

# **20. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stadt Zeven)**

**Urschrift**

Samtgemeinde Zeven  
Landkreis Rotenburg (W.)

---

---

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>
---------------------------

<b>PRÄAMBEL</b>	<b>5</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>6</b>
<b>ÜBERSICHTSPLAN, AUSSCHNITT AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHEN- NUTZUNGSPLAN UND PLANZEICHNUNG</b>	<b>nach S. 7</b>
<b>Erläuterungen zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven</b>	<b>8</b>
1. Vorbemerkungen .....	8
2. Überörtliche Planung und Raumordnung .....	8
2.1 Landesplanung .....	8
2.2 Regionalplanung .....	9
2.3 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.....	9
2.4 Fachplanungen .....	9
3. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches .....	10
4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung.....	10
4.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	10
4.2 Immissionsschutz.....	12
4.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	12
4.4 Naturschutz und Landschaftspflege.....	12
4.4.1 Lage und naturräumliche Situation.....	13
4.4.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft .....	14
4.4.3 Konfliktanalyse .....	16
4.4.4 Kompensation nicht vermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen .....	17
 <b>Biotopkartierung</b>	 <b>19</b>

---

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §§ 40 u. 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Samtgemeinde Zeven diese 20. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Erläuterungsbericht, beschlossen.

Zeven, den 10.07.2003

.....  
( Rieken )  
Samtgemeindebürgermeister

---

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat/Samtgemeindausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Zeven, den

.....

(Rieken)

Samtgemeindedirektor

---

### 2. Vervielfältigungsvermerke

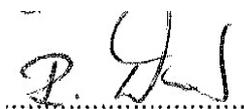
Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000  
Blattnummer: 2621/24 und 2721/04  
Blattname: versch.  
Herausgebervermerk: Herausgegeben vom Katasteramt Bremervörde,

---

### 3. Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 56  
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den 10.07.2003



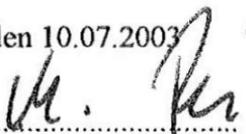
(R. Diercks)  
Planverfasser

---

4. Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am 07.01.2003 dem Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.01.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 10.02.2003 bis zum 11.03.2003 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Zeven, den 10.07.2003



(Rieken)

Samtgemeindebürgermeister



~~5. Der Rat/Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 (3) Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.~~

~~Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.~~

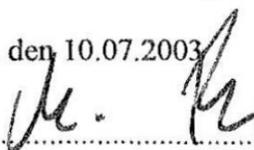
~~Zeven, den~~

~~(Rieken)~~

~~Samtgemeindebürgermeister~~

6. Der Rat der Samtgemeinde Zeven hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 03.07.2003 beschlossen.

Zeven, den 10.07.2003



(Rieken)

Samtgemeindebürgermeister







---

<p style="text-align: center;"><b>ERLÄUTERUNGEN ZUR 20. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER SAMTGEMEINDE ZEVEN</b></p>
---

## **1. Vorbemerkungen**

Das Martin-Luther-Krankenhaus beabsichtigt, den Krankenhausbereich um ein Zentrum für ganzheitliche Medizin zu erweitern und neben der Krankenversorgung ihr Betätigungsfeld auf das „Wohnen mit Service“ für ältere Menschen und im Bereich der Altenpflege auszudehnen.

Da die geplanten Nutzungen und die Erweiterung der Bebauung durch die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven nicht abgedeckt sind, ist die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um die verbindliche Bauleitplanung vorzubereiten.

## **2. Überörtliche Planung und Raumordnung**

### **2.1 Landesplanung**

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

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Zeven als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sollen für den Einzugsbereich zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitstellen. Außerdem ist durch jeweils geeignete städtebauliche Planungen und Maßnahmen, insbesondere durch Bereitstellung von Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen, durch geeignete Maßnahmen des Verkehrs und des Umweltschutzes, durch Ausweisung von Erholungsflächen und durch weitere Maßnahmen für eine Sicherung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Zentralen Ortes zu sorgen.

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

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

---

## **2.2 Regionalplanung**

Auch im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (W.) 1998 ist Zeven als Mittelzentrum ausgewiesen.

Darüber hinaus ist das Mittelzentrum Zeven als Standort mit der "Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten" festgelegt. In ihnen ist insbesondere durch Bereitstellung von Wohnbau- und Gewerbeflächen für ein entsprechend umfangreiches Angebot zu sorgen. Darüber hinaus ist auf eine langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur hinzuwirken. Dabei kommt dem Ausbau und der Neuansiedlung wachstums- und zukunftsorientierter Betriebe besondere Bedeutung zu. Weiterhin hat Zeven die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung" zugewiesen bekommen. Hier sollen über den eigenen Bedarf hinaus Einrichtungen für die Erholung geschaffen werden.

Die beabsichtigten Nutzungen entsprechen daher den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes.

## **2.3 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im Geltungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes im überwiegenden Teil Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar.

Im südlichen Drittel ist eine Fläche für Wald ausgewiesen.

Sowohl im südlichen als auch im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sind die bisher durch die Landschaftsschutzverordnung „Ahe und Bünte“ betroffenen Flächen nachrichtlich dargestellt.

Den Erläuterungen ist ein Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan vorangestellt.

## **2.4 Fachplanungen**

Der Geltungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Ahe und Bünte“. Das Landschaftsschutzgebiet wurde mit Verordnung des Landkreises Bremervörde vom 24.11.1949 rechtsverbindlich und ragte bisher auch in den Geltungsbereich der Planänderung hinein. Mit Zustimmung der Bezirksregierung Lüneburg vom 25.03.2002 wurden die im Geltungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes gelegenen Flächen des Landschaftsschutzgebietes im Rahmen der 1. Verordnung des Landkreises Rotenburg (Wümme) über die Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ahe und Bünte“ aus dem Land-

---

schaftsschutzgebiet herausgenommen. Die Änderung der Landschaftsschutzverordnung ist am 01.06.2002 in Kraft getreten.

Für die im Änderungsbereich befindlichen Waldflächen muss ein Umwandlungsverfahren i.S. des § 8 NWaldLG durchgeführt werden. Das erforderliche Waldumwandlungsverfahren wurde vom Vorhabenträger der Krankenhauserweiterung bereits vor etwa einem Jahr beantragt. Bezüglich der Genehmigung musste zunächst die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet abgewartet werden.

### **3. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches**

Der Geltungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Nordosten von Zeven, zwischen der Bahnlinie Wilstedt-Tostedt und dem Staatsforst Harsefeld (siehe Übersichtsplan). Die Größe der Fläche beträgt rund 5,2 ha.

Der Änderungsbereich umfasst das gesamte Gelände des Martin-Luther-Krankenhauses. Auf dem Grundstück ist bereits der Gebäudebestand des Krankenhauses und der Altenpflege mit den zugehörigen Einstellplätzen vorhanden. Die Freiflächen weisen zum Teil Baum- und Strauchbestand auf.

Nördlich des Änderungsbereiches verläuft die Eisenbahnlinie, die von Wilstedt nach Tostedt führt und zur Zeit nur dem Güterverkehr dient. Östlich und südlich befinden sich Waldflächen. Im Westen und Nordwesten sind Wohngebiete vorhanden, im Norden Grünlandflächen mit einem Regenwasserrückhaltebecken und eine Reithalle mit Reitplatz.

### **4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung**

#### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Die Stadt Zeven beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der baulichen Nutzung des Martin-Luther-Krankenhauses und der Altenpflege zu schaffen. Ziel ist es, das Martin-Luther-Krankenhaus zu einem Gesundheitszentrum mit einem vielseitigen Angebot weiter zu entwickeln. Dazu soll der bisher vorhandene Gebäudebestand um ein Zentrum für ganzheitliche Medizin und um Gebäude für betreutes Wohnen für ältere Mitbürger und zusätzliche Altenpflegeeinrichtungen erweitert werden.

Die demographischen Strukturen lassen erkennen, dass in Zukunft der Anteil der alten Menschen an der Gesamtbevölkerung weiter steigen wird. Da eine Pflege und Betreuung alter Menschen immer weniger innerhalb der Familien gewährleistet werden kann, nimmt der Bedarf an altengerechten Wohnformen und Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen weiter zu. Da der Stadt Zeven durch das Landes-Raumordnungsprogramm und das Regionale Raumordnungsprogramm die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen wurde, hat sie neben der Grundversorgung der Bevölkerung auch Einrichtungen

---

und Infrastrukturmaßnahmen für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Dazu gehören insbesondere auch Einrichtungen der Gesundheitsversorgung und Altenpflege sowie bedarfsgerechte Wohnmöglichkeiten für ältere Menschen. Neben der Vorsorge für die Einwohner der Stadt Zeven selbst ist auch für die Bevölkerung aus der Umgebung eine ausreichende Versorgung sicherzustellen. Da in der Stadt Zeven noch weiterer Bedarf an altengerechten Wohnformen und Pflegeplätzen besteht, soll durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes die Grundlage für den Bau zusätzlicher Einrichtungen geschaffen werden.

Vom Martin-Luther-Krankenhaus wurde der erste Schritt in den Bereich „Wohnen, Betreuung und Pflege im Alter“ bereits getan, als das ehemalige Altenheim Zeven-Aspe in den Gebäudebestand des Krankenhauses integriert wurde. Die vorhandene Einrichtung soll jetzt im südöstlichen Teil des Geländes durch Gebäude mit Service-Wohnmöglichkeiten und zusätzlichen Pflegeplätzen erweitert werden, um so dazu beizutragen, für die Zukunft im Stadtgebiet ein ausreichendes Angebot an Wohnungen und Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen bereitzustellen.

Abgerundet wird das Konzept des Krankenhausbereiches durch ein Zentrum für ganzheitliche Medizin, das im südwestlichen Teil des Geländes errichtet werden soll. Damit soll die Gesundheitsversorgung der Bevölkerung in der Stadt und der Umgebung wesentlich verbessert werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, für das Krankenhaus und die Altenpflege an diesem Standort Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, weil die Nutzung hier bereits vorhanden ist und durch den geplanten zusätzlichen Gebäudebestand eine wirksame Verbesserung in der Versorgung der Bevölkerung erreicht werden kann. Die Einrichtung ist zentrumsnah gelegen und bietet gleichzeitig mit ihrer Lage direkt am Waldrand Erholungsmöglichkeiten für die Patienten und die Bewohner der Altenwohn- und Pflegeeinrichtungen, die auf kürzestem Wege erreichbar sind.

Daher soll im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf in Richtung Süden bis an die Straße „Mückenburg“ heran erfolgen. Die Art der künftigen baulichen Nutzung wird durch die Planzeichen „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vorgegeben.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Wald entfällt, um die geplanten baulichen Erweiterungen zu ermöglichen. Ebenso wird die bisherige nachrichtliche Übernahme des Landschaftsschutzgebietes aufgehoben, da die betroffenen Flächen aus der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet herausgenommen worden sind.

Entlang der am nördlichen Rand des Planänderungsgebietes verlaufenden Eisenbahnlinie ist eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt (siehe hierzu auch Punkt 4.2).

---

Die Planzeichnung ist den Erläuterungen zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes vorangestellt.

#### **4.2 Immissionsschutz**

Nördlich angrenzend an den Planänderungsbereich verläuft die Eisenbahnlinie von Wilstedt nach Tostedt, die jedoch nur dem Güterverkehr dient. Der Betrieb beschränkt sich auf wenige Züge pro Woche, so dass zur Zeit keine wesentlichen Lärmimmissionen auf die schutzbedürftige Krankenhaus- und Pflegeeinrichtung einwirken. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass der Bahnverkehr zu einem späteren Zeitpunkt intensiviert wird. Für den Fall, dass dann Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, ist entlang der Bahnlinie eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt. Soweit die Schallbelastungen nicht durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden aufgefangen werden können und sollen, ist in dieser Fläche die Errichtung einer Schallschutzwand oder eines Schallschutzwalles möglich.

Östlich des Planänderungsbereiches befindet sich innerhalb des Waldes ein Schießstand. Von diesem Schießstand gehen keine für die geplante Nutzung unzuträglichen Schallemissionen aus.

#### **4.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches wird geändert. Es wird eine neue Hauptzufahrt angelegt, die bereits im vorderen Bereich der „Dr.-Otto-Straße“ einmündet. Über die bisherige Hauptzufahrt erfolgt künftig nur noch die Anlieferung von Patienten. Die erforderlichen Einstellplätze werden den einzelnen Einrichtungen zugeordnet und sind von der Straße „Mückenburg“ bzw. vom vorderen Bereich der „Dr.-Otto-Straße“ aus erreichbar. Dadurch verringert sich die Verkehrsbelastung für die Anwohner der „Dr.-Otto-Straße“ erheblich.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt wie bereits derzeit durch Anschluss an die zentrale Kanalisation. Das anfallende Oberflächenwasser soll so weit wie möglich auf dem Grundstück versickert werden. Ein Nachweis über die Versickerungsmöglichkeiten erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

#### **4.4 Naturschutz und Landschaftspflege**

Die umweltschützenden Belange sind im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Dabei erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 8a BNatSchG, der das Verhältnis zum Baurecht regelt. Sind Eingriffe gem. § 21 BNatSchG in Natur und Landschaft zu erwarten, sind in der Abwägung gem. § 1 Abs. 6

---

BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe gem. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 7 ff NNatG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

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

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß § 7 ff NNatG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

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

Die Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften und des Landschaftsbildes erfolgt in fünf Wertstufen. Es bedeuten:

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

W 4 = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung bzw. wenig beeinträchtigt,

W 3 = von allgemeiner Bedeutung bzw. mäßig beeinträchtigt,

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

W 1 = von geringer bzw. ohne Bedeutung für den Naturschutz bzw. sehr stark beeinträchtigt

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

#### **4.4.1 Lage und naturräumliche Situation**

Der Änderungsbereich, der das Gelände des Zevener Krankenhauses umfasst, liegt am östlichen Stadtrand, der auf dieser Seite von einem breiten Waldgürtel begrenzt wird. Das Krankenhaus ist von dichtem Waldbestand umgeben. Ca. 100m südlich durchquert die Mehde in einem ausgeprägten Talraum das Waldgebiet und mündet ca. 2 km nördlich in die Oste.

---

#### 4.4.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

##### • Boden

Der Änderungsbereich liegt auf einem Flugsandrücken, der das Tal der Mehde begleitet. Dünen werden aufgrund ihrer besonderen Entstehungsgeschichte und Standorteigenschaften allgemein als wertvoll eingestuft. Die nicht bebauten bzw. für Stellplätze genutzten Flächen sind überwiegend bewaldet. Lediglich beim Seniorenheim befindet sich ein offener Bereich mit einer großen Rasenfläche. Bodentyp ist ein Podsol

Sandböden sind in Bezug auf Fremdstoffeinträge sehr empfindlich. In Waldbeständen machen sich die Erscheinungen des "sauren Regens" besonders bemerkbar. Die Böden sind hier in der Regel stärker beeinträchtigt.

Bewertung: Ca. 50% (bewaldete Dünenflächen trotz ev. Vorbelastung) W 3, ca. 50% (überbaute und versiegelte Flächen) W 1

##### • Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Grundwasser korrespondiert zum Wasserstand in der Mehde. Aufgrund der Flussnähe befindet es sich in nicht allzu großer Tiefe. Da der anstehende Sandboden keine guten Filter- und Puffereigenschaften besitzt, ist nicht auszuschließen, dass die Bodenversauerungen auch Auswirkungen auf die Qualität des Grundwassers hat.

Die geologische Grundlagenkarte<sup>1</sup> stellt den betreffenden Bereich als von sehr geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung dar. Das Risiko der Gefährdung des Grundwassers wird mit hoch angegeben.

Bewertung: W 3.

##### • Luft und Klima

Der Änderungsbereich umfasst in Teilen Waldbestand. Nach Süden schließen größere Waldgebiete an und nördlich befinden sich Grünlandflächen. Die Ostniederung, die für die Frischluftbildung und -verteilung von größerer Bedeutung ist, ist nur ca. 2 km entfernt, so dass, abgesehen von den allgemeinen Beeinträchtigungen, von einer positiven Klima-/Luft-Situation auszugehen ist.

Bewertung: W 4.

##### • Arten und Lebensgemeinschaften

Der Änderungsbereich umfasst den Krankenhauskomplex und angrenzende Waldflächen zwischen der Bahnlinie Zeven-Tostedt und der Straße "Mückenburg". Der Gehölzbestand ist insgesamt sehr umfangreich. Im südlichen Drittel befindet sich auf leicht hügeligem Grund ein dichter Mischwaldbestand. Die ursprüngliche Kiefernauflistung zeigt sich heute reich durchsetzt mit Eichen, Birken und Vogelbeeren, den Gehölzen der natürlichen Waldgesellschaft. Aber auch Fichten, Ahorn, Roteiche und einige Ziergehölze sind anzutreffen. Neben der Baumschicht gibt es auch eine ausgeprägte Strauch- und Krautschicht. Der Wald wird lediglich von einem

---

<sup>1</sup> Geowissenschaftl. Karte des Naturraumpotentials v. Nds. u. Bremen - Grundwasser-Grundlagen, 1994

Fußweg unterbrochen. Im Mittelteil der Fläche liegt der Krankenhauskomplex. Auch hier weisen die verbliebenen und nicht als Stellplatz benötigten Flächen reichen Gehölzbestand mit vielen Eichen auf. Im nördlichen Drittel war, wie im Südteil, ursprünglich ein Wald. Hier befindet sich jetzt eine Seniorenwohnanlage mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen und einer größeren Rasenfläche.

Westlich des Änderungsbereiches liegt ein älteres Wohnquartier mit überwiegend Einfamilienhäusern. Auf der Ostseite ist weiterer Mischwald. Nördlich der an der Fläche vorbeiführenden Bahnlinie befindet sich ein Grünlandgürtel und südlich fließt unterhalb der Straße Mückenburg die Mehde. Sie ist hier deutlich in das bewaldete Gelände eingeschnitten. Nach ca. 2 km mündet sie in die aus Naturschutz-Sicht sehr wertvolle und in verschiedenen Planwerken entsprechend eingestufte Oste. Der Wert der Waldgebiete allgemein und für die Stadt im besonderen wird durch die Einstufung als Landschaftsschutzgebiet, die nun allerdings in Teilen aufgehoben wurde, dokumentiert.

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

WZ/WQT	Sonstiger Nadelforst/Eichen-Mischwald armer, trockener Sandböden
WQ	Bodensaurer Eichen-Mischwald
FBG	Naturnaher sommerkalter Geest-Bach
HB	Baumbestand
ONZ	Sonstiger Gebäudekomplex (Krankenhaus, Seniorenwohnanlage)
OVP	Stellplatzflächen
GRA	Artenarmer Scherrasen
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet
OVS	Straße
OVB	Bahnanlage
OVW	Befestigter Weg

Die Waldbestände im Bereich des beplanten Gebietes sind trotz vorhandener Beeinträchtigungen durch die verschiedenen städtischen Einrichtungen als wertvoll zu bezeichnen, zumal sie auch einen großen Teil an Gehölzen der natürlichen Waldgesellschaft aufweisen.

**Tierwelt:** Der dichte Waldbestand ist für viele Tierarten als Lebensraum bzw. Teillebensraum von Bedeutung. Es besteht zudem ein Kontakt zu weiteren Waldflächen und über das Bachtal der Mehde auch eine Verbindung zum wertvollen Ostetal.

**Bewertung:** Ca. 50% (Waldbereiche) W 3, ca. 50% (überbaute und versiegelte Flächen) W 1.

#### • **Landschaftsbild**

Die Gebäudekomplexe fügen sich in den vorhandenen Waldbestand gut ein. Bei dem Wald handelt es sich um einen strukturreichen Mischwald, der auch optisch ein ansprechendes Bild bietet.

Bewertung: W 3.

- **Zusammenfassende Bewertung**

Schutzgut		Wertstufe
Boden	ca. 50%	3
	ca. 50%	1
Wasser		3
Luft und Klima		4
Arten und Lebensgemeinschaften	ca. 50%	3
	ca. 50%	1
Landschaftsbild		3

#### 4.4.3 Konfliktanalyse

- **Geplante Flächennutzungen**

Fläche gesamt: ca. 5,2 ha

Fläche für Gemeinbedarf ca. 5,2 ha

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven sind die nördlichen 2 Drittel der Fläche des Änderungsbereiches bereits als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Durch die vorliegende Planung soll nun auch noch der ca. 1,4 ha große südliche Teil, der hier noch als Wald dargestellt ist, in eine Fläche für Gemeinbedarf umgewandelt werden. Die nachstehend erfolgende Konfliktanalyse wird sich nur auf diesen südlichen Teil beziehen. Das endgültige Bebauungskonzept liegt noch nicht vor. Für die weiteren Berechnungen wird eine ca. 70%ige Überbauung bzw. Versiegelung veranschlagt.

Im Übrigen sind parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung ein Antrag auf Waldumwandlung einzureichen und entsprechende Ersatzaufforstungen zu leisten.

- **Ermittlung des Eingriffatbestandes**

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

**Boden:**

Beeinträchtigung durch Versiegelung und Überbauung.

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um eine besondere Bodenbildung, die darum allgemein höher zu bewerten ist. Mit Realisierung der Planungen gehen hier besondere Standortsituationen verloren. Versiegelte bzw. überbaute Flächen können zudem nicht mehr zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beitragen. Hierfür ist insbesondere die belebte obere Bodenschicht von Bedeutung.

Umfang: ca. 1 ha;

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

**Wasser:**

Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Im Änderungsbereich ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vermutlich ohne Einschränkung möglich, so dass eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate nicht zu erwarten ist.

Beeinträchtigung der Grundwasserqualität durch wassergefährdende Stoffe.

Aufgrund des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens ist bei den gegebenen Bodenverhältnissen das Risiko erhöht, dass wassergefährdende Stoffe in das Grundwasser gelangen.

Umfang: eine Größe lässt sich nicht benennen.

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

**Luft und Klima:**

Beeinträchtigung des Klimas:

Je größer der Grad der Überbauung und Versiegelung um so größer sind auch die Auswirkungen auf Luft und Klima. Da Wald, der zur Reinigung der Luft und zur Frischluftbildung beiträgt, betroffen ist, ist von negativen Wirkungen auszugehen.

Umfang: eine Größe lässt sich nicht benennen.

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

**Arten und Lebensgemeinschaften:**

Beeinträchtigung und Verlust von Lebensräumen:

Die betroffene Fläche ist für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften trotz Vorbelastungen von höherer Bedeutung. Versiegelte und überbaute Flächen sind als Lebensraum dauerhaft verloren. Bei einer Intensivierung der Nutzung sind Beeinträchtigungen auch über die reinen Bauflächen hinaus zu erwarten.

Umfang: ca. 1,2 ha;

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

**Landschaftsbild:**

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes:

Mit einer Ausweitung der Bebauung kann die naturhafte Prägung des Komplexes verloren gehen, wenn der Waldbestand zu stark reduziert wird.

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

**Zusammenfassung:**

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

**4.4.4 Kompensation nicht vermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen**

Für die nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen sind Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Bei der Abwertung um eine Wertstufe ist der Ausgleich im

---

Verhältnis 1:0,3 durchzuführen, bei der Abwertung um 2 Wertstufen im Verhältnis 1:0,5. Bezüglich des jeweiligen Schutzgutes sollten durch die Kompensationsmaßnahmen folgende Ziele angestrebt werden:

**Boden:** die Regenerierung einer vorbelasteten Bodenfläche;

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

**Wasser:** Anlagen und Vorkehrungen, die dazu beitragen, dass wassergefährdende Stoffe nicht in den Umweltkreislauf gelangen;

**Klima/Luft:** die Erhaltung von möglichst viel des vorhandenen Baumbestandes;

**Arten und Lebensgemeinschaften:** eine kompakte Bebauung, um möglichst große Waldbereiche erhalten zu können. Als Ausgleich ist außerhalb des Änderungsbereiches ein neuer naturnaher Waldbestand zu begründen.

Flächenbedarf:  $1,2 \text{ ha} \times 0,5 = 0,6 \text{ ha}$ ;

**Landschaftsbild:** die Erhaltung möglichst breiter Gehölzstreifen am Rand.

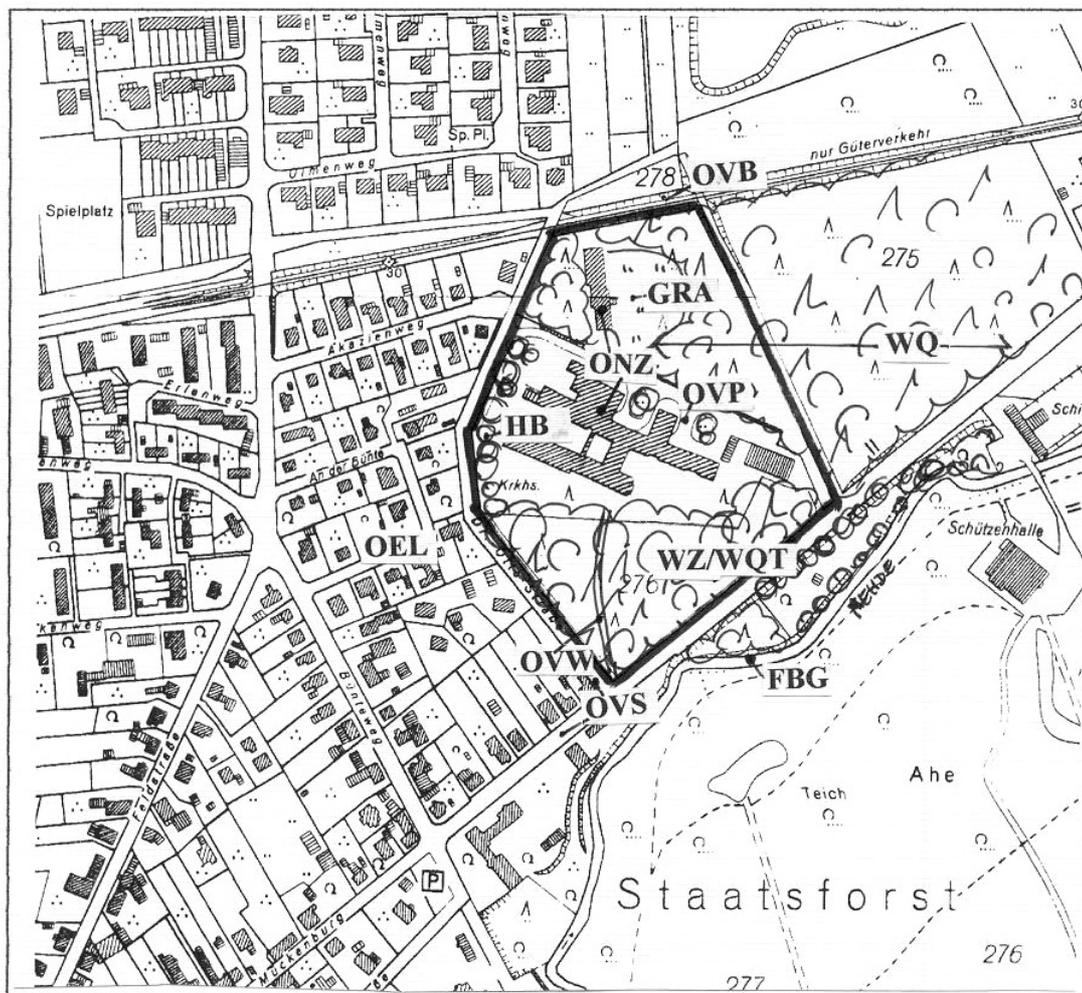
Flächenbedarf: Für eine wirkungsvolle Eingrünung sind mindestens  $0,35 \text{ ha}$  erforderlich.

Der Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften und des Landschaftsbildes lässt sich zumindest teilweise auf ein und derselben Fläche durchführen. Die Größe der Ausgleichsfläche wird durch die zu leistende Kompensation für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften vorgegeben. Es besteht ein Flächenbedarf von **ca. 0,6 ha**. Im Änderungsbereich selbst sind keine Flächen für Kompensationsmaßnahmen dargestellt, so dass der komplette Ausgleich der Beeinträchtigungen außerhalb des Änderungsbereiches durchzuführen ist. Eine geeignete Fläche wird noch benannt. Im übrigen ist bei Weiterverfolgung der Planung ein Bebauungsplan aufzustellen. In diesem sind auf der Grundlage der konkreten Planunterlagen die tatsächlichen Eingriffe zu ermitteln und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen detailliert festzusetzen..

**Anhang: Biotopkartierung**

## BIOTOPKARTIERUNG

Samtgemeinde Zeven, 20. Änderung des Flächennutzungsplanes



Maßstab: 1: 5000, Stand: 09/2002

### Biotoptypen:

WZ/WQT	Sonstiger Nadelforst/Eichen-Mischwald armer, trockener Sandböden
WQ	Bodensaurer Eichen-Mischwald
FBG	Naturnaher sommerkalter Geest-Bach
HB	Baumbestand
ONZ	Sonstiger Gebäudekomplex (Krankenhaus, Seniorenwohnanlage)
OVP	Stellplatzflächen
GRA	Artenarmer Scherrasen
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet
OVS	Straße
OVB	Bahnanlage
OVW	Befestigter Weg