

# **BEGRÜNDUNG**

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 62  
„INDUSTRIEGEBIET HOCHKAMP TEIL II“

5. ÄNDERUNG

**ENTWURF**

STADT ZEVEN  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches .....</b>	<b>4</b>
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes .....	4
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung .....	4
<b>2. Planungsrechtliche Voraussetzungen.....</b>	<b>5</b>
2.1 Landes-Raumordnungsprogramm .....	5
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm .....	6
2.3 Flächennutzungsplanung .....	7
2.4 Fachplanungen.....	7
2.5 Teilaufhebung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen .....	7
<b>3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>8</b>
3.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	8
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
3.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	9
3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
3.2.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	10
3.3 Belange von Natur, Landschaft und Klima .....	11
3.3.1 Waldumwandlung.....	12
3.3.2 Artenschutz .....	14
3.3.3 Ausgleichsmaßnahmen.....	18
3.4 Verkehr .....	19
3.5 Immissionsschutz .....	19
3.6 Bodenschutz- und Abfallrecht .....	19
<b>4. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>20</b>
<b>5. Flächenübersicht.....</b>	<b>20</b>
<b>6. Bodenordnung .....</b>	<b>20</b>
<b>7. Kosten .....</b>	<b>20</b>
<b>8. Umweltbericht gemäss § 2 a BauGB.....</b>	<b>21</b>
8.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....	21
8.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne.....	21
8.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung .....	24
8.3.1 Schutzgut Boden.....	24
8.3.2 Schutzgut Wasser.....	25
8.3.3 Schutzgut Fläche.....	26

---

8.3.4	Schutzgut Klima/Luft .....	26
8.3.5	Schutzgut biologische Vielfalt.....	27
8.3.6	Schutzgut Landschaft .....	31
8.3.7	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit .....	32
8.3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	32
8.3.9	Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen).....	33
8.3.10	Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante) .....	33
8.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	33
8.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes .....	39
8.6	Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung .....	39
8.7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring) .....	40
8.8	Ergebnis der Umweltprüfung .....	40
8.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	40
	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>42</b>

## 1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt im Süden der Stadt Zeven, zwischen der Landesstraße L 131 und der Bahnstrecke Zeven - Rotenburg (s. Abbildung 1). Es umfasst die Flurstücke 100/19, 100/20, 100/21, 100/22, 100/23, 105/17, 105/18, 284/4 und 951/260 sowie Teilbereiche des Flurstücks 280/3 der Flur 5 der Gemarkung Zeven.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe der im Planänderungsgebiet gelegenen Flächen beträgt ca. 2,38 ha (Teilbereich A: ca. 2,14 ha; Teilbereich B: ca. 0,24 ha).

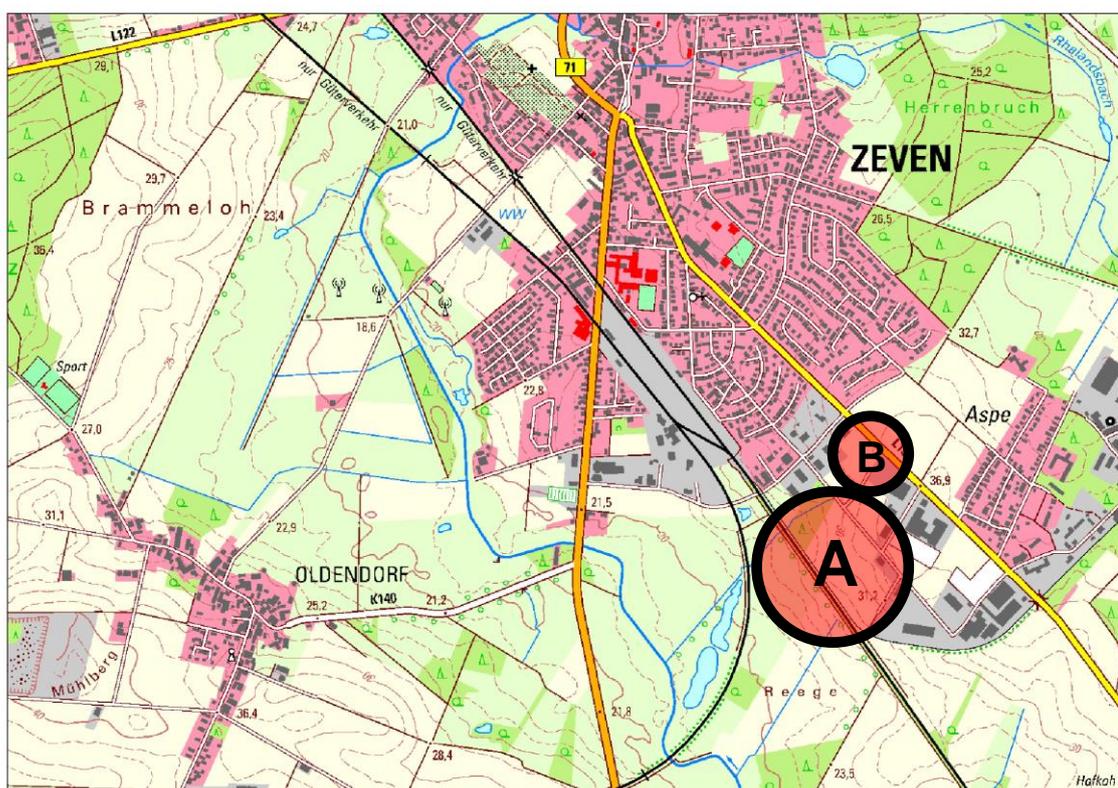


Abb. 1: Lage der Teilbereiche A und B des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2016

### 1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Die Flächen im Planänderungsgebiet befinden sich inmitten des Industrie- und Gewerbegebietes Hochkamp und sind in der aktuellen Bauleitplanung teilweise für eine Ortsumgehungsstraße der Stadt Zeven vorgesehen. Eine bauliche Umsetzung hat jedoch nicht stattgefunden, sodass die Flächen im Planänderungsgebiet brachliegen.

---

Der Teilbereich A befindet sich zwischen der Straße „Zur Reege“ und der Bahnstrecke Zeven - Rotenburg. Westlich schließt sich eine Waldfläche an. Südlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen hinter der Bahnstrecke. Ansonsten ist der Teilbereich A von Gewerbebetrieben und brachliegenden Gewerbegrundstücken umgeben.

Der Teilbereich B befindet sich zwischen der Landesstraße L 131 und der Straße „Zur Reege“. Nördlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen hinter der Landesstraße. Ansonsten ist der Teilbereich B von Gewerbebetrieben und brachliegenden Gewerbegrundstücken umgeben.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **2.1 Landes-Raumordnungsprogramm**

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Die Stadt Zeven liegt im ländlichen Raum. Gemäß des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 sollen die ländlichen Regionen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.

In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.

Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können.

Die Stadt Zeven wird als Mittelzentrum eingestuft. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. In Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln.

---

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Planänderungsgebiet keine Darstellungen enthalten.

Die beabsichtigte Festsetzung von Industrie- und Gewerbegebieten ist mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms vereinbar.

## **2.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) wird zurzeit neu aufgestellt, verbindlich sind aber noch die Ziele und Grundsätze der Fassung 2005 mit den 2007 in Kraft getretenen Änderungen bezüglich der Windenergiegewinnung. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) wird die Stadt Zeven als Mittelzentrum eingestuft und mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ und „Erholung“ dargestellt.

In allen Teilräumen des Landkreises Rotenburg (Wümme) sollen eine ausgewogene, vielfältige und langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur sowie ein entsprechendes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vorhanden sein. Bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen sind Erweiterungspotentiale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen.

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms sind für das Planänderungsgebiet keine besonderen Nutzungen vorgesehen. Dieser Bereich ist als „Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung“ dargestellt.

Durch den Entwurf 2017 des RROP sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung festgelegt. Diese sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten. Die Stadt Zeven wird weiterhin als Mittelzentrum eingestuft. Die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ entfallen, da diese bereits mit den Aufgaben der zentralen Orte abgedeckt sind.

Die beabsichtigte Festsetzung von Industrie- und Gewerbegebieten ist mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

### **2.3 Flächennutzungsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Zeven stellt im Geltungsbereich des Planänderungsgebietes gewerbliche Bauflächen und Verkehrsflächen der ursprünglich geplanten Ortsumgebung dar. Da eine bauliche Umsetzung der Ortsumgebung nicht stattgefunden hat, sollen im Planänderungsgebiet stattdessen Industrie- und Gewerbegebiete ausgewiesen werden. Dahingehend entspricht die Bebauungsplanänderung nicht in allen Teilen den Zielvorstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Im Rahmen der 59. Änderung soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB an die geänderten Zielvorstellungen für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Zeven angepasst werden und im Planänderungsgebiet zukünftig gewerbliche Bauflächen darstellen. Mit Wirksamwerden der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Industriegebiet Hochkamp Teil II“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

### **2.4 Fachplanungen**

#### *Wasserschutzgebiet*

Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der mit Verordnung vom 17.10.1988 von der Bezirksregierung Lüneburg festgesetzten Wasserschutzzone III des Wassergewinnungsgebietes "Wasserwerk". Diese ist in die Bebauungsplanänderung nachrichtlich übernommen worden. Die Einschränkungen und Auflagen der Verordnung und sonstiger einschlägiger Richtlinien sind zu beachten.

### **2.5 Teilaufhebung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen**

Die im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Industriegebiet Hochkamp Teil II“ gelegenen Flächen sind teilweise bereits durch den Bebauungsplan Nr. 62 „Industriegebiet Hochkamp Teil II“ bzw. die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Industriegebiet Hochkamp Teil II“ rechtsverbindlich überplant. Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 62 bzw. der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62, soweit sie durch den Geltungsbereich der Teilbereiche A und B der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 überdeckt werden, aufgehoben.

Für die im Teilbereich C gekennzeichneten Flächen wird die textliche Festsetzung Nr. 7 aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 62 bezüglich Baumpflanzungen aufgehoben.

---

### **3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven sowie im Bebauungsplan Nr. 62 „Industriegebiet Hochkamp Teil II“ der Stadt Zeven ist der Trassenverlauf einer Umgehungsstraße dargestellt bzw. festgesetzt. Eine bauliche Umsetzung hat jedoch nicht stattgefunden und ist auch für die Zukunft nicht zu erwarten, sodass die Inhalte der Bauleitplanung in diesem Bereich überholt sind und nicht mehr den heutigen Gegebenheiten und städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechen.

Ziel der Stadt Zeven ist es, mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Industriegebiet Hochkamp Teil II“ die festgesetzten Straßenverkehrsflächen der ursprünglich geplanten Umgehungsstraße aufzuheben und entsprechend der vorhandenen Nutzungsziele der rechtskräftigen Planfassung als Industrie- und Gewerbegebiete auszuweisen. Die ursprünglich festgesetzte Eingrünung wird aufgrund der Gehölzstrukturen beidseitig der Bahnstrecke nicht länger benötigt. Die Kompensation wird zukünftig extern erfolgen. Des Weiteren sollen die ursprünglich festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung sowie die bisher nicht umgesetzte Fläche für Wald, die aufgrund der Lage der ursprünglich geplanten Ortsumgebung unglücklich in das Industriegebiet hineinragt, aufgehoben werden, um eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten. Auf diese Weise wird den zukünftigen Vorhabenträgern ein ausreichender Bewegungs- und Spielraum eingeräumt, um Betriebe auch langfristig an diesen Standort binden zu können und die Notwendigkeit einer Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich zu minimieren. Zur Umsetzung dieser Zielsetzung ist es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern.

#### **3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

##### **3.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird wie bisher ein Industriegebiet im Teilbereich A und ein Gewerbegebiet im Teilbereich B festgesetzt.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung und der Festsetzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Industriegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Erfahrungsgemäß führt die Zulässigkeit dieser Wohnungen, bezüglich des Immissionsschutzes, zu Nutzungseinschränkungen bzw. zu Nutzungskonflikten innerhalb des Industriegebietes. Daher ist im Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO pro Betriebsgrundstück nur eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.

---

Um das Stadtzentrum als Haupteinkaufsbereich der Stadt zu schützen, werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Der Ausschluss ist erforderlich, um die Attraktivität der Innenstadt nicht zu gefährden. Im Bereich der Innenstadt ist eine Konzentration der Einzelhandelsnutzungen vorgesehen. Die Entstehung eines Einzelhandelsnebenzentrums am Stadtrand in Konkurrenz zum Ortskern soll deshalb vermieden werden. Diese Ziele der Stadt Zeven werden auch durch das aktuelle Einzelhandelskonzept untermauert. Ausnahmsweise können Verkaufsstellen mit zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden, wenn diese in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen und diesem in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### **3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

In dem Industrie- und Gewerbegebiet sind weiterhin eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 10,0 bzw. eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt, um die vorhandene Struktur fortzusetzen und den Industrie- und Gewerbebetrieben die erforderliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. In beiden Teilbereichen bleibt eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude über 50 m Länge zulässig sind, da Industrie- und Gewerbebetriebe im Allgemeinen größere Gebäudelängen benötigen.

Um die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen einzuschränken, vor allem im Hinblick auf die Stadtrandlage und den Übergang zur freien Landschaft, ist im Gewerbegebiet im Teilbereich B weiterhin eine maximale Höhe von 12 m ausgewiesen, die von der Oberkante der Fahrbahn in der öffentlichen Verkehrsfläche des Südrings gemessen wird.

### **3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass einerseits den Betrieben genügend Spielraum zur Errichtung der erforderlichen baulichen Anlagen bleibt und andererseits der erforderliche Abstand zur festgesetzten Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung „Erhaltung des Waldbestandes“ eingehalten wird. Da es sich in dem Bereich zwischen Wald und Baugrenze um nicht überbaubare Flächen handelt sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Dabei handelt es sich um untergeordnete Anlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Angebotsplanung handelt, werden keine konkreten Nutzungen ausgeschlossen, um den zukünftigen Vorhabenträgern einen gewissen Spielraum einzuräumen.

### 3.2.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### - Anlage eines naturnahen Waldrandes

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmenfläche soll zum westlich angrenzenden Wald, i.S. des NWaldLG als Puffer zur vorgesehenen industriellen Nutzung ein naturnaher Waldrandsaum entstehen. In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Anpflanzung von Laubsträuchern vorgesehen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Sträucher		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

\* 3 j. v. S. 80/120 = 3 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120cm

Pflanzverband: 1 Pflanze pro m<sup>2</sup>.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung des Industriegebietes ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite der Maßnahmenfläche zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Stadt Zeven in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

#### - Anlage eines Grünstreifens mit Großbäumen

Entlang der Landesstraße L 131 ist eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Hier ist die Anpflanzung von Einzelbäumen vorgesehen.

Auswahl der Bäume:

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Die Anpflanzung erfolgt durch die Stadt Zeven in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen ist gleichartiger Ersatz durch einen standortgerechten, einheimischen Laubbaum in der folgenden Pflanzperiode zu leisten. Der Unterbewuchs der Maßnahmenfläche ist mit einer regionaltypischen Saatgutmischung für Landschaftsrasen oder vergleichbares mit der Herkunftsregion Nordwestdeutsches Tiefland fachgerecht einzusäen.

### 3.3 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Industriegebiet Hochkamp Teil II“ sollen in zwei Teilbereichen (A und B) die ursprünglich vorgesehene Straßenverkehrsfläche (Umgehungsstraße) in ein Industrie- bzw. Gewerbegebiet geändert werden. Die Planänderungsgebiete befinden sich am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Zeven. Beide Änderungsbereiche sind bereits mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 62 und Nr. 62 - 2. Änderung überplant. Des Weiteren soll im Teilgebiet A, um das zukünftige Industriegebiet bestmöglich ausnutzen zu können, die vorgesehene Eingrünung entfallen. Entlang des westlich gelegenen Waldes ist in der Maßnahmenfläche ein standortgerechter Waldrandsaum vorgesehen. Diese Fläche wird zur ursprünglich festgesetzten Fläche geringfügig verkleinert. Im Teilbereich B wird die festgesetzte Maßnahmenfläche geringfügig verringert. Zukünftig ist zur nördlich angrenzenden L 131 eine ca. 10 m breite Maßnahmenfläche mit einer Anpflanzung von Einzelbäumen vorgesehen.

Mit der zukünftig möglichen zusätzlichen Bebauungen und Versiegelungen von unbebauten Böden ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Weiterhin sind mit dem Wegfall der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Wald im Teilbereich A und der Verringerung der Maßnahmenfläche im Teilbereich B Kompensationsmaßnahmen erforderlich, da diese Flächen der Ausgleichsbilanzierung der rechtsverbindlichen B-Pläne dienen. Die Flächen sind flächengleich auf einer externen Fläche zu kompensieren.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen als vollständig ausgeglichen.

### 3.3.1 Waldumwandlung

Der Wald im Planänderungsgebiet (Teilbereich A) ist als Wald i.S. des NWaldLG zu beurteilen. Zwar ist im Realbestand derzeit kein Wald vorhanden, aber im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 62 ist für ein Teilbereich Wald festgesetzt. Einer gesonderten Waldumwandlungsgenehmigung durch die Untere Waldbehörde des Landkreises bedarf es gemäß § 8 NWaldLG nicht, soweit die Umwandlung durch Regelungen in einem Bebauungsplan erforderlich wird. Für die Beseitigung von Wald ist eine angemessene Ersatzaufforstung gem. § 8 Abs. 4 NWaldLG zu leisten.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) weist darauf hin, dass die Entscheidung über die Zulässigkeit einer Waldumwandlung nicht der „normalen“ städtebaulichen Abwägung unterliegt, sondern allein den Kriterien des § 8 NWaldLG. Die Soll-Versagungsgründe des Abs. 3 seien nur zu überwinden, wenn die Waldumwandlung den Belangen der Allgemeinheit oder beachtlichen wirtschaftlichen Interessen der waldbesitzenden Person dient.

Dahingehend wird im Folgenden der Wald hinsichtlich seiner Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktion beschrieben und bewertet.

Zu 1. Schutzfunktionen:

a) Jede Waldfläche dient der Verminderung von Luftschadstoffen und trägt zur Frischluftentstehung bei. Der betroffene Wald umfasst eine Fläche von ca. 245 m<sup>2</sup>, sodass diesem Wald keine erhebliche Bedeutung auf das Klima zuzuteilen ist. Der nordwestlich angrenzende Wald sowie die westlich angrenzende Aue-Mehde-Niederung dienen auch zukünftig der Frisch- und Kaltluftentstehung. Jeglicher Wald übernimmt in gewisser Weise eine Filterfunktion für den Wasserhaushalt. Aufgrund der Flächengröße von 245 m<sup>2</sup> sind die Filterfunktionen nicht von erheblicher Bedeutung. Grundsätzlich dienen Waldflächen dem Erosionsschutz. Dem betroffenen Wald kann eine erhebliche Bedeutung des Erosionsschutzes nicht zugeteilt werden. Es handelt sich lediglich um 245 m<sup>2</sup> Wald und das Relief ist vor Ort sehr eben. Mit der Waldumwandlung und der zukünftigen Nutzung lassen sich keine Auswirkungen auf die Bodenfruchtbarkeit der umliegenden Wälder ableiten.

Der betroffene Waldbereich für den eine Waldumwandlung erforderlich wird, ist noch nicht angepflanzt, sodass die Schutzfunktionen derzeit nicht erfüllt werden.

b) Mit der Beseitigung von Wald werden grundsätzlich Sichtschutzfunktionen gemindert. Vor Ort werden jedoch keine gemindert, da der Wald nicht vorhanden ist. Wenn der Wald angepflanzt worden wäre, würde die Sichtschutzfunktion jedoch nicht erheblich gemindert werden, da angrenzend Wald vorhanden ist, der auch zukünftig bestehen bleibt. Dem betroffenen Wald können keine wesentlichen Bedeutungen zum Schutz von Siedlungen oder eines öffentlichen Aufgaben dienenden Grundstücks vor Lärm, Immissionen oder Witterungseinflüssen zugeordnet werden.

---

c) Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, wenn Wälder beseitigt werden, dass benachbarte Waldbestände durch Windwurf stärker beeinträchtigt werden. Der betroffene Waldbereich für den eine Waldumwandlung erforderlich wird, ist nicht angepflanzt, sodass die Schutzfunktionen nicht erfüllt werden. Wäre der Wald angepflanzt, würden die Funktionen nicht von wesentlicher Bedeutung sein, da es sich lediglich um 245 m<sup>2</sup> Wald handelt, bei dem Funktionen entfallen würden.

d) Nach dem RROP beinhaltet die betroffene Waldfläche kein Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Für die Fläche wird stattdessen in rechtskräftigen Flächennutzungsplänen ausgewiesene Baufläche dargestellt.

e) Eine erhebliche Bedeutung kann der Waldfläche, wenn sie angepflanzt worden wäre, für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht zugeteilt werden, da es sich lediglich um 245 m<sup>2</sup> handelt und dieser direkt an einer Straße oder Industriegebiet gelegen hätte. Demzufolge hätten deutliche Störeinflüsse auf den Bestand gewirkt.

Zu 2. Erholungsfunktion:

a) Der Wald beinhaltet nach dem RROP kein Vorranggebiet für die Erholung. Für die Fläche wird stattdessen in rechtskräftigen Flächennutzungsplänen ausgewiesene Baufläche dargestellt.

b) Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan wird für die betroffene Waldfläche gewerbliche Baufläche dargestellt.

c) Der Waldanteil im Landkreis Rotenburg sowie in der Gemarkung Zeven liegt mit etwa 14 % deutlich hinter dem Landesdurchschnitt von ca. 25 %. Dahingehend wird Wald in einem Raum entfernt der deutlich hinter dem Waldanteil im Landesdurchschnitt zurückbleibt. Die Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses erfolgt nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl.d.ML v. 05.11.2016). Gemäß diesen Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG darf der Kompensationsumfang ein Verhältnis von 1:1 nicht unterschreiten. Je wertvoller die Waldfläche ist, desto höher wird der Kompensationsumfang. Somit wird sich die Waldfläche im Landkreis Rotenburg mit diesem Vorhaben nicht reduzieren. Die Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses ist im weiteren Verlauf von den Niedersächsischen Landesforsten, in Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer Niedersachsen und der Unteren Waldbehörde, zu bestimmen. Im vorliegenden Fall wurde der ursprünglich vorgesehene Wald noch nicht angepflanzt, sodass dieser sich in der Zwischenzeit zu keinem wertvollen Waldbestand entwickeln konnte. Demzufolge wird ein Ausgleichsverhältnis von 1:1 berücksichtigt.

d) Jede Waldfläche stellt in gewissermaßen einen Erholungsfaktor dar. Im vorliegenden Fall ist der Wald jedoch nicht angepflanzt. Wäre es angepflanzt, würde dieser in einem Gewerbegebiet liegen und keine wesentliche Bedeutung für die Erholung beinhalten.

---

zu 3. Nutzfunktion:

Nach dem RROP beinhaltet der betroffene Wald kein Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft. Jegliche Waldfläche dient der forstwirtschaftlichen Erzeugung. Der betroffene Wald umfasst eine Fläche von 245 m<sup>2</sup>, sodass dieser Fläche eine erhebliche Bedeutung nicht zugeteilt werden kann. Dennoch wird eine potentielle Waldfläche der Forstwirtschaft entzogen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die in § 8 Absatz 3 NWaldLG genannten Soll-Versagungsgründe im Fall des betroffenen Waldes im Planänderungsgebiet zum Teil zutreffen und überwiegend nicht zutreffend sind. Bezüglich der Erforderlichkeit der Waldumwandlung wird auf die Ausführungen der städtebaulichen Zielsetzung (siehe Kap. 3.1) verwiesen.

Insgesamt ist bei der Waldumwandlung eine Fläche von ca. 245 m<sup>2</sup> betroffen. Die Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses ist im weiteren Verlauf von den Niedersächsischen Landesforsten, in Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer Niedersachsen und der Unteren Waldbehörde, zu bestimmen. Dabei sind die Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl.d.ML v. 05.11.2016) zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wurde der ursprünglich vorgesehene Wald noch nicht angepflanzt, sodass dieser sich in der Zwischenzeit zu keinem wertvollen Waldbestand entwickeln konnte. Demzufolge wird ein Ausgleichsverhältnis von 1:1 berücksichtigt.

### **3.3.2 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 BNatSchG 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, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG 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 Abs. 5 BNatSchG 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 Planänderungsgebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

#### **§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)**

##### Säugetiere

Mit der Änderung des Bebauungsplanes können Tötungen von Fledermäusen ausgeschlossen werden. In den Planänderungsgebieten sind keine Gebäude vorhanden. Die betroffenen Gehölze im Teilbereich A sind jüngeren Alters und stellen noch keinen typischen Lebensraum für Fledermäuse dar. Zudem fehlen Quartiermöglichkeiten, da keine Höhlungen, Spalten und abstehende Rinden vorhanden sind. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

##### Vögel

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes sind auch Tötungen von Vögeln auszuschließen. Die Flächen werden entweder intensiv landwirtschaftlich genutzt oder liegen brach. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Brachfläche von ubiquitären Arten genutzt wird. Mit einer Baufeldfreimachung und Rodung der einzelnen Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeit können Tötungen vermieden werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

---

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

**§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)**

Säugetiere

Beide Planänderungsgebiete könnten bereits mit einer Straßenverkehrsfläche größtenteils bebaut sein. Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt oder liegen brach. Einen typischen Lebensraum beinhalten die Änderungsgebiete für Fledermäuse nicht. Dennoch könnten die Flächen zur Nahrungssuche überflogen werden. Diese Situation wird sich zukünftig nicht wesentlich einschränken. Einen deutlich geeigneteren Jagdlebensraum stellt die freie Landschaft, südwestlich der Bahnstrecke dar. Eine Störung einer lokalen Population kann ausgeschlossen werden und die ökologische Funktion bleibt weiterhin erfüllt. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Grundsätzlich stellt die Bebauung von landwirtschaftlichen Flächen für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Die betroffene Fläche liegt jedoch im Siedlungsbereich, ist von umliegenden Gewerbebetrieben geprägt und wird zum Teil von Gehölzen gesäumt. Demnach ist ein Vorkommen von streng geschützten Arten nicht zu erwarten. Des Weiteren könnten die Flächen bereits größtenteils bebaut sein. Die Brachflächen sowie Einzelbäume stellen einen möglichen Lebensraum dar. Die Beseitigung dieser Strukturen löst keine Störung aus, da umliegend ausreichend Ausweichlebensräume vorhanden sind und mit der Bauzeitenbeschränkung die Auswirkungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Die ökologische Funktion wird auch weiterhin erfüllt. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

**§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)**

Säugetiere

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse beseitigt. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

### Vögel

Die vorhandenen Flächen in den Änderungsgebieten eignen sich aufgrund der Lage und den vorhandenen Störeinwirkungen nur eingeschränkt für einige Vogelarten als Brutplatz. Mit der Baufeldfreimachung und Rodung außerhalb der Brut- und Setzzeit kann eine Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch für ubiquitäre Arten ausgeschlossen werden. Weiterhin sind nur Arten betroffen, die jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

### Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

### **§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)**

Im Rahmen der vorgenommenen Biotoptypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dahingehend sind keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen innerhalb des Planänderungsgebietes festzustellen und zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

### ***Fazit***

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung und die Rodung der Einzelbäume in den Planänderungsgebieten außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen sind.

### 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.

### 3.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

#### *Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes*

##### Ökopool Heeslingen – Stadt Zeven

Die durchzuführende Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 1 der Flur 5 in der Gemarkung Heeslingen ist dem Planänderungsgebiet zugeordnet (siehe Anlage 1) und soll den erforderlichen Ausgleichsbedarf von ca. 15.545 m<sup>2</sup> für die Schutzgüter Boden und Pflanzen sowie ca. 245 m<sup>2</sup> für die Beseitigung des Waldes kompensieren.

Das Flurstück besitzt eine Gesamtgröße von 59.868 m<sup>2</sup>. Dieses befindet sich im städtischen Eigentum und soll zukünftig als Ökopool der Stadt Zeven zur Verfügung stehen. Das Flurstück wird derzeit ackerbaulich genutzt und umliegend sind bereits Waldflächen vorhanden. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) ist auf der Fläche der Bodentypen Podsol-Gley vorhanden.

Dementsprechend stehen im Ökopool ca. 59.868 m<sup>2</sup> für Kompensationen zur Verfügung. Auf der Fläche ist hauptsächlich ein standortgerechter Wald mit heimischen Laubbäumen vorgesehen. Die Bodenverhältnisse auf der Fläche sind z.T. sehr feucht, da das Grundwasser nahe unter der Geländeoberkante ansteht. Um einen wertvollen Lebensraum für Flora und Fauna zu schaffen, ist die Herstellung von Kleingewässern, wie Tümpel in der Aufforstungsfläche zulässig. Tümpel sind nicht dauerhaft wasserführend und werden ausschließlich von Niederschlags- und Grundwasser gespeist. Die Kleingewässer sind insbesondere für Amphibien, Mollusken, Libellen und andere Insekten, aber auch für Vögel (z.B. Limikolen) von großer Bedeutung.

Zur östlich angrenzenden freien Landschaft soll sich ein natürlicher Waldrandsaum entwickeln. Dahingehend ist im Waldrandbereich ein breiter Kraut-/Gehölzsaum aus standortgerechten, heimischen Sträuchern herzustellen. Zum westlich angrenzenden Graben soll ein 5 m bis 10 m breiter Gewässerrandstreifen verbleiben, auf dem keine Anpflanzungen erfolgen. Die Fläche ist aus der Nutzung zu nehmen und sich selbst zu überlassen. Eine Mahd des Gewässerrandstreifens ist zulässig, um ein Aufkommen von Gehölzen zu verhindern.

Die Aufforstungsmaßnahme ist unter der Beratung des Forstamtes der Landwirtschaftskammer und in Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde durchzuführen.

Die derzeitige Ackerfläche ist mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen und mit der Unteren Waldbehörde abzustimmen. Die Pflanzungen haben mit Baumschulwaren aus anerkannten Herkünften gem. Forstvermehrungsgut-Gesetz zu erfolgen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch die Stadt Zeven in Abstimmung mit der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde.

Die Aufforstung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang einzuzäunen oder bis die Pflanzen zumindest aus der Verbisszone (Pflanzenhöhe ca. 1,50 m bis 1,80 m) herausgewachsen sind. Der Zaun ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung von Wald ist nach dem NWaldLG verboten.

---

Nach Abzug des erforderlichen Kompensationsbedarfes von insgesamt ca. 15.790 m<sup>2</sup> verbleibt für zukünftige Bauvorhaben ein Ausgleichsguthaben im Ökopool von ca. 44.078 m<sup>2</sup>. Die genannte Überkompensation kann für zukünftige Bauvorhaben in Anspruch genommen werden.

### **3.4 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt über die vorhandene Straße „Zur Reege“.

### **3.5 Immissionsschutz**

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein wichtiger, zu berücksichtigender, Belang in der Bauleitplanung. Bei der Planung sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Da sich im Norden und Nordwesten des Planänderungsgebietes in ca. 200 m Entfernung Wohngebiete befinden, ist es erforderlich, das Gewerbegebiet zur Landesstraße L 131 weiterhin mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel zu belegen.

Im GE dürfen daher nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{WA}$  von tagsüber 60 dB (A)/m<sup>2</sup> und von nachts 45 dB (A)/m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### **3.6 Bodenschutz- und Abfallrecht**

Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Planänderungsgebiet.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

#### 4. VER- UND ENTSORGUNG

- **Wasserversorgung**

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk der Samtgemeinde Zeven.

- **Schmutzwasserbeseitigung**

Die Grundstücke im Planänderungsgebiet werden an das vorhandene Kanalnetz in den umliegenden öffentlichen Straßen angeschlossen. Von hier aus werden die Abwässer zur ARA Zeven geleitet. Die Anlage hat noch ausreichende Kapazitäten frei.

- **Oberflächenwasserbeseitigung**

Das anfallende Oberflächenwasser wird dem Regenwasserkanal der Samtgemeinde Zeven zugeführt.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Zeven.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

#### 5. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Planänderungsgebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Gewerbegebiet	0,18
Industriegebiet	1,72
Straßenverkehrsfläche	0,31
Maßnahmenflächen	0,17
<b>Bruttobauland</b>	<b>2,38</b>

#### 6. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 7. KOSTEN

Durch die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 ergeben sich für den Haushalt der Stadt Zeven Kosten für die Bauleitplanung.

---

## **8. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB**

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j 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.

### **8.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Industriegebiet Hochkamp Teil II“ sollen in zwei Teilbereichen (A und B) die ursprünglich vorgesehene Straßenverkehrsfläche (Umgehungsstraße) in ein Industrie- bzw. Gewerbegebiet geändert werden. Des Weiteren sollen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entfallen und in ein Industriegebiet umgewandelt werden. Die nordwestlich gelegene Waldfläche, im Teilgebiet A wird auch weiterhin als Wald festgesetzt. Lediglich in einem kleinen Bereich wird ein Teilbereich des festgesetzten Waldes als Industriegebiet überplant.

Im Teilbereich B wird die ursprünglich vorgesehene Maßnahmenfläche zur Landesstraße 131 verringert.

Das Planänderungsgebiet A ist mit dem B-Plan Nr. 62 überplant, Teilbereich B mit dem B-Plan Nr. 62 und der 2. Änderung des B-Planes Nr. 62.

Bezüglich weiterer Ausführungen wird auf 3.1 „Städtebauliche Zielsetzung“ der Begründung verwiesen.

### **8.2 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),
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg / Wümme (2015).

---

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

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist das 5. Kapitel 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 Biotope 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)**

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.

## **Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)**

Der Zweck (§ 1 NWaldLG) des niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung ist es, den Wald wegen seiner Nutzfunktion, seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere als Lebensraum für wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, das Landschaftsbild und seiner Bedeutung als Erholungsfunktion zu erhalten und nachhaltig zu sichern.

---

Laut dem § 8 Absatz 2 NWaldLG bedarf es für eine Waldumwandlung keine Genehmigung der Waldbehörde, wenn die Umwandlung durch Regelungen in einem Bebauungsplan erforderlich wird.

Das NWaldLG wird bei der Planung berücksichtigt, da sich innerhalb des Teilbereiches A eine forstwirtschaftliche Fläche befindet (siehe 3.3.1 Waldumwandlung).

### **Fortschreibung Landschaftsrahmenplan (LRP, 2015)**

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zu den Planänderungsgebieten.

#### Karte I Arten und Biotope

Die Planänderungsgebiete A und B sowie die umgebenen Flächen beinhalten ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung.

#### Karte II Landschaftsbild

Die Planänderungsgebiete A und B sind vollständig dem Siedlungsbereich der Stadt Zeven zugeordnet und haben demnach keine Bewertungen erfahren.

#### Karte III Boden

Nach dem LRP beinhaltet der Teilbereich B einen Boden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung, hier Suchraum für Plaggenesch. Für den Teilbereich A werden keine schutzwürdigen Böden dargestellt.

#### Karte IV Wasser- und Stoffretention

Der LRP stellt für beide Änderungsbereiche keine Flächen mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention dar.

#### Karte V Zielkonzept

Beide Planänderungsgebiete liegen im Siedlungsbereich der Stadt Zeven und beinhalten keine Zielvorgaben.

#### Karte VI Schutz, Pflege und Entwicklung best. Teile von Natur und Landschaft

Im LRP sind keine Schutzgebiete und -objekte innerhalb und außerhalb der Planänderungsgebiete dargestellt.

---

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

- Biotopkartierung im Jahre 2017 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/>),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg / Wümme (2015).

**8.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden nachfolgend im derzeitigen Ist-Zustand (Basisszenario), bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

**8.3.1 Schutzgut Boden**

Beide Planänderungsgebiete befinden sich in der naturräumlichen Einheit der Heeslinger Geest. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) ist im Teilbereich A Podsol-Braunerde und im Teilbereich B Plaggenesch unterlagert von Podsol-Braunerde vorhanden. Die Podsol-Braunerde ist ein nährstoffarmer, gut durchlüfteter und durchwurzelbarer Sandboden. Die Wasser- und Nährstoffspeicherfähigkeit ist gering bis mittel. Bezogen auf das Ertragspotential ist dem Bodentypen Podsol-Braunerde ein geringes natürliches ackerbauliches Ertragspotential zuzuordnen. Der Plaggenesch ist ein anthropogen entwickelter Boden, der durch jahrhundertlang betriebene so genannte „Plaggenwirtschaft“ entstanden ist. Hierbei wurden landwirtschaftlich unfruchtbare Böden durch das Aufbringen von Plaggen mit organischer Substanz und Nährstoffen durch tierischen Düng angereichert. Der Plaggenesch ist in Dorfnähe bzw. in der Nähe alter landwirtschaftlicher Siedlungen im norddeutschen Raum zu finden. Bezogen auf das Ertragspotential ist dem Bodentyp ein mittleres natürliches ackerbauliches Ertragspotential zuzuordnen. Dennoch ist der Plaggenesch aufgrund seiner kulturhistorischen Bedeutung ein schutzwürdiger Boden in Niedersachsen. Die Flächen in den Planänderungsgebieten werden bzw. wurden landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Im Teilbereich A ist die landwirtschaftliche Nutzung jedoch vor geraumer Zeit eingestellt worden und die Fläche fällt zunehmend immer mehr brach. Des Weiteren wurden die oberen Bodenschichten durch durchgeführte archäologische Untersuchungen bearbeitet. Insgesamt dürfte die Bodeneigenschaft durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung gegenüber dem Ausgangszustand jedoch in beiden Änderungsbereichen verändert sein.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen in den Änderungsbereichen weiter landwirtschaftlich genutzt, brachfallen oder gem. rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 62 und 2. Änd. als Straßenverkehrsfläche bebaut sein, aus Anpflanzungen oder Wald bestehen.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Flächen in beiden Teilbereichen A und B sind derzeit unbebaut. Demzufolge haben die vorhandenen Bodentypen ihre Bodenwerte und -funktionen noch nicht verloren. Teilbereiche der Änderungsgebiete könnten jedoch, gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 62 mit einer Straßenverkehrsfläche bebaut sein. In diesen Bereichen sind mit der Änderung des B-Planes keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Denn im Bereich der ursprünglich festgesetzten Umgehungsstraße tritt zukünftig eine geringfügige Verbesserung ein, da mit einem Gewerbe- und Industriegebiet eine Versiegelung von nur noch maximal 80 % zulässig ist. Allerdings können in beiden Änderungsbereichen mit der 5. Änderung des B-Planes mehr Flächen mit baulichen Anlagen/Nebenanlagen bebaut werden. Während der Bauphase werden aller Voraussicht Abgrabungen und Aufschüttungen von Böden erfolgen. Dementsprechend ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung, der bisherigen unbebauten Flächen. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

### **8.3.2 Schutzgut Wasser**

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:200.000) 251 - 300 mm/a und ist damit als mittel eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird als mittel eingestuft. Beide Planänderungsgebiete liegen im Wasserschutzgebiet „Wasserwerk Zeven“, in der Schutzzone III. Oberflächengewässer sind in den Planänderungsgebieten nicht vorhanden. Nordwestlich des Teilbereiches A grenzt ein Wald an, welcher von einem Entwässerungsgraben durchquert wird. Der Entwässerungsgraben mündet in südlicher Richtung in die Aue-Mehde.

Bei Nichtdurchführung der Planung kann das Niederschlagswasser entweder weiterhin ungehindert auf den landwirtschaftlichen Flächen bzw. unbebauten Flächen versickern oder die Versickerung wird durch die Errichtung einer Straßenverkehrsfläche deutlich eingeschränkt.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit der 5. Änderung des B-Planes Nr. 62 sind keine wesentlichen zusätzlichen Belastungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 62 ist für das anfallende Niederschlagswasser in den öffentlichen Verkehrsflächen die Einleitung in Regenwasserkanälen der Samtgemeinde Zeven vorgesehen.

---

Dies ist auch zukünftig mit den Industrie- und Gewerbegebieten vorgesehen. Aufgrund der geringen Flächengröße der Änderungsgebiete sind, die aus der zusätzlichen Flächenversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildung resultierenden Beeinträchtigungen als nicht erheblich einzustufen. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Wasser nicht erforderlich.

### **8.3.3 Schutzgut Fläche**

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Stadt Zeven beträgt 7,54 % (Stand: 07.06.2017), gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene“ (1:50.000).

Ohne die Durchführung der Planung würde sich der Versiegelungsgrad in der Stadt Zeven derzeit nicht erhöhen, jedoch könnten bereits überplante Bereiche nicht einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird sich der Versiegelungsgrad in der Stadt Zeven geringfügig erhöhen, da Anpflanzflächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Zum anderen werden nicht genutzte Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt. Die ursprünglich vorgesehene Umgehungsstraße wurde bisher nicht umgesetzt und ist auch für die Zukunft nicht zu erwarten, sodass die Inhalte der Bauleitplanung in diesem Bereich überholt sind und nicht mehr den heutigen Gegebenheiten und städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen. Demzufolge könnten mit der Änderung bereits überplante Flächen wieder nutzbar gemacht werden, bei der Planung würde der § 1 a BauGB berücksichtigt, indem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird.

### **8.3.4 Schutzgut Klima/Luft**

Beide Planänderungsgebiete liegen am südlichen Stadtrand von Zeven und sind bereits planungsrechtlich von gewerblich genutzten Flächen umschlossen. Vereinzelt sind bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden. Gegenüber der Bahnstrecke befinden sich großflächige landwirtschaftliche Flächen und kleine Wälder. Zudem durchquert die Aue-Mehde diese Landschaft. Demzufolge grenzen an den Planungsraum großräumige Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete an.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Änderungsgebiete ihren Anteil an der Frischluftentstehung weiterhin beitragen oder mit einer Straßenverkehrsfläche bebaut sein.

---

### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan sind in den Änderungsgebieten bereits Versiegelungen zulässig. Weiterhin liegen die Bereiche in einem durch gewerbliche Nutzung vorgeprägten Raum. Bei einer Umsetzung der zulässigen Versiegelungen könnten bereits leichte Auswirkungen auf das Kleinklima entstehen. Die zukünftig zulässige Bebauung wird keine wesentlichen zusätzlichen Belastungen hervorrufen. Die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sorgen weiterhin für einen guten Luftaustausch, sodass die mit dem Vorhaben verbundenen leichten Temperaturerhöhungen durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ausgeglichen werden können. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **8.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt**

#### *Pflanzen*

Das Planänderungsgebiet A beinhaltet einen brachfallenden Acker auf der sich eine Ruderalflur (UR) entwickelt hat. Zudem sind inmitten des ehemaligen Ackers offene Bodenstellen (OX) aus ehemaligen archäologischen Grabungen vorhanden. Im östlichen Änderungsbereich ist eine Zuwegung (OVS, OVW) vorhanden, welche zum Teil asphaltiert ist. Die Zuwegung wird ebenfalls von einem Ruderalflur gesäumt. Entlang der vorhandenen gewerblichen Nutzung (OGG) ist ebenfalls eine Ruderalflur (UR/HBE) vorhanden, die in Teilen Gehölzstrukturen aufweist. Westlich grenzt an den Raum ein Laubforst (WX) an. Vor geraumer Zeit hat ein Waldumbau stattgefunden. Ziel ist es einen standortgerechten Laubwald mit Eichen, Buchen, Erlen und Eschen zu entwickeln. Diese Zielentwicklung entspricht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 62. Südlich des Änderungsbereiches A entlang der angrenzenden Bahnstrecke sind beidseitig der Bahn Baum-Strauchhecken (HFM) vorhanden.

Das Planänderungsgebiet B beinhaltet ausschließlich eine Ackerfläche (A) sowie einen Scher- und Trittrasen (GR). Südlich angrenzend befindet sich eine Straße mit einem Wendehammer (OVS). Entlang der nördlich verlaufenden Landesstraße sind Einzelbäumen (HBE) der Baumart Stieleiche (*Quercus robur*) vorhanden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Änderungsbereiche, wie bisher weiter genutzt oder gem. B-Plan Nr. 62 und 2. Änderung aus Straßenverkehrs- bzw. Gewerbeflächen, Anpflanzungen sowie Wald bestehen.

### 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; E = Baum- und Strauchbestände (Ersatzpflanzung).

<b>Biotoptyp</b>	<b>Wertstufe Ist-Zustand</b>	<b>Wertstufe Soll-Zustand</b>	<b>Kompensa- tionsbedarf</b>
<b>Innerhalb der Planänderungsgebiete</b>			
Teilbereich A			
• <i>Gewerbegebiet (OGG)</i>	1	1	-
• <i>Straße (OVS)</i>	1	1	-
• <i>Weg (OVW)</i>	1	1	-
• <i>Baustelle/offene Bodenfläche (OX)</i>	1	1	-
• <i>Ruderalflur (UR)</i>	3	1	-
• <i>Ruderalflur / Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe (UR/HBE)</i>	3/E	1	-
Teilbereich B			
• <i>Scher- und Trittrassen (GR)</i>	1	1	-
• <i>Acker (A)</i>	1	1	-
<b>Außerhalb der Planänderungsgebiete</b>			
• <i>Acker (A)</i>	1	1	
• <i>Scher- und Trittrassen (GR)</i>	1	1	
• <i>Baum-Strauchhecke (HFM)</i>	3	3	
• <i>Gewerbegebiet (OGG)</i>	1	1	
• <i>Gleisanlage (OVE)</i>	1	1	
• <i>Parkplatz (OVP)</i>	1	1	
• <i>Straße (OVS)</i>	1	1	
• <i>Weg (OVW)</i>	1	1	
• <i>Baustellen/ offene Bodenfläche (OX)</i>	1	1	
• <i>Ruderalflur (UR)</i>	3	3	
• <i>Ruderalflur / Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe (UR/HBE)</i>	3/E	3/E	
• <i>Sonstiger Laubforst (WX)</i>	3	3	
• <i>Sonstiger Einzelbäume (HBE)</i>	E	E	

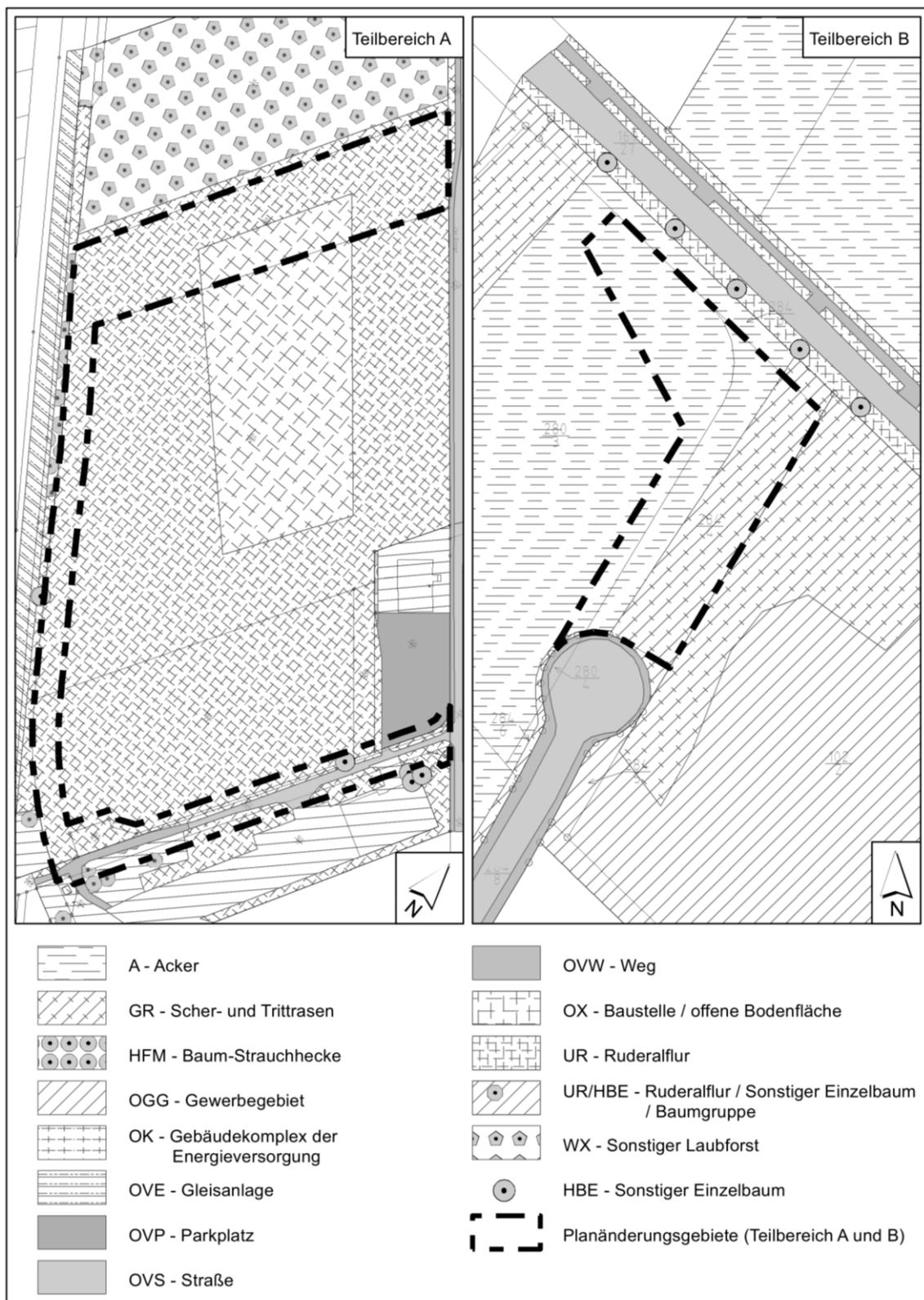


Abb. 2: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Von den betroffenen Biotoptypen in beiden Planänderungsgebieten sind im derzeitigen Ist-Zustand lediglich die Ruderalflur (UR) und Einzelbäume/Baumgruppe (HBE), im Teilbereich A, von mittlerer Bedeutung. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Pflanzen resultiert daraus jedoch nicht, da das gesamte Gebiet bereits planungsrechtlich als Straßenverkehrsfläche, Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. Wald überplant ist. Die im Ursprungsplan festgesetzte Maßnahmenfläche mit Wald bleibt größtenteils bestehen. Lediglich in einem kleinen Eckbereich wird eine Fläche für Wald von ca. 245 m<sup>2</sup> als Industriegebiet überplant.

Die entstehenden Beeinträchtigungen durch die Beseitigung des Waldes sind im Rahmen des Kompensationsbedarfes nach dem NWaldLG zu kompensieren. Die Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses ist im weiteren Verlauf von den Niedersächsischen Landesforsten, in Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer Niedersachsen und der Unteren Waldbehörde, zu bestimmen. Bei der Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses sind die Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl.d. ML v. 05.11.2016) zu berücksichtigen. Gemäß diesen Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG darf der Kompensationssumfang ein Verhältnis von 1:1 nicht unterschreiten. Zum zukünftig bestehenden Wald wird mit den baulichen Anlagen der empfohlen Mindestabstand von 35 m deutlich eingehalten. Mit den baulichen Anlagen wird ein Abstand von 40 m bis 45 m eingehalten.

Mit der Überplanung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, der Reduzierung von Waldflächen sowie Maßnahmenfläche ergeben sich auf das Schutzgut Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen. Die ursprünglich festgesetzten Maßnahmen tragen zur Verminderung der entstehenden Beeinträchtigungen aus der Bebauung des Gebietes bei. Für die Beseitigung der ursprünglich festgesetzten Maßnahmen sind entsprechend flächengleiche Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

### *Tiere*

Die Lebensraumbedeutungen der Planänderungsgebiete sind aufgrund der umliegenden gewerblichen Nutzung am Stadtrand als eher gering zu bezeichnen. Weiterhin dürften durch die Bahnstrecke und Landesstraße Störeinflüsse in den Änderungsgebieten wirken. Dennoch könnte die Teilfläche A aufgrund des Brachfallens von anspruchsloseren Arten genutzt werden. Durch die Lage an einem Wald ist die Eignung jedoch für Offenlandarten eingeschränkt.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt oder brachfallen. In beiden Änderungsgebieten könnte jedoch eine Straße gebaut und Anpflanzungen erfolgt sein.

### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Für das Schutzgut Tiere ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Änderungsgebiete sind für streng geschützte Arten durch die Lage und Störeinflüsse eher ungeeignet. Demzufolge ist die Artenvielfalt bereits deutlich eingeschränkt. Zudem könnten beide Bereiche im Wesentlichen mit einer Straße bebaut sein.

---

Um einem mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Kap. 3.3.2 Artenschutz). Eine Kompensation für das Schutzgut Tiere ist nicht erforderlich.

### **8.3.6 Schutzgut Landschaft**

Beide Planänderungsgebiete liegen am Stadtrand von Zeven und sind von gewerblichen Nutzungen umgeben. Nach den rechtskräftigen B-Plänen Nr. 62 und der 2. Änderung könnten beide Bereiche im Wesentlichen mit einer Straßenverkehrsfläche bebaut werden. Zur freien Landschaft werden beide Flächen entweder durch eine Baum-Strauchhecke oder durch Einzelbäume von den angrenzenden Flächen eingegrünt. Nach dem Landschaftsrahmenplan liegen beide Änderungsgebiete im Siedlungsbereich und haben keine Bewertung erhalten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen entweder wie bisher genutzt oder mit einer Straße bebaut werden oder aus Anpflanzungen/Wald bestehen.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Während der Bauzeit könnten sich aufgrund von Baufahrzeugen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Beide Planänderungsgebiete liegen am Stadtrand und sind durch angrenzende gewerbliche Nutzung bereits vorbelastet. Mit dem geplanten Vorhaben werden sich die gewerblichen Nutzungen geringfügig erweitern. Daraus resultieren jedoch keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen, da die umliegenden Flächen ebenfalls als Gewerbe- und Industriegebiete bebaut werden könnten. Zur freien Landschaft besteht bereits eine Eingrünung, entlang der Bahnstrecke. Der wesentliche Anteil von Gehölzen befindet sich südlich der Bahngleise. Dort sind beidseitig eines landwirtschaftlichen Weges Baum-Strauchhecken mit nahezu ausgewachsenen Bäumen vorhanden. Weiterhin sind südlich der Bahn in der freien Landschaft kleine Wälder vorhanden. Nördlich an das Änderungsgebiet A angrenzend ist ein Wald vorhanden, welcher den Raum zusätzlich durchgrünt. Demzufolge werden die entstehenden Beeinträchtigungen durch die zusätzliche Bebauung nicht als erheblich eingestuft. Mit dem Vorhaben sollen die Flächen im Planänderungsgebiet bestmöglich ausgenutzt werden. Somit können durchaus wertvolle Flächen im Außenbereich der Stadt Zeven durch eine Bebauung verschont werden. Im Teilbereich B wird die Höhe der baulichen Anlagen, wie im Ursprungsplan, auf maximal 12 m beschränkt. Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaft werden nicht erforderlich. Um eine Sicherung des Gehölzbestandes südlich der Bahngleise zu wahren, wird im weiteren Verfahren mit dem Eigentümer des Flurstückes 257/5, dem Realverband, ein Vertrag zum Erhalt des Gehölzbestandes geschlossen. Somit ist auch zukünftig eine ausreichende Eingrünung gewährleistet.

---

### 8.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

#### *Wohnumfeld*

Die nächstgelegenen Wohnbebauungen sind ca. 200 m entfernt von beiden Änderungsgebieten. Die Planänderungsgebiete sind von gewerblicher Nutzung geprägt.

#### *Immissionen*

Da sich im Norden und Nordwesten des Planänderungsgebietes in ca. 200 m Entfernung Wohngebiete befinden, ist es erforderlich, das Gewerbegebiet zur Landesstraße L 131 weiterhin mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel zu belegen.

Es ist davon auszugehen, dass die geplanten Nutzungen innerhalb des Planänderungsgebietes mit den bereits vorhandenen, angrenzenden Nutzungen verträglich sind. Immissionskonflikte, die zu einer Einschränkung der Nutzungen im Planänderungsgebiet führen, sind deshalb nicht zu erwarten.

#### *Erholung*

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm beinhalten beide Änderungsbereiche in rechtskräftigen Flächennutzungsplänen ausgewiesene Bauflächen. Des Weiteren durchquert eine geplante Hauptverkehrsstraße den Planungsraum. Demzufolge beinhalten beide Bereiche keine Funktionen für die Naherholung.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch. Eine Steigerung der verkehrlichen Situation ist in den Planänderungsgebieten mit den Änderungen in Industrie- und Gewerbegebiet nicht zu erwarten. Gebiete mit besonderen Erholungsfunktionen werden nicht überplant. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 8.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Teilbereich A haben in der Vergangenheit archäologische Untersuchungen stattgefunden. In diesem Rahmen konnte als archäologisches Kulturdenkmal eine mittelalterliche Siedlung geborgen werden. Weitere Funde sind in den Änderungsgebieten nicht zu erwarten.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

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

### 8.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

<b>Beeinträchtigungen des Schutzgutes</b>	<b>⇒ Wirkung auf das Schutzgut</b>
<b>Boden und Wasser</b>	<b>Tiere und Pflanzen</b>
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teil-lebensräumen
	<b>Landschaft</b>
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
<b>Landschaft</b>	<b>Klima/ Mensch</b>
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung
Verstärkte technische Überprägung des Land-schaftsraumes, Immissionsbelastungen	<b>Mensch</b>
	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

### 8.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Null-variante)

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würden die Flächen in den Planänderungsgebieten weiterhin landwirtschaftlich genutzt, weiter brachfallen oder gemäß B-Plan Nr. 62 mit einer Straßenverkehrsfläche bebaut werden oder aus Anpflanzungen und Wald bestehen.

## 8.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nach-teiliger 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 er-wartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

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 gewerblich vorbelastet ist,
- der im Siedlungsbereich der Stadt Zeven liegt,
- bei dem mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird, da überplante Bereiche wieder nutzbar gemacht werden sollen,
- der zur freien Landschaft durch umliegende Strukturen eingegrünt wird,
- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ausschließlich eine geringe bis mittlere Bedeutung besitzt,
- der bereits ausgebaute Wege nutzt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Schaffung von Wald in einer Maßnahmenfläche,
- Anpflanzung von Einzelbäumen in der Maßnahmenfläche,
- Beschränkung der Höhe im Teilbereich B von baulichen Anlagen auf max. 12 m, und
- Beschränkung von Lärm im Teilbereich B.

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<i>Schutzgut Boden</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Gewerbe- und Industriegebiet)	<p><u>Baubedingt:</u> Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren. → <i>Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</i></p> <p><u>Anlagenbedingt:</u> Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Boden → <i>Erhebliche Beeinträchtigung (teilw. mit B-Plan Nr. 62 und 2.Änderung kompensiert)</i></p>
<i>Schutzgut Wasser</i>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Gewerbe- und Industriegebiet)	<p><u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p> <p><u>Anlagenbedingt:</u> Aufgrund der geringen Flächengröße, keine wesentlichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung → <i>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</i></p>

<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Gewerbe- und Industriegebiet)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich geringfügig höhere Immissionsbelastungen ergeben → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Keine weitreichenden Auswirkungen zu erwarten → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut biologische Vielfalt</i>	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Gewerbe- und Industriegebiet)	<u>Baubedingt:</u> Inanspruchnahme von Biotoptypen geringer bis mittlerer Bedeutung; gemäß B-Plan Nr. 62 jedoch Anpflanzung Baum-Strauchhecke, Maßnahmenfläche und Wald → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Inanspruchnahme von Biotoptypen geringer bis mittlerer Bedeutung; gemäß B-Plan Nr. 62 jedoch Anpflanzung Baum-Strauchhecke, Maßnahmenfläche und Wald → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Landschaft</i>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Gewerbe- und Industriegebiet)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Industrie- und Gewerbegebiet in vorgeprägten Raum, umliegend sichtverschattende Gehölzstrukturen vorhanden → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Mensch</i>	
Planung von Gewerbe- und Industriegebiet	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Es werden weitere Gebäude in der Stadt Zeven errichtet → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung, Einbringen von Fremdmaterialien) und
- des Schutzgutes Pflanzen (durch Beseitigung von Anpflanzflächen, Maßnahmenfläche und Wald, gem. B-Plan Nr. 62 und 2. Änderung)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die in den rechtsverbindlichen B-Plänen Nr. 62 und 2. Änderung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Maßnahmenflächen und Wald sind flächengleich zu kompensieren. Die Ausgleichsmaßnahmen werden unter Kap. 3.3.2 „Ausgleichsmaßnahmen“ der Begründung beschrieben.

Der sich aufgrund der Planung zusätzlich ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1994 herausgegebenen "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" berechnet (aktualisierte Fassung, MU: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006).

## Schutzgut Boden

### Teilbereich A

Planänderungsgebiet gesamt: ca. 21.405 m<sup>2</sup>

davon:

- Industriegebiet: ca. 17.205 m<sup>2</sup>
- Straßenverkehrsfläche: ca. 3.055 m<sup>2</sup>
- Maßnahmenfläche Wald: ca. 1.145 m<sup>2</sup>

Bereits mit rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 62 überplant:

- Maßnahmenfläche Wald ca. 1.390 m<sup>2</sup>
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ca. 10.670 m<sup>2</sup>
- Straßenverkehrsfläche ca. 7.645 m<sup>2</sup>
- Industriegebiet ca. 1.700 m<sup>2</sup>

Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung im Industriegebiet (GI) wird von der höchstzulässigen Versiegelung von 80 % ausgegangen.

ca. 17.205 m<sup>2</sup> – ca. 4.590 m<sup>2</sup> (Straßenverkehrsfläche) – ca. 1.700 m<sup>2</sup> (Industriegebiet)  
= ca. 10.915 m<sup>2</sup>

ca. 10.915 m<sup>2</sup> x 0,8 = ca. 8.735 m<sup>2</sup>

*Betroffenes Schutzgut: Boden*

#### Industriegebiet

Ausgleichsfaktor: 1:0,5 (kein schutzw. Boden)

Ausgleichsbedarf: ca. 8.735 m<sup>2</sup> x 0,5 ⇒ **ca. 4.370 m<sup>2</sup>**

#### Straßenverkehrsfläche

Ausgleichsfaktor: 1:0,5 (kein schutzw. Boden)

Ausgleichsbedarf: ca. 3.055 m<sup>2</sup> – ca. 3.055 m<sup>2</sup> (B-Plan Nr. 62) = **0 m<sup>2</sup>**

#### Extern:

- ca. 4.370 m<sup>2</sup> Ökopool Stadt Zeven, Flst. 1, Flur 5, Gem. Heeslingen

Teilbereich B

Planänderungsgebiet gesamt: ca. 2.380 m <sup>2</sup> davon: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbegebiet ca. 1.790 m<sup>2</sup></li> <li>• Maßnahmenfläche ca. 590 m<sup>2</sup></li> </ul>
Bereits mit rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 62 und 2. Änderung überplant: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßnahmenfläche ca. 870 m<sup>2</sup></li> <li>• Straßenverkehrsfläche ca. 810 m<sup>2</sup></li> <li>• Gewerbegebiet ca. 700 m<sup>2</sup></li> </ul>
Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung im Gewerbegebiet (GE) wird von der höchstzulässigen Versiegelung von 80 % ausgegangen.  ca. 1.790 m <sup>2</sup> - 810 m <sup>2</sup> (Straßenverkehrsfläche) - ca. 700 m <sup>2</sup> (Industriegebiet) = ca. 280 m <sup>2</sup>  ca. 280 m <sup>2</sup> x 0,8 = ca. 225 m <sup>2</sup>
<u>Betroffenes Schutzgut: Boden</u>  <u>Gewerbegebiet</u> Ausgleichsfaktor: 1:1 (schutzw. Boden: hier Plaggenesch) Ausgleichsbedarf: ca. 225 m <sup>2</sup> x 1,0 ⇒ <b>ca. 225 m<sup>2</sup></b>
<u>Extern:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. 225 m<sup>2</sup> Ökopool Stadt Zeven, Flst. 1, Flur 5, Gem. Heeslingen</li> </ul>

Für den Teilbereich A entsteht ein Ausgleichsbedarf von ca. 4.370 m<sup>2</sup> und im Teilbereich B von ca. 225 m<sup>2</sup> für das Schutzgut Boden. Der zusätzlich entstehende Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden wird außerhalb der Planänderungsgebiete auf einer externen Fläche kompensiert.

**Schutzgut Pflanzen**

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 62 festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dient der Kompensation des Ursprungsplanes. Dementsprechend sind diese Flächen weiterhin flächengleich zu kompensieren. Die mit der 5. Änderung des B-Planes überplanten Anpflanzflächen umfassen eine Flächengröße von ca. 10.670 m<sup>2</sup>.

---

Im Teilbereich B wird die Maßnahmenfläche zum Ursprungsplan Nr. 62 und zur 2. Änderung des B-Planes um ca. 280 m<sup>2</sup> verringert.

Weitere erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen entstehen mit der geringfügigen Überplanung der festgesetzten Fläche für Wald von ca. 245 m<sup>2</sup>. Die Kompensationen dieser Beeinträchtigungen sind im Rahmen des Kompensationsbedarfes nach dem NWaldLG zu kompensieren. Die Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses ist im weiteren Verlauf von den Niedersächsischen Landesforsten, in Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer Niedersachsen und der Unteren Waldbehörde, zu bestimmen. Bei der Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses sind die Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl.d. ML v. 05.11.2016) zu berücksichtigen. Gemäß diesen Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG darf der Kompensationsumfang ein Verhältnis von 1:1 nicht unterschreiten. Je wertvoller die Waldfläche ist, desto höher wird der Kompensationsumfang. Im vorliegenden Fall wurde der ursprünglich vorgesehene Wald noch nicht angepflanzt, sodass dieser sich in der Zwischenzeit zu keinem wertvollen Waldbestand entwickeln konnte. Demzufolge wird ein Ausgleichsverhältnis von 1:1 berücksichtigt.

Somit ergibt sich für das Schutzgut Pflanzen ein externer Ausgleichsbedarf von ca. 10.950 m<sup>2</sup> für die Beseitigung von Anpflanz- und Maßnahmenfläche sowie ca. 245 m<sup>2</sup> für die Beseitigung von Wald.

Der Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Boden und Pflanzen von insgesamt ca. 15.545 m<sup>2</sup> und ca. 245 m<sup>2</sup> Wald werden außerhalb des Planänderungsgebietes auf einer externen Ausgleichsfläche kompensiert. Die Beschreibung der externen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Kap. 3.3.3 „Ausgleichsmaßnahmen“. Dahingehend wird der erforderliche Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter vollständig erbracht,

## **8.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**

Ziel der Planung ist die Aufhebung der festgesetzten Ortsumgehungsstraße und eine ersatzweise Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten, um die Flächen sinnvoll um zu nutzen und die angrenzend vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete entsprechend zu ergänzen. Dahingehend sind zu dem Standort im Planänderungsgebiet keine Alternativen vorhanden.

## **8.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung**

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

## **Angewendete Verfahren**

Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung.

### **8.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)**

- Die außerhalb des Plangebietes liegende städteigene Ausgleichsfläche (Aufforstung) auf dem Flurstück 1 der Flur 5 in der Gemarkung Heeslingen wird zu Beginn der Pflanzperiode, im 3. Jahr nach Anpflanzung und nach 7 Jahren zum letzten Mal überprüft. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Zeven zu hinterlegen.

### **8.8 Ergebnis der Umweltprüfung**

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

### **8.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven sowie im Bebauungsplan Nr. 62 „Industriegebiet Hochkamp Teil II“ der Stadt Zeven ist der Trassenverlauf einer Umgehungsstraße dargestellt bzw. festgesetzt. Eine bauliche Umsetzung hat jedoch nicht stattgefunden und ist auch für die Zukunft nicht zu erwarten, sodass die Inhalte der Bauleitplanung in diesem Bereich überholt sind und nicht mehr den heutigen Gegebenheiten und städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechen.

Ziel der Stadt Zeven ist es, mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Industriegebiet Hochkamp Teil II“ die festgesetzten Straßenverkehrsflächen der ursprünglich geplanten Umgehungsstraße aufzuheben und entsprechend der vorhandenen Nutzungsziele der rechtskräftigen Planfassung als Industrie- und Gewerbegebiete auszuweisen. Dahingehend sind zu dem Standort im Planänderungsgebiet keine Alternativen vorhanden.

Da sich im Norden und Nordwesten des Planänderungsgebietes Wohngebiete befinden, ist es erforderlich, die Gewerbegebiete zur Landesstraße L 131 gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zu gliedern und mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel zu belegen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 werden im derzeitigen Ist-Zustand keine wertvollen Bereiche für Tiere und Pflanzen in Anspruch genommen. Die 5. Änderung des B-Planes beinhaltet zwei Teilbereiche, die bereits zum größten Teil mit einer Straßenverkehrsfläche bebaut sein könnten. Die ursprünglich vorgesehene Umgehungsstraße wurde

---

jedoch bisher nicht umgesetzt und ist auch für die Zukunft nicht zu erwarten, sodass die Inhalte der Bauleitplanung in diesem Bereich überholt sind und nicht mehr den heutigen Gegebenheiten und städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen. Demzufolge könnten mit dieser Änderung bereits überplante Flächen wieder nutzbar gemacht werden und bei der Planung würde der § 1 a BauGB berücksichtigt, indem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird. Um die Flächen wieder nutzbar machen zu können, werden ursprünglich festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Maßnahmenflächen sowie Wald überplant. Diese anfangs vorgesehenen Flächen dienen der Ausgleichsbilanzierung der rechtsverbindlichen B-Pläne. Um die Ausgleichsbilanzierung auch zukünftig aufrechtzuerhalten, sind diese extern flächengleich zu kompensieren. Zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten durch die zusätzlich mögliche Versiegelung und Überbauung von Böden zu erwarten.

Die genannten erheblichen Beeinträchtigungen werden auf einer externen Fläche vollständig kompensiert. Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen als vollständig ausgeglichen.

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

Zeven, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ )  
Stadtdirektor

Anlage 1: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 1 der Flur 5 in der Gemarkung Heeslingen

Stand: 01.08.2018

## QUELLENVERZEICHNIS

DRACHENFELS, O.v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: Juli 2016.

LANDKREIS ROTENBURG (2015): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan - Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: 2015.

LANDKREIS ROTENBURG (2005): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: April, 2006.

NIBIS (2018): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>).

NLWKN (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen - Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 01/2012, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Hannover.

NLWKN (2006): Beiträge zur Eingriffsregelung V. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 01/2006. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Hannover.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2018): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

### Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

**BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**PlanzV** – Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**BNatSchG** – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017, BGBl. I S. 3434.

**NAGBNatSchG** – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010, Nds. GVBl. 2010, 104

**BImSchG** – Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470).

**DIN 18005** –Deutsches Institut für Normung: Schallschutz für Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, 07/2002.