

22. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Orte Zeven und Heeslingen)

Urschrift

**Samtgemeinde Zeven
Landkreis Rotenburg (W.)**

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	4
VERFAHRENSVERMERKE	5
ÜBERSICHTSPLAN	nach S. 8
Grundlagen	9
1. Vorbemerkungen	9
2. Überörtliche Planung und Raumordnung	9
2.1 Landesplanung	9
2.2 Regionalplanung	10
3. Naturschutz und Landschaftspflege	11
Änderungsbereich 22.1 Zeven-Aspe „Nelkenweg“ (Ehemalige Bezirksberufsschule)	13
1. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches	13
2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung	13
2.1 Städtebauliche Zielsetzung	13
2.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung	14
2.3 Naturschutz und Landschaftspflege	14
2.3.1 Lage und naturräumliche Situation	14
2.3.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	14
2.3.3 Konfliktanalyse	16
2.3.4 Kompensation nicht vermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen	17
Änderungsbereich 22.4 Heeslingen	18
1. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches	18
2. Fachplanungen	18
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung	18
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	18
3.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung	19
3.3 Naturschutz und Landschaftspflege	20
3.3.1 Lage und naturräumliche Situation	20
3.3.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	20
3.3.3 Konfliktanalyse	21
3.3.4 Kompensation nicht vermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen	23
Änderungsbereich 22.5 Zeven „Moordamm“	25
1. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches	25
2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung	25
2.1 Städtebauliche Zielsetzung	25
2.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung	28
2.3 Naturschutz und Landschaftspflege	29
2.3.1 Lage und naturräumliche Situation	29

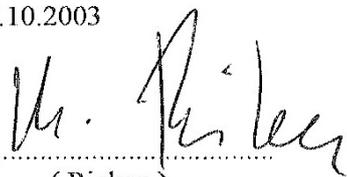
2.3.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	29
2.3.3 Konfliktanalyse	31
2.3.4 Kompensation nicht vermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen	33
2.3.5 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	33
Flächenübersichten	35
Biotopkartierung	36

Stand: 09/03

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §§ 40 u. 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Samtgemeinde Zeven diese 22. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (3 Blätter) und dem Erläuterungsbericht, beschlossen.

Zeven, den 30.10.2003



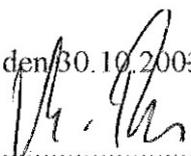
(Rieken)

Samtgemeindebürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am 04.06.2002 die Aufstellung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. ~~Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.~~

Zeven, den 30.10.2003

.....
(Rieken)
Samtgemeindedirektor



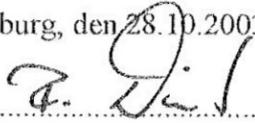
2. Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000
Blattnummer: versch.
Blattname: versch.
Herausgebervermerk: Herausgegeben vom Katasteramt Bremervörde,
Ausgabejahr: versch.

3. Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 56
27356 Rotenburg (Wümme)

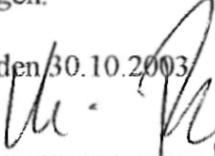
Rotenburg, den 28.10.2003


.....
(R. Diercks)
Planverfasser

4. Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am 03.04.2003 dem Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.04.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 12.05.2003 bis zum 13.06.2003 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Zeven, den 30.10.2003


.....
(Rieken)

Samtgemeindebürgermeister



5. Der Rat/Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 (3) Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

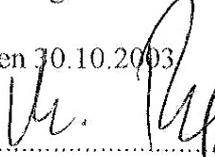
Zeven, den

.....
(Rieken)

Samtgemeindebürgermeister

6. Der Rat der Samtgemeinde Zeven hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 (2) BauGB die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 09.10.2003 beschlossen.

Zeven, den 30.10.2003


.....
(Rieken)

Samtgemeindebürgermeister



10. Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften bei Zustandekommen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Zeven, den 15.04.05
H. K.
.....
(Rieken)
Samtgemeindebürgermeister



11. Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Zeven, den

.....
()
Samtgemeindebürgermeister

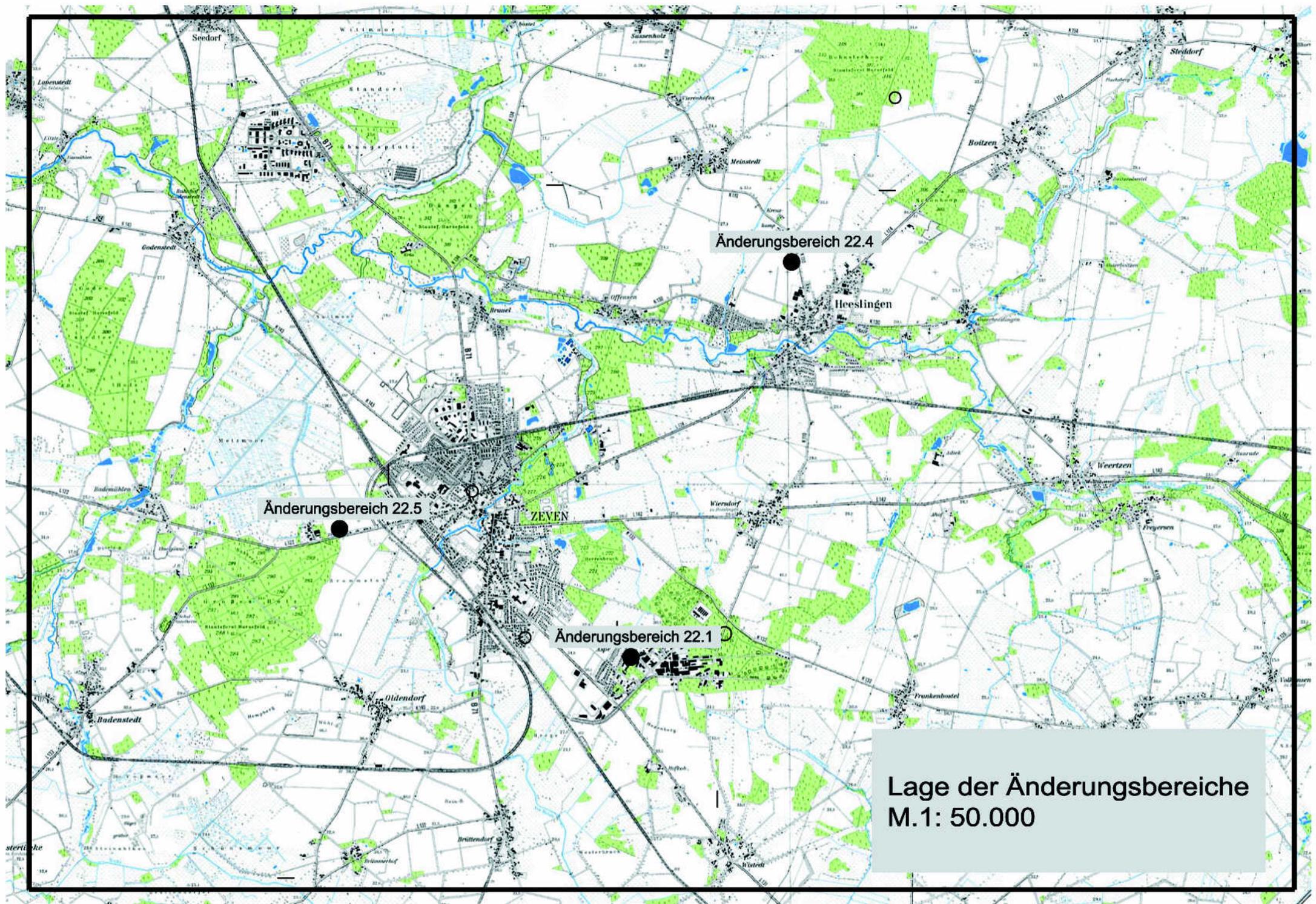
12. Beglaubigung

Diese Abschrift der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Zeven, den

.....
()
Samtgemeindebürgermeister





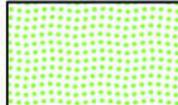
Lage der Änderungsbereiche
M.1: 50.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

 **Gewerbliche Bauflächen**

Grünflächen
 **Eingrünung zur freien Landschaft**

Sonstige Planzeichen
 **Grenze des Änderungsbereiches**

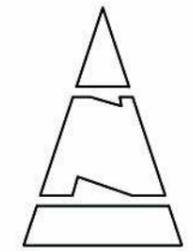
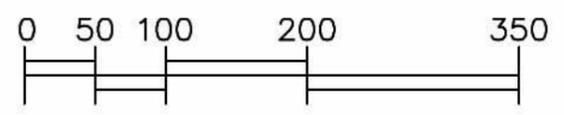
Nachrichtliche Übernahme
 **Bodendenkmale**

SAMTGEMEINDE ZEVEN

22. ÄNDERUNG DES
 FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Änderungsbereich 22.4 Heeslingen

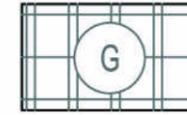
1 : 5000
 01.04.2003





PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Gewerbliche Baufläche

Grünflächen



Eingrünung zur freien Landschaft

Sonstige Planzeichen



Grenze des Änderungsbereiches

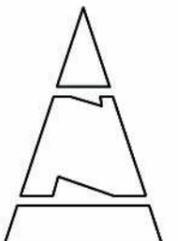
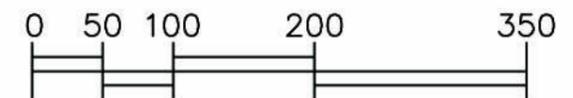
SAMTGEMEINDE ZEVEN

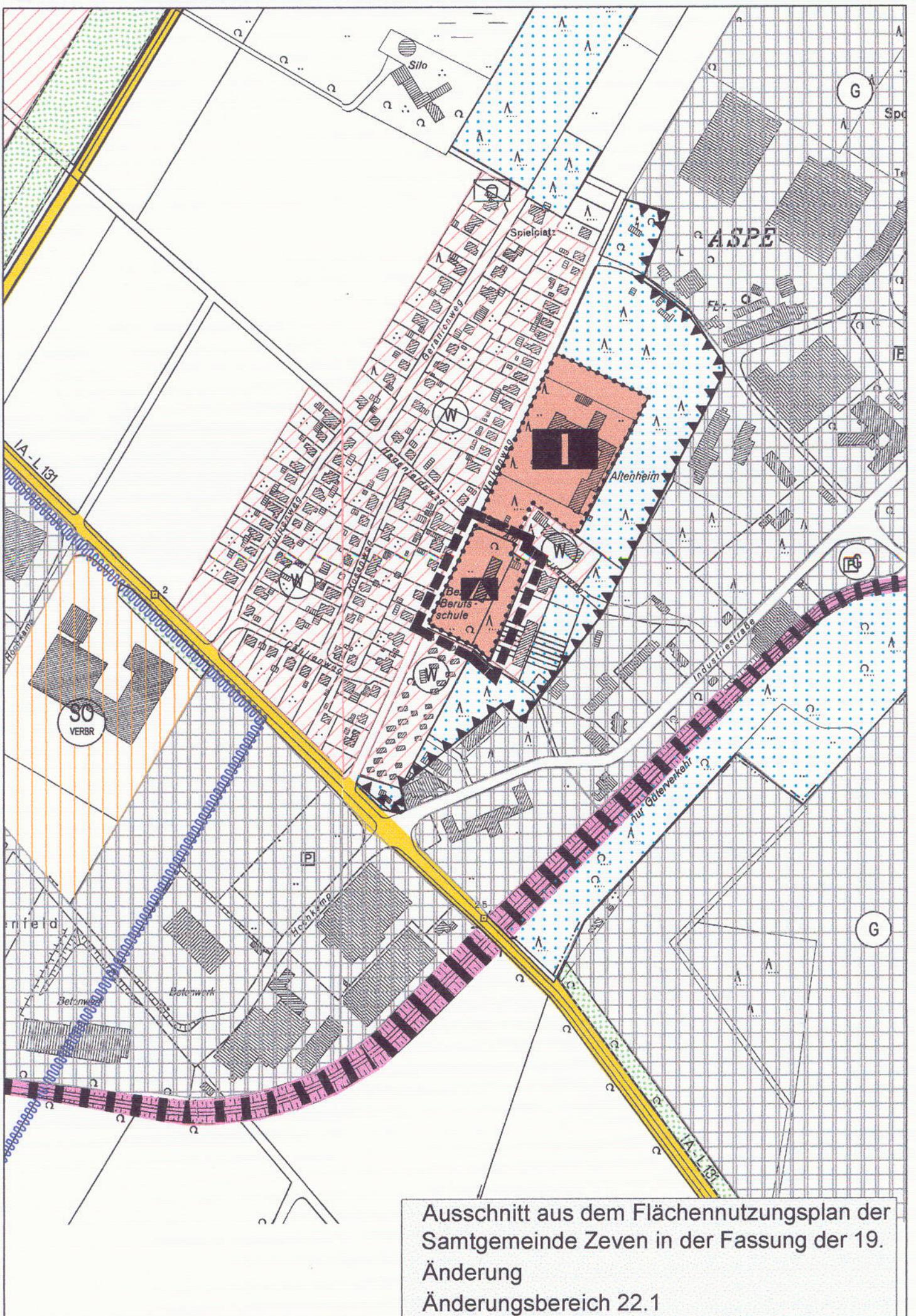
22. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Änderungsbereich 22.5 Zeven

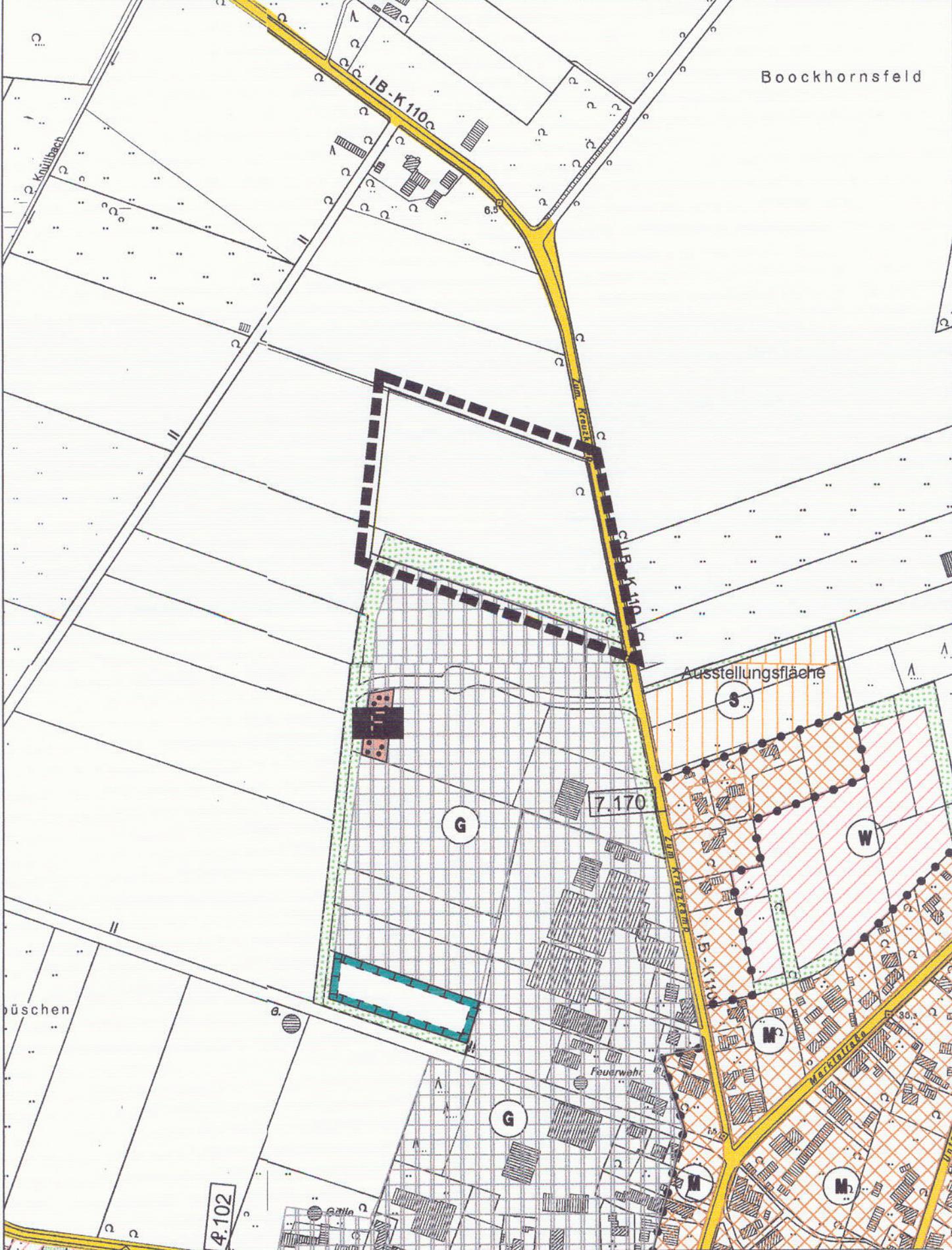
1 : 5000

01.04.2003

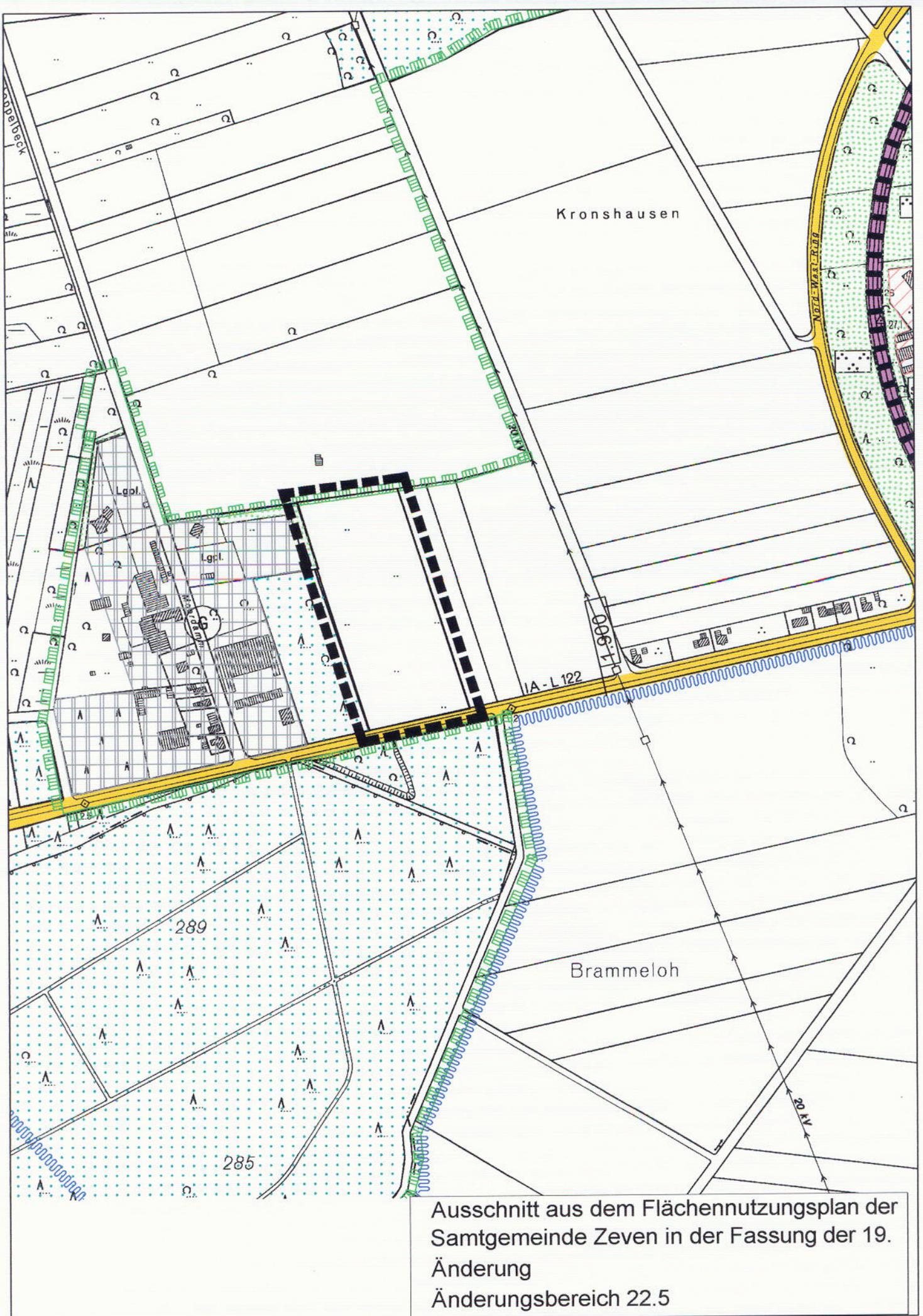




Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der
 Samtgemeinde Zeven in der Fassung der 19.
 Änderung
 Änderungsbereich 22.1



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der
Samtgemeinde Zeven in der Fassung der 19.
Änderung
Änderungsbereich 22.4



GRUNDLAGEN

1. Vorbemerkungen

In der Samtgemeinde Zeven hat sich weiterer Bedarf an gewerblichen Bauflächen und an Wohnbauflächen ergeben. Die Bereitstellung weiterer gewerblicher Bauflächen soll in Erweiterung bereits vorhandener Gewerbegebiete erfolgen, um zum einen am westlichen Ortsrand von Zeven Erweiterungsmöglichkeiten für einen bereits vorhandenen Betrieb zu schaffen, zum anderen um im Grundzentrum Heeslingen Flächen für die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe bereitstellen zu können. Außerdem ist beabsichtigt, in Zeven-Aspe die nicht mehr genutzte Fläche der ehemaligen Bezirksberufsschule für Wohnbauzwecke zur Verfügung zu stellen. Durch die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen nun die Voraussetzungen geschaffen werden, neue Bauflächen erschließen bzw. Baugenehmigungen erteilen zu können.

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst drei Bereiche in der Samtgemeinde Zeven, Landkreis Rotenburg (Wümme) (s. Übersichtsplan). Die Geltungsbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Für die einzelnen Änderungsbereiche sind jeweils ein Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 19. Änderung und die Planzeichnung der Erläuterung vorangestellt.

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasste ursprünglich 5 Änderungsbereiche. Die Änderungsbereiche 22.2 – eine Wohnbaufläche in der Ortsmitte von Elsdorf - und 22.3 – eine Wohnbaufläche am südlichen Ortsrand von Hatzte - wurden aus diversen Gründen des Immissionsschutzes und des Landschaftsschutzes aus der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes herausgenommen.

2. Überörtliche Planung und Raumordnung

2.1 Landesplanung

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 wird die Samtgemeinde Zeven dem ländlichen Raum zugeordnet. Dort sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sind außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten durch Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotentials zu erhalten und neue Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, die Zentralen Orte durch Sicherung und Ausbau einer den regionalen Gegebenheiten entsprechenden und leistungsfähigen Infrastruktur zu stärken und die Erwerbsmöglichkeiten für Frauen zu verbessern.

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Zeven als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sollen für den Einzugsbereich zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitstellen. Außerdem ist durch jeweils geeignete städtebauliche Planungen und Maßnahmen, insbesondere durch Bereitstellung von

Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen, durch geeignete Maßnahmen des Verkehrs und des Umweltschutzes, durch Ausweisung von Erholungsflächen und durch weitere Maßnahmen für eine Sicherung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Zentralen Ortes zu sorgen.

Als weiteres Ziel ist dargestellt, dass eine die Standort- und Lebensqualität verbessernde Infrastrukturentwicklung u.a. im Freizeit- und Erholungsbereich zu gewährleisten ist.

Die beabsichtigten Nutzungen sind mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogrammes vereinbar.

2.2 Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (W.) 1998 ist Zeven als Mittelzentrum und Heeslingen als Grundzentrum ausgewiesen.

Mittelzentren haben neben der Grundversorgung des Nahbereiches für die Bevölkerung im weiteren Umkreis zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Darüber hinaus ist das Mittelzentrum Zeven als Standort mit der "Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten" festgelegt. In ihnen ist insbesondere durch Bereitstellung von Wohnbau- und Gewerbeflächen für ein entsprechend umfangreiches Angebot zu sorgen. Darüber hinaus ist auf eine langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur hinzuwirken. Dabei kommt dem Ausbau und der Neuansiedlung wachstums- und zukunftsorientierter Betriebe besondere Bedeutung zu. Weiterhin hat Zeven die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung" zugewiesen bekommen. Hier soll sie über den eigenen Bedarf hinaus Einrichtungen für die Erholung schaffen.

Grundzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitstellen. Ebenso sollen sie ein ausreichendes Angebot für die Sicherung und Schaffung von Wohn- und Arbeitsstätten bereitstellen.

Die Änderungsbereiche 22.4 in Heeslingen und 22.5 in Zeven liegen in dargestellten Vorsorgegebieten für „Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials“. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind in Vorsorgegebieten so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Da der Bedarf an weiteren gewerblichen Bauflächen in Zeven und in Heeslingen in direktem Anschluss an bereits vorhandene Gewerbegebiete gedeckt werden soll, um den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten und die bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen nutzen zu können, sollen hier die Belange der Raumordnung gegenüber den Belangen der baulichen Nutzung zurückgestellt werden.

Zur Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung ist die Darstellung weiterer dringend benötigter Bauflächen im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes

erforderlich. Da angrenzend an den Siedlungsbereichen der Orte Zeven und Heeslingen im RROP fast überall Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft dargestellt sind, müssen diese Flächen in Anspruch genommen werden. Hierbei werden die Belange der Landwirtschaft berücksichtigt und nur solche Flächen dargestellt, die für die Landwirtschaft am ehesten entbehrlich sind und für die vorgesehenen Nutzungen zur Verfügung stehen.

Die beabsichtigten Nutzungen sind daher mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes vereinbar.

3. Naturschutz und Landschaftspflege

Die umweltschützenden Belange sind im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Dabei erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 21 BNatSchG, der das Verhältnis zum Baurecht regelt. Sind Eingriffe gem. § 18 BNatSchG in Natur und Landschaft zu erwarten, sind in der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe gem. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §18 BNatSchG sind *Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.*

Gemäß §19 BNatSchG (1) sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß §19 (2) BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung für die Änderungsbereiche orientiert sich an den vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1994 herausgegebenen "Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". Die Bewertung der Biotoptypen (nach v. Drachenfels 1994) folgt darin der Liste der Biotoptypen und Wertstufen gemäß den „Naturschutzfachlichen Hinweisen des NLÖ zur Anwendung der Eingriffsregelung in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“ (1999).

Der untersuchte Raum umfaßt jeweils den Änderungsbereich und z. T. angrenzende Landschaftsräume.

Die Bewertung erfolgt in fünf Wertstufen*. Es bedeuten:

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = von besonderer Bedeutung bzw. unbeeinträchtigt,

W 4 = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung bzw. weitgehend unbeeinträchtigt,

W 3 = von allgemeiner Bedeutung bzw. beeinträchtigt,

W 2 = von allgemeiner bis geringer Bedeutung bzw. stark beeinträchtigt

W 1 = von geringer Bedeutung bzw. sehr stark beeinträchtigt.

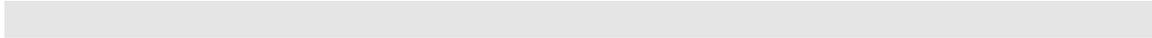
Dabei entsprechen die hier verwendeten Stufen 5 u. 4 der Stufe 1 von Breuer, die Stufen 3 u. 2 der Stufe 2 und die Stufe 1 der Stufe 3 von Breuer.

* versiegelte Flächen erhalten Wertstufe 0

Bei der Bewertung der Erheblichkeit einer Beeinträchtigung kann von folgenden Grundannahmen ausgegangen werden:

Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung ist stets gegeben, wenn der Wert eines Schutzgutes durch das Vorhaben um mindestens eine Wertstufe abnimmt.

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß § 19 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.



ÄNDERUNGSBEREICH 22.1 ZEVEN-ASPE „NELKENWEG“ (EHMALIGE BEZIRKSBERUFSSCHULE)
--

ERLÄUTERUNG

1. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im Süden von Zeven, östlich der L 131 und südlich des Nelkenweges (s. Übersichtsplan). Die Fläche beträgt rund 0,78 ha.

Der Änderungsbereich umfasst die Fläche der ehemaligen Bezirksberufsschule. Nordwestlich des Änderungsbereiches befindet sich ein größeres Wohngebiet, nordöstlich das ehemalige Altenheim. Südöstlich und südwestlich sind einige weitere Wohnhäuser und Waldflächen vorhanden. Abgegrenzt durch Waldflächen befinden sich östlich und südöstlich gelegen Industrie- und Gewerbegebiete.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im Änderungsbereich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar (siehe Planausschnitt).

2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Samtgemeinde Zeven beabsichtigt, die Nutzungsänderung der Flächen der ehemaligen Bezirksberufsschule in Aspe planungsrechtlich vorzubereiten. Die Schulnutzung wurde bereits vor längerer Zeit aufgegeben. Daher stellt sich die Frage nach einer angemessenen Anschlussnutzung für dieses Gelände.

In städtebaulicher Hinsicht ist es sinnvoll, diese Fläche in die umgebende Wohnnutzung einzubeziehen. Der Nelkenweg dient im wesentlichen der Erschließung der angrenzenden Wohngrundstücke. Um die Belastungen der Wohnbebauung durch Immissionen zu reduzieren, sollen hier künftig weniger verkehrsintensive Nutzungen untergebracht werden. Daher bietet es sich an, auch auf dem ehemaligen Schulgelände die Wohnnutzung fortzuführen.

Für die in der Nähe vorhandenen Gewerbebetriebe ergeben sich durch die Nutzungsänderung keine nachteiligen Folgen, weil sich einige Wohngebäude bereits dichter am Gewerbe- und Industriegebiet befinden als das ehemalige Schulgelände. Außerdem war der Berufsschule auch ein Internat angeschlossen, so dass auf dem Grundstück bereits seit langem eine Wohnnutzung stattgefunden hat, auch wenn sie bisher dem Gemeinbedarf diente. Daher werden in Zukunft keine höheren Anforderungen an den Immissionsschutz zu stellen sein als bisher.

Um die geplante Nutzung vorzubereiten, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die ehemals für die Schulnutzung in Anspruch genommene Fläche wird durch die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes künftig als Wohnbaufläche dargestellt. Die östlich angrenzende Fläche, die einen relativ dichten Baumbestand aufweist und vom Landkreis Rotenburg (Wümme) als Wald eingestuft wird, soll künftig als „Fläche für Wald“ ausgewiesen und entsprechend weiter entwickelt werden.

2.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches ist über den Nelkenweg bereits vorhanden. Weitere öffentliche Erschließungswege sind nicht erforderlich bzw. geplant.

Die Schmutzwasserbeseitigung und die Oberflächenentwässerung erfolgen wie bereits derzeit durch Anschluss an die zentrale Kanalisation.

2.3 Naturschutz und Landschaftspflege

2.3.1 Lage und naturräumliche Situation

Der Änderungsbereich umfasst das Gelände der mitten im Ortsteil Aspe liegenden ehemaligen Berufsschule. Ringsum befindet sich Bebauung: westlich Wohnhäuser, östlich in 1. Linie Gewerbe.

Die Fläche liegt am Rand eines Geschiebelehmrückens in der dem Naturraum Zevener Geest zugeordneten Heeslinger Geest.

2.3.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

• Boden

Die Bodenbildung wird von dem Geschiebelehm mit seiner wasserstauenden Wirkung und dem darüber liegenden, an Feinteilen armen Geschiebedecksand beeinflusst. Bodentyp ist ein Pseudogley-Podsol. Die natürliche Fruchtbarkeit dieses Bodens ist gering.

Bewertung: Hier kann von Veränderungen der natürlichen Eigenschaften des Bodens ausgegangen werden, da die Fläche bereits bebaut war. Jetzt ist sie mit einer rasigen Vegetation bedeckt. W 2.

• Wasser

Der Wasserspiegel des obersten Grundwasserstockwerks liegt mehr als 2 m unter Gelände. Die geologische Grundlagenkarte¹ gibt für den Änderungsbereich eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung und ein geringes Risiko der Gefährdung des

¹ Geowissenschaftl. Karte des Naturraumpotentials v. Nds. u. Bremen - Grundwasser-Grundlagen, 1994

Grundwassers an. Es ist aufgrund der gewerblichen Nutzungen im Gebiet aber nicht auszuschließen, dass Beeinträchtigungen des Grundwassers vorhanden sind.

Bewertung: W 3.

- **Luft und Klima**

Der Änderungsbereich liegt östlich der Stadt Zeven, am Rand eines gewerblich intensiv genutzten Gebietes.

Bewertung: Beeinträchtigungen von Luft und Klima sind nicht ausgeschlossen. W 3.

- **Arten und Lebensgemeinschaften**

Auf der gebäudelosen, mit Gras bewachsenen Fläche ist jeweils zu den Rändern hin ein nennenswerter Gehölzbestand anzutreffen. Zur West- und Nordseite sind es einzelne Eichen- und Hainbuchen (vermutlich durchgewachsene Exemplare alter Heckenpflanzen). Nach Süden begrenzt eine dichte Eichenreihe das Grundstück und im Osten befindet sich ein breiterer Gürtel aus alten Eichen und einigen Buchen. Die Umgebung wird von Bebauung geprägt. Während westlich Siedlungshäuser und die üblichen Hausgärten dominieren, handelt es sich östlich um große Grundstücke mit umfangreichem Baumbestand und teilweise auch Wald.

Potentielle natürliche Vegetation ist ein trockener Eichen-Buchenwald.

Folgende **Biotoptypen** sind derzeit anzutreffen:

UH	Halbruderale Gras- und Staudenflur
HSE/HB	Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet
PHZ/PHO	Neuzeil. Ziergarten/ Obst- und Gemüsegarten
PHG	Hausgarten mit Großbäumen
OGG	Gewerbegebiet

Der vorhandene Gehölzbestand ist als sehr wertvoll zu bezeichnen. Es handelt sich durchweg um Arten, die für die Dörfer im Gebiet typisch und im Landschaftsraum verbreitet sind.

Tierwelt: Die vorhandenen heimischen Gehölzarten, sind auch für die Tierwelt von großer Bedeutung, nicht zuletzt auch aufgrund ihres etwas höheren Alters. Da auch auf den nördlich und östlichen Grundstücken noch viel Gehölzbestand vorhanden ist, ist die Fläche nicht isoliert, so dass eine relativ große Artenvielfalt zu erwarten ist.

Bewertung: Die Fläche ist wegen des vorhandenen Baumbestandes für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften von mittlerer Bedeutung: W 3.

- **Landschaftsbild**

Die Gehölze auf der Fläche stehen locker in Gruppen und vermitteln einen parkartigen Eindruck.

Bewertung: W 4

- **Zusammenfassende Bewertung**

Schutzgut	Wertstufe
Boden	2
Wasser	3
Luft und Klima	3
Arten und Lebensgemeinschaften	3
Landschaftsbild	4

2.3.3 Konfliktanalyse

- **Geplante Flächennutzungen**

Fläche gesamt: 0,79 ha

Wohnbaufläche: 0,6 ha

Grünflächen: 0,19 ha

Für die Wohnbaufläche ist eine 40%ige Versiegelung anzunehmen, das ist eine Fläche von ca. 0,24 ha Größe.

- **Vermeidung von Beeinträchtigungen**

Der Vermeidung von Beeinträchtigungen wurde wie folgt Rechnung getragen:

- Es wurde eine Fläche ausgewählt, die innerhalb der Ortslage liegt.
- Der östliche Gehölzgürtel wurde als Wald dargestellt, um den wertvollen Baumbestand erhalten zu können.

- **Ermittlung des Eingriffstatbestandes**

Durch die geplante Nutzung der Fläche sind folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

Boden:

Beeinträchtigung durch Versiegelung und Überbauung:

Boden, insbesondere die obere belebte Bodenschicht, ist zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und letztlich damit auch für das menschliche Leben von elementarer Bedeutung. Versiegelte Flächen sind diesbezüglich ohne Wert.

Umfang: ca.0,25 ha.

Bewertung: vorher W 2 nachher W 1; erhebliche Beeinträchtigung.

Wasser:

Wesentliche Veränderungen sind nicht zu erwarten.

Klima/Luft:

Wesentliche Veränderungen sind gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht zu erwarten, wenn der vorhandene Gehölzbestand zumindest zu einem Teil erhalten bleibt.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Der vorhandene Baumbestand ist von größerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Voraussichtlich können bei der geplanten Nutzung nicht alle Gehölze erhalten werden.

Umfang: Beeinträchtigungen sind zu erwarten, über das Ausmaß können jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Aussagen gemacht werden.

Bewertung: vorher W 3 nachher W 2; erhebliche Beeinträchtigung.

Landschafts- bzw. Ortsbild:

Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes:

Gelingt es, möglichst viel von dem vorhandenen Baumbestand zu erhalten, kann der Eindruck von einem „Wohnen im Park“ erzielt werden. Hiervon kann jedoch nicht ausgegangen werden.

Bewertung: vorher W 4 nachher W 2; erhebliche Beeinträchtigung.

Aufgrund der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des Gesetzes.

2.3.4 Kompensation nicht vermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen

Zur Kompensation der nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen sind Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Die Kompensation ist im Verhältnis 1: 0,3 zu leisten. Bezüglich des jeweiligen Schutzgutes sollten durch die Kompensationsmaßnahmen folgende Ziele angestrebt werden:

Boden: Die Regenerierung einer vorbelasteten Bodenfläche;

Flächenbedarf: ca. 0,1 ha (0,25 ha x 0,3);

Klima/Luft: Erhaltung des Gehölzbestandes.

Arten und Lebensgemeinschaften: Erhaltung des Gehölzbestandes und Anpflanzung standortgemäßer und naturraumtypischer Gehölzarten an anderer Stelle;

Flächenbedarf: Pro Baum, der beseitigt wird, sind ca. 3 neue zu pflanzen;

Landschaftsbild: Erhaltung des Gehölzbestandes, Eingrünung der Fläche mit standortgemäßen, heimischen Bäumen und Sträuchern;

Aus den Beeinträchtigungen des Bodens ergibt sich ein Flächenbedarf von mindestens **0,1 ha**. Die Größe kann sich jedoch noch verändern, je nachdem wieviel Gehölze nachzupflanzen sind. Im Änderungsbereich ist eine Waldfläche von knapp 0,15 ha dargestellt, die aber der Vermeidung von Beeinträchtigungen dienen.

ÄNDERUNGSBEREICH 22.4 HEESLINGEN

ERLÄUTERUNG

1. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im Norden von Heeslingen, westlich der Straße Zum Kreuzkamp (s. Übersichtsplan). Die Fläche ist rund 3,5 ha groß.

Die im Geltungsbereich der 22. Änderung gelegene Fläche wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Das Planänderungsgebiet grenzt nördlich an das bereits vorhandene Gewerbegebiet Heeslingens an und bezieht einen schmalen Streifen des bestehenden Baugebietes mit ein. Westlich, nördlich und östlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im Änderungsbereich überwiegend Flächen für die Landwirtschaft dar. An der südlichen Grenze ist die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Eingrünung des angrenzenden Gewerbegebietes in den Planänderungsbereich mit einbezogen. (siehe Planausschnitt).

2. Fachplanungen

Im Bereich des Planänderungsgebietes werden archäologische Funde vermutet. Hierbei handelt es sich um Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Diesbezüglich ist in der Planzeichnung eine nachrichtliche Kennzeichnung erfolgt. Diese bezieht sich aber auf den gesamten Geltungsbereich der Planänderung, da eine genaue Lage der Bodendenkmale nicht angegeben werden kann.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde Heeslingen ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm als Grundzentrum ausgewiesen. Um den Bedarf an gewerblich nutzbaren Grundstücken im Ort decken zu können, wurde im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes die im Ort bereits vorhandene Gewerbefläche in Richtung Norden und Westen erweitert. Auch diese Flächen sind inzwischen fast insgesamt veräußert worden. Um den künftigen Bedarf an Gewerbeflächen im Grundzentrum decken zu können, die vor allem der Unterbringung von Gewerbebetrieben aus dem Ort dienen sollen, die an ihrem bisherigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr besitzen, soll im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung eine Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Norden vorbereitet werden. Von Gewerbetreibenden aus dem Ort wurde bereits Interesse an den neuen Bauflächen angemeldet.

Die Darstellung von weiteren gewerblichen Bauflächen an der Straße Am Kreuzkamp bietet sich insbesondere deshalb an, weil hier ein vorhandenes Gewerbegebiet erweitert wird. Die wichtigsten Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden bzw. können ohne Probleme ergänzt werden.

Bisher war angedacht, eventuelle Erweiterungen des Gewerbegebietes in Richtung Westen vorzunehmen, um so auch den Ortsrand abzurunden. Da hier jedoch insbesondere mit Schallimmissionen in den nahegelegenen Wohngebieten zu rechnen wäre, soll die Erweiterung nun in Richtung Norden und damit in relativ großer Entfernung zur Wohnbebauung des Ortes erfolgen, so dass Immissionsprobleme vermieden werden.

Eine Konkurrenz des Gewerbebestandes zu den Gewerbegebieten im Mittelzentrum Zeven wird durch diese Erweiterung nicht hergestellt. Die Fläche dient im wesentlichen der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die bereits vor Ort ansässig sind. Für den Bedarf des Mittelzentrums, dem nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm die Schwerpunktaufgabe der Entwicklung von Arbeitsstätten zugewiesen wurde, sollen auch weiterhin ausreichende gewerbliche Bauflächen im Stadtgebiet selbst ausgewiesen und erschlossen werden.

Das Mittelzentrum Zeven ist als Gewerbebestandort sehr attraktiv und hat dementsprechend eine hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Zur Zeit sind im Mittelzentrum die vorhandenen Industrie- und Gewerbegrundstücke bereits fast gänzlich veräußert und bebaut. Daher ist es erforderlich, für die künftige gewerbliche Entwicklung Vorsorge zu treffen und weitere Gewerbeflächen auszuweisen. Daher werden im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung im Änderungsbereich 22.5 auch im Westen von Zeven gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Da auch für das Stadtgebiet von Zeven bereits weiterer Bedarf an Gewerbeflächen besteht, ist es städtebaulich vertretbar, den in dem nahegelegenen Grundzentrum Heeslingen vorhandenen Bedarf an Gewerbegrundstücken auch dort zu decken.

3.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt über eine neu anzulegende Erschließungsstraße, die von der K 110 „Zum Kreuzkamp“ in das Erweiterungsgebiet hinein führt. Die in dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet vorhandene straßenmäßige Erschließung kann leider nicht in das geplante Baugebiet weiter geführt werden, weil die angrenzenden Grundstücke bereits vollständig vergeben bzw. optioniert sind. Daher ist eine separate Erschließung von der Kreisstraße aus erforderlich. Um die Gefahren für den Straßenverkehr zu minimieren, sollte für diese Strecke der Kreisstraße eine Geschwindigkeitsbegrenzung vorgenommen werden.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Stadt Zeven.

Das Oberflächenwasser soll über eine Regenwasserrückhaltung in den nächstgelegenen Vorfluter eingeleitet werden. In wie weit das Oberflächenwasser von dem bereits vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken des Gewerbegebietes noch aufgenommen werden kann, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu überprüfen.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

3.3.1 Lage und naturräumliche Situation

Der Änderungsbereich liegt im Norden von Heeslingen an der K110 im Anschluss an die hier bereits vorhandenen Gewerbeflächen. Die Fläche liegt leicht exponiert auf einem Geländerrücken aus Geschiebelehm.

3.3.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

- **Boden**

Der lehmige Sand des Grundmoränenrückens ist relativ fruchtbar und wird schon seit langer Zeit als Ackerland genutzt. Bodentyp ist ein Pseudogley-Plaggensch. Der Geschiebelehm im Untergrund kann zeitweilig Staunässebildungen verursachen. Plaggenschichten sind durch die früher übliche Aufbringung von organischen Materialien, wie z.B. Heideplaggen entstanden. Plaggenschichten werden allgemein als wertvoll eingestuft. Hier kann aber aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auch mit Beeinträchtigungen des Bodens gerechnet werden.

Bewertung: Insgesamt W 3.

- **Wasser**

Der Grundwasserspiegel liegt mehr als 3m unter Gelände. Gemäß der geologischen Grundlagenkarte² ist der betroffene Bereich von mittlerer Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Das Risiko der Gefährdung des Grundwassers wird mit gering angegeben.

Bewertung: W 4.

- **Luft und Klima**

Der Änderungsbereich liegt in einem Gebiet, das überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt wird. Zeitweilige Beeinträchtigungen der Luft durch landwirtschaftliche Emissionen können nicht ausgeschlossen werden.

Bewertung: W 3.

- **Arten und Lebensgemeinschaften**

Der Änderungsbereich umfasst Ackerland, das auf einer Kuppe liegt und intensiv genutzt wird. Landschaftliche Strukturelemente sind mit Ausnahme einzelner Birken und Eichen, die im Straßenseitenraum wachsen, nicht vorhanden.

² Geowissenschaftl. Karte des Naturraumpotentials v. Nds. u. Bremen - Grundwasser-Grundlagen, 1994

Potenzielle natürliche Vegetation ist im Änderungsbereich ein Eichen- Buchenwald. Folgende **Biotoptypen** sind derzeit im Änderungsbereich und angrenzend festzustellen:

AS	Sandacker
HB	Baumbestand
OGG	Gewerbegebiet
OV	Straße

Es handelt sich um naturferne Biotoptypen. Die Bäume sind klein und bilden keinen Zusammenhang.

Tierwelt: Aufgrund der verbreitet intensiven Nutzung im Gebiet und darum fehlender landschaftlicher Strukturelemente, ist die Fläche für die Tierwelt nur von geringer Bedeutung.

Bewertung: Die Fläche ist für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften nur von geringer Bedeutung: W 2.

- **Landschaftsbild**

Der Änderungsbereich liegt auf einer Kuppe. Von hier aus hat man einen guten Ausblick über die tiefer liegenden Landschaftsteile im Westen und die leicht wellige Geländeform. Das Landschaftserleben wird aber durch die sich in die Landschaft vorschiebenden Gewerbeflächen beeinträchtigt.

Bewertung: W 3

- **Zusammenfassende Bewertung**

Schutzgut	Wertstufe
Boden	3
Wasser	4
Luft und Klima	3
Arten und Lebensgemeinschaften	2
Landschaftsbild	3

3.3.3 Konfliktanalyse

- **Geplante Flächennutzungen**

Fläche gesamt:	ca. 3,50 ha
Gewerbliche Baufläche	ca. 3,0 ha
Grünfläche:	ca. 0,5 ha

In der gewerblichen Baufläche ist eine 80%ige Versiegelung, das ist eine Fläche von ca. 2,4 ha Größe, zulässig. Auf der Südseite soll der für das angrenzende Gewerbegebiet ausgewiesene Grünstreifen gewerblich mitgenutzt werden.

- **Vermeidung von Beeinträchtigungen**

Der Vermeidung von Beeinträchtigungen wurde wie folgt Rechnung getragen:

- Es erfolgt keine Inanspruchnahme von Flächen, die eine besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften besitzen.
- Es ist eine Fläche im Anschluss an ein vorhandenes Gewerbegebiet ausgewählt worden.
- Zur freien Landschaft hin sind Grünflächen dargestellt, um hiermit die Voraussetzungen für eine Eingrünung zu schaffen.

- **Ermittlung des Eingriffstatbestandes**

Durch die geplante Nutzung der Fläche sind folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

Boden:

Beeinträchtigung durch Versiegelung und Überbauung:

Versiegelter Boden kann keinen Beitrag leisten zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Zudem handelt es sich hier um einen Boden, der relativ fruchtbar und aus kulturhistorischer Sicht von Bedeutung ist.

Umfang: ca. 2,4 ha;

Bewertung: vorher W 3 nachher W 1; erhebliche Beeinträchtigung.

Wasser:

Verringerung der Grundwasserneubildungsrate:

Der im Untergrund vorhandene Geschiebelehm lässt eine uneingeschränkte Versickerung nicht zu. Möglicherweise muss das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und abgeleitet werden, so dass es zur Grundwasserneubildung nicht zur Verfügung steht.

Umfang: eine bestimmte Größe kann nicht genannt werden.

Bewertung: vorher W 4 nachher W 3; erhebliche Beeinträchtigung.

Beeinträchtigung der Grundwasserqualität durch wassergefährdende Stoffe:

In Gewerbegebieten ist das Risiko erhöht, dass wassergefährdende Stoffe in die Umweltkreisläufe gelangen und das Grundwasser beeinträchtigen. Trotz des weniger durchlässigen Bodens können Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden.

Umfang: eine bestimmte Größe kann nicht genannt werden.

Bewertung: vorher W 4 nachher W 3; erhebliche Beeinträchtigung.

Luft und Klima:

Beeinträchtigung des Klimas:

Je größer die Überbauung und Versiegelung um so größer auch die negativen Auswirkungen auf das Klima.

Umfang: eine Größe lässt sich nicht benennen.

Bewertung: vorher W 3 nachher W 2; erhebliche Beeinträchtigung.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Beeinträchtigung und Verlust von Lebensräumen:

Bei dem Biotoptyp Acker handelt es sich um einen naturfernen Biotoptyp, der für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften von geringerem Wert ist.

Umfang: ca. 2,4 ha;

Bewertung: vorher W 2 nachher W 1; erhebliche Beeinträchtigung.

Landschaftsbild:

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes:

Gewerbekomplexe stellen in der Landschaft naturferne Elemente dar. Aufgrund der Lage der Fläche auf der Geländekuppe ist eine optische Beeinträchtigung der umliegenden Landschaftsteile zu erwarten. Außerdem werden die Blicke in die Landschaft verstellt.

Umfang: ca. 3,5 ha,

Bewertung: vorher W 3 nachher W 1; erhebliche Beeinträchtigung.

Aufgrund der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften und des Landschaftsbildes stellt das Vorhaben einen Eingriff im Sinne des Gesetzes dar.

3.3.4 Kompensation nicht vermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen

Für die nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen sind Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Der Ausgleich ist im Verhältnis 1:0,5 bzw. 1:0,3 durchzuführen. Bezüglich des jeweiligen Schutzgutes sollten durch die Kompensationsmaßnahmen folgende Ziele angestrebt werden:

Boden: Die Regenerierung einer vorbelasteten Bodenfläche.

Flächenbedarf: $2,4 \text{ ha} \times 0,5 = 1,2 \text{ ha}$;

Wasser: Es ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe nicht in die Umweltkreisläufe gelangen.

Flächenbedarf: eine Fläche kann nicht genannt werden. Grundsätzlich sollten die verbleibenden Freiflächen so entwickelt werden, das auf ihnen ein reiches Bodenleben vorhanden ist, das dazu beitragen kann, in der Umwelt vorhandene Schadstoffe zu eliminieren.

Klima/Luft: die Eingrünung und Durchgrünung der Fläche mit Gehölzstrukturen, die für den Naturraum typisch sind.

Arten und Lebensgemeinschaften: die Anlage von breiten, strukturreichen Gehölzgürteln aus standortgemäßen, heimischen Gehölzarten an den Außenseiten der Fläche sowie außerhalb des Änderungsbereiches, die Neugestaltung einer intensiv genutzten Fläche als Raum mit hohem Naturschutz-Wert;

Flächenbedarf: $2,4 \text{ ha} \times 0,3 = 0,72 \text{ ha}$.

Landschaftsbild: die Eingrünung der Fläche mit Gehölzstrukturen, die für den Naturraum typisch sind, außerdem die Aufwertung eines außerhalb liegenden Landschaftsausschnittes durch Anlage für den Naturraum typischer Strukturelemente.

Flächenbedarf: Für eine wirkungsvolle Eingrünung sind mindestens 0,35 ha erforderlich.

Der Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Klima/Luft, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften und des Landschaftsbildes kann teilweise auf ein und derselben Fläche durchgeführt werden. Im Gebiet sind 0,5 ha als Grünfläche dargestellt, auf denen auch Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können. Eine weitere Fläche von gut 1 ha Größe muß noch an anderer Stelle bereitgestellt werden. Im übrigen ist hier ein Bebauungsplan aufzustellen, in dem auch die Belange des Naturschutzes noch einmal gründlich durchzuarbeiten sind.



ÄNDERUNGSBEREICH 22.5 ZEVEN „MOORDAMM“

ERLÄUTERUNG

1. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Zeven, nördlich der L 122 und östlich der Straße Moordamm (s. Übersichtsplan). Die Fläche ist rund 2,67 ha groß.

Die Fläche innerhalb des Änderungsbereiches wird zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Westlich des Planänderungsgebietes sind beidseitig des Moordammes Gewerbebetriebe und Wohngebäude vorhanden. Direkt angrenzend an den Geltungsbereich und südlich der L 122 sind Waldflächen vorhanden. Östlich des Änderungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, in einiger Entfernung auch Wohngebäude in einer Zeile entlang der L 122. Die Flächen nördlich des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung werden landwirtschaftlich genutzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im Geltungsbereich der Planänderung Flächen für die Landwirtschaft dar (s. Planausschnitt).

2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Anlass für die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen östlich des Moordammes ist die Absicht einer seit langem am Moordamm ansässigen Baustoffhandlung, der Firma von Lien, ihre Produktion erheblich zu erweitern. Aufgrund der wachsenden Anzahl von Baustoffhandlungen innerhalb sowie in der näheren und weiteren Umgebung der Stadt Zeven wurde es für den Betrieb am Moordamm erforderlich, für den Fortbestand des Betriebes ihr Sortiment im Groß- und Einzelhandel umzustellen. Vor ca. 5 Jahren wurde daher der Vertrieb von Stahlblechdächern und –hallen aufgenommen. Da der Vertrieb sehr gut anlief, wurde das Sortiment um weiteres Zubehör in diesem Bereich ergänzt. Die starke Umsatzexpansion erfordert jedoch weitere Flächen für die Logistik, für zusätzliche offene Lagerflächen und Lagerhallen. Darüber hinaus sollen teilweise Eigenfertigungen vorgenommen werden.

Das Firmengelände am Moordamm ist schon für die Zwischenlagerung der angelieferten Bauteile sehr beengt, woraus sich bereits heute betriebliche Probleme ergeben. Da die nun geplanten Erweiterungen des Betriebes auf den vorhandenen Betriebsflächen nicht mehr untergebracht werden können, beabsichtigt die Firma, ihren Betrieb in Richtung Osten auf die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen auszudehnen. Zunächst wird nur eine Teilfläche im nördlichen Teil des Planänderungsgebietes benötigt. Für eine langfristige Sicherung des Betriebes können aber zusätzliche Erweiterungen erforderlich werden. Diese sollen sich dann auf dem im Geltungsbereich

der Planänderung gelegenen Flurstück in Richtung Süden fortsetzen. Die Firma von Lien hat keine Möglichkeiten, die Betriebsflächen in Richtung Norden oder Westen zu erweitern, da hier bereits andere bauliche Nutzungen bzw. das Landschaftsschutzgebiet gelegen sind.

Die für die Erweiterung des Betriebes vorgesehene Fläche, die in den Geltungsbereich der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen ist, wird umschlossen vom Landschaftsschutzgebiet "Untere Bade und Geest". Die am "Moordamm" bereits vorhandenen Gewerbebetriebe stellen einen Siedlungssplitter dar, der den landschaftlichen Zusammenhang des Landesforstes "Großes Holz" mit dem nördlich angrenzenden landesweit wertvollen Metzmoor unterbricht. Durch die Erweiterung der Bebauung an dieser Stelle werden Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in erheblichem Maße betroffen.

Die Bebauung am Moordamm ist derzeit durch den östlich angrenzenden kleinen Wald gut eingegrünt, der auch im wirksamen Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt ist. Dieser wird durch die Ausweisung der neuen gewerblichen Baufläche eingeschlossen und in seinen Werten und Funktionen beeinträchtigt. Dies betrifft insbesondere seine Funktionen als Lebensraum für wild lebende Tiere, das Landschaftsbild und die Schutzfunktion. Im Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Zeven ist das Planänderungsgebiet zudem als Teil eines ausgedehnten wichtigen Naherholungsgebietes dargestellt. Daher wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde zunächst erhebliche Bedenken gegen die Erweiterung der Gewerbeflächen erhoben, die jedoch nach einem Ortstermin zurück gestellt wurden, weil die vorrangige Nutzung des nördlichen Bereiches aus Gründen des Betriebsablaufes erforderlich ist.

Auch die Samtgemeinde Zeven ist über den Eingriff in den freien Landschaftsraum nicht glücklich. Allerdings sieht sie sich vor die Entscheidung gestellt, entweder die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebes am Moordamm zu schaffen oder die Abwanderung des Betriebes in Kauf zu nehmen. Eine Umsiedlung des Betriebes in die bereits vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete im Süden der Stadt Zeven, die aus der Sicht der Samtgemeinde und der Stadt Zeven wünschenswert wäre, kommt für die Firma von Lien nicht in Betracht, weil sie deutschlandweit tätig ist und deshalb bei einer Verlagerung des Standortes aus Gründen der Logistik eine Umsiedlung nach Hessen sinnvoller wäre. Da aber der Stadt Zeven als Mittelzentrum im Regionalen Raumordnungsprogramm die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ zugewiesen wurde, müssen sich sowohl die Samtgemeinde als auch die Stadt Zeven insbesondere für die Förderung mittelständischer Betriebe einsetzen, die einen wesentlichen Anteil an den Gewerbebetrieben der Samtgemeinde stellen. Deshalb ist die Samtgemeinde daran interessiert, den zukunfts-trächtigen Betrieb in Zeven zu halten. Zur Erhaltung der Wirtschaftskraft der Samtgemeinde Zeven und auch des norddeutschen Raumes sowie zur Förderung und Entwicklung der Arbeitsplätze – zur Zeit sind in dem Betrieb 15 Arbeitskräfte beschäftigt – ist es der Samtgemeinde wichtig, die aufstrebende Firma von Lien zu unterstützen. Daher sollen trotz des relativ starken Eingriffs in Natur und Landschaft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt des Betriebes an seinem jetzigen

Standort geschaffen werden. Im Rahmen der Abwägung zwischen der Standort-sicherung des Betriebes und den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes soll in diesem Fall der Wirtschaftsförderung der Vorrang eingeräumt werden.

Daher soll im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes das östlich an das kleine Wäldchen angrenzende Flurstück als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Die Erweiterungsfläche ist über eine gewerbliche Baufläche nördlich des Wäldchens, die auch der Firma von Lien gehört und in die betriebliche Nutzung bereits mit einbezogen ist, mit dem übrigen Gewerbegebiet am Moordamm verbunden. Die durch die Flächennutzungsplanänderung bereitgestellten zusätzlichen Bauflächen sollen nur zur Sicherung und für den Bedarf der Firma von Lien dienen. Zur Schonung des Landschaftsraumes sollen hier nur die Betriebsanlagen untergebracht werden, die im Zusammenhang mit der Betriebsführung an dem Standort Moordamm erforderlich sind. Sollten im Laufe der Zeit andere Betriebszweige angegliedert werden, die nicht auf diesen Standort angewiesen sind, werden diese in den anderen Industrie- und Gewerbe-gebieten der Stadt Zeven untergebracht. Die gewerbliche Entwicklung der Stadt Zeven soll sich auch weiterhin im wesentlichen auf das Industrie- und Gewerbegebiet in Zeven-Aspe konzentrieren.

Aus logistischen Gründen ist eine Erweiterung der Flächen über die nördlich des Wäldchens gelegene Gewerbefläche erforderlich, so dass mit den geplanten baulichen Maßnahmen zunächst im Norden der Erweiterungsfläche begonnen werden muss und sich die weitere Nutzungsentwicklung dann in Richtung Süden fortsetzt. Um den Eingriff in das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Zielvorstellungen für die verbindliche Bauleitplanung aufgestellt worden.

Der ca. 2,67 ha große Änderungsbereich soll in der folgenden verbindlichen Bauleitplanung in Abschnitten beplant werden, um sicherzustellen, dass der Änderungsbereich nur zur Erweiterung des vorhandenen Betriebes von Lien verwendet wird und hier keine anderen Betriebe oder Betriebszweige angesiedelt werden. Zunächst sollen für die kurz- und mittelfristig erforderlichen Erweiterungsmaßnahmen ca. 12.000 qm in die verbindliche Bauleitplanung einbezogen werden.

Als Abgrenzung des künftigen Baugebietes zur freien Landschaft im Norden (zum Landschaftsschutzgebiet) und Osten soll eine wirkungsvolle, etwa 10 m breite Eingrünung durch eine mehrreihige Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern erfolgen, so dass eine ähnliche Abschirmwirkung erreicht wird, wie sie durch das am Rande des jetzigen Gewerbegebietes gelegene Wäldchen vorhanden ist. Diese Eingrünung ist in der Planzeichnung des Änderungsbereiches 22.5 dargestellt.

Der durch die Flächennutzungsplanänderung isolierte Waldbestand, bestehend aus Buchen, Traubeneichen, Kiefern und in Teilen aus ca. 30jährigen Fichten, wird zwar von den gewerblichen Baugebieten eingeschlossen, er soll aber erhalten werden. Die Wertigkeit des Waldes als Lebensraum für wild lebende Tiere ist durch die direkt angrenzende gewerbliche Nutzung mit ihren Lärmmissionen und Störungen durch

Bewegungen jedoch bereits heute eingeschränkt. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Funktionen des Waldes lässt sich aber nicht ausschließen. Für die Beeinträchtigung der Funktionen des Waldes ist ein erhöhter Ausgleich zu leisten. Außerdem soll der Wald an die freie Landschaft angebunden werden, indem in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung etwa in der Mitte des Planänderungsgebietes ein mindestens 10 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen werden, der an die Eingrünung am östlichen Rand des Planänderungsgebietes anbindet. Falls nicht sofort die gesamte durch den Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für die Betriebsführung benötigt wird, soll durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden, dass nach Ablauf einer gewissen Frist die Grünanbindung, ggf. nach Norden verschoben, realisiert werden muss. Solange es sich bei der dem Wald benachbarten Fläche noch um Grünland (Intensivgrünland) handelt und die Bebauung noch nicht allseitig herangerückt ist, wird die Herstellung einer Vernetzungsstruktur von der Unteren Naturschutzbehörde nicht als vordringlich angesehen.

Um zu gewährleisten, dass sich die erforderlichen Gebäude so weit wie möglich in das Landschaftsbild einfügen, sollen in den Bebauungsplan Vorschriften zur farblichen Gestaltung der baulichen Anlagen mit aufgenommen werden. Die Farbgebung der ca. 6m hohen geplanten Lagerhalle und insbesondere der Dachfläche soll zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes in gedeckten Farben vorgenommen werden, es sind keine strahlenden Farben (weiß, blau) oder reflektierende Beschichtungen zu verwenden.

Östlich des Geltungsbereiches der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich einige Wohngebäude. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist durch Gutachten nachzuweisen, in wie weit Immissionen für diese Wohnnutzung zu erwarten sind und in welcher Form ggf. Immissionsschutzmaßnahmen zu treffen sind. Diese sollten zum Schutz des Landschaftsraumes jedoch möglichst in Form von Nutzungsbeschränkungen innerhalb des Gewerbegebietes erfolgen. Da der Abstand der geplanten gewerblichen Baufläche zur östlich gelegenen Wohnbebauung mindestens ca. 170 m beträgt, sind Immissionen größeren Ausmaßes nicht zu erwarten.

2.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt für die Erweiterungsflächen der Firma von Lien über den Moordamm. Das Straßenbauamt Stade als Straßenbausträger der Landesstraße 122 hat darauf hingewiesen, dass die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone gemäß NStrG im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen. Direkte Zu- und Abfahrten zur Landesstraße sollen ausgeschlossen werden.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Schmutzwasserkanalnetzes der Samtgemeinde Zeven.

Das anfallende Oberflächenwasser soll nach vorheriger Rückhaltung in den Vorfluter Haferstoppelbeck eingeleitet werden.

2.3 Naturschutz und Landschaftspflege

2.3.1 Lage und naturräumliche Situation

Der Änderungsbereich liegt im Anschluss an einen Siedlungssplitter im Westen der Stadt Zeven, nördlich der L 122. Die Fläche liegt landschaftsräumlich gesehen im Kontaktbereich des Landesforstes „Großes Holz“ mit dem nördlich liegenden, landesweit als wertvoll eingestuften Metzmoor. Sie wird umschlossen vom Landschaftsschutzgebiet "Untere Bade und Geest". Zur Zeit wird die Fläche, die nach Nordwesten zum Moor hin leicht abfällt, als Acker genutzt.

2.3.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

- **Boden**

Die Fläche liegt im Bereich eines Schmelzwassersandfächers, der sich auf der Nordseite eines Geschiebelehmrückens erstreckt. Ausgangsmaterial für die Bodenbildung ist lehmiger Sand bzw. Sand. Bodentyp ist zur Straße hin eine Podsol-Braunerde und weiter nördlich ein reiner Podsol. Die natürliche Fruchtbarkeit ist eher gering. Bei intensiver landwirtschaftlicher Nutzung ist damit zu rechnen, dass eine Überformung der ursprünglichen Bodeneigenschaften stattgefunden hat.

Bewertung: W 2.

- **Wasser**

Der Grundwasserspiegel liegt mehr als 1,5m unter Gelände. Laut geologischer Grundlagenkarte³ ist der Bereich nördlich der Landesstraße für die Grundwasserneubildung von hoher Bedeutung. Das Risiko der Gefährdung des Grundwassers soll gering sein. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen im Gebiet und der geringeren Pufferkapazität des anstehenden Bodens kann aber, zumindest was das oberflächennahe Grundwasser betrifft, mit Beeinträchtigungen gerechnet werden.

Bewertung: W 3.

- **Luft und Klima**

Der Änderungsbereich liegt am Ortsrand, in der Nähe ausgedehnter Wald-, Moor- und Niederungsgebiete, die für die Frischluftbildung von großer Bedeutung sind, so dass trotz möglicher Beeinträchtigungen von der Straße und der Landwirtschaft immer mit Frischluftzufuhr zu rechnen ist.

Bewertung: W 3-4.

³ Geowissenschaftl. Karte des Naturraumpotentials v. Nds. u. Bremen - Grundwasser-Grundlagen, 1994

- **Arten und Lebensgemeinschaften**

Der Änderungsbereich, an dessen Südseite die Landesstraße 122 nach Bremen verläuft, ist Teil der Feldflur, die sich korridorartig im Westen zwischen dem Stadtgebiet und wertvollen Moor- und Waldgebieten erstreckt. Die betreffende Fläche wird zur Gänze als Acker genutzt. Landschaftliche Elemente sind auf ihr nicht vorhanden.

Die Fläche schließt nach Osten an einen direkt am Rand des Metzmoores liegenden Siedlungssplitter mit Gewerbeflächen an, der zur Stadt hin von einem Waldstück aus überwiegend Nadelgehölzen begrenzt und in die Landschaft eingebunden ist. Nördlich und östlich der Fläche erstreckt sich weiteres Ackerland. An einem Weg, der die Feldflur durchquert, befindet sich eine strauchförmig gehaltene Hecke aus Eichen mit etwas Birke, Zitterpappel und Brombeere. Jenseits der Straße beginnt das „Große Holz“, ein ausgedehntes Waldgebiet.

Potenzielle natürliche Vegetation ist im Änderungsbereich zur Straße hin ein Buchenwald und weiter hinten ein Birken-Eichenwald.

Folgende **Biotoptypen** sind derzeit im Änderungsbereich und angrenzend festzustellen:

AS	Sandacker
WZF	Fichtenforst
OGG	Gewerbegebiet
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet
HFM	Baum-Strauchhecke
OV	Straße

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine naturnahen Biotoptypen vorhanden. Bei den Gehölzen, die sich spontan am Rand des Fichtenwäldchens angesiedelt haben handelt es sich um Arten der natürlichen Waldgesellschaft.

Tierwelt: Die Fläche liegt im Übergangsbereich von waldigen Landschaftsteilen zu offenem Land. Es ist damit zu rechnen, dass hier trotz der Straße und der intensiven Nutzung Wanderungsbewegungen von Tierarten stattfinden.

Bewertung: Aus Sicht der Vegetationskunde ist die Fläche von geringem Wert. Aufgrund der Lage im landschaftlichen Zusammenhang ist bezüglich der Tierwelt eine Bedeutung nicht auszuschließen.

Insgesamt: W 3.

- **Landschaftsbild**

Im Bereich der Fläche selbst ist wenig aufregende Stadtrandsituation erlebbar. Von der Straße aus ergeben sich aber über die Fläche hinweg schöne Ausblicke zu den nördlich liegenden Ausläufern des Metzmoores.

Bewertung: W 3.

• **Zusammenfassende Bewertung**

Schutzgut	Wertstufe
Boden	2
Wasser	3
Luft und Klima	3-4
Arten und Lebensgemeinschaften	3
Landschaftsbild	3

2.3.3 Konfliktanalyse

• **Geplante Flächennutzungen**

Fläche gesamt:	ca. 2,65 ha
Gewerbliche Baufläche	ca. 2,4 ha
Grünfläche:	ca. 0,25 ha.

Für die Gewerbliche Baufläche ist eine 80%ige Versiegelung zulässig. Das sind hier ca. 1,9 ha Fläche, die maximal versiegelt werden dürfen.

• **Vermeidung von Beeinträchtigungen**

Der Vermeidung von Beeinträchtigungen wurde wie folgt Rechnung getragen:

- Es wird nur soviel Fläche in Anspruch genommen, wie für die geplanten Erweiterungen zur Existenzsicherung des vorhandenen Betriebes nötig ist.
- Zur freien Landschaft hin ist eine Grünfläche dargestellt, um einen breiten Gehölzgürtel zur Abgrenzung und Eingrünung anlegen zu können.

• **Ermittlung des Eingriffstatbestandes**

Durch die geplante Nutzung der Fläche sind folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

Boden:

Beeinträchtigung durch Versiegelung und Überbauung:

Der Boden, insbesondere die belebte obere Bodenschicht ist für die Erhaltung der Lebensvorgänge von essenzieller Bedeutung. Versiegelte Böden sind in dieser Beziehung ohne Wert. Auch wenn Flächen lediglich mit Mineralgemisch o.ä. befestigt werden ist die Leistungsfähigkeit erheblich gemindert, da das Bodenleben, das an den im Boden ablaufenden Regulierungsvorgängen wesentlich beteiligt ist, hierdurch auch vernichtet wird.

Umfang: ca. 2,4 ha

Bewertung: vorher W 2 nachher W 1; erhebliche Beeinträchtigung.

Wasser:

Verringerung der Grundwasserneubildungsrate:

Das anfallende Niederschlagswasser kann vermutlich uneingeschränkt versickern, so dass hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Beeinträchtigung der Grundwasserqualität durch wassergefährdende Stoffe.

Bei der geplanten gewerblichen Nutzung ist das Risiko erhöht, dass Schadstoffe durch Betriebsabläufe und dem erhöhten Verkehrsaufkommen in den Umweltkreislauf gelangen und insbesondere die Qualität des Grundwassers beeinträchtigen.

Umfang: eine Größe lässt sich nicht benennen.

Bewertung: vorher W 3 nachher W 2; erhebliche Beeinträchtigung.

Luft und Klima:

Je größer die versiegelte Fläche, um so größer sind die Auswirkungen auch auf Luft und Klima. Mit dem sich verändernden Temperatur- und Strahlungshaushalt verändern sich auch die Windbewegungen und Stäube oder Schadstoffe können in die Umgebung verfrachtet werden.

Umfang: eine Größe lässt sich nicht benennen.

Bewertung: vorher W 3-4 nachher W 2-3; erhebliche Beeinträchtigung.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Beeinträchtigung und Verlust von Lebensräumen:

Mit Realisierung des Vorhabens wird ein Stück des Biotoptyps Acker zerstört. Außerdem wird das kleine Wäldchen eingeschlossen und in seinen Werten und Funktionen erheblich beeinträchtigt. Von größerer Bedeutung ist vermutlich jedoch, dass der landschaftliche Zusammenhang des Landesforstes "Großes Holz" mit dem nördlich angrenzenden landesweit wertvollen Metzmoor aufgebrochen wird und Wanderungsbewegungen von Tierarten am Rand von Wald und Moor durch die aufgrund der Erweiterungen zunehmend wie eine Barriere wirkende Gewerbeansiedlung gestört werden.

Umfang: ca. 2,4 ha und über die Fläche des Änderungsbereiches hinausgehend,

Bewertung: vorher W 3 nachher W 1; erhebliche Beeinträchtigung.

Landschaftsbild:

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes:

Mit einer gewerblichen Nutzung auf der betreffenden Fläche wird der bereits vorhandene, sich jedoch in Grünstrukturen einfügende Gewerbekomplex erheblich erweitert. Der jetzt als Eingrünung wirkende Wald wird von Gewerbe umschlossen. Im Landschaftsgefüge stellen Gewerbegebiete Fremdkörper dar. Hier ist ein für Zeven wichtiges Naherholungsgebiet betroffen. Mit Realisierung der Planung wäre eine Zersiedlung und Zerschneidung der Landschaft verbunden. Außerdem werden wertvolle Blickbezüge, die die landschaftliche Struktur erfahrbar machen, verbaut.

Umfang: ca. 2,65 ha

Bewertung: vorher W 3 nachher W 2; erhebliche Beeinträchtigung.

Aufgrund der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften und des Landschaftsbildes stellt das Vorhaben einen Eingriff im Sinne des Gesetzes dar.

2.3.4 Kompensation nicht vermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen

Für die nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen sind Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Der Ausgleich ist im Verhältnis 1:0,3 bzw. 1:0,5 aufgrund der höheren Einstufung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften durchzuführen. Bezüglich des jeweiligen Schutzgutes sollten durch die Kompensationsmaßnahmen folgende Ziele angestrebt werden:

Boden: Die Regenerierung einer vorbelasteten Bodenfläche.

Flächenbedarf: $2,4 \text{ ha} \times 0,3 = 0,75 \text{ ha}$;

Wasser: Vorrichtungen, die dazu beitragen, dass wassergefährdende Stoffe nicht in den Umweltkreislauf gelangen.

Klima/Luft: Eine reiche Durchgrünung mit standortgemäßen, heimischen Laubgehölzen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Anlage eines breiten naturnahen Gehölzgürtels am Rand des Änderungsbereiches und außerhalb: die Herausnahme einer intensiv genutzten Fläche und Gestaltung als Biotopkomplex mit hoher Lebensraumqualität.

Flächenbedarf: $2,4 \text{ ha} \times 0,5 = 1,2 \text{ ha}$;

Landschaftsbild: wie bei Arten und Lebensgemeinschaften.

Der Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften und des Landschaftsbildes kann zumindest teilweise auf ein und derselben Fläche durchgeführt werden. Aufgrund der zu erwartenden relativ hohen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften besteht ein Flächenbedarf von ca. **1,2 ha**. Im Änderungsbereich selbst sind knapp 0,25 ha als Grünfläche dargestellt, auf denen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können. Damit lässt sich der Eingriff aber nicht vollständig ausgleichen, so dass an anderer Stelle noch eine Fläche von ca. 1 ha zur Verfügung zu stellen ist. Im Übrigen ist bei Weiterverfolgung des Vorhabens ein Bebauungsplan aufzustellen, in dem die Belange des Naturschutzes detailliert und gründlich aufzuarbeiten sind.

2.3.5 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Der Änderungsbereich 22.5 ist trotz einer Flächenreduzierung aus naturschutzfachlicher Sicht problematisch, da die betriebliche Erweiterung zunächst nur im Norden des Änderungsbereiches erfolgen soll, also gerade an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet "Untere Bade und Geest", statt an der vielbefahrenen Landesstraße 122.

In der verbindlichen Bauleitplanung sollten daher folgende Punkte berücksichtigt werden, die bei einem Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde und den Betreibern des Betriebes abgestimmt wurden:

1. Der ca. 2,65 ha große Änderungsbereich sollte in Abschnitten beplant werden, um sicherzustellen, dass die Flächen wirklich nur zur Erweiterung des vorhandenen Betriebes von Lien verwendet werden und nicht zur Neuansiedlung von Betrieben

oder Betriebszweigen. Dazu sind zunächst ca. 12.000 qm für die kurz- und mittelfristig erforderlichen Neubauten einzubeziehen.

2. Die Flächen sollten nach Norden (Landschaftsschutzgebiet) und Osten mit mehrreihigen und etwa 10m breiten Pflanzstreifen eingegrünt werden, um die bisher ideal vorhandene Eingrünung der Splittersiedlung zu ersetzen.
3. Der durch die Flächennutzungsplan-Änderung isolierte Waldbestand (Buche, Traubeneiche, Kiefer, Teile mit ca. 30jähriger Fichte nachgepflanzt) sollte an die freie Landschaft angebunden werden. Dazu ist planerisch an die Südgrenze des aufzustellenden Bebauungsplanes ein mindestens 10 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen, der an die Eingrünung im Osten anbindet. Da es sich hierbei um eine Optionsfläche handelt und eine Bebauung allenfalls mittelfristig erfolgen wird, ist durch städtebaulichen Vertrag zu regeln, dass nach Ablauf einer gewissen Frist die Grünanbindung ggf. nach Norden verschoben realisiert werden muß. Solange es sich bei der dem Wald benachbarten Fläche noch um Grünland (Intensivgrünland) handelt und Bebauung noch nicht allseitig herangerückt ist, ist die Herstellung einer Vernetzungsstruktur nicht vordringlich.
4. Die Farbgebung der ca. 6m hohen geplanten Lagerhalle und insbesondere der Dachfläche sollte zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes in gedeckten Farben vorgenommen werden. Auf strahlende Farben (weiß, blau) oder reflektierende Beschichtung sollte verzichtet werden.
5. Erforderlicher externer Ausgleichsbedarf sollte möglichst im Nahbereich, innerhalb des betroffenen Landschaftsschutzgebiets „Untere Bade und Geest“, nachgewiesen werden.

FLÄCHENÜBERSICHTEN

Die Flächenanteile im Planbereich gliedern sich folgendermaßen:

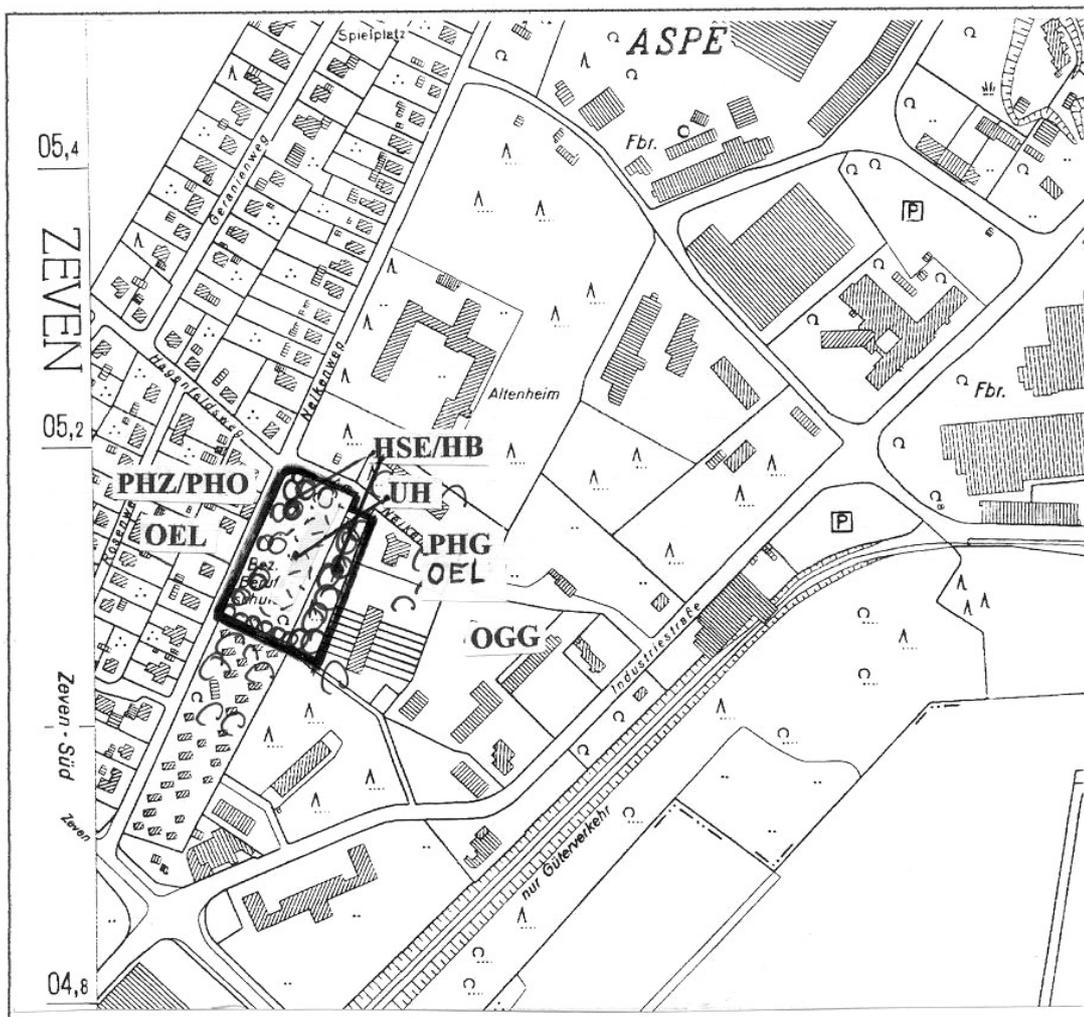
Flächenbezeichnung	ha			gesamt	%
	Änderungsbereich				
	22.1	22.4	22.5		
Bauflächen					
Wohnbauflächen	0,59			0,59	8
Gewerbl. Bauflächen		3,50	2,67	6,17	89
Flächen für Wald	0,19			0,19	3
Gesamtfläche	0,78	3,50	2,67	6,95	100

Anhang: Biotopkartierung

BIOTOPKARTIERUNG

Samtgemeinde Zeven, 22. Änderung des Flächennutzungsplanes

Änderungsbereich 22.1, Aspe



Maßstab: 1: 5000, Stand: 10/2002

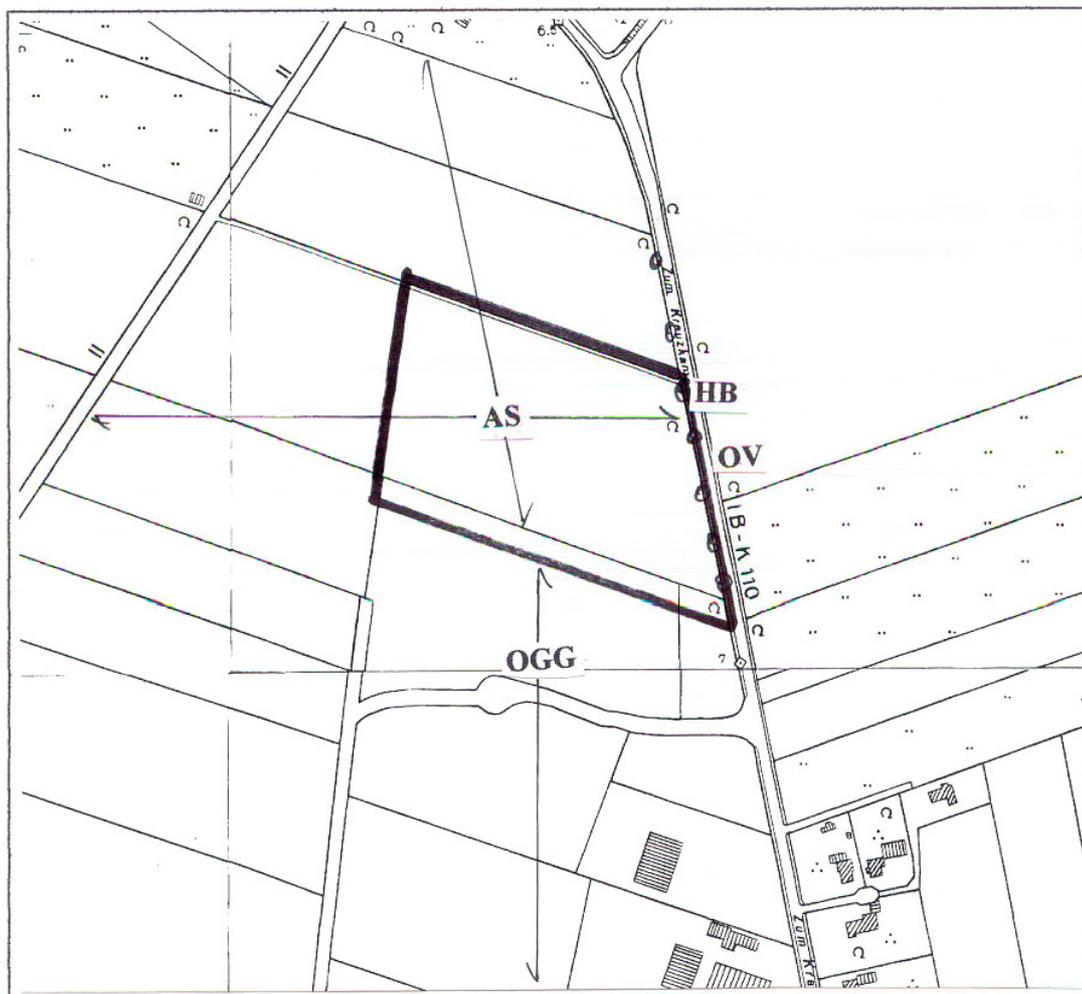
Biotoptypen:

UH	Halbruderale Gras- und Staudenflur
HSE/HB	Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet
PHZ/PHO	Neuzeil. Ziergarten/ Obst- und Gemüsegarten
PHG	Hausgarten mit Großbäumen
OGG	Gewerbegebiet

BIOTOPKARTIERUNG

Samtgemeinde Zeven, 22. Änderung des Flächennutzungsplanes

Änderungsbereich 22.4, Heeslingen



Maßstab: 1: 5000, Stand: 10/2002

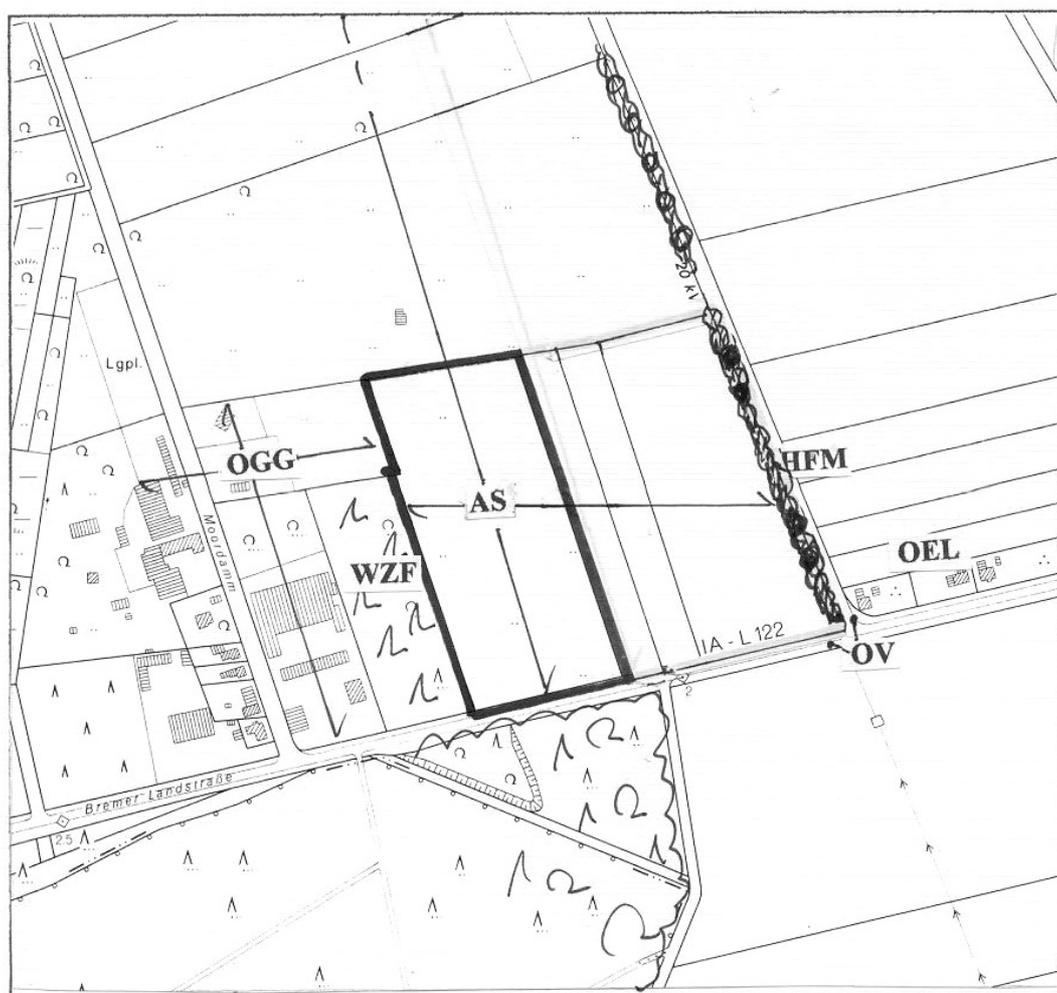
Biotoptypen:

AS	Sandacker
HB	Baumbestand
OGG	Gewerbegebiet
OV	Straße

BIOTOPKARTIERUNG

Samtgemeinde Zeven, 22. Änderung des Flächennutzungsplanes

Änderungsbereich 22.5, Zeven



Maßstab: 1: 5000, Stand: 10/2002

Biotoptypen:

AS	Sandacker
HFM	Baum-Strauchhecke
WZF	Fichtenforst
OGG	Gewerbegebiet
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet
OV	Straße