Weiterentwicklung des Gewerbes in Selsingen
- **Gemeinbedarfsfläche** für den neuen Standort der Feuerwehr Selsingen
- **Gemischte Baufläche (M)** Übergangszone zwischen Wohn- und Gewerbenutzung
- **Wohnbaufläche (W)** für die Weiterentwicklung des Siedlungsraums; Schaffung vom potenziellen Wohnraum

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

## **7 Immissionsschutz**

Durch den Verkehr der Raiffeisenstraße und durch das Gewerbegebiet im Osten des Plangebiets sind Lärmimmissionen im Plangebiet zu erwarten. Des Weiteren ist eine Geruchbelastung durch die landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung südöstlich des Gebiets nicht auszuschließen.

Darüber hinaus sind potenzielle Lärmimmissionen durch die geplanten gewerblichen Bauflächen zu erwarten. Auf Ebene der Bebauungsplanung ist die Verträglichkeit mit den bestehenden sowie potenziell neuen schützenswerten Nutzungen (z.B. Wohnen) zu überprüfen. Entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

## **8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Zu der vorliegenden 42. Änderung des FNP 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.

Durch die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche ergeben sich offensichtlich Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt sowie auf das Orts- und Landschaftsbild; weiterhin sind der Arten- und Biotopschutz zu beachten.

Im Plangebiet selbst sind erkennbar keine besonderen Naturdenkmale, schützenswerte Objekte oder Gebiete betroffen. Nördlich des Plangebiets ist jedoch der Auenbereich entlang des „Selsinger Bachs“ als Aue der WRRL-Prioritätsgewässer verzeichnet. Dieser Bereich reicht bis knapp über die nördliche Grenze in das Plangebiet. Darüber hinaus wird im Plangebiet der Bodentyp Plaggenesch verzeichnet. Im weiteren Verfahren sollte deshalb untersucht werden, ob eine erhebliche Beeinträchtigung der relevanten Schutzgüter Wasser und Boden zu erwarten ist.

Durch den Verkehr der Raiffeisenstraße und durch das Gewerbegebiet im Osten des Plangebiets sind Lärmimmissionen im Plangebiet zu erwarten. Darüber hinaus ist eine Geruchbelastung durch die landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung südöstlich des Gebiets nicht auszuschließen. Somit sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit durch die Planung zu erwarten. Entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen können mit der Aufstellung eines anschließenden Bebauungsplans berücksichtigt werden, um eine Verträglichkeit der Nutzungen Wohnen und Gewerbe herzustellen.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können der nachfolgenden Aufstellung eines Bebauungsplans durch Vorgaben zur Bebauungsdichte, zur Bauweise, zur überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen minimiert werden. Darüber hinaus können dort Festsetzungen und Maßnahmen zum Klimaschutz (z.B. Randeingrünung, Gründächer) zu einer besseren Eingliederung in das Landschaftsbild beitragen.

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

Im LRP ist für den Geltungsbereich die Zielkonzeptkategorie II (Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und/oder für abiotische Schutzgüter) ausgewiesen. Im weiteren Verfahren sollte deshalb untersucht werden, inwiefern eine Abweichung von diesem Ziel möglich ist.

Das Plangebiet hat für die übrigen Schutzgüter eine geringe Bedeutung. Erhebliche negative Auswirkungen durch die Neuplanung werden hier nicht erwartet.

Insgesamt werden durch die Planung zwar Eingriffe in die Schutzgüter vorbereitet - diese sollen aber durch die im Sinne einer geordneten Entwicklung getroffenen planerischen Regelungen ausgeglichen werden, sodass insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbleiben werden.

Durch die Planung sollen die verfolgten Ziele der Bereitstellung von Gewerbe-, Gemeinbedarfs- und Wohnbauflächen sowie gemischten Bauflächen mit den Erfordernissen und Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie auch mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbart werden.

Im weiteren Verfahren erfolgt eine Umweltprüfung, sodass aufgrund der Anforderungen der Träger öffentlicher Belange konkretere Aussagen zu den voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen getroffen werden können.

Es wird darum gebeten, dass die Träger öffentlicher Belange die Anforderungen an die Umweltprüfung im Scoping konkret benennen. Es wird um Angaben zu konkret erforderlichen Inhalten und den Umfang der Umweltprüfung (Untersuchungsraum und Untersuchungsumfang) gebeten.

## **9 Aussagen zur Eingriffsregelung**

Als wesentlicher Eingriff in den Naturhaushalt wird nach derzeitigem Kenntnisstand die Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen für Bebauung (Wohn- und gewerblich genutzte Gebäude, Feuerwehr etc.) auf den geplanten Flächen bewertet. Zudem wird durch die Erweiterung des Ortsrands ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild vorbereitet.

Die Bestimmung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen für die erheblichen, unvermeidbaren Eingriffe finden in dem späteren Bebauungsplanverfahren statt.

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

Näheres zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bzw. zum flächenhaften Ausgleich wird im weiteren Verfahren im Rahmen der Umweltprüfung zu bestimmen sein.

## **10 Alternative Planungsmöglichkeiten.**

Das Ziel der Planung ist die Schaffung von vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Gewerbe, einem neuen Standort für die Feuerwehr sowie die Schaffung von neuem Wohnraum und wohnbegleitenden, gemischten Nutzungen.

Für die Umnutzung u.a. landwirtschaftlicher Flächen besteht nach § 1a Abs. 2 BauGB ein besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwicklung.

Für den neuen Feuerwehrstandort steht kein alternativ geeigneter Standort in der Gemeinde Selsingen zur Verfügung. Zum einen ist die im Rahmen dieser Planung vorgesehene Fläche groß genug, um einen Feuerwehrstandort inklusive Übungsflächen zu ermöglichen. Zum anderen ermöglicht der Standort einen schnellen Zugang zum örtlichen und

überörtlichen Straßennetz (direkte Anbindung der Raiffeisenstraße an die Granstedter Str. sowie Ober Ochtenhausener Str.). Darüber hinaus ist das städtebauliche Bild der Umgebung im Osten durch gewerbliche Bauten vorgeprägt. Ein Gebäude der Feuerwehr würde sich somit auch städtebaulich einfügen. Kein anderer Standort in Selsingen erfüllt diese genannten Bedingungen.

Das Planungsziel, gewerbliche Bauflächen bereit zu stellen ist grundsätzlich auch an anderen Standorten in der Gemeinde Selsingen möglich. Zurzeit stehen jedoch keine weiteren freien gewerblichen Bauflächen im Innenbereich zur Verfügung. Eine Neuausweisung ist somit erforderlich. Der Standort des Plangebiets eignet sich besonders gut, da er an die bestehende Gewerbestruktur im Osten anknüpfen kann und voraussichtlich ausreichend Abstand zu Wohngebäuden einhalten kann. Darüber ermöglicht die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche eine städtebaulich geordnete Siedlungsarrondierung im Norden des neu geplanten Feuerwehrstandortes.

Um das Planungsziel Flächen für Wohnnutzung bereitzustellen, sind grundsätzlich Nutzungspotenziale an alternativen Standorten vorhanden. Diese stehen der Gemeinde jedoch nicht zur Verfügung. Darüber hinaus soll durch den neuen Feuerwehrstandort eine Erweiterung des Siedlungsbereichs stattfinden. Eine direkt begleitende Entwicklung von Wohnbauflächen an dieser Stelle ist damit sinnvoll. In diesem Zusammenhang ermöglicht die Entwicklung einer Wohnbaufläche, die Baulücke entlang der Bockhornstraße zu schließen und damit den Siedlungsbereich entsprechend abzurunden.

Die gemischte Baufläche dient als Übergang zwischen Wohnen, dem neuen Feuerwehrstandort, der geplanten gewerblichen Baufläche und dem Bestandsgewerbe.

Insgesamt steht der Gemeinde kein alternativer Standort mit der Möglichkeit zur Etablierung der angestrebten Nutzungsmischung zur Verfügung. Aus diesen Gründen ist im Fall der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die Umnutzung einer landwirtschaftlichen Fläche erforderlich, den Anforderungen § 1a Abs. 2 BauGB entsprechend, um die städtebaulichen Ziele, auch vor dem Hintergrund der Vorgaben der Raumordnung, umzusetzen.

## 11 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,54 ha.

Fläche	in m <sup>2</sup>	in %
Wohnbaufläche	5.374	12
Gemischte Baufläche	8.130	18
Gemeinbedarfsfläche	11.844	26
Gewerbliche Baufläche	20.051	44
<b>Gesamtfläche</b>	<b>45.399</b>	<b>100</b>

*(Flächengrößen sind digital abgegriffen und auf volle m<sup>2</sup> gerundet)*