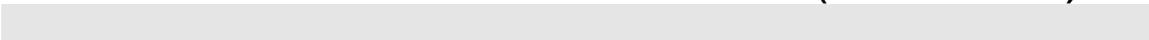


48. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

(ZEVEN, „MÜHLENPARK“)

ABSCHRIFT

**SAMTGEMEINDE ZEVEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**



INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	3
VERFAHRENSVERMERKE	4
ÜBERSICHTSPLAN, AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND PLANZEICHNUNG	nach Seite 6

Begründung zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven	7
1. Vorbemerkungen	7
2. Grundlagen	7
2.1 Überörtliche Planung und Raumordnung	7
2.2 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes	8
2.3 Fachplanungen	9
3. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches sowie angrenzende Nutzungen	9
4. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planänderung	9
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	9
4.2 Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes	10
4.3 Immissionsschutz	11
4.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima	12
4.5 Verkehr	15
4.6 Bodenschutz- und Abfallrecht	15
4.7 Archäologische Denkmalpflege	15
4.8 Ver- und Entsorgung	15
4.9 Flächenübersicht	16
5. Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB	16
5.1 Inhalt und Ziele der Planänderung	16
5.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne	17
5.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung	19
5.3.1 Schutzgut Boden und Wasser	19
5.3.2 Schutzgut Klima/Luft	20
5.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere	20
5.3.4 Schutzgut Landschaft	23
5.3.5 Schutzgut Mensch	23
5.3.6 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)	25
5.3.7 Entwicklung des Gebiets ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)	25
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft	25
5.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung	26
5.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	26
5.7 Maßnahmen des Monitorings	27
5.8 Ergebnis der Umweltprüfung	27
5.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	27

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 58 und 98 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Samtgemeinde Zeven diese 48. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (1 Blatt), beschlossen.

Zeven, den 8. Aug. 2014

Gez. i.V. Körner
(i.V. Körner)
Samtgemeindebürgermeister

L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am 05.02.2014 die Aufstellung der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 26.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zeven, den 8. Aug. 2014

Gez. i.V. Körner
(i.V. Körner)
Samtgemeindebürgermeister

L.S.

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:5000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

2013  **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Niedersachsen, Regionaldirektion Verden

3. Der Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Telefon 04261 / 92930 Fax 04261 / 929390
E-Mail info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 04.08.2014

Gez. R. Diercks
(R. Diercks)
Planverfasser

4. Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am 13.05.2014 dem Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung haben vom 23.05.2014 bis zum 23.06.2014 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Zeven, den 8. Aug. 2014

Gez. i.V. Körner
(i.V. Körner)
Samtgemeindebürgermeister

L.S.

5. Der Rat der Samtgemeinde Zeven hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am 24.07.2014 beschlossen.

Zeven, den 8. Aug. 2014

Gez. i.V. Körner
(i.V. Körner)
Samtgemeindebürgermeister

L.S.

7. Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: 63 ROW 61 72 60 / 170) vom heutigen Tage ~~unter Auflagen/Maßgaben/mit Ausnahme der~~
~~..... kenntlich gemachten Teile~~ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Rotenburg (Wümme), den 03.11.2014

Landkreis Rotenburg (Wümme)
Der Landrat
Im Auftrag

L.S.

Gez. Schröder
(Schröder)

~~8. Der Rat der Samtgemeinde Zeven ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.~~

~~Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis zum öffentlich ausgelegt.~~

~~Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.~~

~~Zeven, den~~

~~.....
(.....)
Samtgemeindebürgermeister~~

9. Die Erteilung der Genehmigung der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 (5) BauGB am 17.11.2014 bekannt gemacht worden. Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 17.11.2014 wirksam geworden.

Zeven, den 17.11.2014

Gez. Husemann
(Husemann)
Samtgemeindebürgermeister

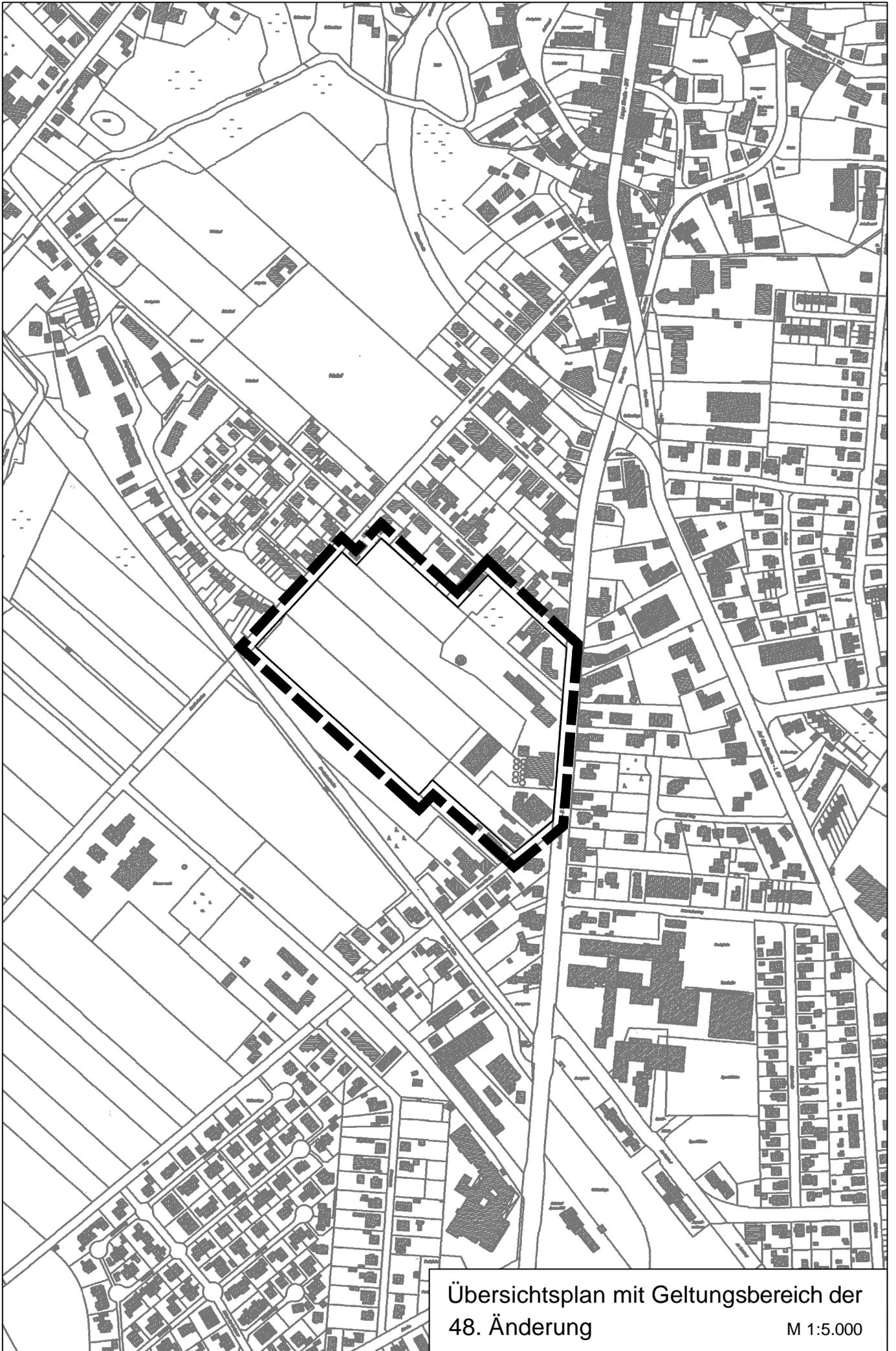
L.S.

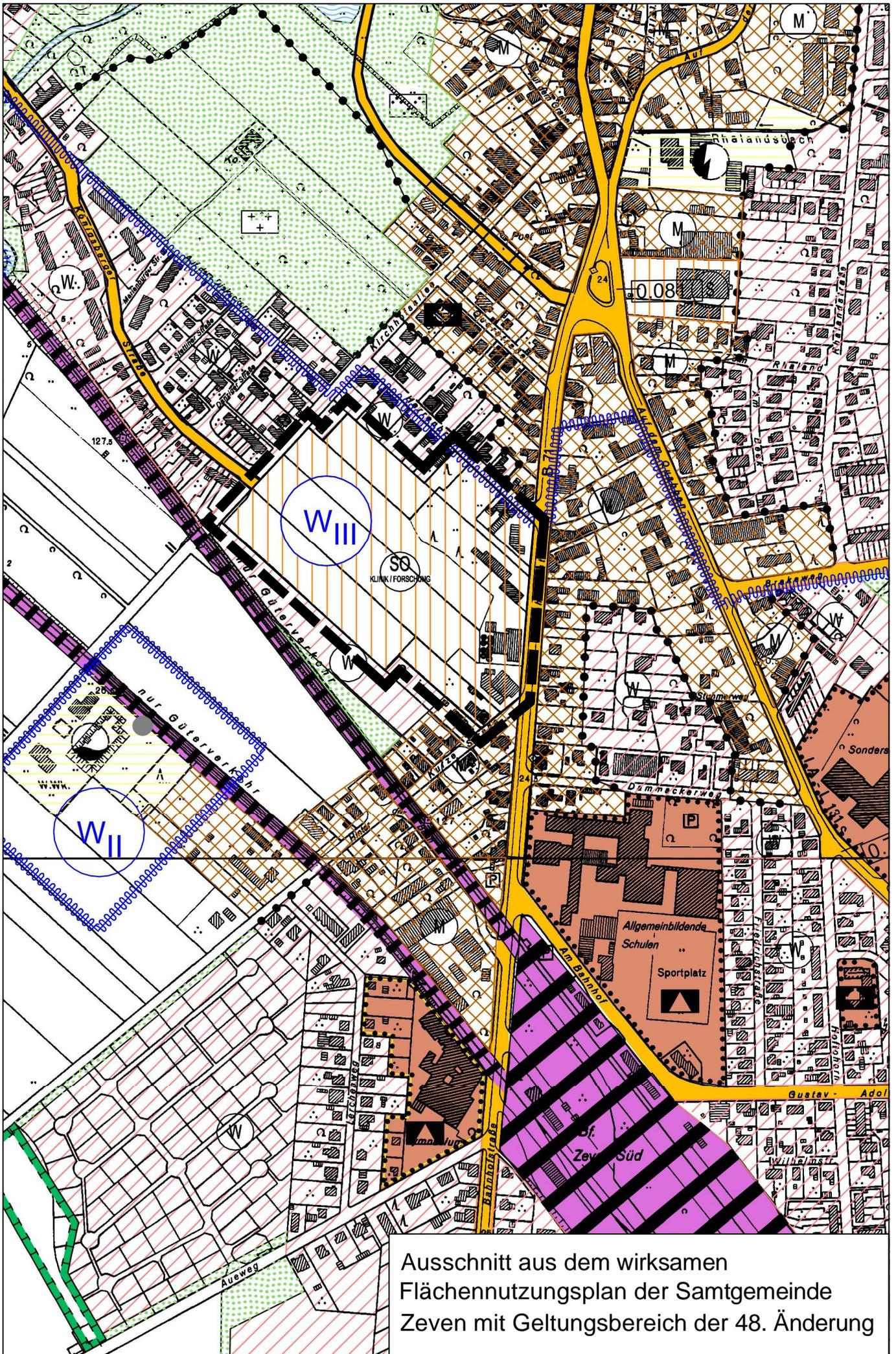
10. Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Zeven, den

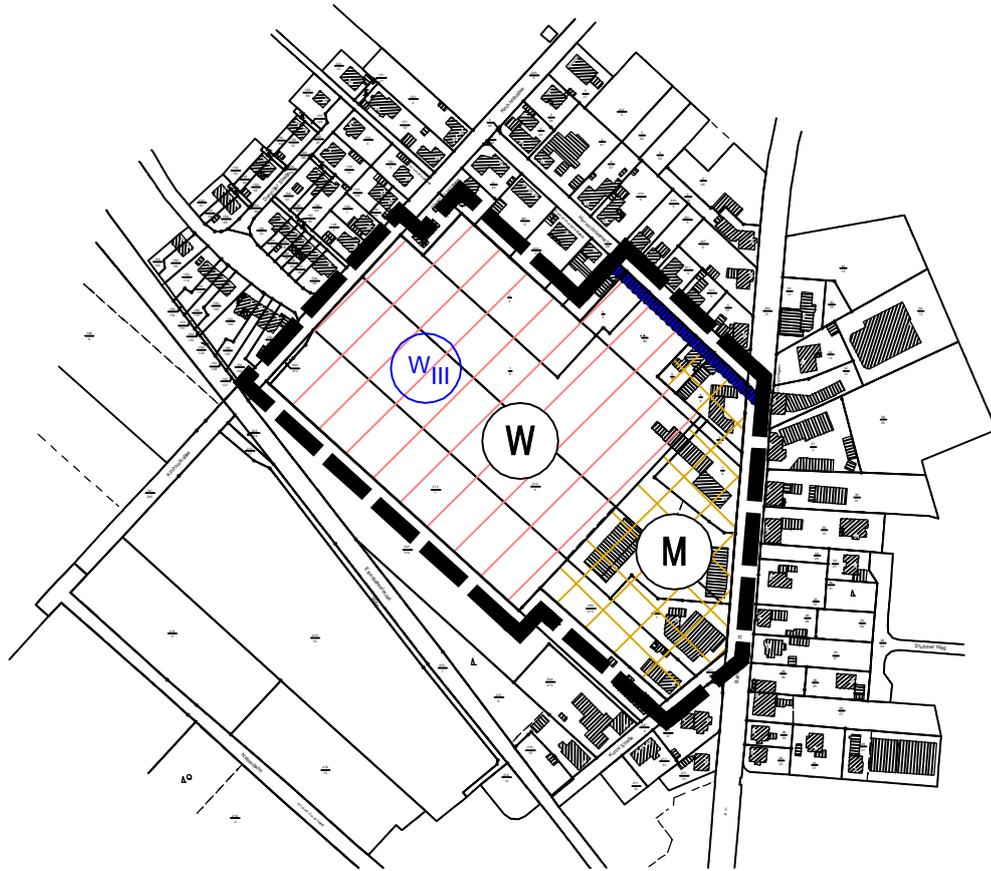
.....
(.....)
Samtgemeindebürgermeister







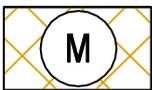
Ausschnitt aus dem wirksamen
Flächennutzungsplan der Samtgemeinde
Zeven mit Geltungsbereich der 48. Änderung



© 2013  LGLN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

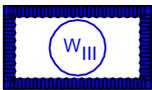


gemischte Baufläche



Wohnbaufläche

Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen



Wasserschutzgebiet, Zone III

Sonstige Planzeichen



Grenze des Planänderungsgebietes

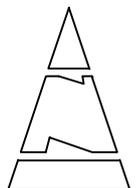
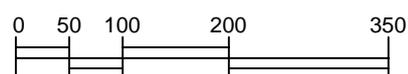
SAMTGEMEINDE ZEVEN

48. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zeven

Maßstab: 1 : 5.000

Stand: 04.12.2013



BEGRÜNDUNG ZUR 48. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER SAMTGEMEINDE ZEVEN

1. Vorbemerkungen

Die Samtgemeinde Zeven und die Stadt Zeven haben in den Jahren 2010/2011 an der Bahnhofstraße in Zeven die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Fachklinik geschaffen. Leider ist die Umsetzung dieser Planung nicht mehr möglich. Das Gebiet soll nun zum überwiegenden Teil für die Errichtung von Wohngebäuden erschlossen werden, an der Bahnhofstraße ist die Fortführung und Förderung der gemischten baulichen Nutzung vorgesehen. Hierfür ist der Flächennutzungsplan an die neuen Zielvorstellungen anzupassen.

Der Geltungsbereich der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Er beinhaltet die gesamte Fläche, die als Sondergebiet „Klinik / Forschung“ dargestellt ist und hat eine Größe von ca. 5,6 ha.

Ein Übersichtsplan, ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und die Planzeichnung der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes sind der Begründung vorangestellt.

Parallel zur Aufstellung der 48. Flächennutzungsplanänderung stellt die Stadt Zeven den Bebauungsplan Nr. 75 „Mühlenpark“ auf, um durch die verbindliche Bauleitplanung die vorgesehene bauliche Entwicklung zu konkretisieren und die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung des geplanten Baugebietes zu schaffen.

2. Grundlagen

2.1 Überörtliche Planung und Raumordnung

Landes-Raumordnungsprogramm

Die Samtgemeinde Zeven liegt im ländlichen Raum. Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die Funktionen zentraler Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln. Teilräume mit besonderen Strukturproblemen und Wachstumsschwächen sowie mit vordringlich demografisch bedingtem Anpassungsbedarf der öffentlichen Infrastruktur sollen in großräumige Entwicklungsstrategien eingebunden und mit wirtschaftsstärkeren Teilräumen vernetzt werden.

Die Stadt Zeven ist im Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen. In den Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Außerdem sind ausreichende Flächen für die Wohnbauentwicklung vorzuhalten, sodass die Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen auf möglichst kurzem Wege erreichbar sind. Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms werden durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den in Zeven benötigten Wohnraum erfüllt.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Planänderungsgebiet keine besonderen Funktionen dargestellt worden.

Somit entspricht die beabsichtigte Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (W.) 2005 ist die Stadt Zeven entsprechend den Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms als Mittelzentrum dargestellt. Außerdem wurde die Stadt als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten“ und „Erholung“ ausgewiesen.

Für den Geltungsbereich der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung dargestellt. Eine Beeinträchtigung der Wasserqualität ist durch die geplante bauliche Entwicklung nicht zu erwarten.

Durch die Deckung des Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum werden auch die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 erfüllt und die Funktion Stadt Zeven als Mittelzentrum gestärkt.

Somit entspricht die beabsichtigte Festsetzung Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen auch den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms.

2.2 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im Geltungsbereich der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik / Forschung“ dar (siehe Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan). Außerdem ist die Grenze des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Zeven, die entlang der Straße Herrenbrümmer verläuft, und die Kennzeichnung als Wasserschutzzone III nachrichtlich übernommen.

2.3 Fachplanungen

Wasserschutzgebiet

Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der mit Verordnung vom 17.10.1988 von der Bezirksregierung Lüneburg festgesetzten Wasserschutzzone III des Wassergewinnungsgebietes „Wasserwerk“. Die Grenze des Wasserschutzgebietes entlang der Straße Herrenbrümmer und die Angabe der Wasserschutzzone III wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Schutzgebietsverordnung vom 17.10.1988 ist zu beachten.

3. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches sowie angrenzende Nutzungen

Die im Planänderungsgebiet gelegenen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Eine bauliche Nutzung besteht lediglich entlang der Kurzen Straße (Wohnhaus), der Bahnhofstraße (Tankstelle, ehemalige Mühle mit rückwärtig gelegenen Lagergebäude, Wohngebäude mit großem Nebengebäude, Betrieb für Bauelemente mit Wohnhaus) und der Straße Herrenbrümmer (Maschinenreparaturbetrieb mit Wohnhaus). Die Flächen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Bahnhofstraße 32 und in der Baulücke am Herrenbrümmer werden derzeit als Intensivgrünland und Scher- / Trittrassen genutzt.

Angrenzend an das Planänderungsgebiet erstreckt sich eine weitere bauliche Nutzung in einer Bautiefe beidseitig der Kurzen Straße (Wohnhäuser), beidseitig Herrenbrümmer (Wohnhäuser, eine Wäscherei, ein Geschäft für Feuerwehrezubehör) und südlich der Kirchhofsallee (zwei Wohnhäuser). Nördlich der Kirchhofsallee befindet sich ein großes Wohngebiet. Entlang der Bahnhofstraße besteht die angrenzende und gegenüber liegende Nutzung aus einer Mischung von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

4. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

In dem Bereich zwischen der Bahnhofstraße, der Straße Herrenbrümmer, der Kirchhofsallee und der Bahnstrecke Rotenburg – Bremervörde wurden bereits in den Jahren 2010 und 2011 die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes und für den östlichen Teilbereich der Bebauungsplan Nr. 75 „Campus Zeven“ aufgestellt. Zu der Zeit planten Investoren, in der Stadt Zeven eine Fachklinik bzw. ein Gesundheitszentrum zu errichten, der verschiedene Facharztpraxen angegliedert werden sollten. Neben der Behandlung der Patienten sollte auch in Kooperation mit der TU Hamburg Forschung betrieben werden. Um die vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich abzusichern, wurde sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan Nr. 75 „Campus Zeven“ ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik/Forschung“ dargestellt bzw. festgesetzt. Die 35. Flächennutzungsplanänderung ist am 13.02.2010 rechtswirksam geworden, für den Bebauungsplan wurde am 30.06.2011 vom Rat der Stadt Zeven der Satzungsbeschluss gefasst.

Das geplante Vorhaben kann jedoch aus verschiedenen Gründen nun doch nicht durchgeführt werden.

Schon seit geraumer Zeit besteht in der Stadt Zeven ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken, der nicht befriedigt werden kann. Die im Stadtgebiet vorhandenen Wohngebiete sind inzwischen fast alle vollständig bebaut. Insbesondere fehlen innenstadtnahe Flächen, die das Erreichen der wichtigsten Infrastruktureinrichtungen auf kurzen Wegen gewährleisten. Da die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Herrenbrümmer und der Bahnstrecke für eine Bebauung zur Verfügung stehen und die Nutzung der an der Bahnhofstraße gelegenen Mühle aufgegeben wurde, will die Stadt Zeven ihre vormaligen Zielvorstellungen, die Flächen für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung zu stellen und den Bereich entlang der Bahnhofstraße durch gemischte Nutzungen zu stärken, nun wieder aufnehmen.

Um die künftige Nutzung der Flächen planungsrechtlich vorzubereiten, wird die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven durchgeführt. Zur Schaffung der Grundlagen für die Erschließung und Bebauung der Flächen stellt die Stadt Zeven im Parallelverfahren den Bebauungsplan Nr. 75 „Mühlenpark“ auf. Entlang der Bahnhofstraße ist entsprechend der bereits vorhandenen Entwicklung auch zukünftig eine gemischte bauliche Nutzung aus Wohnen und Gewerbe vorgesehen. Westlich davon sollen Wohnbaugrundstücke entwickelt werden.

Die Erschließung eines neuen Wohngebietes bietet sich hier an, weil die Flächen innenstadtnah gelegen sind und die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen der Stadt Zeven auch zu Fuß und mit dem Fahrrad zu erreichen sind. Somit lässt sich für verschiedene Bevölkerungsgruppen, insbesondere auch für Menschen, die nicht (mehr) so mobil sind, attraktiver Wohnraum schaffen. Das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen kann wegen der Nähe zur Innenstadt minimiert werden.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit dem vorhandenen Grund und Boden ist die Entwicklung von neuen Bauflächen vorrangig in den Bereichen der Stadt vorgesehen, die nahe am Stadtzentrum liegen und bereits durch bauliche Nutzungen vorgeprägt sind, damit der freie Landschaftsraum noch über eine längere Zeit von einer Inanspruchnahme zu Bauzwecken verschont werden kann.

Ziel der Samtgemeinde Zeven ist es, mit der Ausweisung von innenstadtnahen Bauflächen die Funktion der Stadt Zeven als Mittelzentrum zu stärken. Die Entwicklung der beidseitig der Bahnhofstraße bestehenden Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen soll gefördert und die innenstadtnahe Wohnraumversorgung verbessert werden.

4.2 Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird der überwiegende Teil der im Geltungsbereich der Planänderung gelegenen Flächen zukünftig als Wohnbaufläche, der Bereich an der Bahnhofstraße als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Grenze des Wasserschutzgebietes entlang der Straße Herrenbrümmer und die Angabe der Wasserschutzzone III werden entsprechend den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nachrichtlich in die Planänderung übernommen.

4.3 Immissionsschutz

Das Planänderungsgebiet wird belastet durch den Lärm aus den Verkehrsbelastungen auf der Bahnhofstraße (B 71), dem Herrenbrümmer, der Kirchhofsallee und den südwestlich verlaufenden Bahnstrecken. Im Eckbereich Bahnhofstraße / Herrenbrümmer befinden sich zwei Gewerbebetriebe (Maschinenreparaturbetrieb Deylen und Bauelemente Budde), von denen ebenfalls Schallemissionen ausgehen können.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Mühlenpark“ wurde ein Schallgutachten aufgestellt, um die Schallbelastungen aus dem Verkehr und der gewerblichen Nutzung einschätzen zu können („Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 75 ‚Mühlenpark‘ der Stadt Zeven“; T&H Ingenieure GmbH, Bremen 04/2014).

Die Bahnhofstraße weist eine hohe Verkehrsbelastung auf, auch die Belastungen auf den Straßen Herrenbrümmer und dem südlichen Abschnitt der Kirchhofsallee wurden bei den Immissionsberechnungen berücksichtigt. Insbesondere die Wohnbaufläche ist durch den Zugverkehr auf den südlich des Plangebietes verlaufenden Strecken Rotenburg – Bremervörde und Zeven – Tostedt betroffen.

Die Berechnung der Schallbelastungen aus dem Gewerbe kommt zu dem Ergebnis, dass die für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber unterschritten werden. Nachts findet auf den Gewerbegrundstücken kein Betrieb statt.

Die Immissionen aus dem Verkehrslärm überschreiten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können, soll entlang der südwestlichen Seite der Wohnbauflächen eine Lärmschutzwand errichtet werden. Damit können die tagsüber genutzten Garten- und Terrassenflächen in dem überwiegenden Teil des Wohngebietes ausreichend geschützt werden. Als weitere schalldämmende Maßnahmen sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgesehen.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind in dem nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 75 „Mühlenpark“ zu regeln und festzusetzen.

Das Schallgutachten kann bei der Samtgemeinde Zeven eingesehen werden.

Im Planaufstellungsverfahren hat die Industrie- und Handelskammer Stade darauf hingewiesen, dass nicht auszuschließen ist, dass die Bahnstrecke zu einem späteren Zeitpunkt stärker genutzt wird. Die EVB Elbe-Weser GmbH verfügt über eine uneingeschränkte Genehmigung nach § 6 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) zum Betrieb und Unterhalt der Nebenstrecken Rotenburg (Wümme) – Bremervörde und Zeven – Tostedt. Im Rahmen dieser Genehmigung sei die Erhöhung der Anzahl der verkehren-

den Züge jederzeit möglich und zulässig. Sollten dadurch weitere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, dürften diese nicht zu Lasten der EVB Elbe-Weser GmbH gehen. Gleiches gelte für den Fall, dass durch den Eisenbahnbetrieb Erschütterungen, Lärm, Staub oder andere Immissionen hervorgerufen werden.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sollten zusätzliche Maßnahmen in der Zukunft erforderlich werden, so werden diese nach den geltenden Gesetzen erstellt.

Der Landwirt, dem die Flächen südwestlich des Planänderungsgebietes gehören, hat im Planaufstellungsverfahren Befürchtungen vorgebracht, dass eine an seine Grundstücksgrenze gebaute Lärmschutzeinrichtung mit einer Höhe von 5 m eine sehr hohe Beschattung seiner landwirtschaftlichen Nutzfläche zur Folge hätte, was wiederum zu Aufwuchsschäden führen könnte. Des Weiteren befürchte er eine Wertminderung der landwirtschaftlichen Nutzfläche und seines Grundeigentums (Hofffläche) durch die Lärmschutzwand.

Die vorgesehene 5,0 m hohe Lärmschutzwand wird aber nicht auf der Grenze zur anliegenden Weide errichtet. Der Abstand zu den angrenzenden Grundstücken richtet sich nach den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Direkt angrenzend an der Weide ist ein Erschließungsweg mit einem Rückstaukanal vorgesehen, so dass Beeinträchtigungen für die Nutzung der Weide nicht zu erwarten sind. Abgesehen davon verläuft die Lärmschutzwand nordöstlich der landwirtschaftlichen Flächen, sodass kaum mit Verschattungen zu rechnen ist.

Eine Anwohnerin der Kurzen Straße hat im Planaufstellungsverfahren die Sinnhaftigkeit der geplanten Lärmschutzwand angezweifelt, weil der Bahnverkehr sehr gering sei. Da die Lärmschutzwand bis an ihr Grundstück reiche, werde ihr die Aussicht erheblich eingeschränkt. Sie hält die Errichtung eines Lärmschutzwalls zur Abschirmung des Verkehrslärms der Bahnhofstraße für vordringlicher.

In dem Schallgutachten wurde festgestellt, dass aktiver Schallschutz als Abschirmung zur vorhandenen Bahnlinie erforderlich ist. Hierfür ist im Südwesten des geplanten Wohngebietes die 5,0 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen, auf die nicht verzichtet werden darf. Der Abstand dieser Lärmschutzwand zu den angrenzenden Grundstücken richtet sich nach den Vorschriften der NBauO. Die Errichtung der Lärmschutzwand direkt an der Bahnstrecke war nicht möglich, da hier die Grundstücke nicht zur Verfügung stehen. Für den Lärm auf der Bahnhofstraße ist der Straßenbaulastträger zuständig. Gegenüber den Schallimmissionen des Straßenverkehrs werden in dem Bebauungsplan Nr. 75 „Mühlenpark“ passive Schallschutzmaßnahmen auf den Grundstücken festgesetzt.

4.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Der überplante Bereich wird überwiegend als Ackerfläche und im östlichen Bereich gewerblich genutzt. Im Nordwesten befinden sich zudem eine Brachfläche und Gehölzbestand.

Das Planänderungsgebiet liegt im Siedlungsbereich von Zeven in einem Landschaftsraum, der für die Landschaft sowie die Arten und Lebensgemeinschaften von geringer Bedeutung ist.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird der Ausgleichsbedarf für die im Planänderungsgebiet zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen durch die mögliche Versiegelung und Überbauung von Boden und Entfernung von Gehölzbestand konkret ermittelt und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Im Zuge der Überplanung der landwirtschaftlichen Fläche werden Wohnbebauungen und Gewerbeflächen ermöglicht. Die angrenzenden Flächen sind bereits durch Gebäude und Straßen bebaut. Die in südwestlicher Richtung befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen und die Hausgärten sorgen weiterhin für einen Luftaustausch, so dass ggf. leichte Temperaturerhöhungen ausgeglichen werden. Durch die innerstädtische Verdichtung ergeben sich daher keine wesentlichen Belastungen auf das Klima.

Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 BNatSchG Abs. 5 weiter modifiziert. Darin heißt es, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang

weiterhin erfüllt werden. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

Besonderer Artenschutz Pflanzen

Im Rahmen der vorgenommenen Biotoptypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dabei wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten sowie das Potential artenschutzrechtlich relevanter Arten festgestellt.

Besonderer Artenschutz Tiere

Säugetiere

In dem Planänderungsgebiet ist ein Vorkommen von besonders- bzw. streng geschützten Säugetierarten (Fledermäuse) nicht auszuschließen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen (einzelne Laubbäume) im Norden und leer stehende ältere Gebäude im Planänderungsgebiet stellen für Fledermausarten einen möglichen Lebensraum dar, so dass nicht auszuschließen ist, dass das Änderungsgebiet z.T. als Fortpflanzungs- und Ruhestätte frequentiert wird. Um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen, sind die Bäume vor den Fällarbeiten und vor dem Abriss des Gebäude auf ein Vorkommen zu untersuchen, sodass ein Tötungsrisiko ausgeschlossen werden kann. Eine Gefährdung bzw. Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population kann ausgeschlossen werden, da ausreichend ähnliche Strukturen in der Umgebung vorhanden sind.

Vögel

Alle heimischen Brutvogelarten gelten als besonders geschützt. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen im Norden des Planänderungsgebietes eignen sich für einige Vogelarten als Brutplatz. Dies betrifft jedoch Arten, die auch umliegend im städtischen Bereich vermehrt auftreten. Um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen ist der Baumbestand außerhalb der Brut- und Setzzeit zu roden, sodass ein Tötungs- und Störungsrisiko vermieden wird. Aufgrund der zukünftigen Hausgärten und den umliegenden ähnlichen Vegetationsstrukturen verbleiben ausreichend Fortpflanzungs- und Ruhestätten in unmittelbarer Umgebung, sodass die ökologischen Funktionen weiterhin erfüllt bleiben. Dahingehend ergeben sich mit der Planung keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte bezüglich der geschützten Vogelarten.

Weitere geschützte Arten und Fazit

Ein Vorkommen weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass bei der Umsetzung der Planung Beeinträchtigungen im Sinne der Zu-

griffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind. Die artenschutzrechtlichen Verbote sind bei Umsetzung der Planung weiterhin zu beachten.

Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

4.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt über eine neu anzulegende Straße, die von der Bahnhofstraße aus in Richtung Westen in das Baugebiet hineinführt.

4.6 Bodenschutz- und Abfallrecht

Dem Landkreis Rotenburg (Wümme) als Untere Bodenschutzbehörde liegen derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes vor.

Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen

4.7 Archäologische Denkmalpflege

Archäologische Funde sind im Bebauungsplangebiet bisher nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 13 NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Rotenburg (Wümme) zu erfolgen.

4.8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Zeven.

Abwasserbeseitigung

Die *Schmutzwasserbeseitigung* erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Zeven. Die Abwässer werden der Abwasserreinigungsanlage in Zeven zugeleitet, die anfallenden Mengen können dort ohne Probleme aufgenommen werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Mühlenpark“ wurde bezüglich der Versickerungsmöglichkeiten des *Oberflächenwassers* ein aktuelles Bodengutachten erstellt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers nur teilweise innerhalb des Planänderungsgebietes möglich ist. Eine detailliertere Prüfung der Oberflächenentwässerung erfolgt in den nachfolgenden Verfahren. Im Planänderungsgebiet stehen genügend Flächen zur Verfügung, die Ver- und Entsorgung kann somit gesichert werden.

Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung und die Versorgung mit Erdgas erfolgen durch die Stadtwerke Zeven.

Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

4.9 Flächenübersicht

Die Flächenanteile im Planänderungsgebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Gemischte Bauflächen (M)	1,6
Wohnbauflächen (W)	4,0
Gesamt	5,6

5. Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

5.1 Inhalt und Ziele der Planänderung

Durch die Aufstellung der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Erschließung eines neuen Wohngebietes zwischen der Bahnhofstraße, Herrenbrümmer, Kirch-

hofsallee und den Bahnstrecken vorbereitet werden. Entlang der Bahnhofstraße soll die bestehende gemischte Nutzung durch Wohnen und Gewerbe fortgeführt und gefördert werden.

Im Parallelverfahren wird zur Konkretisierung der Planung und der baulichen Entwicklung von der Stadt Zeven der Bebauungsplan Nr. 75 „Mühlenpark“ aufgestellt.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und städtebaulichen Zielen der Planänderung wird auf Punkt 4.1 der Begründung „Städtebauliche Zielsetzung“ verwiesen.

5.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg Wümme (2003)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist der 5. Abschnitt des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotop der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wild lebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören

oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NAGBNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Die TA Lärm und die DIN 18005 geben Richt- bzw. Orientierungswerte für zulässige Schallbelastungen vor.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Planänderungsgebiet:

Karte I: Arten und Lebensgemeinschaften

Keine Aussagen zum Planänderungsgebiet.

Karte II: Landschaftserleben (Vielfalt, Eigenart und Schönheit)

Keine Aussagen zum Planänderungsgebiet.

Karte III: Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im Bereich des Planänderungsgebietes sind keine Schutzgebiete und -objekte dargestellt. Umliegend befinden sich ebenfalls keine Schutzobjekte.

Karte IV: Anforderungen an Nutzungen von Natur und Landschaft

Das Planänderungsgebiet hat allgemeine Anforderungen an Siedlung und Gewerbe, den Erhalt des innerörtlichen Freiraums und die Förderung naturnaher (und kulturhistorischer) Elemente.

Weitere Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Biotopkartierung im Jahre 2013 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2011),
- Kartenserver LBEG (www.nibis.lbeg.de)
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg Wümme (2003)
- „Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 75 ‚Mühlenpark‘ der Stadt Zeven“; T&H Ingenieure GmbH, Bremen 04/2014
- „BV: Erschließung B-Plan 75 ‚Mühlenpark‘ in Zeven – Baugrunduntersuchung“; Contrast GmbH, 03/2014

5.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im ungeplanten Zustand sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

5.3.1 Schutzgut Boden und Wasser

Boden

Das Planänderungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der Heeslinger Geest, in einem Bereich kleinräumiger Übergänge zwischen Geestkern und eiszeitlichen Schwemmsandböden und weist dementsprechend auch unterschiedliche Bodentypen auf. Der vorherrschende Bodentyp innerhalb des Planänderungsgebietes ist überwiegend, gemäß der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (1:50.000), der Plaggensch unterlagert von Braunerde. Dieser Boden ist aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung ein schutzwürdiger Boden in Niedersachsen. Nördlich und östlich des Planänderungsgebietes befindet sich ein anderer Bodentyp, der Pseudogley-Podsol.

Die Nutzungen und Vorbelastungen der Böden sind sehr unterschiedlich. Entlang der Bahnhofstraße sind die Grundstücke bereits bebaut und z.T. für gewerbliche Nutzung großflächig versiegelt. Im Umfeld ehemaliger Hofstellen wird der Boden als Gartenland oder als Weide genutzt. Der überwiegende Bereich wird jedoch als Acker bewirtschaftet, weiterhin gibt es noch zwei kleine Brachflächen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die bebauten und versiegelten Böden haben bereits die Bodenwerte und -funktionen vollständig verloren. Die Ackerböden haben durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung zum Verlust der charakteristischen Eschbodenschichtung geführt und sind starken Belastungen ausgesetzt. Die geringsten Störeinflüsse sind aufgrund der fehlenden Nutzung für die Brachflächen anzunehmen.

Eine Beeinträchtigung erfolgt durch die mögliche Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktion als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen.

Wasser

Das Schutzgut Wasser (Grundwasser) ist im Planänderungsgebiet teilweise Belastungen ausgesetzt, da auf den versiegelten und bebauten Flächen keine Versickerung und damit keine Grundwassererneuerung stattfinden kann. Im restlichen Planänderungsgebiet ist die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel, laut Hydrogeologische Karte von Niedersachsen (1:200.000), 251-300mm/a, damit als mittel eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird als gering eingestuft (Kartenserver LBEG). Das Planänderungsgebiet liegt jedoch vollständig in der Wasserschutzzone III des Wassergewinnungsgebietes „Wasserwerk/Großes Holz“.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Dem Schutzgut Grundwasser ist durch die Lage im Trinkwasserschutzgebiet eine hohe Bedeutung zuzuordnen. Bei den bereits bebauten und versiegelten Flächen wird das Oberflächenwasser in die Regenwasserkanalisation eingeleitet. Das weitere Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit im Planänderungsgebiet versickern oder ggf. zurückgehalten und gedrosselt dem nächsten Vorfluter zugeführt werden. Somit ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben durch die Bebauung und Versiegelung des Bodens Beeinträchtigungen, welche eine Verringerung der Grundwasserneubildung zur Folge hat.

5.3.2 Schutzgut Klima/Luft

Das Planänderungsgebiet liegt im Siedlungsbereich des Ortes Zeven und umfasst zum überwiegenden Teil eine Ackerfläche, am Rande befinden sich Wohn- und Gewerbebauungen. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen dienen zur Frischluftentstehung und zum Luftaustausch. Insgesamt ist das Planänderungsgebiet durch die gewerbliche Nutzung und der stark befahrenen Bundesstraße 71 (Bahnhofstr.) als vorbelastet einzustufen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Durch die Erweiterung der Bebauung des Ortes Zeven werden zusätzliche landwirtschaftliche Flächen versiegelt, sodass ein leichter Temperaturanstieg zu erwarten ist. Jedoch können die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und die geplanten Gärten mit Gehölzbestand, dies ausgleichen. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

5.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Die bisher unbebauten und nicht versiegelten Bereiche des Planänderungsgebietes unterliegen überwiegend einer Ackernutzung (A) und Grünland (GI), Scher- und Trittrasen von ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben. Weiterhin sind zwei Brachflächen mit halbruderaler Gras- und Staudenflur (UH) und Ruderalflur (UR). In geringem Umfang sind auch Gehölzbestände vorhanden, u.a. eine Nadelbaumreihe auf der Grenze zwischen Acker und Grünland. Laubbäume befinden sich in der Nähe der alten Mühle, darunter eine hohe großkronige Eiche. Umliegend befinden sich Wohn- und Gewerbegebäude.

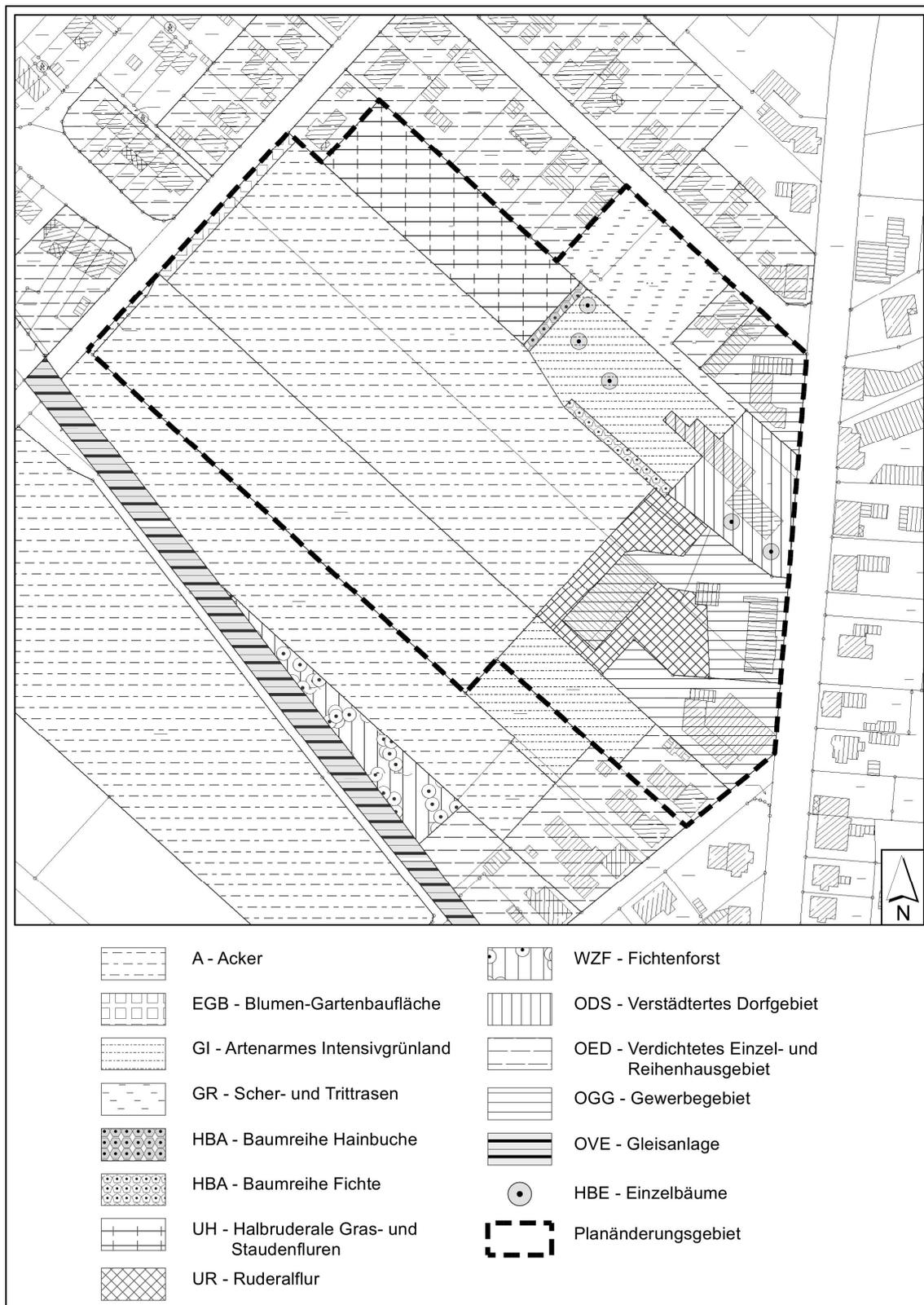


Abb. 2: Biotoptypen und Nutzungen

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012) in fünf Wertstufen.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung,

W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung, W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung,

W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung; W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung.

Versiegelte Flächen und Biotoptypen ohne Bedeutung erhalten die Wertstufe 0.

Biotoptyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll- Zustand
Innerhalb des Planänderungsgebietes		
- Acker (A)	1	1
- Blumen-Gartenbaufläche (EGB)	1	1
- Artenarmes Intensivgrünland (GI)	2	1
- Scher- und Trittrasen (GR)	1	1
- Baumreihe Hainbuche (HBA)	E	-
- Baumreihe Fichte (HBA)	E	-
- Halbruderales Gras- und Staudenfluren (UH)	3	1
- Ruderalflur (UR)	2	1
- Verstädertes Dorfgebiet (ODS)	1	1
- Verdichtetes Einzel- u. Reihenhausgebiet (OED)	1	1
- Gewerbegebiet (OGG)	1	1
- Einzelbäume (HBE)	E	-
Außerhalb des Planänderungsgebietes		
- Acker (A)	1	1
- Artenarmes Intensivgrünland (GI)	2	2
- Fichtenforst (WZF)	3	3
- Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet (OED)	1	1
- Gleisanlage (OVE)	1	1

Die betroffenen Biotoptypen im Planänderungsgebiet sind bis auf die halbruderales Gras- und Staudenflur und die Gehölzbestände von geringer bis sehr geringer Bedeutung. Die beiden genannten Biotoptypen besitzen jeweils eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Die Ruderalflur (UR) beinhaltet eine ehemalige gewerbliche Nutzung, die nach Aufgabe des Geschäftes brachgefallen ist. Durch die noch vorhandenen baulichen Anlagen erhält die Fläche keine mittlere Bewertung und ist für Arten und Lebensgemeinschaften von geringer Bedeutung. Insgesamt sind die Lebensraumqualitäten des Planänderungsgebietes als mäßig bis gering einzustufen. Die Acker- und Grünlandflächen im Stadtgebiet sind aufgrund ihrer Lage stark isoliert und das Störpotenzial ist hoch. Dennoch sind durch die Verringerung des Biotopwertes halbruderales Gras- und Staudenflur und des Gehölz-bestandes erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen vorhanden.

Tiere

Das Planänderungsgebiet hat aufgrund der innerstädtischen Lage und der teilweisen Bebauung eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Die Nutzungsintensität und Störeinflüsse sind durch die Bebauung und der B 71 als sehr hoch anzusehen (siehe Punkt 4.4 Belange von Natur und Landschaft (Artenschutz)).

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Für das Schutzgut Tiere bestehen durch den geplanten Eingriff keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Artenvielfalt ist eingeschränkt bis stark eingeschränkt. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden sind die Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeit zu roden und die vorhandenen Vegetationsstrukturen vor Rodung und Abriss der Gebäude auf eventuelle Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen.

5.3.4 Schutzgut Landschaft

Das Planänderungsgebiet und dessen Umgebung sind durch die Lage im Siedlungsbereich mit gewerblichen Nutzungen und Lärmemissionen der Bundesstraße vorbelastet. Naturbetonte Elemente fehlen fast ganz. Hierzu zählt nur die Baumreihe, die zusammen mit einer einzelnen hohen großkronigen Eiche an der alten, nicht mehr vorhandenen Mühle auf historische Nutzungsstrukturen hinweist.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Schutzgut Landschaft ist insgesamt aufgrund des Bestandes von geringer Bedeutung. Die Erweiterung der baulichen Anlagen in der freien, bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche wird das Landschaftserleben aufgrund der Verkleinerung von Freiflächen verringern. Das Planänderungsgebiet hatte bisher jedoch keine hohen Funktionen auf das Landschafts- und Ortsbild, sodass erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. Die vorgesehene Lärmschutzwand im Süden wird ebenfalls das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, solange diese auf einem Erdhügel errichtet und mit Pflanzungen versehen wird. Somit wird die bauliche Anlage eingegrünt und ergänzend wird die Lärmschutzwand von dem angrenzenden Fichtenwald im Südosten sichtverschattet.

5.3.5 Schutzgut Mensch

Wohnumfeld

Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb des bebauten Ortsbereichs von Zeven und ist an drei Seiten von Baugebieten umschlossen. Im Planänderungsgebiet befinden sich landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Flächen und einige Wohnhäuser.

In dem Änderungsgebiet und seiner Umgebung sind bereits Schallbelastungen vorhanden, die sich im Wesentlichen aus der hohen Verkehrsbelastung auf der Bahnhofstraße (B 71) und durch die beiden südwestlich des Planänderungsgebietes verlaufenden Eisenbahnstrecken Rotenburg – Bremervörde und Zeven – Tostedt ergeben.

Erholung

Das Planänderungsgebiet unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung und ist zum Teil bereits bebaut. Erholungsfunktionen können dem Planänderungsgebiet nicht zugeordnet werden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die bauliche Nutzung in dem bereits bebauten Bereich an der Bahnhofstraße wird entsprechend dem Bestand als gemischte bauliche Nutzung mit Wohnhäusern und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben weiterentwickelt. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen als allgemeines Wohngebiet erschlossen werden. Die bauliche Entwicklung entspricht damit dem Bestand in den angrenzenden Baugebieten. Konflikte mit den Nutzungen auf den umgebenden Grundstücken sind daher nicht zu erwarten.

Schallimmissionen

Aus dem Planänderungsgebiet sind keine unzuträglichen Immissionsbelastungen für die in der Nähe vorhandenen Baugrundstücke zu erwarten.

Das Planänderungsgebiet selbst ist durch relativ hohe Schallbelastungen aus dem Verkehr auf den umgebenden Straßen und den nahe gelegenen Schienenwegen geprägt. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, soll das Wohngebiet durch eine Schallschutzwand gegenüber dem Schienenverkehrslärm abgeschirmt werden. Damit können im überwiegenden Teil des Wohngebietes geschützte Garten- und Terrassenbereiche erreicht werden. Daneben sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgesehen. Entsprechende Regelungen und Festsetzungen werden im nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 75 „Mühlenpark“ getroffen.

Bezüglich weiterer Erläuterungen wird auch auf Punkt 4.3 „Immissionsschutz“ der Begründung verwiesen.

Erholung

Da das Planänderungsgebiet keine besonderen Erholungsfunktionen besitzt, ergeben sich diesbezüglich keine Veränderungen.

5.3.5.1 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind, bis auf die vorhandene Bebauung, innerhalb des Planänderungsgebietes nicht vorhanden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

5.3.6 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
Boden und Wasser	Tiere und Pflanzen
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb der geplanten Wohn- und Mischbauflächen	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teilebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
	Klima/Luft
Landschaft	Mensch
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

5.3.7 Entwicklung des Gebiets ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde das Planänderungsgebiet wahrscheinlich noch über einige Jahre weiterhin z.T. landwirtschaftlich, im Bereich der Bahnhofstraße und dem Herrenbrümmel mit Wohnhäusern und Gewerbebetrieben genutzt werden. Eine bauliche Nutzung ist aber auf Grund der Lage innerhalb des bebauten Ortsbereiches seit längerer Zeit absehbar, zumal ein Teil des Geländes bereits vor einigen Jahren für ein Bauvorhaben mit Klinik- und Forschungseinrichtungen vorgesehen war, das aber aus diversen Gründen nicht verwirklicht werden kann.

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§15 BNatSchG). Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der bereits durch bauliche Anlagen, gewerbliche Nutzungen und umliegende Wohnbebauung vorbelastet ist,
- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nur eine geringe bis mittlere Bedeutung besitzt,
- der nach dem Landschaftsrahmenplan in Bezug auf das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung hat,
- der landwirtschaftlich geprägt ist, und
- der bereits ausgebaute Wege nutzt.

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden/Wasser (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung, Einbringen von Fremdmaterialien und Verringerung der Grundwasserneubildung) und
- des Schutzgutes Pflanzen (durch den Verlust von einer halbruderalen Gras- und Staudenflur, Baumreihen und Einzelbäume)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 75 „Mühlenpark“ geregelt.

5.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung

Die Samtgemeinde Zeven hat in den Jahren 2010 und 2011 für das Planänderungsgebiet die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, durch den die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer Fachklinik bzw. eines Gesundheitszentrums mit verschiedenen Facharztpraxen vorbereitet wurden. Neben der Behandlung der Patienten sollte auch in Kooperation mit der TU Hamburg Forschung betrieben werden. Das geplante Vorhaben kann jedoch aus verschiedenen Gründen nun doch nicht durchgeführt werden.

Deshalb hat sich die Samtgemeinde Zeven dafür entschieden, die zuvor geplante Entwicklung der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu innenstadtnahen Wohngrundstücken wieder aufzunehmen, damit der Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Stadtgebiet von Zeven befriedigt werden kann. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Herrenbrümmer und der Bahnstrecke stehen nun für eine Bebauung zur Verfügung, die Nutzung der an der Bahnhofstraße gelegenen Mühle wurde inzwischen aufgegeben.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen in der unmittelbaren Nähe zum Stadtkern dient der Innenentwicklung im Stadtgebiet, durch die Weiterführung und Förderung der an der Bahnhofstraße vorhandenen gemischten baulichen Nutzung kann die erforderliche Infrastruktur ergänzt werden. Sinnvolle Alternativen zu der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Planänderungsgebiet bieten sich nicht an.

5.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben haben sich keine Probleme ergeben.

Angewendete Verfahren

Zur Ermittlung der Schallimmissionen wurden Berechnungsverfahren angewendet.

5.7 Maßnahmen des Monitorings

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

5.8 Ergebnis der Umweltprüfung

Nachteilige Umweltauswirkungen sind aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

5.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Erschließung eines neuen Wohngebietes zwischen der Bahnhofstraße, Herrenbrümmer, Kirchhofsallee und den Bahnstrecken vorbereitet werden. Entlang der Bahnhofstraße soll die bestehende gemischte Nutzung durch Wohnen und Gewerbe fortgeführt und gefördert werden.

Aus dem Planänderungsgebiet sind keine unzuträglichen Immissionsbelastungen für die in der Nähe vorhandenen Baugrundstücke zu erwarten. Das Planänderungsgebiet selbst ist durch relativ hohe Schallbelastungen aus dem Verkehr auf den umgebenden Straßen und den nahe gelegenen Schienenwegen geprägt. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, sind der Bau einer Schallschutzwand als Schutz gegenüber dem Schienenlärm und passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgesehen. Entsprechende Regelungen und Festsetzungen werden im nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 75 „Mühlenpark“ getroffen.

Da die Errichtung einer Fachklinik bzw. eines Gesundheitszentrums mit verschiedenen Facharztpraxen nicht durchgeführt werden kann, hat sich die Samtgemeinde Zeven dafür entschieden, die zuvor geplante Entwicklung von innenstadtnahen Wohngrundstücken wieder aufzunehmen, damit der Bedarf an Wohnbaugrundstücken in Zeven befriedigt werden kann. Die Entwicklung von Wohnbauflächen in der unmittelbaren Nähe zum Stadtkern dient der Innenentwicklung im Stadtgebiet, durch die Weiterführung und Förderung der gemischten baulichen Nutzung an der Bahnhofstraße kann die erforderliche Infrastruktur ergänzt werden. Sinnvolle Alternativen zu der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Planänderungsgebiet bieten sich nicht an.

Wertvolle Bereiche für Tiere und Pflanzen werden nur in einem sehr kleinen Bereich in Anspruch genommen, indem ein halbruderaler Gras- und Staudenflur und Baumbestand beseitigt wird. Überwiegend sind es keine wertvollen Bereiche von Natur und Landschaft. Mit der Versiegelung und Überbauung von Boden ergeben sich zudem unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

Der Eingriff ist vertretbar und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen kompensierbar. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 75 „Mühlenpark“.

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Zeven, den 8. Aug. 2014

Gez. i.V. Körner
(.....)
Samtgemeindebürgermeister

L.S.