BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 65 "ZEVEN-ASPE, TEIL II"

ENTWURF

STADT ZEVEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Inhaltsverzeichnis

1	LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	4
	1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes	4
	1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	
_		_
2	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	
	2.1 Landes- und Regionalplanung	
	2.2 Flächennutzungsplanung	
	2.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne	7
3	ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
•	3.1 Planungsanlass / Städtebauliche Zielsetzung	
	3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	
	3.2.1 Art der baulichen Nutzung	
	3.2.2 Maß der baulichen Nutzung	
	3.2.3 Bauweise	
	3.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen	
	3.2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	
	3.2.6 Verkehrsflächen	
	3.2.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung	. 12
	von Boden, Natur und Landschaft; Wald	12
	3.3 Immissionsschutz	
	3.4 Belange von Natur und Landschaft	
	3.5 Verkehr	
	J.S. V CIRCIII	. 1 /
4	VER- UND ENTSORGUNG	. 17
_	DODENORDNI INC	1.0
5	BODENORDNUNG	. 18
6	FLÄCHENÜBERSICHT	. 18
_		
7	UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 A BAUGB	
	7.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	. 19
	7.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und	
	planungsrelevante Vorgaben und Vorhaben	. 19
	7.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes im voraussichtlich	
	erheblich beeinflussten Gebiet	
	7.3.1 Methoden zur Bestandsaufnahme	
	7.3.2 Bestandssituation	. 22
	7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und	
	Nichtdurchführung der Planung	. 24
	7.4.1 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	. 24
	7.4.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine	
	Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	. 25
	7.4.3 (Wechselwirkungen)	

	,	7.4.4 Entwicklung des Cahietes ahne Verwirklichung des Verhahans	
		7.4.4 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens	. 26
,	7 5	(Nullvariante)	. 20
	1.5	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich	
		nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft	. 27
	,	7.5.1 Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf Natur	
		und Landschaft	. 27
	,	7.5.2 Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	. 27
•	7.6	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen	
		Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	. 29
,	7.7	Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	. 29
,	7.8	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach	
		Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)	. 29
,	7.9	Ergebnis der Umweltprüfung	30
,	7.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	30
	_		

- Anlagen:
 1. Biotoptypen / Nutzungen
 2. Lageplan der externen Ausgleichsfläche

1 LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Bereich Zeven-Aspe, südlich der Straße Tannenkamp einschließlich eines kleinen Teil dieser Straßenfläche (siehe Abb. 1). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 119/113, 119/114 (tlw.), 119/128, 119/242 (tlw.) und 309/5 (tlw.) der Flur 4 in der Gemarkung Zeven.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,17 ha.

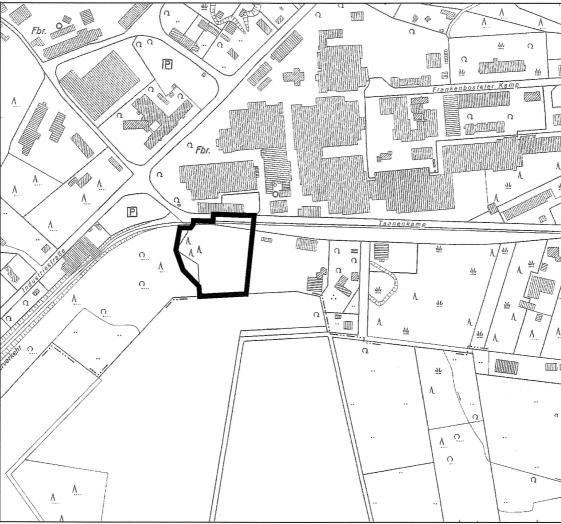


Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich

ohne Maßstab

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Die Flächen auf den Flurstücken 119/113 und 119/128 werden derzeit zum Teil als Lagerplatz genutzt. Die kleine Halle auf dem Grundstück ist inzwischen abgebrochen worden. Im westlichen und südwestlichen Teil der Flurstücke befindet sich ein Pionierund Sukzessionswald, im nördlichen Teil ist ein weiterer Sukzessionsstreifen mit höheren Gehölzen aufgewachsen. Auf den in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen des Flurstücks 119/114 ist Eichenmischwald vorhanden. Auf dem Flurstück 119/242 verlief ehemals das Industriegleis, das die Industriegebiete in Zeven-Aspe mit dem Zevener Bahnhof verband. Die Bahnstrecke wurde aufgegeben und entwidmet. Die im Plangebiet gelegenen Flächen liegen zurzeit brach, das Bahngleis wurde bereits entfernt. Im nordöstlichen Bereich wurde ein Teil der Straße Tannenkamp in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

Westlich an das Plangebiet angrenzend erstreckt sich der übrige Teil des Eichenmischwaldes. Nördlich befindet sich das Betriebsgelände der Molkerei "Nordmilch". Östlich grenzen weitere Gewerbeflächen an das Plangebiet an. Südlich liegen großflächige Ackerflächen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm

Die Stadt 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. Insbesondere sollen kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld geboten, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft verbessert und die Wettbewerbsfähigkeit gestärkt, die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt, die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt sowie die Umwelt und die Landschaft erhalten und verbessert werden. Raumstrukturelle Maßnahmen sollen dazu beitragen, geschlechtsspezifische Nachteile abzubauen.

Insbesondere sind außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten durch Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotentials zu erhalten und neue Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die Stadt Zeven ist im Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen. In den Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen

Bedarf bereitzustellen. 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.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet, bis auf die Darstellung des Mittelzentrums, keine besonderen Funktionen dargestellt worden.

Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms werden durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der Molkerei "Nordmilch", wodurch der Standort der Molkerei und die zahlreichen Arbeitsplätze gesichert werden, erfüllt, die Funktion der Stadt Zeven als Mittelzentrum wird gestärkt.

Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2005 ist die Stadt Zeven ebenfalls als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote des gehobenen Bedarf bereitstellen. Der Stadt Zeven ist zudem die Funktion als "Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten", "Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten" und "Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung" zugewiesen.

Die im Regionalen Raumordnungsprogramm genannten Ziele zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises nennen insbesondere auch die nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen, um einen Anreiz zur Ansiedelung und zum Verbleib der Bevölkerung in diesem Raum zu schaffen bzw. einer Abwanderung vor allem der Erwerbstätigen entgegenzuwirken. Dabei sind die Standortvorteile des Landkreises Rotenburg (Wümme) voll auszuschöpfen und, angesichts des allgemeinen Rückganges von gewerblichen Neuansiedlungen, das vorhandene Entwicklungspotenzial besonders zu fördern. Die für die zentralen Orte festgelegten Ziele sind hierbei zu berücksichtigen und die speziellen Entwicklungspotentiale des Planungsraumes zu nutzen und zu fördern.

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms ist im Bereich des Plangebietes ein Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe dargestellt worden. Dieses Gleis existiert aber nicht mehr und soll mangels Bedarf auch nicht wieder eingerichtet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 sind daher mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

Durch die Erweiterung der Molkerei und die Sicherung dieses Standortes wird die Stadt Zeven als Mittelzentrum gestärkt. Außerdem werden die zahlreichen in dem Betrieb bestehenden Arbeitsplätze gesichert und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Dadurch werden die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 erfüllt.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im Bereich des geplanten Baugebietes und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gewerbliche Bauflächen dar. Die im westlichen Teil ausgewiesene Fläche für Wald deckt sich mit den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Wald.

Eine im nördlichen Teil des Plangebietes dargestellte Fläche für Bahnanlagen ist in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden und soll mangels Bedarf auch nicht wieder eingerichtet werden. Der Flächennutzungsplan wird zu einem späteren Zeitpunkt an die geänderten Verhältnisse angepasst.

Der Bebauungsplan Nr. 65 "Zeven-Aspe, Teil II" ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Vom westlichen Teil des Bebauungsplangebietes werden auf dem Flurstück 119/114 Flächen überdeckt, die durch den Bebauungsplan Nr. 38 "Grünfläche – Aspe" bereits rechtsverbindlich überplant sind. Der Bebauungsplan stellt hier den Baumbestand unter Schutz. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 "Grünfläche – Aspe" werden in dem Bereich, der durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 überdeckt wird, vollständig aufgehoben, sobald der Bebauungsplan Nr. 65 "Zeven-Aspe, Teil II" Rechtskraft erlangt hat.

3 ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Planungsanlass / Städtebauliche Zielsetzung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 ist der Wunsch der Molkerei "Nordmilch", auf einem Grundstück südlich der Straße Tannenkamp ein Gebäude mit einer Milchannahmestation und einer Wartungshalle für die Anlieferungsfahrzeuge zu errichten. Die Anlieferung der Milch und die Wartung der Fahrzeuge ist zurzeit auf dem Betriebsgelände nördlich der Straße Tannenkamp untergebracht. Wegen der sehr beengten Verhältnisse auf dem bestehenden Betriebsgelände ist eine Optimierung der logistischen Abläufe dort nicht mehr möglich.

Die Nordmilch AG hat zurzeit insgesamt etwa 2.500 Mitarbeiter, davon sind am Standort in Zeven 760 Mitarbeiter beschäftigt. Geplant ist eine Zusammenlegung mit der Firma Humana, sodass die Mitarbeiterzahl auf insgesamt rd. 4.500 ansteigen wird.

Für die Sicherung des Betriebsstandortes in Zeven ist eine Erweiterung der Milchannahme und eine Optimierung der Betriebsabläufe erforderlich. Dies ist dringend notwendig, um den Zevener Betriebstandort am Markt wettbewerbsfähig zu halten. Besondere Bedeutung gewinnt dies auch vor dem Hintergrund der Zusammenlegung mit der Firma Humana.

Die Milchannahme erfolgt zurzeit in dem östlich der Industriestraße gelegenen Bereich der Molkerei. Hier stehen die baulichen Anlagen dicht gedrängt. Die Zufahrt erfolgt von der Industriestraße aus. Die Molkerei wird täglich von etwa 100 Tanklastfahrzeugen angefahren. Da die vorhandene Annahmestation inzwischen zu klein ist, stauen sich die Fahrzeuge vor der Abfertigung inzwischen bis auf die Industriestraße zurück. Außerdem kreuzen die Anlieferungsfahrzeuge auf dem Gelände den Publikums- und Mitarbeiterverkehr, so dass sich die Verkehrsströme gegenseitig beeinträchtigen. Eine Entflechtung der Verkehrsabläufe ist dringend erforderlich, um Störungen im Betriebsablauf zu minimieren.

Auch für die Reinigung der Transporttanks ist an dem jetzigen Standort kaum Platz vorhanden. Die Waschhalle ist sehr beengt, so dass es zu zeitlichen Verzögerungen kommt.

Um den Molkereistandort am Markt wettbewerbsfähig zu halten, ist es dringend erforderlich, den Produktionsfluss zu verbessern. Für die Rohmilchannahme und die Reinigung und Wartung der Fahrzeuge sind neue Betriebsgebäude erforderlich. Das bestehende Betriebsgelände ist jedoch bereits sehr dicht bebaut und sehr intensiv genutzt. Flächen für die erforderlichen Erweiterungsmaßnahmen stehen im bisherigen Produktionsbereich nicht mehr zur Verfügung. Eine Umstrukturierung der bestehenden Anlagen ist ebenfalls nicht möglich, sodass nach zusätzlichen Betriebsflächen für eine Verlagerung der Anlieferung und Wartung gesucht werden musste.

Fixpunkt für die Suche nach geeigneten Flächen ist die nördlich der Straße Tannenkamp am Bebauungsplangebiet gelegene Halle der Nordmilch AG, in der die Milch weiterverarbeitet wird. Nördlich und östlich dieses Gebäudes erstrecken sich die baulichen Anlagen der Molkerei. Westlich, nordwestlich und südöstlich dieses Betriebsgebäudes stehen, auch an der gegenüberliegenden Straßenseite der Industriestraße, ebenfalls keine größeren Freiflächen mehr zur Verfügung. Südwestlich befindet sich ein Wald, der in seinem Bestand zu erhalten ist. Nur direkt südlich ist ein Lagerplatz vorhanden, der für die geplante Nutzung geeignet ist. Alternative Flächen stehen also nicht zur Verfügung.

Deshalb hat sich die Nordmilch AG dazu entschlossen, einen Teil des Betriebes auf den bisherigen Lagerplatz an der südlichen Seite der Straße Tannenkamp zu verlegen. Hier soll ein Gebäude entstehen, in dem eine mehrspurige Milchannahme, Anlagen für die Wageninnenreinigung und -reparaturen und Technikräume untergebracht werden. Daneben sind eine Fahrzeugwaage, mehrere Tanklager und eine Tankstelle vorgesehen. Die

angelieferte Milch wird zur Weiterverarbeitung zu dem nördlich der Straße Tannenkamp gelegenen Betriebsgebäude gepumpt. Hierfür soll durch ein Brückenbauwerk, das über die Straße Tannenkamp führt, eine bauliche Verbindung zwischen den Betriebseinheiten hergestellt werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 möchte die Stadt Zeven an der Straße Tannenkamp eine Verkehrsfläche planungsrechtlich absichern, die als Mehrzweckstreifen und Parkplatz genutzt werden soll. Über das betroffene Flurstück 119/242 verlief ehemals das Industriegleis, das das Industriegebiet Zeven-Aspe mit dem Bahnhof in Zeven verband. Das Gleis wurde seit langem nicht mehr genutzt und ist inzwischen abgebaut worden. Die Rechtsgrundlagen für die Gleisanlage wurden durch ein Entwidmungsverfahren und im Jahre 2009 auch durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Erschließungsring Industriegebiet, Teil I" aufgehoben. Da in dem Industriegebiet ein relativ großer Bedarf an Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge und sonstigen sehr kurzfristigen Nutzungen besteht, hat sich die Stadt Zeven dafür entschieden, auf den frei gewordenen Flächen einen Mehrzweckstreifen und Parkmöglichkeiten anzulegen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Zeven-Aspe, Teil II" sollen also die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der Nordmilch AG sowie für die Herstellung des Mehrzweckstreifens und der Parkmöglichkeiten geschaffen werden. Ziel der Stadt Zeven ist es, durch die Schaffung von Bauflächen für die gewerbliche Nutzung ihre Funktion als Mittelzentrum zu stärken, die Belange der Wirtschaft und des Mittelstandes zu fördern und viele Arbeitsplätze in einem strukturschwachen Raum zu sichern.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird die Baufläche des Plangebietes als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Das Industriegebiet soll dem produzierenden Gewerbe dienen.

Die Festsetzung des Industriegebietes erfolgt zum Teil auf zwei unterschiedlichen Ebenen. Während sich die Ebene 0 auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht, erstreckt sich eine gesonderte Fläche in der Ebene 1 über einen Bereich oberhalb der Straße Tannenkamp, des Mehrzweckstreifens/Parkplatz und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche an der Straße. Mit der Baufläche in der Ebene 1 soll die Möglichkeit eröffnet werden, ein Brückenbauwerk zwischen den Betriebsgrundstücken der Molkerei zu errichten. Entsprechend wird die Fläche in der Ebene 1 als Industriegebiet und als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Baugebietsfläche wurde ausreichend breit gewählt, um für die Lage des Brückenbauwerks eine große Variabilität zu gewährleisten. Um aber zu vermeiden, dass durch eine sehr breite Straßenüberbauung

eine Art Tunnel entsteht, wird die Breite der baulichen Nutzung durch die textliche Festsetzung Nr. 2.2 auf 10 m beschränkt (siehe auch Punkt 3.2.4 der Begründung).

Eine Handelsnutzung soll in dem Industriegebiet nur sehr eingeschränkt ermöglicht werden. Um das Stadtzentrum von Zeven als Haupteinkaufsbereich der Stadt zu schützen, werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in dem Industriegebiet ausgeschlossen. Der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente ist erforderlich, um die Attraktivität der Innenstadt und die Sanierungsziele, die für den Stadtkern von Zeven aufgestellt wurden, nicht zu gefährden. Im Bereich der Innenstadt ist eine Konzentration der Einzelhandelsnutzungen vorgesehen. Die Entstehung eines Einzelhandelsnebenzentrums am Stadtrand in Konkurrenz zum Ortskern soll vermieden werden. Diese Ziele der Stadt Zeven werden auch durch das Einzelhandelskonzept untermauert, das vom Rat der Stadt Zeven verabschiedet wurde.

Als zentren- bzw. innenstadtrelevant gelten folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Lebensmittel,
- Bekleidung, Kürschnerwaren, Haus- und Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsarti kel.
- Schuhe, Orthopädie, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme, Galanteriewaren,
- Sportartikel,
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel,
- Uhren, Schmuck, Silberwaren, Brillen,
- Pharmazieartikel, Drogeriewaren, Hygiene- und Körperpflegeartikel, Kosmetika,
- Unterhaltungselektronik, Unterhaltungsmedien, Ton- und Bildträger,
- Papier-, Büro-, Schreibwaren, Schulbedarf, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften,
- Foto- und Videoartikel und -zubehör, optische und feinmechanische Erzeugnisse,
- EDV-Artikel und Zubehör, Kommunikationsartikel,
- Nähmaschinen und Zubehör,
- Spielwaren, Bastelartikel,
- Waffen und Jagdbedarf,
- Elektrokleingeräte, Lampen,
- Tiere, Zooartikel.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 65 werden aber ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Nahrungs- und Lebensmittel bis zu einer Geschossfläche von maximal 400 m² zugelassen, wenn sie Bestandteil eines Betriebes sind, in dem die angebotenen Güter hergestellt werden. Dies ermöglicht einen Direktverkauf von produzierten Waren.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf der Ebene 0 im gesamten Plangebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt. Die Grundstücksflächen sollen effektiv genutzt und die westlich, nördlich und östlich bereits bestehende industrielle und gewerbliche Entwicklung fortgesetzt werden.

Auf der Ebene 1 sind eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Baumassenzahl von 3,0 festgesetzt, um ausreichend Raum für die Verwirklichung des Brückenbauwerks zu bieten.

Die Oberkanten der baulichen Anlagen sind auf eine maximale Höhe von 15,00 m oberhalb der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks, beschränkt. Damit sollen die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert und eine Einbindung in die umgebende Landschaft sichergestellt werden. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind turmartige Aufbauten oder Bauwerke (z.B. Schornsteine, Masten, Tanks) und technische Anlagen sowie untergeordnete Bauteile. Diese baulichen Anlagen und Bauteile haben wegen ihrer relativ geringen Breite keine so starken ortsbildprägenden Auswirkungen wie die Hauptgebäude.

3.2.3 Bauweise

Da die Industriebetriebe im Allgemeinen große Gebäudelängen benötigen, ist im Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt.

3.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so ausgewiesen, dass sie Raum für die Unterbringung der erforderlichen Anlagen und Erweiterungen bieten. Zu berücksichtigen ist aber ein ausreichender Abstand zu dem westlich gelegenen Wald, um Schäden durch umstürzende Bäume zu vermeiden.

Die oberhalb der Straßenverkehrsfläche (Tannenkamp) und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Ebene 1) festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche gilt ab einer Höhe von mindestens 5,50 m oberhalb der Fahrbahnoberkante (textliche Festsetung Nr. 2.1). Damit werden Sicherheitsabstände zwischen hohen Fahrzeugen und dem Brückenbauwerk, auch unter Berücksichtigung einer ggf. im Laufe der Zeit erforderlichen Erhöhung der Fahrbahnoberkante, gewährleistet.

Die überbaubare Grundstücksfläche oberhalb der Straßenverkehrsfläche (Tannenkamp) und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Ebene 1) wurde sehr breit gewählt, um eine möglichst große Variabilität für die Lage des erforderlichen Brückenbauwerks zu erreichen. Um aber zu vermeiden, dass die gesamte Fläche überbaut und damit der Straßenraum in einer Art Tunnel verschwindet, ist die zulässige Überbauung durch die textliche Festsetzung Nr. 2.2 auf eine Breite von maximal 10 m beschränkt. Die Breite wird jeweils an den Straßengrundstücksgrenzen gemessen, das Bauwerk muss nicht zwingend senkrecht auf die Straßengrundstücksgrenze treffen. So ist auch eine leicht schräge Überführung möglich.

3.2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verlaufen eine Regenwasserkanalleitung und eine Wasserversorgungsleitung durch das Industriegebiet. Die Leitungen sind zu erhalten. Sie wurden anhand von Leitungsplänen in den Planentwurf übernommen und als Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, gekennzeichnet. Die genaue Lage der Leitungen ist in der Örtlichkeit einzumessen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen und von Fahrwegen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der erforderlichen Schutzstreifen zu beachten. Eine Über- oder Unterbauung der Leitungen und die Anlage von Fahrwegen sind mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.2.6 Verkehrsflächen

Ein Teilbereich des Grundstücks der Straße Tannenkamp ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen. Hier soll eine Überbauung der Straße durch ein Brückenbauwerk ermöglicht werden. Diese Grundstücksfläche ist in der Ebene 0 des Bebauungsplanes (Erdgeschoss) gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Neben der Straße Tannenkamp ist ein 5 m breiter Streifen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Mehrzweckstreifen/Parkplatz" festgesetzt. Hier soll dem Bedarf an Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge und sonstigen sehr kurzfristigen Nutzungen Rechnung getragen werden.

3.2.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Wald

Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Hier sollen Bäume und Sträucher angepflanzt werden, um innerhalb des Industriegebietes eine Vernetzung von Lebensräumen zum angrenzenden Wald für Tiere und Pflanzen herzustellen.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist ein Teilbereich des Waldes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen worden. Hier soll dem Sicherheitsaspekt Rechnung getragen werden, um zu vermeiden, dass die im Industriegebiet errichteten Gebäude durch umstürzende Bäume beschädigt werden. Nähere Regelungen sind in der textlichen Festsetzung Nr. 6 getroffen worden. Diesbezüglich wird auch auf Punkt 3.4 "Belange von Natur und Landschaft" der Begründung verwiesen.

3.3 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Rande eines bereits bestehenden Industriegebietes. Das Plangebiet ist von Industrie- und Gewerbenutzungen umgeben, Wohnnutzungen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Von der industriellen Nutzung im Plangebiet gehen Schallemissionen aus. Auf Grund der Lage innerhalb des bestehenden Industriegebietes und der ausreichenden Entfernung zu Wohngebäuden sind Immissionskonflikte nicht zu erwarten.

Entsprechend der industriellen Nutzung sind Wohnungen auch in Zukunft nur für Betriebsleiter und Personal der jeweiligen Betriebe ausnahmsweise zulässig. Diese genießen einen geringen Schutzanspruch. Immissionskonflikte sind nicht zu erwarten.

3.4 Belange von Natur und Landschaft

Der überplante Bereich wird derzeit zum Teil als Lagerplatz genutzt. Im Norden und Süden befinden sich Sukzessionsstreifen mit Gehölzaufwuchs. Westlich auf den Flurstücken 119/113 und 119/128 befindet sich ein Pionier- und Sukzessionswald und auf dem Flurstück 119/114 zwei Waldbereiche eines Eichmischwaldes, die aus dem angrenzenden Waldbestand in das Plangebiet hereinragen.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich ein Eichenmischwald, Ackerflächen und das Industriegebiet Zeven-Aspe. Durch die Versiegelung und Überbauung des Plangebietes sind erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden/Wasser und Tiere/Pflanzen zu erwarten. Diese sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar.

Der sich im Westen des Industriegebietes befindende Sukzessionswald muss beseitigt werden (Umwandlung nach dem NWaldLG). Bei einer Erhaltung dieses Sukzessionswaldes und der Einhaltung eines entsprechenden Sicherheitsabstandes zwischen den Bäumen und den künftigen Gebäuden wären die Flurstücke 119/113 und 119/128 baulich nicht mehr nutzbar.

Der daran angrenzende Mischwald soll als Wald erhalten werden. Da aufgrund der geringen Flächengröße des Industriegebietes die bauliche Nutzung relativ dicht an den Waldrand heranrücken muss, besteht die Gefahr, dass durch umstürzende hohe Bäume Schäden an den Gebäuden entstehen können. Die Einhaltung eines generellen Abstandes von 35 m zwischen dem bestehenden Waldrand und der überbaubaren Grundstücksflächen würde dazu führen, dass keine ausreichenden überbaubaren Grundstücksflächen für die Erweiterung der Molkerei entstehen können. Daher soll als Kompromiss in den beengten Bereichen der Baumbestand im Waldrandbereich angepasst werden. In einem Abstand bis zu 35 m zur Baugrenze müssen die Bäume eine Höhe einhalten, die maximal dem Abstand des jeweiligen Baumes zur festgesetzten Baugrenze entspricht. Beeinträchtigungen des Waldes sind dadurch nicht zu erwarten. Zukünftig kann sich in den

betroffenen Bereichen durch das Einhalten einer entsprechend geringeren Höhe ein dichterer Waldrand entwickeln.

Waldumwandlung

Der Wald im Plangebiet ist als Wald i.S. des NWaldLG zu beurteilen. Der auf den Flurstücken 119/113 und 119/128 durch Sukzession aufgewachsene junge Wald soll beseitigt werden (s.o.). Einer Umwandlungsgenehmigung durch die Untere Waldbehörde des Landkreises bedarf es gemäß § 8 NWaldLG nicht, soweit die Umwandlung erforderlich wird durch Regelungen in einem Bebauungsplan. In diesem Fall hat die Stadt Zeven im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Zeven-Aspe, Teil II" die Regelungen des NWaldLG anzuwenden: die Prüfung der Gründe gem. § 8 Abs. 3 NWaldLG sowie die Abwägung nach § 8 Abs. 4 NWaldLG. Sie hat außerdem für die Ersatzaufforstung gem. § 8 Abs. 6 NWaldLG zu sorgen.

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 Waldbehörde kann die Genehmigung erteilen, wenn die Waldumwandlung Belangen der Allgemeinheit dient oder erhebliche wirtschaftliche Interessen der waldbesitzenden Person die Umwandlung erfordern. Die von der Unteren Waldbehörde des Landkreises angesprochenen Soll-Versagungsgründe nach § 3 Abs.2 a-c NWaldLG beziehen sich auf:

die Schutzfunktion von Wald

die Erholungsfunktion von Wald

die Nutzfunktion von Wald.

<u>Zu a)</u> Schutzfunktionen der mit Sukzessionsgehölzen bestandenen Fläche i. S. von § 8 Absatz 3 NWaldLG:

aa) Die Waldfläche trägt im Zusammenhang mit den übrigen Waldflächen der Umgebung zur Frischluftentstehung und zur Verminderung von Luftschadstoffen bei. Damit sind ihr lokal Klimaschutzfunktionen zuzuordnen. Das Waldgebiet ist außerdem durch Niederschlagsaufnahme und damit Verringerung des Wasserabflusses von Bedeutung für den Wasserhaushalt.

In Bezug auf die Bodenfruchtbarkeit ist der Standort durch die frühere gewerbliche Nutzung anthropogen beeinflusst. Durch den Gehölzaufwuchs kann sich jedoch wieder ein standortgerechter Wald entwickeln, der sich positiv auf die Bodenfruchtbarkeit und die Grundwasserneubildung auswirkt.

Waldflächen dienen gerade auf sandigen Böden dem Erosionsschutz. Er wird durch die verbleibende Waldfläche weiterhin gewährleistet.

- bb) Sichtschutzfunktionen bleiben nach Umsetzung der Planung durch die nicht in Anspruch genommenen Waldteile im Südwesten des Änderungsbereiches weiterhin gewährleistet.
- cc) Zur Vermeidung erheblicher Schäden oder Ertragsausfälle an den verbleibenden Waldflächen wurde der geplante Gebäudekomplex in Richtung Osten verschoben, sodass der Eichenmischwaldbestand erhalten werden kann. In einem Abstand von 35 m zur Baugrenze müssen die Bäume eine Höhe einhalten, die maximal dem Abstand des jeweiligen Baumes zur festgesetzten Baugrenze entspricht. Daher wird sich in den im

Bebauungsplan als Wald festgesetzten Bereichen ein Waldrand bilden, der die verbleibende Waldfläche schützt.

- dd) Das RROP stellt kein Vorranggebiet für Natur und Landschaft dar.
- ee) Die Waldfläche hat für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eine mittlere Bedeutung, da sich der Wald noch in einem jungen Stadium befindet.

<u>Zu b)</u> Erholungsfunktionen der mit Sukzessionsgehölzen bestandenen Fläche i. S. von § 8 Absatz 3 NWaldLG:

Die Waldfläche innerhalb des Plangebietes weist keine Eignung als Erholungswald auf.

<u>Zu c)</u> Nutzfunktionen der mit Sukzessionsgehölzen bestandenen Fläche i. S. von § 8 Absatz 3 NWaldLG:

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm nicht als Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft dargestellt. Eine wesentliche Bedeutung für die forstliche Erzeugung kann der Waldfläche daher nicht zugeordnet werden. Die Nutzfunktion i.S. NWaldLG ist jedoch nicht von der Darstellung im RROP abhängig, sondern bemisst sich forstbetriebswirtschaftlich. Da es sich um einen Sukzessionswald handelt, ist die Nutzfunktion von geringer Bedeutung.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die in § 8 Absatz 3 NWaldLG genannten Waldfunktionen im Fall des überplanten Bereichs nur zum Teil zutreffen, überwiegend jedoch nicht zutreffend sind.

Gemäß § 8 Absatz 3 NWaldLG ist anzuführen, dass mit der Planung Belange für erhebliche wirtschaftliche Interessen berührt werden. Für die Festigung des Betriebsstandortes der Molkerei im Mittelzentrum Zeven ist eine Betriebserweiterung dringend erforderlich. Der Betrieb stellt als Arbeitgeber viele Arbeitsplätze für den Raum Zeven zur Verfügung. Daher liegt es auch im Interesse der Allgemeinheit, den Standort zu festigen bzw. auszubauen. Eine Umsiedlung des Betriebes ist aufgrund der Größe nicht möglich. Es ist daher berechtigt, die Umwandlung des Waldes zuzulassen, da die wirtschaftlichen Interessen (die Belange der Allgemeinheit) Vorrang genießen sollen. Die Fläche soll daher als Industriegebiet entwickelt werden.

Für den Verlust des Waldes sind Ersatzaufforstungen zu leisten. Nach Mitteilung der Unteren Naturschutz-/Waldbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) sind die genannten Verluste und Beeinträchtigungen durch eine Ersatzaufforstung in der Größe der mit Wald bestockten Teilfläche des geplanten GI-Gebietes im Verhältnis 1:2 zu ersetzen. Das Maß für den Ersatz berücksichtigt auch Beeinträchtigungen der verbleibenden Waldflächen durch Störung / Beunruhigung.

Waldverlust durch Industriegebiet: ca. 2820 m²

Ersatz im Verhältnis 1:2: ca. 5.640 m²

Die Neuaufforstung erfolgt auf der Poolfläche der Samtgemeinde Zeven in Bademühlen. Auf dem Flurstück 41/1 der Flur 5 der Gemarkung Badenstedt sind 5.640 m² (Aus-

gleichsfläche siehe Anlage 2) gemäß der potenziell natürlichen Vegetation aufzuforsten. Die Bestockung der Flächen ist mit dem zuständigen Forstamt abzustimmen.

Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden und Wasser

Für das Schutzgut Boden und Wasser ist ein Ausgleich in einer Größenordnung von ca. 2.440 m² erforderlich. Dieser soll zum Teil innerhalb des Plangebietes und zum Teil außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden.

Innerhalb des Plangebietes

Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Flächengröße beträgt 1.080 m². Hier soll folgende Maßnahme verwirklicht werden:

Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke

Innerhalb der 15 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird eine 8-reihige Baum-Strauch-Hecke angepflanzt.

<u>Baumarten</u>: Stieleichen (Quercus robur), Sandbirke (Betula pendula) als 150-200 cm hohe Heister oder leichte Heister

<u>Straucharten</u>: Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Faulbaum (Frangula alnus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana), Ohrweide (Salix aurita), Grauweide (Salix cinerea), Schlehe (Prunus spinosa) als verpflanzte Sträucher 70-90 cm hoch.

Reihen- und Pflanzabstand 2,0 m auf Lücke. Bäume werden ausschließlich in den mittig liegenden vier Reihen in einem Abstand von max. 8 m gepflanzt. Alle Straucharten werden zu gleichen Anteilen in Gruppen von bis zu 3-5 Exemplaren gleichmäßig gemischt verwendet.

Die Anpflanzung erfolgt durch den Vorhabenträger in der ersten Pflanzperiode (Herbst) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5-7 Jahre lang einzuzäunen. Der Zaun ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung ist nur entlang der nördlichen Grenze der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zulässig. Die Baum- Strauchhecke soll zukünftig eine Vernetzungsfunktion der Lebensräume für Tiere und Pflanzen zum anliegenden Wald übernehmen.

Die Anpflanzungen sind vom Vorhabenträger dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10% sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Außerhalb des Plangebietes

Auf dem Flurstück 41/1 der Flur 5 der Gemarkung Badenstedt sind ca. 1.360 m² (Ausgleichsfläche siehe Anlage 2) gemäß der potenziell natürlichen Vegetation aufzuforsten. Die Bestockung der Flächen ist mit dem zuständigen Forstamt abzustimmen. Zusam-

men mit dem Ausgleichsbedarf der Waldumwandlung ergibt sich eine Aufforstungsfläche von ca. 7.000 m².

Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen

Die Umsetzung der oben beschriebenen Maßnahme erfolgt durch die Stadt Zeven in der ersten Pflanzperiode (Herbst) nach Beginn der Baumaßnahmen.

Monitoring

Der Vorhabenträger wird die in der "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen protokollieren. Dieses ist zu Beginn der 1. Vegetationsperiode, im dritten Jahr nach der Anpflanzung sowie letztmalig sieben Jahre nach der Anpflanzung durchzuführen. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Zeven zu hinterlegen.

Die Stadt Zeven wird die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme und den Anwuchserfolg auf der außerhalb des Plangebietes gelegenen Ausgleichsfläche protokollieren. Dieses ist ebenfalls zu Beginn der 1. Vegetationsperiode, im dritten Jahr nach der Anpflanzung sowie letztmalig sieben Jahre nach der Anpflanzung durchzuführen. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Zeven aufzubewahren.

3.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Tannenkamp. Von dort aus sind Zufahrten zum Grundstück vorgesehen. Die Straße ist ausreichend ausgebaut, um den zu erwartenden Verkehr aufnehmen zu können.

Südlich angrenzend an der Straße Tannenkamp soll ein 5 m breiter Bereich als Mehrzweckstreifen und öffentlicher Parkplatz hergerichtet werden. Er ist im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen.

4 VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung

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

• Abwasser-/Oberflächenwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die in der Straße Tannenkamp gelegene Schmutzwasserkanalleitung. Die Abwässer werden zur Kläranlage in Zeven geleitet.

Für die Prüfung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wurde ein Bodengutachten erstellt (CONTRAST GmbH vom 23.06.2010). Es wurde festgestellt, dass ab einer Tiefe von 0,90 m bereits Schluffsand bzw. Geschiebelehm ansteht. Eine ordnungsgemäße Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Oberflächenwassers ist daher nicht gewährleistet. Deshalb soll das Oberflächenwasser in einem langgezogenen Regenwasserrückhaltebecken an der westlichen Grenze des Baugebietes zurückgehalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal der Samtgemeinde Zeven eingeleitet werden. Das Entwässerungskonzept ist mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) abgestimmt worden; die Anträge für erforderliche Genehmigungen und Erlaubnisse werden zu gegebener Zeit gestellt.

• Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch die Stadtwerke Zeven.

• Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

5 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6 FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Nettobauland Industriegebiet (GI) Ebene 0 Industriegebiet (GI) Ebene 1	0,85 0,11
Flächen für Wald	0,10
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,11
Straßenverkehrsflächen	0,06
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,05
Bruttobauland	1,17

7 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.

7.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Zeven beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Zeven-Aspe, Teil II" die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der Molkerei "Nordmilch" und für die Anlegung eines Mehrzweckstreifens mit Parkplätzen entlang der Straße Tannenkamp zu schaffen.

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Baugebietsflächen werden entsprechend der geplanten Nutzung als Industriegebiet festgesetzt. Für die Anlegung einer breiten Baum-Strauch-Hecke sind am südlichen Rand des Plangebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Zur Berücksichtigung von Sicherheitsbelangen ist auch ein Teil des westlich angrenzenden Waldes in das Bebauungsplangebiet mit einbezogen. Entlang bzw. innerhalb der Straße Tannenkamp sind Verkehrsflächen ausgewiesen.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und städtebaulichen Zielen der Planaufstellung wird auf Punkt 3.1 der Begründung "Planungsanlass / Städtebauliche Zielsetzung" verwiesen.

7.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Vorgaben und Vorhaben

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

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005,
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNat-SchG).
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (Wümme) (2003)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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 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.

Bundesimmissionsschutzgesetz, 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.

Aus dem Betrieb der Molkerei sind Schallimmissionen zu erwarten.

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNat-SchG)

Das NAGBNatSchG bezieht sich zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope auf das BNatSchG.

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.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Zweck des Gesetzes ist es, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens, wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung zu erhalten, den Waldanteil erforderlichenfalls auch zu vergrößern und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Die Forstwirtschaft soll durch dieses Gesetz gesichert werden. Wichtiges Ziel ist aber auch der Ausgleich zwischen Interessen der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzer. Gleichzeitig soll

durch das Gesetz die Benutzung der freien Landschaft geordnet werden, hier in Bezug auf den zur freien Landschaft zählenden Wald.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I (Arten und Lebensgemeinschaften): keine Aussagen zum Plangebiet

<u>Karte II</u> (Landschaftserleben): Der Bereich des Plangebietes stellt Gewerbe- und Industrieflächen dar.

<u>Karte III</u> (Schutzgebiete und Schutzobjekte): keine Aussagen zu Schutzgebieten und Schutzobjekten im Plangebiet dargestellt.

Karte IV (Anforderungen an die Nutzungen):

Der überplante Bereich hat allgemeine Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe.

7.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet

7.3.1 Methoden zur Bestandsaufnahme

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- flächendeckende Biotopkartierung im Jahre 2010 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (NLÖ 2004),
- Auswertung vorhandener Bodenkarten (BÜK 50, NLfB 1997), der Karte des Naturraumpotentials für Niedersachsen und Bremen, Grundwasser-Grundlagen (1982), der Karte der potentiell natürlichen Vegetation (Blatt CC 3118 Hamburg West, 1979), der geologischen Wanderkarte des Landkreises Rotenburg 1981
- "Erweiterung Nordmilch AG, Zeven-Aspe Orientierende Baugrunduntersuchung" (CONTRAST GmbH, Osterholz-Scharmbeck 06/2010).

Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts

Die Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet erfolgt gemäß der Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2002) in fünf Wertstufen. Die übrigen Schutzgüter werden analog dieser 5-stufigen Skala bewertet. Schutzgüter der Eingriffsregelung sind die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild).

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 erhalten die Wertstufe 0.

7.3.2 Bestandssituation

Schutzgüter des Naturhaushalts

Boden und Wasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der Heeslinger Geest. Im Plangebiet handelt es sich um überwiegend Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel. Über eiszeitliche Ablagerungen ist der Bodentyp Pseudogley-Podsol entstanden. Die Bodenart ist Sand und lehmiger Sand. Durch die vorherige Nutzung innerhalb des Plangebietes sind weite Teile des Bodens in seinen Eigenschaften durch Abgrabung, Aufschüttung und Versiegelung verändert. Daher sind die natürlichen Eigenschaften des Bodens zum Teil stark beeinträchtigt.

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt 100-200 mm/a und ist damit als gering einzustufen. Die Gefährdung des Grundwassers wird ebenfalls als gering eingestuft.

Das Schutzgut Boden und Wasser ist im gesamten der Wertstufe 2-3 zuzuordnen.

Klima/Luft

Das Plangebiet liegt auf einer teilweise gewerblich genutzten Fläche, einer Ruderalflur und einer Waldfläche. Westlich am Randbereich des Plangebietes befindet sich ein Waldstück, welches gute Luftaustauschbedingungen im Bereich des Plangebietes übernimmt. Im Norden hat sich zudem ein Sukzessionsstreifen mit Gehölzaufwuchs ausgebildet. Die angrenzenden intensiven industriellen und gewerblichen Nutzungen wirken sich aber auf das Schutzgut Klima/Luft negativ aus.

Daher wird das Schutzgut Klima/Luft der Wertstufe 3 zugeordnet.

Tiere und Pflanzen

Der überplante Bereich wird derzeit zum Teil als Lagerplatz genutzt (TFK). Westlich und südwestlich auf den Flurstücken 119/113 und 119/128 befindet sich ein Pionierund Sukzessionswald (WP), im Norden ein weiterer Sukzessionsstreifen mit höheren Gehölzen (BRS).

Westlich an das Plangebiet angrenzend bzw. teilweise noch innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Eichenmischwald (WQT). Nördlich wird der vorhandene Betrieb mit dem jetzigen Plangebiet durch die Straße getrennt. Östlich grenzen weitere Gewerbeflächen an das Plangebiet. Südlich grenzen großflächige Ackerflächen an den überplanten Bereich.

Durch die großflächig anliegende industrielle Nutzung stellt das Plangebiet für viele Tierarten durch Emissionen keinen geeigneten Lebensraum dar. Das sich innerhalb und an das Plangebiet angrenzende Waldgebiet gibt jedoch wiederum vielen Tieren einen Rückzugs- und Teillebensraum in einem sehr stark verdichteten Bereich. Ebenso wirken sich die hoch gewachsenen Pflanzen positiv auf den Naturhaushalt aus. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für den Bereich des Plangebietes ist mit 3 zu bewerten.

Landschaft

Das Landschaftsbild wird im Bereich des Plangebietes unterschiedlich geprägt. Zum Einen befindet sich im Norden und Osten ein großes Industriegebiet, in dem die Gebäude eine negative Wirkung entfalten. Zum Anderen befindet sich im Westen ein älteres Waldstück, welches sich deutlich positiv auf das Landschaftsbild auswirkt. Nach Süden erstrecken sich nach einem Gehölzbestand große Ackerschläge. Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes ist mit der Wertstufe 2-3 zu bewerten.

Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts

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

W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung, W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung; W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung.

Versiegelte Flächen erhalten die Wertstufe 0.

Schutzgut	Wertstufe
Boden und Wasser	2-3
<u>Tiere und Pflanzen</u>	3
Befestigte Fläche mit Schotter	1
Sonstiges Sukzessionsgebüsch	2-3
Pionier- und Sukzessionswald	3-4
Klima/Luft	3
Landschaft	2-3

Schutzgut Mensch

Wohnumfeld

Das Bebauungsplangebiet liegt am südlichen Rand des in Zeven-Aspe bereits seit langem bestehenden Industriegebietes. Wohngebäude befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Schallimmissionen

Von den unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen des Industriegebietes und insbesondere auch dem Schwerlastverkehr auf den Erschließungsstraßen wirken Schallimmissionen auf das Plangebiet ein. Immissionsempfindliche Nutzungen wie z.B. Wohnungen sind weder innerhalb des Plangebietes noch in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Erholung

Das Regionale Raumordnungsprogramm stellt für das Plangebiet keine Funktionen für die Erholung dar.

Durch die Lage am südlichen Rand eines Industriegebietes ist das Bebauungsplangebiet für die Erholungsnutzung nicht geeignet. Zudem besitzt der Bereich um das Plangebiet herum auch lärmbedingt keine besonderen Werte und Funktionen für die Naherholung.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

7.4.1 Auswirkungen der Planung 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 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender 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 oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Boden und Wasser

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden erfolgen auf den seit längerem ungenutzten Flächen des Plangebietes durch Abgrabung, Aufschüttung, Einbringen von Fremdmaterialien, Versiegelung und Überbauung. Im Plangebiet liegen durch frühere anthropogene Auffüllungen bereits Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen vor. Überbauter oder versiegelter Boden verliert vollständig seine Funktion als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktionen), seine Funktionen als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen sowie als Dokument der bodengeschichtlichen Entwicklung. Die Eingriffe in den Boden sind überwiegend als irreversibel zu bezeichnen, insbesondere das Abgraben von Bodenschichten und das Einbringen von Fremdmaterialien.

Durch die geplante Versiegelung wird auch in den Wasserkreislauf eingegriffen. Für die Grundwassererneuerung steht die Fläche des Plangebietes nicht mehr vollständig zur Verfügung. Im Bereich der versiegelten Flächen ist von einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer verminderten Filterleistung für das Niederschlagswasser auszugehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser sind zu erwarten, da eine Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse auf den verbleibenden Grundstücksflächen nicht bzw. kaum möglich ist.

Klima/Luft

Eine starke Flächenversiegelung wirkt sich durch Erhöhung der Temperaturamplituden und Verringerung der Luftfeuchtigkeit auf das Lokalklima aus. Zudem gehen mit dem Verlust des Waldes teilweise Funktionen als Filter für Staub und über die Luft transportierte Schadstoffpartikel verloren. Da der anliegende Waldbereich weiterhin eine wichtige Funktion als Kalt-und Frischluftentstehungsgebiet übernimmt, sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Durch die geplante Versiegelung ergeben sich im Plangebiet Beeinträchtigungen durch den vollständigen Lebensraumverlust der gegenwärtig vorkommenden Biotoptypen. Überwiegend handelt es sich dabei um eine Ruderalflur mit Jungaufwuchs von sonstigem Sukzessionsgebüsch, welches sich durch die Nutzungsaufgabe des ehemaligen Betriebes entwickelt hat. Des Weiteren befinden sich hier ein Pionier- und Sukzessionswald und eine Schotterdecke, die als Lagerplatz genutzt wird. Der Verlust des Waldes ist als erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu bewerten.

Landschaft

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Das bereits bestehende Industriegebiet angrenzend an dem Plangebiet wirkt sich deutlich negativ auf das Landschaftsbild aus. Durch eine Eingrünung des Plangebietes im Süden werden negative Auswirkungen auf die freie Landschaft verhindert.

Zustand der	^r Schutzgüt	er vor und	l nach de	em Eingriff
-------------	------------------------	------------	-----------	-------------

Schutzgut	Wertstufe vorher	Wertstufe nachher
Tiere/Pflanzen	3	1
Boden und Wasser	2-3	1
Klima/Luft	3	2
Landschaft	2-3	2

7.4.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Wohnumfeld

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung sind keine Wohnnutzungen vorhanden. Entsprechend der industriellen Nutzung sind Wohnungen auch in Zukunft

nur für Betriebsleiter und Personal der jeweiligen Betriebe ausnahmsweise zulässig. Die Umgebung ist durch die bereits bestehenden Betriebsgebäude gewerblich vorgeprägt. Durch die geplanten baulichen Anlagen ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen des Wohnumfeldes.

Schallimmissionen

Schallbelastungen ergeben sich zum Einen durch den Zu- und Abgangsverkehr, zum Anderen durch den Betrieb auf dem Gelände. Wohngebäude sind in unmittelbarer Nähe nicht angesiedelt. Entsprechend der industriellen Nutzung sind Wohnungen auch in Zukunft nur für Betriebsleiter und Personal der jeweiligen Betriebe ausnahmsweise zulässig. Diese genießen einen geringen Schutzanspruch. Immissionskonflikte sind nicht zu erwarten.

Erholung

In Anbetracht einschlägiger Vorbelastungen sowie fehlender Bedeutung als Erholungslandschaft wird der Faktor Erholung planungsbedingt kaum berührt. Erhebliche Einschränkungen von Erholungsfunktionen lassen sich aus der Planung nicht ableiten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Beeinträchtigungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind aufgrund der vorherigen Nutzung innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

7.4.3 (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
Boden und Wasser	Tiere und Pflanzen
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten,	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teillebensräumen
Abgraben, Einbringen von Fremd-	Landschaft
materialien innerhalb des geplanten	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Industrie-
Industriegebietes	standortes
	Klima/Luft
	Verstärkung von Aufwärmung, Staubverfrachtung, Kfzbedingte Schadstoff-
	belastung

7.4.4 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde das Plangebiet zunächst wahrscheinlich weiterhin als Lagerfläche genutzt werden.

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

Gemäß § 1 Abs. 6 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 Nr. 2 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender 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 oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

7.5.1 Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der bereits einer gewerblichen/industriellen Nutzung unterliegt,
- der in Bezug auf das Landschaftsbild anthropogen geprägt ist,
- im Industriegebiet liegt,
- der aus Richtung Südwesten bereits gut sichtverschattet ist,
- der bereits ausgebaute Wege nutzt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist gesichert, dass das Plangebiet nach Süden zur freien Landschaft eingegrünt wird und somit Beeinträchtigungen zur freien Landschaft verhindert werden. Zudem wird durch die Anlage des 15 m breiten Grünstreifens eine Verbindungsfunktion für Tiere und Pflanzen zum anliegenden Wald geschaffen.

7.5.2 Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden und Wasser (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung und das Einbringen von Fremdmaterialien)
- des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch den Verlust des Waldes

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Der sich aufgrund der Planung 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: Inform. D. Naturschutz Nieders. 1/2006).

Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Plangebiet gesamt: ca. 11.680m²

davon:

- Fläche für Natur und Landschaft: ca. 1.080 m²

- Zukünftig verbleibende Waldfläche: ca. 1.035 m²

- Bestehende Straße: ca. 650 m²

- GI-Fläche + Mehrzweckstreifen/Parkplatz: ca. 8.920 m²

Schutzgut Tiere und Pflanzen (Wald)

Der zu beseitigende Wald von ca. 2.820 m² wird nach dem NWaldLG im Verhältnis 1:2 ausgeglichen:

Ausgleichsbedarf: ca. $2.820\text{m}^2 \times 2 \Rightarrow \text{ca. } 5.640 \text{ m}^2$

Der Ausgleichsbedarf, der sich durch Versiegelung und Bebauung in diesem Bereich für die Schutzgüter Boden und Wasser ergibt, ist durch den Ausgleichsbedarf für die Waldbeseitigung mit abgedeckt, weil die Bodeneigenschaften durch die langjährige Nutzung bereits stark verändert sind.

Schutzgut Boden und Wasser

GI-Fläche + Mehrzweckstreifen/Parkplatz: ca. 8.920 m²

ca. $8.920 \text{ m}^2 - 2.820 \text{ m}^2$ (beseitigter Wald) = ca. 6100 m^2

mögliche Versiegelung: ca. $6.100 \text{ m}^2 \text{ x } 0.8 \text{ (GRZ)} = \text{ca. } 4.880 \text{ m}^2$

Ausgleichsfaktor 1: 0,5

Ausgleichsbedarf: ca. $4.880\text{m}^2 \times 0.5 \Rightarrow \text{ca. } 2.440 \text{ m}^2$

Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes

- Maßnahmenfläche: ca. 1.080 m²

Benötigte Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes

ca. 1.360 m²

Der Ausgleich für die mit dem Vorhaben im Plangebiet verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Wasser erfolgt zum Teil innerhalb des Plangebietes (s. textl. Festsetzung Nr. 5). Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 1.360 m² des Schutzgutes Boden und Wasser erfolgt zusammen mit dem Ausgleichsbedarf für die Umwandlung des Waldes von 5.640 m² auf einer externen Fläche (s. Kapitel 3.4).

7.6 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Fixpunkt für die Suche nach geeigneten Flächen für die Erweiterung der Molkerei ist die nördlich der Straße Tannenkamp am Bebauungsplangebiet gelegene Halle der Nordmilch AG, in der die Milch weiterverarbeitet wird. Die baulichen Anlagen für die Milchannahme und die Fahrzeugwartung müssen in direkter Nähe zu diesem Gebäude liegen, um die Milch auf kürzestem Wege zur Weiterverarbeitung transportieren zu können.

Nördlich und östlich dieses Gebäudes erstrecken sich die übrigen baulichen Anlagen der Molkerei, die Flächen sind bereits sehr dicht bebaut. Westlich, nordwestlich und südöstlich dieses Betriebsgebäudes stehen, auch an der gegenüberliegenden Straßenseite der Industriestraße, ebenfalls keine größeren Freiflächen mehr zur Verfügung. Südwestlich befindet sich ein Wald, der in seinem Bestand zu erhalten ist. Nur direkt südlich ist ein Lagerplatz vorhanden, der für die geplante Nutzung geeignet ist.

Alternative Flächen stehen also für die erforderlichen Erweiterungsmaßnahmen nicht zur Verfügung.

7.7 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Angewendete Verfahren

Für die Einschätzung der Umweltbelastungen wurden keine gesonderten Mess- und Rechenverfahren angewendet.

7.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 umgesetzten Anpflanzung auf der "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung durch den Vorhabenträger. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Zeven zu hinterlegen.
- Die außerhalb des Plangebietes liegende Ausgleichsfläche wird von der Stadt Zeven ebenfalls zu Beginn der Pflanzperiode, im 3. Jahr nach Anpflanzung und nach 7 Jahren zum letzten Mal überprüft. Die Ergebnisse der Überprüfung werden als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Zeven hinterlegt.

7.9 Ergebnis der Umweltprüfung

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

7.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Zeven möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Zeven-Aspe, Teil II" die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der Molkerei "Nordmilch" und für die Anlegung eines Mehrzweckstreifens mit Parkplätzen entlang der Straße Tannenkamp schaffen.

Die Baugebietsflächen werden entsprechend der geplanten Nutzung als Industriegebiet festgesetzt. Am südlichen Rand des Plangebietes soll eine breite Baum-Strauch-Hecke angepflanzt werden. Zur Berücksichtigung von Sicherheitsbelangen ist auch ein Teil des westlich angrenzenden Waldes in das Bebauungsplangebiet mit einbezogen. Entlang bzw. innerhalb der Straße Tannenkamp sind Verkehrsflächen ausgewiesen.

Durch den Zu- und Abgangsverkehr und durch den Betrieb auf dem Gelände ergeben sich Schallbelastungen. Wohnungen sind in unmittelbarer Nähe nicht angesiedelt und auch in Zukunft nur für Betriebsleiter und Personal der jeweiligen Betriebe ausnahmsweise zulässig. Immissionskonflikte sind nicht zu erwarten.

Die Standortwahl erfolgte unter der Vorgabe, dass die Milch auf kürzestem Wege in das nördlich des Plangebietes gelegene Gebäude der Molkerei zur Weiterverarbeitung geleitet werden muss. Nördlich und östlich dieses Gebäudes erstrecken sich die übrigen baulichen Anlagen der Molkerei, die Flächen sind bereits sehr dicht bebaut. Westlich, nordwestlich und südöstlich dieses Betriebsgebäudes stehen ebenfalls keine größeren Freiflächen mehr zur Verfügung. Südwestlich befindet sich ein Wald, der in seinem Bestand zu erhalten ist. Nur direkt südlich ist ein Lagerplatz vorhanden, der für die geplante Nutzung geeignet ist. Alternative Flächen stehen also für die erforderlichen Erweiterungsmaßnahmen nicht zur Verfügung.

Für die geplante Bebauung wurde eine Fläche gewählt, die bereits einer gewerblichen/industriellen Nutzung unterliegt und derzeit zum Teil als Lagerplatz genutzt wird. Im westlichen und südwestlichen Teil ist ein Pionier- und Sukzessionswald, im nördlichen Teil ein weiterer Sukzessionsstreifen mit höheren Gehölzen aufgewachsen. Der junge Aufwuchs soll beseitigt werden. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen wurden Flächen des westlich angrenzenden Eichenmischwaldes. Hier soll der Bewuchs aus Sicherheitsgründen nicht zu hoch werden.

Die Versiegelung der Flächen im Plangebiet und die Umwandlung des Waldes führen zu unvermeidlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen und

Boden/Wasser. Diese sind jedoch ausgleichbar. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima/Luft und Landschaft sind nicht zu erwarten.

Ausgleichsmaßnahmen sind daher für die Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Boden/Wasser erforderlich. Der Ausgleich erfolgt über eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes und eine Aufforstung auf einer außerhalb liegenden Fläche.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser als vollständig ausgeglichen.

Zeven,	den
	(Klintworth)
	Stadtdirektor

Stand: 07/2010

Anlagen:

- 1. Biotoptypen / Nutzungen
- 2. Lageplan der externen Ausgleichsfläche