

# **25. Änderung des Flächennutzungsplanes**

(Zeven, Heeslingen, Elsdorf und Gyhum)

**Abschrift**

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

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>PRÄAMBEL</b> .....	<b>7</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	<b>8</b>
<b>ÜBERSICHTSPLAN</b> .....	<b>nach S. 11</b>
<b>Grundlagen</b> .....	<b>12</b>
1. Vorbemerkungen .....	12
2. Überörtliche Planung und Raumordnung .....	12
2.1 Landesplanung .....	12
2.2 Regionalplanung .....	13
3. Umweltbericht .....	14
<b>Änderungsbereich 25.1 Heeslingen „Östlich des Friedhofs“</b> .....	<b>15</b>
1. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches .....	15
2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planänderung .....	15
2.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	15
2.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	16
3. Umweltbericht .....	17
3.1 Einleitung .....	17
3.1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	17
3.1.2 Umweltschutzrelevante Fachgesetze und Fachpläne .....	17
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt .....	18
3.2.1 Methoden zur Bestandsaufnahme im voraussichtlich	
erheblich beeinflussten Gebiet .....	18
3.2.2 Bestandsaufnahme im voraussichtlich erheblich beeinflussten	
Gebiet .....	18
3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei	
Durchführung und Nichtdurchführung der Planung .....	20
3.3.1 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft .....	20
3.3.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine	
Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....	21
3.3.3 Wechselwirkungen .....	22
3.3.4 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des	
Vorhabens (Nullvariante) .....	22
3.3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum	
Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	22
3.3.6 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und	
des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung .....	24
3.4 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung ..	24
3.5 Zusammenfassung .....	24
<b>Änderungsbereich 25.3 Brüttendorf „Südlich Blöckenweg“</b> .....	<b>26</b>
1. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches .....	26
2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planänderung .....	26
2.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	26

3. Umweltbericht .....	27
3.1 Einleitung.....	27
3.1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	27
3.1.2 Umweltschutzrelevante Fachgesetze und Fachpläne .....	27
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt.....	27
3.3 Prognose über die Auswirkungen der Planung.....	27
3.3.1 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft sowie den Menschen und seine Gesundheit.....	27
3.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	28
3.3.3 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung .....	28
3.4 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung ..	28
3.5 Zusammenfassung .....	28
<b>Änderungsbereich 25.4 Brüttendorf „Östlich Stubbenende“ .....</b>	<b>29</b>
1. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches .....	29
2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planänderung.....	29
2.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	29
2.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	32
3. Umweltbericht .....	32
3.1 Einleitung.....	32
3.1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	32
3.1.2 Umweltschutzrelevante Fachgesetze und Fachpläne .....	32
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt.....	34
3.2.1 Methoden zur Bestandsaufnahme im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet .....	34
3.2.2 Bestandsaufnahme im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet .....	34
3.3 Prognose über die Auswirkungen der Planung.....	36
3.3.1 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft.....	36
3.3.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	37
3.3.3 Wechselwirkungen.....	38
3.3.4 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante).....	38
3.3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	38
3.3.6 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung .....	39
3.4 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung ..	39
3.5 Zusammenfassung .....	40
<b>Änderungsbereich 25.5 Wehldorf „Westlich Hempbergstraße“ .....</b>	<b>41</b>
1. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches .....	41
2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planänderung.....	41

---

2.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	41
2.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	42
3. Umweltbericht .....	43
3.1 Einleitung.....	43
3.1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	43
3.1.2 Umweltschutzrelevante Fachgesetze und Fachpläne .....	43
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt.....	44
3.2.1 Methoden zur Bestandsaufnahme im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet.....	44
3.2.2 Bestandsaufnahme im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet.....	44
3.3 Prognose über die Auswirkungen der Planung.....	45
3.3.1 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft.....	45
3.3.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	46
3.3.3 Wechselwirkungen.....	47
3.3.4 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante).....	47
3.3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	47
3.3.6 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung .....	48
3.4 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung ..	48
3.5 Zusammenfassung .....	49
<b>Änderungsbereich 25.6 Elsdorf „Erlenweg“ .....</b>	<b>50</b>
1. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches .....	50
2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planänderung.....	50
2.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	50
2.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	52
3. Umweltbericht .....	52
3.1 Einleitung.....	52
3.1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	52
3.1.2 Umweltschutzrelevante Fachgesetze und Fachpläne .....	52
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt.....	53
3.2.1 Methoden zur Bestandsaufnahme im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet.....	53
3.2.2 Bestandsaufnahme im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet.....	53
3.3 Prognose über die Auswirkungen der Planung.....	55
3.3.1 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft.....	55
3.3.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	56
3.3.3 Wechselwirkungen.....	57
3.3.4 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante).....	57

---

3.3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	57
3.3.6 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung .....	58
3.4 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung ..	58
3.5 Zusammenfassung .....	58
<b>Änderungsbereich 25.7 Elsdorf „Südlich Mühlenberg“ .....</b>	<b>60</b>
1. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches .....	60
2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planänderung.....	60
2.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	60
2.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	61
3. Umweltbericht .....	61
3.1 Einleitung.....	61
3.1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	61
3.1.2 Umweltschutzrelevante Fachgesetze und Fachpläne.....	61
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt.....	61
3.3 Prognose über die Auswirkungen der Planung.....	62
3.3.1 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft.....	62
3.3.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	62
3.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	62
3.3.4 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung .....	63
3.4 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung ..	63
3.5 Zusammenfassung .....	63
<b>Änderungsbereich 25.8 Elsdorf „Molkerei“ .....</b>	<b>64</b>
1. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches .....	64
2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planänderung.....	64
2.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	64
2.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	65
3. Umweltbericht .....	66
3.1 Einleitung.....	66
3.1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	66
3.1.2 Umweltschutzrelevante Fachgesetze und Fachpläne.....	66
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	66
3.3 Prognose über die Auswirkungen der Planung.....	66
3.3.1 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft.....	66
3.3.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	66
3.3.3 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung .....	67
3.4 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung ..	67
3.5 Zusammenfassung .....	67

---

<b>Flächenübersicht</b>	<b>68</b>
-------------------------	-----------

<b>Biotopkartierung</b>	<b>69</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 25. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (7 Blätter), beschlossen.

Zeven, den 10.02.2006

Gez. Rieken  
( Rieken )  
Samtgemeindebürgermeister

---

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am 24.11.2004 die Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ----- ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zeven, den 10.02.2006

Gez. Rieken  
(Rieken)  
Samtgemeindebürgermeister

---

### 2. Vervielfältigungsvermerke

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

---

### 3. Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den 15.02.2006

Gez. R. Diercks  
(R. Diercks)  
Planverfasser

---

---

4. Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am 31.05.2005 dem Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung haben vom 01.08.2005 bis zum 02.09.2005 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Zeven, den 10.02.2006

Gez. Rieken  
(Rieken)  
Samtgemeindebürgermeister

---

~~5. Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.~~

~~Der Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.~~

~~Zeven, den~~

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

---

6. Der Rat der Samtgemeinde Zeven hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 (2) BauGB die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes in seiner Sitzung am 09.02.2006 beschlossen.

Zeven, den 10.02.2006

Gez. Rieken  
(Rieken)  
Samtgemeindebürgermeister

---

---

7. Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung ( ) vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßgaben/mit Ausnahme der kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Bremervörde, den

.....  
Landkreis Rotenburg (Wümme)  
im Auftrag

---

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

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis zum öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Zeven, den

.....  
( Rieken )  
Samtgemeindebürgermeister

---

9. Die Erteilung der Genehmigung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 (5) BauGB am in der Zevenener Zeitung bekannt gemacht worden. Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Zeven, den

.....  
( Rieken )  
Samtgemeindebürgermeister

---



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen

Grünflächen



Eingrünung zur freien Landschaft

Sonstige Planzeichen



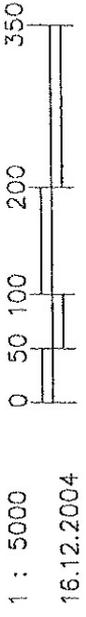
Grenze des Änderungsbereiches



# SAMTGEMEINDE ZEVEN

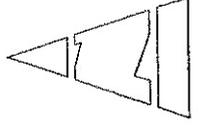
## 25. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Änderungsbereich 25.1 Heeslingen



1 : 5000

16.12.2004



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Flächen für Landwirtschaft und Wald

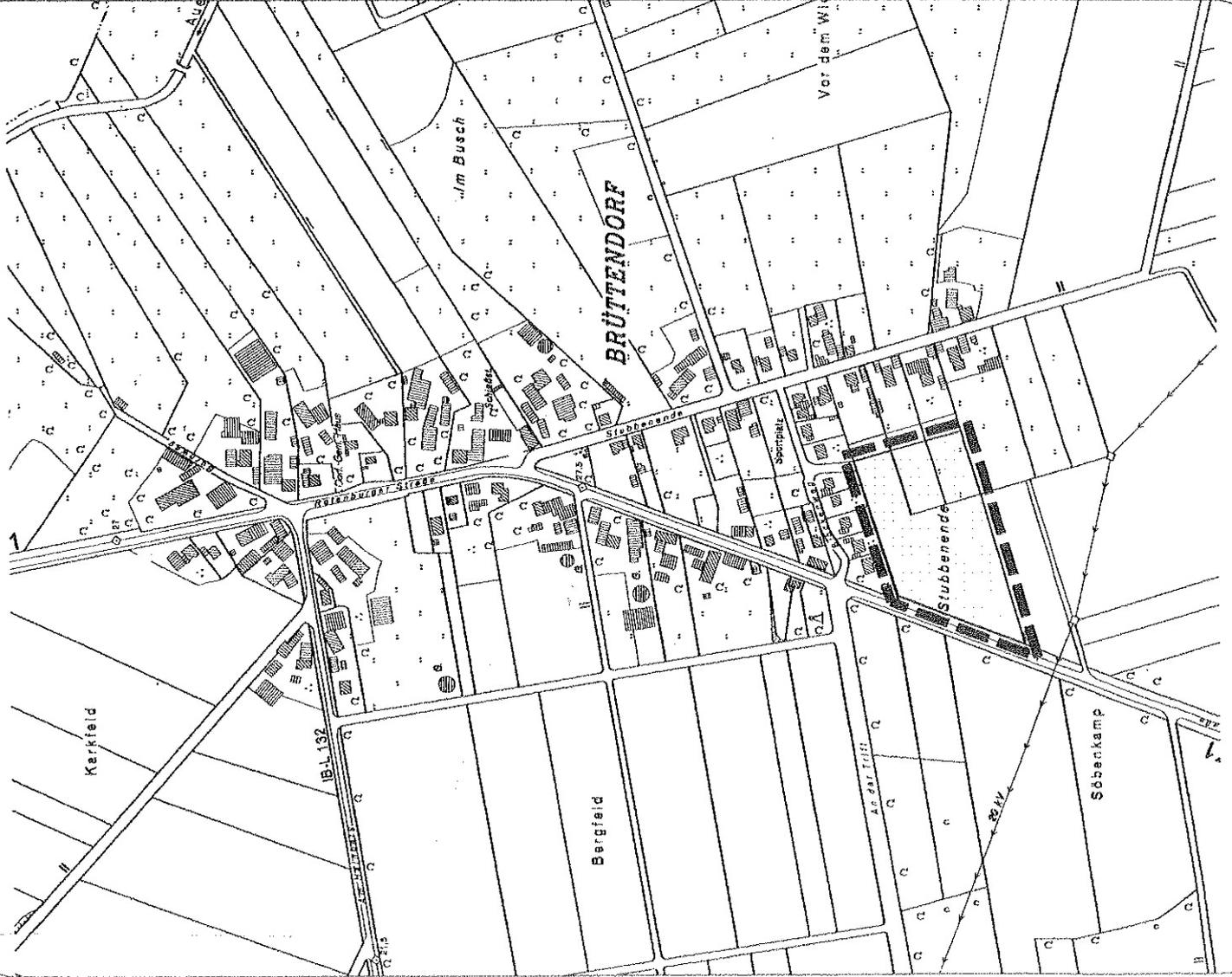


Flächen für die Landwirtschaft

Sonstige Planzeichen



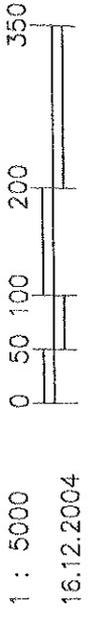
Grenze des Änderungsbereiches



# SAMTGEMEINDE ZEVEN

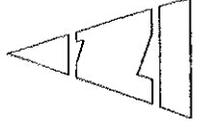
## 25. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Änderungsbereich 25.3 Brüttendorf



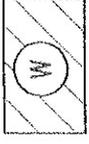
1 : 5000

16.12.2004



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen

Grünfläche

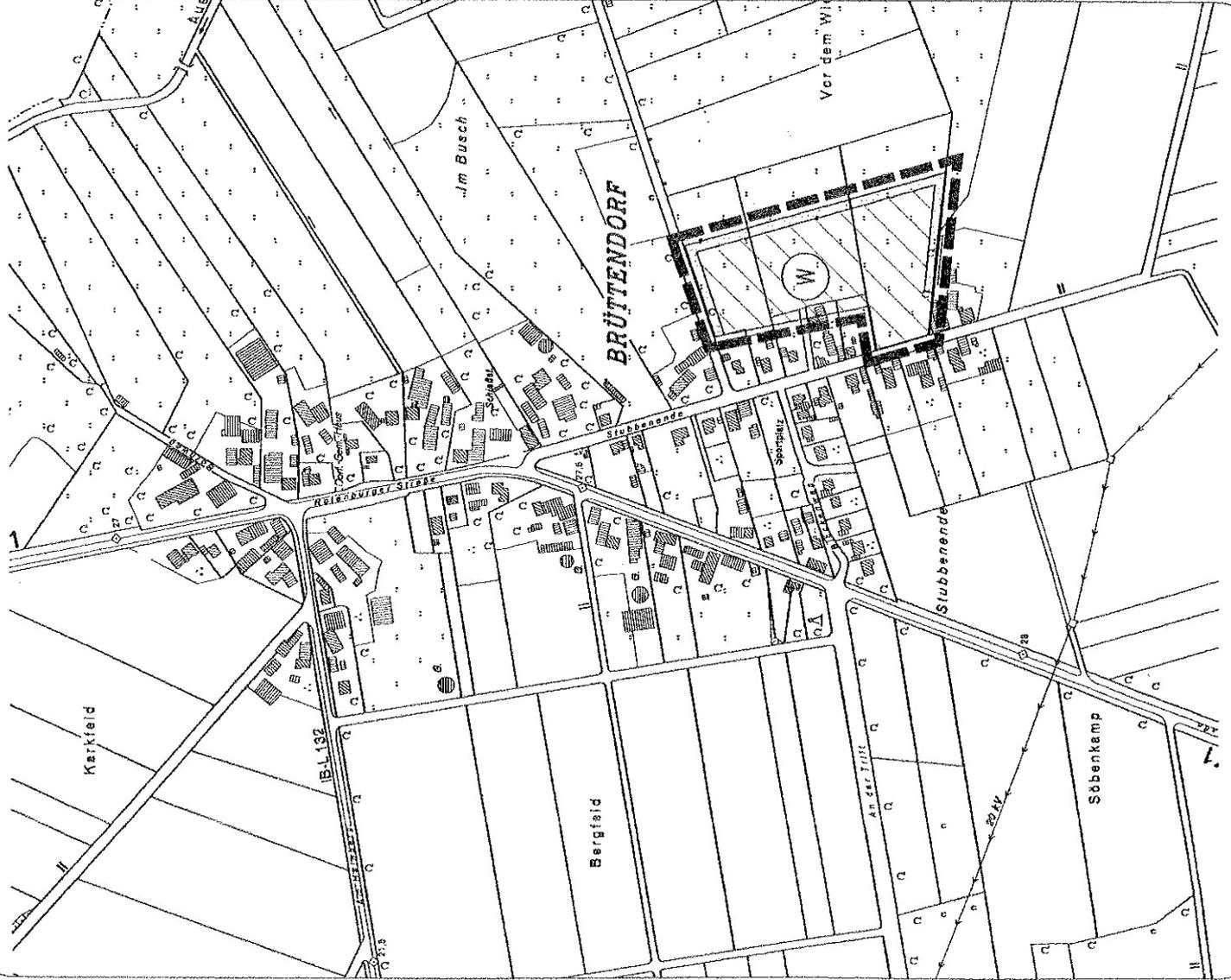


Eingrünung zur freien Landschaft

Sonstige Planzeichen



Grenze des Änderungsbereiches



# SAMTGEMEINDE ZEVEN

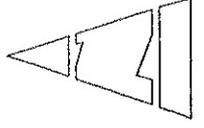
## 25. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Änderungsbereich 25.4 Brüttendorf

1 : 5000

0 50 100 200 350

08.02.2005



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen

Grünflächen



Eingrünung zur freien Landschaft

Sonstige Planzeichen



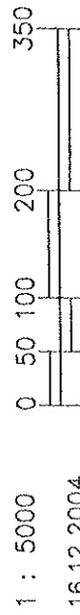
Grenze des Änderungsbereiches



# SAMTGEMEINDE ZEVEN

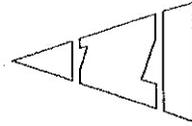
## 25. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Änderungsbereich 25.5 Wehldorf



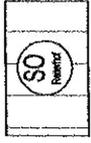
1 : 5000

16.12.2004



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



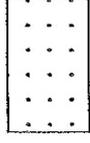
Sonstige Sondergebiete  
hier: Reiterhof

Grünfläche



Eingrünung zur freien Landschaft

Flächen für Landwirtschaft und Wald



Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen

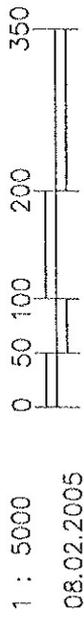


Grenze des Änderungsbereiches

# SAMTGEMEINDE ZEVEN

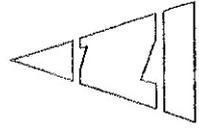
## 25. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Änderungsbereich 25.6 Elsdorf



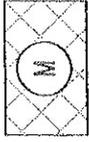
1 : 5000

08.02.2005



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Gemischte Bauflächen

Sonstige Planzeichen

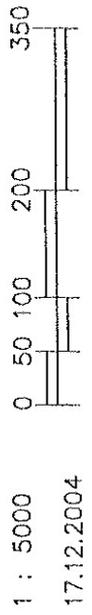


Grenze des Änderungsbereiches

# SAMTGEMEINDE ZEVEN

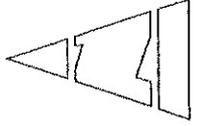
## 25. ANDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Änderungsbereich 25.7 Elsdorf



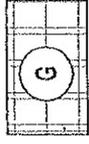
1 : 5000

17.12.2004



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Gewerbliche Bauflächen

Sonstige Planzeichen



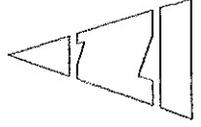
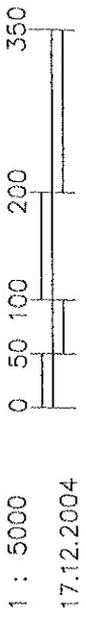
Grenze des Änderungsbereiches



# SAMTGEMEINDE ZEVEN

## 25. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Änderungsbereich 25.8 Elsdorf



---

## GRUNDLAGEN

### 1. Vorbemerkungen

Die städtebauliche Entwicklung in der Samtgemeinde Zeven macht es erforderlich, für einige kleinere Teilbereiche des Samtgemeindegebietes die städtebaulichen Zielsetzungen zu überprüfen und die vorbereitende Bauleitplanung an die Entwicklung bzw. die geänderten Ziele anzupassen. Betroffen sind Flächen in der Stadt Zeven und den Gemeinden Heeslingen, Elsdorf und Gyhum.

Im Bereich des Stadtgebietes von Zeven soll in der Ortschaft Brüttendorf eine seit längerer Zeit für Wohnbauzwecke vorgehaltene Fläche aufgehoben und an anderer Stelle neu ausgewiesen werden. Im Kernort der Gemeinde Heeslingen sowie in der Ortschaft Wehldorf der Gemeinde Gyhum ist die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen geplant. Im Hauptort der Gemeinde Elsdorf soll die bauliche Erweiterung eines Reiterhofes, eines Gewerbebetriebes und der Molkerei ermöglicht werden.

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst 7 Bereiche in der Samtgemeinde Zeven, Landkreis Rotenburg (Wümme) (s. Übersichtsplan). Der Änderungsbereich 25.2, durch den Wohnbauflächen in unmittelbarer Nähe zum Reitverein Zeven e.V. ausgewiesen werden sollten, wurde aus der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes heraus genommen. Hier soll zunächst durch Gutachten untersucht werden, ob Immissionskonflikte zwischen der Nutzung der Flächen des Reitvereins und der Wohnnutzung entstehen werden.

Die Geltungsbereiche der Planänderung sind in den Planzeichnungen gekennzeichnet. Für die einzelnen Änderungsbereiche sind je ein Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und die Planzeichnung der jeweiligen Begründung vorangestellt.

### 2. Überörtliche Planung und Raumordnung

#### 2.1 Landesplanung

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 wird die Samtgemeinde Zeven dem ländlichen Raum zugeordnet. Im ländlichen Raum sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sind außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten durch Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotentials zu erhalten und neue Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Die zentralen Orte sind 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, gewerblichen 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.

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

## **2.2 Regionalplanung**

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

Mittelzentren haben neben der Grundversorgung des Nahbereiches für die Bevölkerung im weiteren Umkreis zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Darüber hinaus ist das Mittelzentrum Zeven als Standort mit der "Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten" festgelegt. Des Weiteren ist der Stadt Zeven die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung" zugewiesen worden.

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

Die Änderungsbereiche 25.1 in Heeslingen, 25.4 in Zeven-Brüttendorf, 25.5 in Gyhum-Wehldorf und 25.6 (östlicher Teil) in Elsdorf liegen in dargestellten Vorsorgegebieten für „Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials“. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind in Vorsorgegebieten so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Der Bedarf an weiteren Bauflächen in Heeslingen, Zeven-Brüttendorf und in Gyhum-Wehldorf soll in direktem Anschluss an bereits vorhandene Ortsbereiche gedeckt werden, um den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten und die bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen nutzen zu können. In Brüttendorf werden außerdem landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits seit längerem als Wohnbauflächen dargestellt sind, aus der geplanten baulichen Nutzung heraus genommen und bleiben der Landwirtschaft vorbehalten. Im Änderungsbereich 25.6 ist die Erweiterung eines bereits vorhandenen Pferdezuchtbetriebes mit Reiterhof geplant, der Bestandteil der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen ist und für den geeignete Bauflächen an anderer Stelle des Gemeindegebietes nicht zur Verfügung stehen. Daher sollen in den betroffenen Änderungsbereichen die Belange der Raumordnung gegenüber den Belangen der baulichen Nutzung zurückgestellt werden. Hierbei werden die Belange der Landwirtschaft insofern berücksichtigt, als dass nur solche Flächen umgenutzt werden,

---

die für die Landwirtschaft entbehrlich sind und für die vorgesehenen Nutzungen zur Verfügung stehen.

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

### **3. Umweltbericht**

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

Die für die Änderungsbereiche 25.1, 25.4, 25.5 und 25.6 vorgenommene Biotopkartierung ist gemäß dem Kartierschlüssel für die Biotoptypen in Niedersachsen des NLO (1994) im Jahr 2005 erfolgt. Die Bewertung der Biotoptypen folgt 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.

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.

Sofern sich in den Änderungsbereichen aufgrund der Planung ein Ausgleichsbedarf ergibt, wird dieser unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1994 herausgegebenen "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" berechnet.

Der Punkt „Kulturgüter“ wird im Umweltbericht nicht für jeden der Änderungsbereiche einzeln abgehandelt. Nur unter der Voraussetzung, dass derartige Vorkommen bekannt sind, werden sie bei der Bestandsbeschreibung aufgeführt. Derzeit liegen jedoch keine Hinweise auf betroffene Kulturgüter vor.

Auch der Punkt „Sonstige Sachgüter“ ist im Umweltbericht nur aufgeführt, wenn eine besondere Betroffenheit vorliegt. Entsprechende Hinweise liegen für die einzelnen Änderungsbereiche der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes bisher ebenfalls nicht vor.

---

**ÄNDERUNGSBEREICH 25 .1 HEESLINGEN „ÖSTLICH DES FRIEDHOFS“****BEGRÜNDUNG****1. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches**

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Heeslingen, nördlich der Klosterstraße (K 130) und östlich des Friedhofes (s. Planzeichnung). Die Größe der Fläche beträgt rund 1,25 ha.

Die im Änderungsbereich gelegene Fläche wird zur Zeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Nördlich, westlich und östlich des Änderungsbereiches setzen sich die Ackerflächen fort. In einem Abstand von ca. 40 m westlich des Änderungsbereiches beginnt der Friedhof. Im Süden grenzt die Klosterstraße (K 130) an den Änderungsbereich an. Südlich davon befinden sich Waldflächen, südwestlich das Wohngebiet „Am Mühlberg“.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft und eine Eingrünung dar (siehe Planausschnitt).

**2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planänderung****2.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt nördlich angrenzend an den Änderungsbereich 25.1 eine große Wohnbaufläche dar, die baulich noch nicht umgesetzt wurde. Für diesen Bereich wird durch die Gemeinde Heeslingen zur Zeit der Bebauungsplan Nr. 21 „Birkenweg Teil II“ aufgestellt. Um die aus dem künftigen Baugebiet zu erwartende Verkehrsbelastung nicht ausschließlich über den Birkenweg abwickeln zu müssen, ist geplant, von der K 130 aus eine zweite Zufahrt in das geplante Baugebiet zu führen. Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat in seiner Eigenschaft als Straßenbaulastträger bereits grundsätzlich seine Zustimmung gegeben.

Mit der Anlegung der Erschließungsstraße soll auch das künftige Wohngebiet bis an die Kreisstraße heran erweitert werden. Diese Erweiterung ist aus folgenden Gründen sinnvoll:

- Im Grundzentrum Heeslingen ist aufgrund der allgemeinen Lage auf dem Wohnungsmarkt und der zentralörtlichen Bedeutung des Ortes der Bedarf an Wohngrundstücken sehr groß. Ziel der Samtgemeinde Zeven ist es daher, mit der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen die Voraussetzungen zur Deckung des großen Bedarfes über einen längeren Zeitraum zu gewährleisten und die grundzentralen Einrichtungen zu stärken.
- Die Flächen befinden sich in der Nähe der Infrastruktureinrichtungen (z.B. Grundschule), von Arbeitsplätzen und des Ortskernes von Heeslingen.

- 
- Durch die Erweiterung der Wohnbauflächen bis an die Kreisstraße heran wird der östliche Ortsrand abgerundet.
  - Die geplante innere Erschließungsstraße erhält auch in dem Bereich zwischen der K 130 und der bisher im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbaufläche eine Erschließungsfunktion für angrenzende Baugrundstücke, so dass eine bessere Aufteilung der zusätzlichen Erschließungskosten möglich ist.
  - Die Ortseinfahrt ist zur Zeit geprägt durch die nördlich der Kreisstraße gelegenen offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen und den Friedhof sowie durch den südlich der Straße gelegenen Wald. Das Wohngebiet „Am Mühlenberg“ ist durch den Wald relativ stark verdeckt. Der Beginn der geschlossenen Ortschaft ist daher für die Kraftfahrzeugführer zur Zeit optisch erst spät erkennbar, abgesehen von dem Ortschild. Die Errichtung von Wohngebäuden östlich des Friedhofes bis an die Kreisstraße heran macht den Beginn der Ortschaft deutlicher erkennbar. Dies soll noch durch die Herstellung eines Fahrbahnteilers innerhalb der K 130 unterstützt werden, so dass zu erwarten ist, dass die am Ortseingang gefahrenen Geschwindigkeiten abnehmen werden. Dies kommt vor allem dem Bereich der Oste-Grundschule zu Gute, wo eine Erhöhung der Verkehrssicherheit besonders wichtig ist.
  - Es werden keine Flächen mit besonderer ökologischer Bedeutung in Anspruch genommen.
  - Die Flächen werden für die Landwirtschaft nicht mehr benötigt.

Im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die innerhalb des Änderungsbereiches 25.1 gelegene Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Hier sollen 8 zusätzliche Baugrundstücke ermöglicht werden. Einbezogen in den Änderungsbereich ist auch der im wirksamen Flächennutzungsplan als Abgrenzung des bisherigen Baugebietes dargestellte Grünstreifen, der in Zukunft nicht mehr benötigt wird.

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

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches soll über eine neu zu schaffende Einmündung von der Klosterstraße (K 130) aus erfolgen. Entsprechende Vereinbarungen werden zu gegebener Zeit mit dem Landkreis Rotenburg (Wümme) als Straßenbaulastträger abgeschlossen.

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

Bezüglich der Oberflächenentwässerung wurden im Plangebiet Bodenuntersuchungen durchgeführt. Diese haben zum Ergebnis, dass aufgrund der Bodenverhältnisse keine Versickerung auf den Grundstücken möglich ist. Im Plangebiet hat sich aus den eiszeitlichen Geschiebesanden und Geschiebelehm des Geestrückens als Bodentyp Pseudogley-Podsol entwickelt. Die Lehmenteile machen den Boden schwer durchlässig und bilden stauende Schichten aus. Das Oberflächenwasser soll dem Regenwasserrückhaltebecken zugeführt werden, das nordwestlich des Planänderungsgebietes angelegt bzw. erweitert wird. Die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren werden durch ein Fachbüro rechtzeitig eingeleitet.

---

### **3. Umweltbericht**

#### **3.1 Einleitung**

##### **3.1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Die innerhalb des Änderungsbereiches 25.1 gelegene Fläche soll künftig als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Bezüglich der verfolgten städtebaulichen Ziele der Planänderung wird auf Punkt 2.1 der Erläuterungen zu diesem Änderungsbereich verwiesen.

##### **3.1.2 Umweltschutzrelevante Fachgesetze und Fachpläne**

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

- Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, kurz FFH-Richtlinie),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (W.) (2003).

##### **Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie)**

EG-Richtlinien sind Rahmenvorschriften, die in nationales Recht übernommen und ausgefüllt werden müssen. Die FFH-Richtlinie (und die EG-Vogelschutzrichtlinie) ist mit den §§32-38 BNatSchG in bundesdeutsches Recht übernommen worden.

Das südlich der K 130 verlaufende Tal der Oste ist als FFH-Gebietsvorschlag 30 an die EU weitergeleitet worden.

##### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

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

Darin nennt §39 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen, insbesondere durch den menschlichen Zugriff,*
- *den Schutz, die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung der Biotope wildlebender Tier- und Pflanzenarten sowie die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *die Ansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

##### **Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)**

Wichtig sind die Inhalte des 6. Abschnitts des NNatG zum Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten, die zum einen über §34a mit dem Bundesnaturschutz-

---

gesetz verknüpft sind, zum anderen aber eigenständige Vorschriften zum Allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen (§35) sowie zum allgemeinen Biotopschutz.

### **Landschaftsrahmenplan (LRP)**

Gemäß Karte III des LRP ist im Änderungsbereich das Landschaftserleben in Bezug auf die beiden Teilaspekte Landschaftsbild und Ruhe eingeschränkt. Aus den Anforderungen an die Nutzungen ergibt sich gem. Karte IV, dass es sich um ein Gebiet handelt, in dem bei landwirtschaftlicher Nutzung vorrangig Maßnahmen zum Schutz des Bodens ergriffen werden sollten.

## **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt**

### **3.2.1 Methoden zur Bestandsaufnahme im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet**

Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- flächendeckende Biotopkartierung (s. Punkt 3 der Grundlagen),
- Auswertung vorhandener Bodenkarten (BÜK 50, NLF 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.
- Erhebung und Begutachtung der umgebenden Nutzungen für die Beurteilung, ob unzuträgliche Schall-, Geruchs- und/oder Staubbelastungen in dem voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet zu erwarten sind.

### **3.2.2 Bestandsaufnahme im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet**

#### **Boden und Wasser**

Der Änderungsbereich liegt am Fuße eines in Nord-Südrichtung langgestreckten flachwelligen Geestrückens zwischen Boitzen und Heeslingen, der sich in Richtung auf das Tal der Oste hin absenkt. Im Plangebiet hat sich aus den eiszeitlichen Geschiebesanden und Geschiebelehm des Geestrückens als Bodentyp Pseudogley-Podsol entwickelt. Mächtige Geschiebelehmsschichten machen den Boden schwer durchlässig und bilden stauende Schichten aus. Aufgrund dieser Stauhazone ist mit oberflächennaher Verunreinigung zu rechnen. Bei Inhomogenität der Bodenschichten kann sich auch lokal Schichtenwasser sammeln. Das Hauptgrundwasserstockwerk liegt jedoch weit mehr als 3 m unter Flur. Die Gefahr der Verunreinigung des Hauptgrundwasserstockwerks ist als gering einzuschätzen, da die Deckschichten ausreichend mächtig und wenig durchlässig sind und außerdem ein vergleichsweise gutes Stoffbindungsvermögen besitzen. Die Grundwasserneubildungsrate ist im Änderungsbereich und seiner Umgebung hoch. Für die Schutzgüter Boden und Wasser ist dieser Bereich daher von Bedeutung. Der Boden im Änderungsbereich wird ackerbaulich intensiv genutzt und ist daher als anthropogen überformt einzustufen. Ständige Bodenbearbeitung und Befahren mit

---

schweren Maschinen führen in Verbindung mit Düngung, Kalkung und Pestizideinsatz zu Änderungen der natürlichen Bodenschichtung, der Bodenstrukturen und -eigenschaften. Eine ungestörte natürliche Bodenentwicklung ist unter diesen Bedingungen nicht möglich, wobei die nutzungsbedingten Bodenveränderungen zum Teil als irreversibel gelten müssen.

Boden: Wertstufe 3, Wasser: Wertstufe 4

### **Klima/Luft**

Der Änderungsbereich und seine unbebaute, ackergenutzte Umgebung sind als ausgeprägtes Kaltluftentstehungsgebiet zu bezeichnen, wobei die Kaltluft von dem Geestrücken in Richtung Oste und zur Knüllbachniederung hin abfließt.

Über eine Grundbelastung hinaus sind nennenswerte Beeinträchtigungen durch Schadstoffimmissionen im Änderungsbereich und seiner Umgebung nicht zu erwarten.

Wertstufe: 3

### **Tiere und Pflanzen**

Der Änderungsbereich wird ackerbaulich genutzt und ist Teil ausgedehnter Ackerflächen, die ohne nennenswerte Gliederung durch Kleinstrukturen wie Hecken, Gebüsch und Einzelbäume den Geestrücken bis zum Waldgebiet Schönhoop hinauf weiträumig überziehen. Für Vogelarten der Kulturlandschaft und der angrenzenden Siedlungsflächen nehmen die Ackerflächen die Funktion als Nahrungsraum wahr. Für Arten der offenen Feldflur wie z. B. die Feldlerche und Schafstelze sind die weitläufigen Äcker in bestimmter Entfernung zu den Gehölzbeständen auch als geeigneter Brutplatz einzustufen. Allerdings ist die Funktion als Brutrevier für diese Offenlandarten aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt. Bearbeitungszeitpunkt und Nutzungsintervalle stehen einem Bruterfolg häufig entgegen.

Wertstufe: 2

### **Landschaft**

Der Änderungsbereich liegt in der welligen Ackerlandschaft des Geestrückens, dessen Geländere relief den Naturraum südlich des Schönhoop unverwechselbar prägt. Der Ackerlandschaft fehlen allerdings gliedernde Strukturen wie Hecken und Feldgehölze fast vollständig. Was Vegetationsstrukturen angeht, wirkt daher auch fast allein der Schönhoop blickbestimmend. Darüber hinaus sind es ansonsten nur wenige Gehölze, die eine deutliche Blickfangwirkung entwickeln, da sie sich als „Einzelobjekt“ aus der gleichförmigen Ackerlandschaft herausheben.

Die auf der Westseite der Birkenwegs schon bestehenden Siedlungsflächen liegen von den freien Ackerflächen optisch in Grünstrukturen eingebunden am Fuß des Geestrückens. Als verbindendes Landschaftselement besitzen die Baumreihen entlang des Birkenwegs dafür funktional eine hohe Bedeutung.

Wertstufe: 3

### **Verkehrsbelastungen**

Das Planänderungsgebiet wird erschlossen über die Klosterstraße (K 130), die von Heeslingen über Osterheeslingen nach Weertzen führt. Die Verkehrsbelastung auf dieser Straße ist jedoch relativ gering.

### **Schallimmissionen**

Schallbelastungen ergeben sich durch den Verkehr auf der Kreisstraße 130 und der Erschließungsstraße des künftigen Baugebietes.

### **Landwirtschaftliche Nutzung**

Aus der Bewirtschaftung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können sich zu gewissen Zeiten Staub- und eventuell Geruchsmissionen ergeben.

## **3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

### **3.3.1 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft**

Bei der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der Planung sind in diesem Fall die Summationswirkung mit den Auswirkungen der Planung für die nördlich angrenzenden großen Wohnbauflächen zu berücksichtigen. Der Änderungsbereich 25.1 liegt in den Grenzen des Plangebiets des B-Plans Nr. 21 „Birkenweg Teil II“, für den bereits das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet ist.

### **Boden, Wasser**

Eine Beeinträchtigung erfolgt durch die Versiegelung und Überbauung der zukünftigen Wohnbauflächen. 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.

Das Schutzgut Wasser wird gering beeinträchtigt, da das anfallende Oberflächenwasser weitestgehend einem Sickerbecken und damit auch dem Grundwasser wieder zugeführt wird.

### **Klima/ Luft**

Indirekt wirkt sich die Bodenversiegelung auf das Kleinklima aus, da sich über bebauten und versiegelten Bereichen die Verdunstung verringert. Die Versiegelung des Änderungsbereichs und der nördlich angrenzendengeplanten Wohnbauflächen kann zusammen mit den eng benachbarten Siedlungsflächen westlich des Birkenweges zu Aufwärmungseffekten führen. Da aber durch Kaltluftzufuhr aus den Ackerlagen bei ungehindertem Luftaustausch ein ständiger Ausgleich stattfinden wird, sind erhebliche Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Bedingen nicht zu erwarten. Allerdings ist bei insgesamt mehr als 100 Baugrundstücken die Zunahme an KfZ-Verkehr mit höheren

---

Immissionsbelastungen im Bereich Birkenweg verbunden. Dies ist lokal als Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/ Luft einzustufen.

### **Tiere und Pflanzen**

Innerhalb des Änderungsbereiches geht der Lebensraum Acker verloren. Relevant ist hierbei seine Bedeutung als Nahrungsressource und als Brutrevier, auch wenn es nutzungsbedingt Vorbelastung gibt. Werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen als Nahrungsressource teilweise noch durch das entstehende heterogene Hausgartengebiet gemindert oder auch funktional ersetzt, entstehen im Bereich der zukünftig überbauten offenen Feldflur Lebensraumdefizite für Offenlandarten, die vom umgebenden Kulturlandschaftsraum nicht mehr ausgeglichen werden können. Insgesamt werden die Lebensraumfunktionen der Kulturlandschaft im Änderungsbereich und seiner Umgebung mindestens teilweise beeinträchtigt.

Das Tal der Oste in den Grenzen des FFH-Gebietsvorschlags 30 ist auf Höhe des Änderungsbereichs entweder durch Bebauung verstellt oder aber durch breite Waldbereiche abgeschottet. Von der Planung wird es weder direkt noch indirekt berührt.

### **Landschaft**

Mit der Realisierung der Wohnbebauung erfolgt eine verstärkte Überprägung des Kulturlandschaftsraumes mit deutlichen Verlusten in Bezug auf die Wirkung des Geländereiefs als dem landschaftsbildbestimmenden Merkmal, da sich die neue Siedlungsfläche in das zum Geestrücken ansteigende Gelände hinein erstreckt. Dies ist als Beeinträchtigung einzustufen.

## **3.3.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

### **Verkehrsbelastungen**

Die wesentliche Verkehrsbelastung besteht auf der Kreisstraße 130. Diese Verkehrsbelastung wird sich in Zukunft leicht erhöhen. Hinzu kommt der Fahrzeugverkehr, der sich durch die Erschließung des künftigen Baugebietes ergibt. Die Verkehrsbelastung wird aber auch zukünftig mit der Nutzung des geplanten und der angrenzenden Wohngebiete vereinbar sein.

### **Schallbelastungen**

Schallbelastungen ergeben sich durch den Verkehr auf der Kreisstraße 130 und der Erschließungsstraße des künftigen Baugebietes. Diese bleiben jedoch so gering, dass unzuträgliche Belastungen für die künftigen Bewohner des Wohngebietes oder angrenzender Wohngebiete nicht zu erwarten sind.

### Landwirtschaftliche Nutzung

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hat so zu erfolgen, dass die Immissionen die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte nicht überschreiten. Trotzdem lassen sich zu gewissen Zeiten Staub- und Geruchsimmissionen nicht ganz vermeiden. Sie sind wegen der Lage des Baugebietes am Ortsrand aber als ortstypisch hinzunehmen.

#### 3.3.3 Wechselwirkungen

<b>Beeinträchtigungen des Schutzgutes</b>	<b>⇒ Wirkung auf das Schutzgut</b>
<b>Boden</b>	<b>Tiere und Pflanzen/ Landschaft</b>
Überbauen und Versiegeln	Verlust und Veränderung von Lebensräumen oder Teillebensräumen und damit Kulturlandschaftsbereichen, die das Bild am östlichen Ortsrand entscheidend mit bestimmen
	<b>Klima/ Luft</b>
	Verringerung der Luftfeuchtigkeit, Aufwärmung, Staubeentwicklung.
<b>Klima/ Luft</b>	<b>Tiere und Pflanzen</b>
Zunahme des Kfz.-Verkehrs	Veränderung der Pflanzen- und Tierartengemeinschaften; Verlust oder Schädigung von Arten
	<b>Mensch</b>
	Belastungen durch Luftschadstoffe
<b>Landschaft</b>	<b>Mensch</b>
Verlust der naturraumtypischen geomorphologischen Eigenart im Planungsraum	Einschränkung des Landschaftserlebens

#### 3.3.4 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde im Planänderungsgebiet weiterhin eine ackerbauliche Nutzung stattfinden. Was die Lebensraumfunktionen und das Landschaftsbild anbetrifft, wäre die Fläche dann relativ stark isoliert: im Westen vom Friedhofsgelände begrenzt, im Norden durch Siedlungsflächen, im Süden durch die Kreisstraße.

#### 3.3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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 § 21 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1a 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 §18 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

### **Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§19 BNatSchG). Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen indem naturbetonte Biotope und Landschaftsbestandteile hoher Wertigkeit nicht in Anspruch genommen werden.

Das Niederschlagswasser wird einem geplanten Sickerbecken zugeleitet. Damit werden Abflussspitzen in den Vorflutern vermieden und die Zuführung zum Grundwasser so weit wie möglich aufrecht erhalten.

### **Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung insgesamt**

Durch die geplante Eingrünung des Baugebietes an der Grenze zu den landwirtschaftlichen Flächen wird eine Filterung der Stäube erfolgen, so dass die Belastungen auf den Baugrundstücken erheblich vermindert werden.

Um den Ortseingangsbereich – neben der künftig besser erkennbaren Wohnnutzung – noch besser zu betonen und so die gefahrenen Geschwindigkeiten zu drosseln, soll im Zuge der Kreisstraße ein Fahrbahnteiler hergestellt werden. So können die Schall- und Abgasbelastungen reduziert werden und die Verkehrssicherheit erhöht werden. Der Fahrbahnteiler soll gleichzeitig als Querungshilfe für Radfahrer und Fußgänger genutzt werden.

### **Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Die aufgrund der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden durch Überbauung und Versiegelung
- des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch Verlust von Offenlandlebensräumen
- des Schutzgutes Klima/ Luft durch verkehrsbedingte Immissionsbelastungen
- des Schutzgutes Landschaft durch Überbauung des naturraumtypischen Geländereiefs

sind Eingriffe im Sinne von §18 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar.

Der etwa 1,2 ha große Änderungsbereich wird gemäß den geplanten textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr.21 „Birkenweg Teil II“ zu etwa 60 % überbaut und versiegelt. Daraus ergibt sich ein beeinträchtigter Bodenbereich von etwa 0,72 ha. Bei einem Ausgleichsfaktor von 0,3 ist daraus ein Ausgleichsbedarf von etwa 0,2 ha abzuleiten. Erforderlich wird außerdem eine wirksame Eingrünung der Fläche zur freien Landschaft hin, die auf jeden Fall innerhalb des Änderungsbereichs zur Verfügung zu stellen ist. Der Ausgleich für das Schutzgut Boden sowie ein funktioneller Ausgleich für

---

das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfolgt gemäß den vorgesehenen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21 außerhalb des überplanten Bereichs auf bereits im Eigentum der Samtgemeinde Zeven gesicherten Flächen bei Bademühlen. Der Ausgleich für das Schutzgut Klima/ Luft erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bausleitplanung innerhalb des Gebiets durch Anpflanzungen.

### **3.3.6 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung**

Planungsalternativen ergeben sich für das Planänderungsgebiet nicht. Wie bereits oben ausgeführt, dient die Ausweisung der Wohnbauflächen neben der Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken auch der Abrundung des östlichen Ortsrandes und der Betonung des Ortseingangsbereiches, so dass die auf der K 130 gefahrenen Geschwindigkeiten der Kraftfahrzeuge gedrosselt wird. Damit wird die Verkehrssicherheit am Ortsrand erhöht und es ist zu erwarten, dass die Belastungen, die für die Anwohner der Kreisstraße durch den Verkehr bestehen, gemindert werden. Außerdem werden mit der geplanten Wohnbebauung keine wertvollen Flächen in Anspruch genommen. Mit der Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken auf anderen Flächen bleibt das lückenhafte Erscheinungsbild des Ortsrandes; die geplante Anbindung des nördlich gelegenen Baugebietes an die Kreisstraße hat im unteren Bereich keine weitere Erschließungsfunktion; außerdem lässt sich die Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeiten ohne den unmittelbaren Eindruck eines geschlossen bebauten Ortsteils nur mit erheblichem Aufwand erreichen.

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

### **Angewendete Verfahren**

Es wurden keine gesonderten technischen Rechenverfahren durchgeführt.

### **Maßnahmen des Monitorings**

Maßnahmen des Monitorings sind im Rahmen des zeitgleich eingeleiteten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Birkenweg Teil II“ festzulegen. Sie betreffen die Entwicklung einer wirksamen Eingrünung der zukünftigen Wohnbauflächen sowie die geplanten Ausgleichsmaßnahmen für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen auf einer externen Ausgleichsfläche.

## **3.5 Zusammenfassung**

Im Planänderungsgebiet ist die Errichtung von Wohnhäusern geplant. Damit soll die Funktion des Kernortes Heeslingen als Grundzentrum gestärkt und die Auslastung der Infrastruktureinrichtungen gesichert werden. Außerdem soll durch das Baugebiet der östliche Ortsrand von Heeslingen abgerundet und die Ortseinfahrt auf der K 130 visuell

---

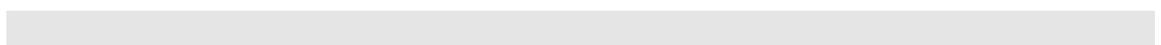
besser erkennbar werden. Das Planänderungsgebiet ist durch seine ortskernnahe Lage für den geplanten Nutzungszweck städtebaulich gut geeignet.

Besonders wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft werden nicht in Anspruch genommen, der Änderungsbereich wird ausschließlich als Acker genutzt. Umweltbeeinträchtigungen lassen sich nur zum Teil vermeiden. Mit der Versiegelung und Überbauung sowie durch die Überprägung des Landschaftsbildes ergeben sich unvermeidbare, jedoch ausgleichbare Beeinträchtigungen. Ausgleichsmaßnahmen sind für den Eingriff in den Boden in Lebensraumfunktionen und das Landschaftsbild erforderlich. Sie werden zum Teil innerhalb, ansonsten außerhalb des Planänderungsgebiets durchgeführt. Dafür sind Flächen bereits gesichert. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 21 „Birkenweg Teil II“.

Eine maßgebliche Erhöhung der Schallimmissionen ist durch das künftige Baugebiet nicht zu erwarten.

Der Zu- und Abfahrtsverkehr des künftigen Baugebietes in die K 130 kann im neu zu bildenden Einmündungsbereich ohne Probleme abgewickelt werden. Maßgebliche Erhöhungen der Verkehrsbelastungen und negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss sind nicht zu erwarten.

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



## **ÄNDERUNGSBEREICH 25.3 BRÜTTENDORF „SÜDLICH BLÖCKENWEG“**

### **BEGRÜNDUNG**

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

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Ortsrand der Ortschaft Brüttendorf, östlich der B 71 (s. Planzeichnung). Die Größe der Fläche beträgt rund 2,27 ha.

Die Fläche innerhalb des Änderungsbereiches wird zur Zeit landwirtschaftlich als Weidefläche genutzt. Westlich des Planänderungsgebietes verläuft die B 71, daran westlich angrenzend sowie südlich des Planänderungsgebietes befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. Östlich des Änderungsgebietes befindet sich eine gemischte bauliche Nutzung, zu der auch ein landwirtschaftlicher Betrieb gehört. Nördlich des Plangebietes grenzt eine Wohnbebauung an.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im Geltungsbereich der Planänderung eine Wohnbaufläche dar (s. Planausschnitt). Am südlichen Rand der Wohnbaufläche ist eine Eingrünung zur freien Landschaft dargestellt. Entlang der B 71 sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgewiesen.

#### **2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planänderung**

##### **2.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven wurde der innerhalb des Änderungsbereiches 25.3 gelegene Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ziel der Flächennutzungsplanänderung war es, für den Ort die Deckung des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken sicher zu stellen und den bebauten Ortsteil abzurunden.

Bei der Umsetzung der vorbereitenden Bauleitplanung wurden die Möglichkeiten für die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers überprüft und festgestellt, dass die Bodenverhältnisse in dem hängigen Gelände keine ausreichende Versickerung des anfallenden Regenwassers zulassen. Eine Regenwasserrückhaltung mit gedrosselter Ableitung des Wassers zum nächstgelegenen Vorfluter würde einen unverhältnismäßig hohen Erschließungsaufwand mit sich bringen, zumal die entlang der Bundesstraße 71 erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen eine weitere Erhöhung der Baugrundstückskosten mit sich bringen. Die neu geschaffenen Baugrundstücke würden sich nicht mehr vermarkten lassen.

Die Samtgemeinde Zeven hat sich daher entschieden, die für den Ort erforderlichen Wohnbaugrundstücke an anderer Stelle zur Verfügung zu stellen. Der Ort Brüttendorf

wurde nach alternativen Möglichkeiten zur Ausweisung von Wohnbauflächen untersucht. Diese wurden am östlichen Rand des bebauten Ortsteiles gefunden.

Die im Änderungsbereich 25.3 gelegenen Flächen, die bisher für die Deckung des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken vorgesehen waren, sollen deshalb aus der Darstellung der Bauflächen heraus genommen und weiterhin für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden.

Der Bereich soll entsprechend der künftigen Nutzung im Flächennutzungsplan wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

### **3. Umweltbericht**

#### **3.1 Einleitung**

##### **3.1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Die innerhalb des Änderungsbereiches 25.3 gelegene, ca. 2,27 ha große Fläche soll im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven künftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden, weil die Kosten für eine Erschließung des hängigen Geländes als Wohngebiet den ökonomisch tragbaren Rahmen übersteigen.

##### **3.1.2 Umweltschutzrelevante Fachgesetze und Fachpläne**

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

#### **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt**

Da die vorhandene Nutzung durch die Flächennutzungsplanänderung nicht verändert, sondern als Ziel für die künftige Entwicklung festgeschrieben wird, ergeben sich keine Umweltauswirkungen.

#### **3.3 Prognose über die Auswirkungen der Planung**

##### **3.3.1 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft sowie den Menschen und seine Gesundheit**

Veränderungen in Bezug auf die Auswirkungen der Bodennutzung über das heute bereits vorhandene Maß hinaus ergeben sich nicht.

Auch auf den Menschen bezogen ergeben sich keine umweltrelevanten Veränderungen.

### **3.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Sind hier nicht erforderlich.

### **3.3.3 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung**

Planungsalternativen ergeben sich für das Planänderungsgebiet nicht. Wie bereits oben ausgeführt, ist die Erschließung der Fläche für Wohnbauzwecke ökonomisch nicht vertretbar. Daher ist nur die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung städtebaulich sinnvoll.

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

### **Angewendete Verfahren**

Wurden nicht erforderlich.

### **Maßnahmen des Monitorings**

Sind nicht erforderlich.

## **3.5 Zusammenfassung**

Im Planänderungsgebiet soll die landwirtschaftliche Nutzung beibehalten werden, weil eine Versickerung des Regenwassers auf der Fläche nicht möglich ist und die Sammlung des Wassers in einem Regenwasserrückhaltebecken mit einer Ableitung zum nächsten Vorfluter mit hohen Kosten verbunden ist. In Anbetracht der zusätzlichen Kosten für einen erforderlichen Lärmschutzwall entlang der B 71 wird die Erschließung der Flächen als Wohngebiet zu teuer. Daher soll die Ausweisung als künftiges Wohngebiet zurück genommen werden.

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

---

---

**ÄNDERUNGSBEREICH 25.4 BRÜTTENDORF „ÖSTLICH STUBBENENDE“****BEGRÜNDUNG****1. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches**

Der Änderungsbereich liegt am südöstlichen Rand der Ortschaft Brüttendorf, westlich der Straße Stubbenende. Der Geltungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen östlich der bereits vorhandenen Bebauung, reicht aber mit seinem südwestlichen Teil im Bereich einer Baulücke bis an die Straße heran (s. Planzeichnung). Die Größe der Fläche beträgt rund 3,26 ha.

Die im Geltungsbereich der 25. Änderung gelegene Fläche wird zur Zeit im Wesentlichen landwirtschaftlich (als Weide- und Ackerland) genutzt. Geringfügige Teile von Garten- und Hofflächen der an der Straße Stubbenende gelegenen Grundstücke ragen in den Planänderungsbereich hinein. Nördlich, östlich und überwiegend auch südlich grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an das Planänderungsgebiet heran. Westlich und südwestlich befindet sich eine gemischte bauliche Nutzung, darunter südwestlich gelegen ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im Änderungsbereich überwiegend Flächen für die Landwirtschaft dar. Im südwestlichen Teil des Planänderungsgebietes sind gemischte Bauflächen dargestellt (siehe Planausschnitt).

**2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planänderung****2.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Der Ort Brüttendorf gehört zur Stadt Zeven und liegt ca. 2 km südlich der Kernstadt. Brüttendorf weist bereits heute einen erheblichen Bedarf an Wohnbaugrundstücken auf, um der ortsansässigen Bevölkerung die Möglichkeit zu geben, neuen Wohnraum innerhalb ihres Heimatortes zu schaffen.

Die Samtgemeinde Zeven beabsichtigt daher, die Möglichkeit zur Ausweisung und Erschließung zusätzlicher Wohnbaugrundstücke zu schaffen. Diese Bauflächen sollen lediglich der Eigenentwicklung des Ortes dienen. Die Grundstücke sollen nur an Bauwillige veräußert werden, die bereits in der Ortschaft wohnen und zur Gründung eines eigenen Hausstandes selber bauen möchten oder an diejenigen, die in der Ortschaft geboren sind und hierher zurückkehren möchten.

Innerhalb des Ortsbereiches sind zwar noch einige Baugrundstücke vorhanden, diese stehen jedoch zur Zeit nicht zur Verfügung, weil entweder die vorhandene Nutzung nicht aufgegeben werden kann oder weil sie für den Bauplatzbedarf in der eigenen Familie vorgehalten werden. Außerdem bestehen bei vielen Baugrundstücken Immissionsprobleme mit benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben. Die wenigen Bau-

---

lücken reichen aber auch nicht aus, um den Bedarf der Ortschaft Brüttendorf an Grundstücken für die Eigenentwicklung zu decken.

Bereits im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven wurde für die Eigenentwicklung des Ortes eine Wohnbaufläche südlich des Blöckenweges als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Diese Fläche lässt sich jedoch nicht wirtschaftlich erschließen und steht deshalb für Bauzwecke nicht zur Verfügung. Hierzu wird auf die Erläuterungen zum Änderungsbereich 25.3 verwiesen.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es auch weiterhin, für Brüttendorf die Deckung des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken sicher zu stellen. Daher wurde der Ort nach weiteren Möglichkeiten zur Ausweisung von Wohnbauflächen untersucht.

Der westlich der B 71 gelegene Teil des Ortes scheidet insgesamt für die für eine weitere Wohnbauentwicklung aus. Hier befinden sich entlang der Bundesstraße 71 und der Straße Am Hainberg (L 132) landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe und einige Wohngebäude. Wegen der zu erwartenden Immissionsprobleme ist daher die Ausweisung von Wohnbauflächen direkt angrenzend an der vorhandenen Bebauung nicht möglich. Abgerückt von den landwirtschaftlichen Betrieben würden sich Wohnbauflächen nur innerhalb des freien Landschaftsraumes unterbringen lassen. Dies kann jedoch nicht Ziel der Samtgemeinde Zeven sein.

Der südliche Ortsrand, wo bereits eine Wohnbaufläche geplant war (Änderungsbereich 25.3), scheidet aus den oben genannten Gründen für eine bauliche Entwicklung aus. Auch eine Erweiterung der baulichen Nutzung am sehr schmalen nördlichen Ortsrand ist städtebaulich nicht vertretbar, weil sich hier zum Einen Immissionsprobleme aus den landwirtschaftlichen Betrieben sowie aus der Verkehrsbelastung auf der B 71 ergeben, und weil sich zum Anderen eine fingerartige Erweiterung der Bebauung in die freie Landschaft hinein ergeben würde.

Daher bleibt für eine weitere Wohnbauentwicklung lediglich der östliche Ortsrand von Brüttendorf übrig. Aber auch hier befinden sich in der nördlichen Hälfte des bebauten Ortsteils noch zahlreiche landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe sowie ein Schießstand, die mit ihren Geruchs- bzw. Schallemissionen der Entwicklung eines Wohngebietes entgegenstehen. Außerdem befinden sich hier gemäß dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) wichtige Bereiche für das Landschaftserleben mit mäßig eingeschränktem Landschaftsbild und zum Teil mit mesophilen Grünlandflächen; das Ziel des Landschaftsrahmenplanes besteht in der Erhaltung und Verbesserung des Bereiches. Auch der Landschaftsplan der Stadt Zeven weist diesen Bereich als für das Landschaftserleben wertvoll aus.

In der südlichen Hälfte des östlich der Straße Stubbenende gelegenen Bebauungszusammenhangs befinden sich ausschließlich Wohngebäude, so dass hier eine weitere Wohnbebauung angegliedert werden kann, ohne erhebliche Immissionsprobleme auszulösen und die landwirtschaftliche Nutzung zu beeinträchtigen. Das Landschaftsbild ist hier

---

gemäß dem Landschaftsrahmenplan als eingeschränkt zu bezeichnen. Da in diesem Bereich auch die Bodenverhältnisse so beschaffen sind, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ohne Probleme möglich ist, hat sich die Samtgemeinde Zeven entschieden, eine weitere Wohnbauentwicklung auf diesen Bereich des Ortes zu konzentrieren.

Angrenzend an den östlichen Ortsrand soll daher zwischen dem von der Straße Stubbenende abzweigenden Wirtschaftsweg und dem südlichsten Wohngrundstück eine Wohnbaufläche dargestellt werden, die eine zweizeilige Wohnbebauung zulässt. In den Änderungsbereich mit einbezogen wurde auch die an der Straße Stubbenende noch vorhandene Baulücke, um auch hier eindeutig eine Wohnbauentwicklung vorzubereiten; eine Erschließung des künftigen Wohnbaugebietes soll auch über diese landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgen können.

Insgesamt sollen innerhalb der Wohnbaufläche ca. 20 bis 22 Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Diese Zahl reicht für die Deckung des langfristigen Bedarfs der Ortschaft Brüttendorf aus. Die Erschließung dieser Bauflächen soll jedoch, entsprechend dem Bedarf an Baugrundstücken für die Eigenentwicklung des Ortes, in mehreren Schritten erfolgen.

Die im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes überplanten Flächen bieten sich für eine Ortserweiterung insbesondere deshalb an, weil sie direkt an den Hauptsiedlungsbereich Brüttendorfs angrenzen. Dadurch wird eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermieden.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat darauf hingewiesen, dass im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 südöstlich von Brüttendorf ein Vorrangstandort für die Windenergiegewinnung geplant ist. Bei einer Erweiterung des Ortes in Richtung Osten lässt sich der als Ziel der Raumordnung vorgesehene Abstand von 1.000 m zwischen Windparks und Wohngebieten nicht mehr einhalten. Sowohl das neue RROP 2005 als auch die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich zur Zeit noch im Aufstellungsverfahren. Die Ziele der Raumordnung sind noch nicht verbindlich, aber natürlich in die Abwägung der betroffenen Belange einzustellen.

Durch die Ausweisung des Vorrangstandortes würde die Eigenentwicklung der Ortschaft Brüttendorf in erheblichem Maße eingeschränkt werden, denn für die Ortschaft bestehen aus o.g. Gründen keine anderen Möglichkeiten, den erforderlichen Bedarf an Wohnbaugrundstücken für die Eigenentwicklung des Ortes zu decken. Die von den geplanten Windenergieanlagen ausgehenden Belastungen durch Schall und Schattenschwurf verschlechtern zudem die Wohnqualität in Brüttendorf, insbesondere auch in der geplanten Erweiterungsfläche.

Auf die Ausweisung der Wohnbaufläche kann seitens der Samtgemeinde Zeven nicht verzichtet werden. Da die Samtgemeinde Zeven für den Ort Brüttendorf keine alternativen Wohnbauflächen zur Verfügung stellen kann, soll unter Abwägung aller

---

Belange die im Änderungsbereich 25.4 gelegene Fläche als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Südwestlich des Planänderungsbereiches befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die angrenzenden Ackerflächen werden intensiv bewirtschaftet. Die landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten sind jedoch durch die angrenzende, umfangreiche Wohnnutzung bereits stark eingeschränkt. Die Darstellung der Wohnbauflächen hat auf die landwirtschaftliche Nutzung keine weiteren negativen Auswirkungen.

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

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt über die Straße Stubbenende und den nördlich an den Geltungsbereich der Planänderung angrenzenden landwirtschaftlichen Weg. Der Ausbau der Straße Stubbenende reicht aus, um den zusätzlich zu erwartenden Verkehr aufzunehmen. Der landwirtschaftliche Weg ist für die Erschließung des Plangebietes aus Richtung Norden auf entsprechender Länge auszubauen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch dezentrale Kleinkläranlagen.

Das Oberflächenwasser soll auf den Baugrundstücken versickert werden. Für das Planänderungsgebiet ist eine Bodenuntersuchung durchgeführt worden, die zum Ergebnis hat, dass ausreichend versickerungsfähige Bodenverhältnisse vorliegen.

## **3. Umweltbericht**

### **3.1 Einleitung**

#### **3.1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Die innerhalb des Änderungsbereiches 25.4 gelegene Fläche soll künftig als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Bezüglich der verfolgten städtebaulichen Ziele der Planänderung wird auf Punkt 2.1 der Erläuterungen zu diesem Änderungsbereich verwiesen.

#### **3.1.2 Umweltschutzrelevante Fachgesetze und Fachpläne**

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

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (W.) (2003),
- Landschaftsplan für die Stadt Zeven (PGN 2004).

## **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

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

Darin nennt §39 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen, insbesondere durch den menschlichen Zugriff,*
- *den Schutz, die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung der Biotope wildlebender Tier- und Pflanzenarten sowie die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *die Ansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

## **Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)**

Wichtig sind die Inhalte des 6. Abschnitts des NNatG zum Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten, die zum einen über §34a mit dem Bundesnaturschutzgesetz verknüpft sind, zum anderen aber eigenständige Vorschriften zum Allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen (§35) sowie zum allgemeinen Biotopschutz.

## **Landschaftsrahmenplan (LRP)**

Gemäß Karte III des LRP ist im Änderungsbereich das Landschaftserleben in Bezug auf die beiden Teilaspekte Landschaftsbild und Ruhe eingeschränkt. Im Norden und Osten schließen ausgedehnte Bereiche an, in denen die Voraussetzungen für das Landschaftserleben nur mäßig eingeschränkt sind.

Aus den Anforderungen an die Nutzungen ergibt sich gem. Karte IV, dass es sich um eine Gebiet handelt, in dem bei landwirtschaftlicher Nutzung vorrangig Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ergriffen werden sollten. Für die nördlich vom Änderungsbereich bzw. vom Wirtschaftsweg noch relativ feuchten hofnahen landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Erhalt und Verbesserung des Grünlandlebensraumes das angestrebte Ziel.

## **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan stellt nördlich und nordöstlich des Planänderungsgebietes einen sehr weitläufigen Bereich dar, der aufgrund seiner Vielfalt und Eigenart besondere Landschaftsbildqualitäten besitzt. Er umfasst die alte Ortslage von Brüttendorf, die hofnahen, zum Teil noch feuchten landwirtschaftlichen Nutzflächen, die Aue-Mehde-Niederung und die rechtsseitig des Flusses gelegenen Übergangszonen zu höher gelegenen Bereichen. Südöstlich von Brüttendorf ist in gleicher Weise der Westerbruch und Umgebung gekennzeichnet. Ein wesentlicher Anteil dieser derart herausgehobenen Flächen liegt im Suchraum 1 für Ausgleichsmaßnahmen, der die Aue-Mehde-Niederung umfasst. Der Altbaumbestand von Brüttendorf ist als wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt. Er befindet sich jedoch komplett außerhalb des Änderungsbereiches. Gemäß Landschaftsplan soll die Funktion für die Erholung in Natur und Landschaft der Aue-Mehde-Niederung gestärkt werden. Dazu wird eine Ergänzung des Wegenetzes auch bei Brüttendorf vorgeschlagen, die den das Änderungsgebiet

nördlich begrenzenden Wirtschaftsweg nutzt. Das bietet sich deswegen besonders an, da die Stadt Zeven östlich Brüttendorf diverse landschaftspflegerische Maßnahmen zur Waldentwicklung umgesetzt hat und der Oberlauf der Aue-Mehde mit dem Niederungsbereich zwischen Brüttendorf und Wistedt noch zu den im Stadtgebiet Zeven seltenen technisch gering belasteten sehr ruhigen und durch die Vielzahl der kleinen und großen Waldflächen abwechslungsreichen Landschaftsbereichen gehört. Ein großer Teil der besonderen Landschaftsbildqualitäten beruht dabei auf freien Sichtbezügen über die offene Niederung hinweg in Verbindung mit dem Wechselspiel zwischen Wald und Freiflächen. Im Landschaftsplan ist der Oberlauf der Aue-Mehde-Niederung daher als Bereich gekennzeichnet, der zum Erhalt von Eigenart und Schönheit eine wichtige Funktion besitzt und zwar speziell in Bezug auf die Errichtung von Windkraftanlagen. Insbesondere für die markante und unverwechselbare Kulisse des Westerbruchs besitzt die weit zu überblickende Niederung eine wichtige Funktion als Vorder- oder Hintergrund, die bei Verstellen der Niederung mit Windkraftanlagen vollständig verloren gehen würde. Das wäre zudem unvereinbar mit den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans. Insofern hat der Landschaftsplan im Bereich südöstlich Brüttendorf die Vorgaben des Landschaftsrahmenplans auf örtlicher Ebene in fachlich gebotener Weise spezifiziert.

## **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt**

### **3.2.1 Methoden zur Bestandsaufnahme im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet**

Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- flächendeckende Biotopkartierung (s. Punkt 3 der Grundlagen)
- Auswertung vorhandener Bodenkarten (BÜK 50, NLF 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.

### **3.2.2 Bestandsaufnahme im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet**

#### **Boden und Wasser**

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Rande der Aue-Mehde-Niederung. Aus den hier vor dem Brüttendorfer Geschiebelehrücken abgelagerten Schwemmsanden hat sich der Bodentyp Gley-Podsol entwickelt. Der Änderungsbereich wird aber in dieser Übergangszone zwischen Grundmoräne und Niederung in den höher gelegenen Teilen auch den Bodentyp Podsol-Braunerde aus Geschiebedecksanden aufweisen. Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangsmaterialien der Bodenbildung und Deckschichtstärke über dem Grundwasserhorizont ist im Änderungsbereich mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen: am Niederungsrand mit stark durchlässigen grundwasserbeeinflussten Böden, die bei intensiver Nutzung das Grundwasser vor Verunreinigungen nicht ausreichend schützen können, in den etwas höher gelegenen straßennahen

---

Bereichen mit Böden, die aufgrund besserem Bindungs- und Puffervermögen sowie ausreichender Stärke das Risiko des Schadstoffeintrags in das Grundwasser gering halten. Für die Grundwassererneuerung hat der Änderungsbereich insgesamt eine mittlere bis geringe Bedeutung.

Der Boden im Änderungsbereich wird als Acker und Grünland intensiv genutzt und ist daher als anthropogen überformt einzustufen. Ständige Bodenbearbeitung und Befahren mit schweren Maschinen führen in Verbindung mit Düngung, Kalkung und Pestizideinsatz zu Änderungen der natürlichen Bodenschichtung, Bodenstrukturen und –eigenschaften. Eine ungestörte natürliche Bodenentwicklung ist unter diesen Bedingungen nicht möglich.

Boden: Wertstufe 3; Wasser: Wertstufe 2-3

### **Klima/Luft**

Der Änderungsbereich und seine Umgebung sind als ausgeprägtes Kaltluftentstehungsgebiet zu bezeichnen. Der Kaltluftabfluss erfolgt von dem Geestrücken in Richtung Aue-Mehde. Über eine Grundbelastung hinaus sind nennenswerte Beeinträchtigungen durch Schadstoffimmissionen im Änderungsbereich und seiner Umgebung nicht zu erwarten.

Wertstufe: 3

### **Tiere und Pflanzen**

Der Änderungsbereich ist Teil ausgedehnter Acker- und Grünlandflächen in der Aue-Mehde-Niederung. Er wird als Acker (A) und Intensivgrünland (GI) genutzt. Kleinstrukturen wie Hecken (HFM), Gebüsch oder Einzelbäume (HB) sind innerhalb des Gebiets nicht vorhanden, bilden jedoch im Norden und Süden schmale Randzonen: Entlang des begrenzenden Wirtschaftsweges im Norden ist eine relativ junge Kopfweidenreihe vorhanden, die den alten Baum- und Strauchbestand am Wirtschaftsweg, der auf die Aue-Mehde zuführt, ergänzt. Im Süden stehen in Verlängerung der Hofstelle einige große alte Kiefern, Eichen und Birken. Aufgrund der intensiven Nutzung des Änderungsbereichs sind die Lebensraumfunktionen der Acker- und Grünlandflächen für Offenlandarten wie z. B. die Feldlerche oder Kiebitz eingeschränkt. In bestimmter Entfernung zu den bebauten Grundstücken sind die Flächen zwar als Brutrevier bedingt geeignet oder können den Randbereich von größeren Brutrevieren bilden. Allerdings stehen frühe Nutzung und häufige Störung während der Brutzeit einem Bruterfolg entgegen. Für Vogelarten der angrenzenden Siedlungsflächen und nahen Baum-Strauch-Hecken stellen die Flächen eine Nahrungsressource dar.

Wertstufe: 2-3

### **Landschaft**

Das Landschaftsbild kann insgesamt als regional- bzw. naturraumtypisch ausgeprägt bezeichnet werden. Dazu trägt nicht zuletzt die Umgebung des Änderungsbereichs mit Weite und Offenheit der Niederungslandschaft, standorttypischen Gehölzreihen, niederungstypischen Kleinstrukturen und mindestens bereichsweise noch standortangepasster Nutzung bei. Die alte Ortslage Brüttendorf mit seinem hohen Altbaumbestand trägt zum Bild überkommener Orts- und Landschaftsstrukturen bei.

Wertstufe: 3-4

---

## **Landwirtschaftliche Nutzung**

Südwestlich des Planänderungsbereiches befindet sich auf der westlichen Seite der Straße „Stubbenende“ ein landwirtschaftlicher Betrieb. Östlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Planänderungsgebiet an. Aus der Bewirtschaftung der Hofstelle sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können sich Geruchs-, Schall- und Staubimmissionen ergeben.

### **3.3 Prognose über die Auswirkungen der Planung**

#### **3.3.1 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft**

##### **Boden und Wasser**

Eine Beeinträchtigung erfolgt durch die Versiegelung und Überbauung der zukünftigen Wohnbauflächen. 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.

Das Schutzgut Wasser wird gering beeinträchtigt, da das anfallende Oberflächenwasser weitestgehend versickern kann und damit auch wieder dem Grundwasser zugeführt wird.

##### **Klima/ Luft**

Indirekt wirkt sich die Bodenversiegelung auf das Kleinklima aus, da sich über bebauten und versiegelten Bereichen die Verdunstung verringert. Da aufgrund der Kaltluftzufuhr aus dem Bereich der Acker- und Grünlandflächen der Umgebung bei ungehindertem Luftaustausch ein ständiger Ausgleich stattfinden wird, sind messbare Veränderungen des Kleinklimas nicht zu erwarten. Bei der großen Anzahl an Grundstücken, die hier erschlossen werden können, ist allerdings mit einer deutlichen Zunahme an KfZ-Verkehr und dadurch höheren Immissionsbelastungen als bisher im Bereich „Stubbenende“ zu rechnen. Dies ist lokal als Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/ Luft einzustufen.

##### **Tiere und Pflanzen**

Mit der Realisierung des Vorhabens gehen Grünland- und Ackerflächen in erheblichem Umfang als Brut- und Nahrungsrevier verloren. Während der Verlust von Nahrungsraumfunktionen in Anbetracht der großen Ausdehnung ähnlicher Lebensraumtypen im Umland des Dorfbereiches ohne maßgebliche Bedeutung bleiben, ist der Verlust als Brutrevier oder Teil eines Brutreviers trotz nicht optimaler Lebensraumbedingungen als Beeinträchtigung zu bewerten. Bei der Größe des Änderungsbereiches ist mindestens mit Teilverlagerung von Brutrevieren zu rechnen.

## **Landschaft**

Im südlichen Teil der Ortschaft Brüttendorf wird die Siedlungsgrenze bis auf Höhe der Randlinie des alten Dorfes vorgeschoben. Insofern wird die Neubebauung die Grundzüge der Siedlungsstruktur nicht maßgeblich verändern, zumal der Ort im Ganzen langgestreckt am Rande des Geestrückens liegt. Allerdings wird die Wirkung der vorhandenen Ortsrandstrukturen wie des Gehölzbestandes am Wirtschaftsweg zur Aue-Mehde hin oder auch des Einzelbaumbestandes am südlichen Rand des Änderungsbereichs zukünftig ganz oder teilweise aufgehoben. Die Siedlung schafft damit scharfe Gegensätze zwischen neuem Ortsrand und Niederung.

### **3.3.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

#### **Landwirtschaftliche Nutzung**

Die Bewirtschaftung des südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes und der an das Plangebiet angrenzenden Nutzflächen hat so zu erfolgen, dass die Immissionen die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte nicht überschreiten. Die Bewirtschaftung ist auch bei ordnungsgemäßer Durchführung zu gewissen Zeiten mit Staub-, Geruchs- und Geräuschimmissionen verbunden. Diese Immissionen sind ortsüblich und müssen von den jeweiligen Bewohnern der angrenzenden Baugebiete geduldet werden.

#### **Erholung**

In Bezug auf Planungen zur Stärkungen der Erholungsfunktion der Aue-Mehde-Niederung hat das Änderungsvorhaben einen nur geringen Einfluss. Die im Landschaftsplan vorgeschlagenen Wegführung bleibt vollständig realisierbar. Die freien weiten Blickbezüge werden in südliche Richtung über eine Strecke von 100 m zwar verstellt. Dies ist allerdings in Ortsrandlage über eine so kurze Strecke vertretbar, wenn der Hauptteil der Wegstrecke erhalten und gegebenenfalls aufgewertet wird.

### 3.3.3 Wechselwirkungen

<b>Beeinträchtigungen des Schutzgutes</b>	<b>⇒ Wirkung auf das Schutzgut</b>
<b>Boden</b>	<b>Tiere und Pflanzen/ Landschaft</b>
Versiegeln, Abgraben, Aufschütten, Einbringen von Fremdmaterialien	Verlust und Veränderung von Lebensräumen oder Teillebensräumen und damit Kulturlandschaftsbereichen, die das Landschaftsbild im Bereich des östlichen Ortrands von Brüttendorf entscheidend mit bestimmen
<b>Klima/ Luft</b>	<b>Tiere und Pflanzen</b>
Zunahme des Kfz.-Verkehrs	Veränderung der Pflanzen- und Tierartengemeinschaften; Verlust oder Schädigung von Arten
	<b>Mensch</b>
	Belastungen durch Luftschadstoffe
	<b>Landschaft</b>
	Störung, Beunruhigung durch Lärmimmissionen
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<b>Landschaft</b>
Verlust der Lebensräume Acker und Grünland	Verlust von Kulturlandschaftsbereiche am Rande der Niederung mit Einschränkung des Landschaftserlebens
<b>Landschaft</b>	<b>Mensch</b>
Verlust von Teilbereichen der weit offenen Niederungslandschaft	Einschränkung des Landschaftserlebens

### 3.3.4 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches würden ohne Verwirklichung des Vorhabens weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.

### 3.3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

#### **Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§19 BNatSchG). Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem die geplante Siedlungserweiterung die Grundzüge der vorhandenen Ortsstrukturen nicht entscheidend verändert. Um eine einheitliche Struktur aus altem und neuen Ortsteil am Ostrand von Brüttendorf zu gewährleisten, ist planungsrechtlich eine Fläche gesichert, die der Entwicklung angemessener Grünstrukturen dienen soll. Der Änderungsbereich selbst besitzt für Tiere und Pflanzen keine besondere Bedeutung und grenzt nicht an geschützte oder schutzwürdige Landschaftsbereiche an.

---

### **Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf den Menschen sowie die Bevölkerung insgesamt**

Durch die Anpflanzung von Heckenstrukturen am Rande des geplanten Baugebietes werden die aus der Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen zu erwartenden Staubimmissionen gefiltert und zu einem großen Teil aufgefangen.

### **Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die aufgrund der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden durch Überbauung und Versiegelung
- des Schutzgutes Klima/ Luft durch verkehrsbedingte Immissionsbelastungen
- des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch Lebensraumverlust,
- des Schutzgutes Landschaft durch Verlust gewachsener Ortsrandstrukturen

sind Eingriffe im Sinne von §18 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar.

Der etwa 3,3 ha große Änderungsbereich wird zu etwa 60 % versiegelt bzw. überbaut werden. Das ergibt eine Fläche von ca. 2 ha, die im Verhältnis von 1: 0,3 auszugleichen ist. Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden umfasst damit etwa 0,6 ha. Der Ausgleichsumfang für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist abhängig von den im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung zu ermittelnden Bestandszahlen auszugleichen. Er muss durch Optimierung von Grünlandlebensräumen erfolgen. Der Ausgleich für das Schutzgut Klima/ Luft ist durch Anpflanzungen im Rahmen der Bebauungsplanung konkret zu planen. Für den Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft ist im Rahmen der Bebauungsplanung eine Eingrünung zu planen, die außerhalb der Privatgärten unter fachgerechter Pflege eine naturräum- und ortstypische Übergangszone sichert. Dazu ist nach Osten die Planung einer 10m breiten Zone Voraussetzung.

### **3.3.6 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung**

Hierzu wird auf Punkt 2.1 der Begründung verwiesen. Alternative Flächen stehen für die Wohnbauentwicklung in Brüttendorf nicht zur Verfügung.

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

### **Angewendete Verfahren**

Es wurden keine gesonderten technischen Rechenverfahren durchgeführt.

Um die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens zu überprüfen, wurde ein Bodengutachten erstellt.

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen ergaben sich keine Probleme.

---

### **Maßnahmen des Monitorings**

Überprüfung der Entwicklung eines dem Landschaftsraum und dem Ortsbild angemessenen Grüngürtels am Ost- und Südrand des Änderungsbereichs, der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren ist. Das gilt gleichermaßen für Maßnahmen zum Ausgleich für die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen.

### **3.5 Zusammenfassung**

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Ortschaft Brüttendorf. Die geplante Fläche dient als Ersatz für die bisher südlich des Blöckenweges geplante Wohnbaufläche, die sich jedoch nicht wirtschaftlich erschließen lässt und deshalb für Bauzwecke nicht zur Verfügung steht.

Besonders wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft werden am Ostrand von Brüttendorf nicht in Anspruch genommen, der Änderungsbereich wird ausschließlich als Acker und Intensivgrünland genutzt. Die wertvollen Teile von Natur und Landschaft liegen nördlich des Änderungsbereichs und werden nicht in Anspruch genommen. Die Verstärkung der Erholungsfunktion der Aue-Mehde-Niederung bleibt vollständig und uneingeschränkt umsetzbar. Umweltbeeinträchtigungen lassen sich jedoch nur zum Teil vermeiden. Durch Versiegelung, Überbauung und Zunahme von verkehrsbedingten Immissionen, durch Lebensraumverlust sowie durch die Veränderung des Landschaftsbildes ergeben sich unvermeidbare, jedoch ausgleichbare Beeinträchtigungen. Ausgleichsmaßnahmen sind für den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Klima/Luft, in Lebensraumfunktionen und das Landschaftsbild erforderlich. Sie werden zum Teil innerhalb, ansonsten außerhalb des Planänderungsgebiets durchgeführt. Die Umsetzung der Maßnahmen muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

Die Staub-, Geruchs- und Geräuschimmissionen, die von dem südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb und den angrenzenden Acker- und Weideflächen ausgehen können, sind ortsüblich und müssen von den jeweiligen Bewohnern der angrenzenden Baugebiete geduldet werden. Durch die anzupflanzenden Hecken am Rande des geplanten Baugebietes können Staubpartikel, die durch Ackerbau und Beweidung auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hochgewirbelt werden, gefiltert und zu einem großen Teil aufgefangen werden.

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

---

---

<b>ÄNDERUNGSBEREICH 25.5 WEHLDORF „WESTLICH HEMPBERGSTRASSE“</b>
--

## **BEGRÜNDUNG**

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

Der Änderungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Wehldorf, westlich der Bebauung entlang der Hempbergstraße und südlich der Bebauung an der Blöckenstraße (s. Planzeichnung). Die Größe der Fläche beträgt rund 1,85 ha.

Die im Geltungsbereich der 25. Änderung gelegene Fläche wird zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Nördlich des Planänderungsgebietes grenzt eine gemischte bauliche Nutzung an, östlich befinden überwiegend Wohngrundstücke. Westlich, südlich und südöstlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar (siehe Planausschnitt).

### **2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planänderung**

#### **2.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Für die Gemeinde Gyhum und ihre Ortschaften ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm eine örtliche Eigenentwicklung vorgesehen. Um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Ort langfristig decken zu können, soll im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Erweiterung der bereits vorhandenen Bebauung vorbereitet werden. Hierfür ist eine Fläche am südwestlichen Ortsrand vorgesehen. Hier hat sich bereits eine Wohnnutzung entwickelt, die landwirtschaftlichen Betriebe und Kleinsiedlungen wurden aufgegeben.

In der Ortschaft Wehldorf sind nur wenige Baulücken vorhanden. Diese werden jedoch anderweitig genutzt und stehen überwiegend dem freien Markt nicht zur Verfügung. Außerdem liegen sie zum großen Teil im Einflussbereich von landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben, so dass Immissionsprobleme zu erwarten sind. Um für die Eigenentwicklung der Ortschaft die Erschließung von Baugrundstücken vorzubereiten, hat sich die Samtgemeinde Zeven daher entschlossen, eine Fläche für die Wohnbebauung im Flächennutzungsplan darzustellen.

Die im Änderungsbereich gelegene Fläche am südwestlichen Ortsrand bietet sich insbesondere deshalb an, weil hier eine bereits vorhandene Wohnnutzung erweitert wird. Die wichtigsten Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden bzw. können ohne Probleme ergänzt werden. Die Bebauung Wehldorfs stellt sich zur Zeit überwiegend als Straßenrandbebauung dar und ragt in Richtung Süden und Westen fingerartig in den

---

Landschaftsraum hinein. Durch die Erweiterung der Bauflächen wird der Ortsrand im südwestlichen Bereich abgerundet.

Die Verlängerung der baulichen Struktur des Ortes in Richtung Süden, über die rechtsseitig vorhandene Bebauung hinaus, ist erforderlich, um für die westlich geplanten neuen Bauflächen eine Straßenverbindung zu schaffen. Damit die Erschließung nicht völlig unwirtschaftlich wird, soll wenigstens eine einseitige Bebauung auch entlang des Sütteils der geplanten Straße erfolgen. Mit der Dorferneuerungsplanung für Wehldorf ist die geplante Bebauung vereinbar, obwohl der südliche Streifen in diesem Fachplan nicht als Baufläche dargestellt ist. Die Überschreitung der dort vorgeschlagenen baulichen Entwicklung erfolgt in nicht wesentlichem Umfang und ist städtebaulich sinnvoll. Der Dorferneuerungsplan enthält keine Gründe, die dieser geringfügigen Erweiterung entgegenstehen würden. Gemäß dem Dorferneuerungsplan soll der südliche Ortsrand eine bessere Abschirmung zur freien Landschaft erhalten; dieses Ziel soll im Rahmen der Neubebauung umgesetzt werden.

Bei dem vorspringenden Bereich handelt es sich um eine Grundstückstiefe. In Anbetracht von bereits neun vorhandenen Grundstücken an der westlichen Seite des Hembergweges, der geplanten Umgrenzung des neuen Baugebietes durch eine Hecke und des vorhandenen Baumbestandes entlang der Straße, der den Siedlungsbereich schon als Zeile deutlich kennzeichnet, sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild unerheblich. Ob ein Regenrückhaltebecken benötigt und am südlichen Ende der Bauzeile untergebracht wird, wie der Landkreis (UNB) vorschlägt, ist noch zu prüfen, ebenfalls auch dessen optimale Lage. Dies bleibt jedoch der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

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

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt über eine neu anzulegende Straße, die in die Hembergstraße einmündet. Der vorhandene Straßenausbau der Hembergstraße reicht aus, um den zu erwartenden geringen zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Kanalisation in Wehldorf. Von hier aus wird das Schmutzwasser zur Kläranlage in Zeven geleitet.

Die Oberflächenwasserbeseitigung soll so weit wie möglich durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch ein Gutachten nachzuweisen. Es ist jedoch zu vermuten, dass nicht das gesamte anfallende Oberflächenwasser versickert werden kann. In diesem Fall sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen werden, die auch den angrenzenden Bereich einbezieht.

---

### **3. Umweltbericht**

#### **3.1 Einleitung**

##### **3.1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Die innerhalb des Änderungsbereiches 25.5 gelegene Fläche soll künftig als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Bezüglich der verfolgten städtebaulichen Ziele der Planänderung wird auf Punkt 2.1 der Erläuterungen zu diesem Änderungsbereich verwiesen.

##### **3.1.2 Umweltschutzrelevante Fachgesetze und Fachpläne**

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

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (W.) (2003),
- Dorferneuerungsplan.

##### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

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

Darin nennt §39 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen, insbesondere durch den menschlichen Zugriff,*
- *den Schutz, die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung der Biotope wildlebender Tier- und Pflanzenarten sowie die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *die Ansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

##### **Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)**

Wichtig sind die Inhalte des 6. Abschnitts des NNatG zum Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten, die zum einen über §34a mit dem Bundesnaturschutzgesetz verknüpft sind, zum anderen aber eigenständige Vorschriften zum Allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen (§35) sowie zum allgemeinen Biotopschutz.

##### **Landschaftsrahmenplan (LRP)**

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreises Rotenburg (W.) (2003) formuliert in Bezug auf Anforderungen an die Landwirtschaftliche Nutzung für das Änderungsgebiet den Erhalt und die Verbesserung des Grünlandes. Im Änderungsbereich ist jedoch keine Grünlandnutzung mehr vorhanden.

---

## **Dorferneuerungsplan**

Im Dorferneuerungsplan für den Ort Wehldorf ist die im Änderungsbereich gelegene Fläche zum überwiegenden Teil als Erweiterungsfläche für eine bauliche Entwicklung aufgeführt. Lediglich die südliche Verlängerung der Bauflächen ist hier nicht vorgesehen. Wie jedoch oben bereits erläutert, ist die Planung mit den Zielen der Dorferneuerung vereinbar.

### **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt**

#### **3.2.1 Methoden zur Bestandsaufnahme im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet**

Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- die flächendeckende Biotopkartierung (s. Punkt 3 der Grundlagen).
- Auswertung vorhandener Bodenkarten (BÜK 50, NLF 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.

#### **3.2.2 Bestandsaufnahme im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet**

##### **Boden und Wasser**

Der Änderungsbereich liegt im Bereich eines breiten Schwemmsandrückens, der den Endmoränenzug Gnarrenburg-Rotenburg begleitet. Aus dem sandigen Bodenmaterial hat sich als Bodentyp Braunerde entwickelt, die zur Verbesserung der Ertragsfähigkeit mit Beginn ackerbaulicher Nutzung in den vergangenen Jahrhunderten mit einer Plaggenauflage versehen wurde. Dieser kulturhistorisch besondere Bodentyp ist im gesamten Westen und Norden Wehldorfs verbreitet. Ob mit der heute üblichen Form der intensiven Bodenbearbeitung die Plaggenauflage aus historischer Zeit noch erkennbar ist, ist jedoch fraglich. Die sandige Braunerde weist ein nur geringes Stoffbindungsvermögen auf. In Verbindung mit einer nur schwach ausgeprägten Deckschicht über dem Grundwasser ist das Risiko der Grundwasserverunreinigung im Planänderungsgebiet bei intensiver Nutzung groß. Die Beschaffenheit des dem Grundwasser zugeführten Wassers hat gerade für den Änderungsbereich und seine Umgebung aber eine große Bedeutung, da hier eine hohe Grundwassererneuerungsrate vorliegt.

Wertstufe Boden und Wasser: 3

##### **Klima/Luft**

Der Änderungsbereich liegt abseits von Emissionsquellen und ist über eine Grundbelastung hinaus als weitgehend unbeeinträchtigt zu bezeichnen.

Wertstufe: 3

---

### **Tiere und Pflanzen**

Für Tiere und Pflanzen hat der schmale als Acker (A) genutzte Änderungsbereich lage- und nutzungsbedingt eine geringe Bedeutung. Er weist bedingt Nahrungsraumfunktion für Arten der benachbarten Gärten und der nahen Gehölzlebensräume auf.

Wertstufe: 2

### **Landschaft**

Der Landschaftsraum wird deutlich durch das bewegte Relief des Schwemmsandrückens geprägt. Südlich des Änderungsbereichs sind von der „Höhe“ aus die zwischen den Kuppen liegenden Moorsenken weit überblickbar. Die Fernsicht in Richtung Gyhum ist jedoch durch eine Hochspannungsleitung und die beiden der Leitung vorgelagerten Windkraftanlagen bestimmt. Die Kennzeichnung der Anhöhe südlich des Änderungsbereichs durch die kleinen Waldflächen ist lokal als besonderes Landschaftsmerkmal zu werten. Die vorhandene Bebauung fügt sich mit dem hohen Baumbestand entlang der Straße nur teilweise in die Umgebung gut ein. Ein harmonischer, der Landschaft angemessener Übergang in die freie Landschaft in westlicher Richtung fehlt bisher.

Wertstufe: 3-4

### **Verkehrsbelastungen**

Das Planänderungsgebiet wird erschlossen über die Hempbergstraße. Die Verkehrsbelastung auf dieser Straße ist gering. Sie wird durch die bauliche Erweiterung nur geringfügig ansteigen.

### **Schallimmissionen**

Schallbelastungen ergeben sich durch den Verkehr auf den o.g. genannten Straßen und der Erschließungsstraße des künftigen Baugebietes.

### **Landwirtschaftliche Nutzung**

Aus der Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können sich zu gewissen Zeiten Staub- und eventuell Geruchsmissionen ergeben.

## **3.3 Prognose über die Auswirkungen der Planung**

### **3.3.1 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft**

#### **Boden und Wasser**

Eine Beeinträchtigung erfolgt durch die Versiegelung und Überbauung der zukünftigen Wohnbauflächen. 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.

---

Das Schutzgut Wasser wird gering beeinträchtigt, da das anfallende Oberflächenwasser weitestgehend versickern kann und damit auch wieder dem Grundwasser zugeführt wird.

### **Klima/ Luft**

Die Auswirkungen des zusätzlichen Fahrzeugverkehrs werden bei guten Luftaustauschbedingungen im Änderungsbereich von untergeordneter Bedeutung bleiben, da eine nur geringe Verkehrszunahme zu erwarten ist.

### **Tiere und Pflanzen**

Der Verlust der schmalen Ackerfläche im Anschluss an die Bebauung stellt aufgrund der geringen Lebensraumbedeutung für Tiere und Pflanzen im Änderungsbereich und seiner Umgebung keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Der verbleibende Anteil der Ackerflächen kann die Funktion als Nahrungs- und Lebensraum - gegebenenfalls auch für des Offenlandes wie Kiebitz, Feldlerche und Schafstelze - weiterhin uneingeschränkt wahrnehmen.

### **Landschaft**

Das Landschaftsbild wird sich mit Realisierung des Vorhabens nur gering verändern, da die bisher einzeilige Bebauung lediglich auf eine Doppelzeile erweitert wird. Das Erscheinungsbild des leicht ansteigenden Schwemmsandrückens wird dabei kaum beeinträchtigt. Ohne eine dem Landschaftsraum und dem Ortsbild angemessenen Eingrünung der Wohnbauflächen würde jedoch dem Landschaftsraum eine naturbetonte Übergangszone zwischen Siedlungsfläche und freier Landschaft weiterhin fehlen. Dieses Defizit müsste als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gewertet werden und würde auch dem überkommenen Erscheinungsbild der alten Ortslage nicht entsprechen.

## **3.3.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

### **Verkehrsbelastungen**

Die wesentliche Verkehrsbelastung entsteht auf der Blöckenstraße und dem Hempbergweg. Diese Verkehrsbelastung wird sich in Zukunft leicht erhöhen. Hinzu kommt der Fahrzeugverkehr, der sich durch die Erschließung des künftigen Baugebietes ergibt.

### **Schallbelastungen**

Schallbelastungen ergeben sich durch den Verkehr auf den umliegenden Straßen und der Erschließungsstraße des künftigen Baugebietes. Diese sind jedoch jeweils so gering, dass unzutragliche Belastungen für die Anwohner der Blöckenstraße und des Hempbergweges sowie der Bewohner des künftigen Wohngebietes nicht zu erwarten sind.

### Landwirtschaftliche Nutzung

Die Bewirtschaftung der Flächen hat so zu erfolgen, dass die Immissionen die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte nicht überschreiten. Trotzdem lassen sich zu gewissen Zeiten Staub- und Geruchsimmissionen nicht ganz vermeiden. Sie sind wegen der Lage des Baugebietes am Ortsrand als ortstypisch hinzunehmen.

### 3.3.3 Wechselwirkungen

<b>Beeinträchtigungen des Schutzgutes</b>	<b>⇒ Wirkung auf das Schutzgut</b>
<b>Boden</b>	<b>Tiere und Pflanzen</b>
Versiegeln, Abgraben, Aufschütten, Einbringen von Fremdmaterialien	Verlust und Veränderung von Lebensräumen oder Teillebensräumen.
<b>Landschaft</b>	<b>Mensch</b>
Verstärkung der einer bisher fehlenden orts- und naturraumtypischen Übergangszone zwischen Siedlungsrand und freier Landschaft	Einschränkung des Landschaftserlebens; Verstärkung der Gegensätze zwischen altem und neuem Ortsbereich

### 3.3.4 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde der Änderungsbereich weiterhin als Ackerland landwirtschaftlich intensiv genutzt werden.

### 3.3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

#### Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§19 BNatSchG). Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen:

Es werden für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild weniger wertvolle, ortsnaher Flächen in Anspruch genommen. Für die Eingrünung zur freien Landschaft hin wird eine Fläche an der Grenze des Änderungsbereichs nach Osten und Süden gesichert.

#### Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf den Menschen sowie die Bevölkerung insgesamt

Durch die geplante Eingrünung des Baugebietes an der Grenze zu den landwirtschaftlichen Flächen wird eine Filterung der Stäube erfolgen, so dass die Belastungen auf den Baugrundstücken erheblich vermindert werden.

---

### **Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die aufgrund der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden durch Überbauung und Versiegelung
- des Schutzgutes Landschaft im Bereich des zukünftigen Ortsrandes

sind Eingriffe im Sinne von §18 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar.

Der etwa 1,9 ha große Änderungsbereich wird zu etwa 60 % versiegelt bzw. überbaut werden. Das ergibt eine Fläche von ca. 1,1 ha, die im Verhältnis von 1: 0,3 auszugleichen ist. Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden umfasst damit etwa 0,3 ha. Für den Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft ist im Rahmen der Bebauungsplanung eine Eingrünung zu planen, die außerhalb der Privatgärten unter fachgerechter Pflege eine naturräum- und ortstypische Übergangszone sichert. Dazu reicht die in der Planzeichnung dargestellte Grünfläche aus.

#### **3.3.6 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung**

Planungsalternativen ergeben sich für das Planänderungsgebiet nicht. Wie bereits oben erwähnt, besteht der Ort Wehldorf im Wesentlichen aus einer Straßenrandbebauung. Die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen ist daher in jedem Fall mit einem Eingriff in den angrenzenden freien Landschaftsraum verbunden.

Wie bereits oben ausgeführt, stellt die im Änderungsbereich gelegene Fläche als Einzige die Erweiterung eines bereits vorhandenen Wohnbereiches dar. In den übrigen bebauten Bereichen des Ortes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe und Gewerbebetriebe, so dass sich erhebliche Immissionsprobleme bei Ausweisung von Wohngebieten ergeben würden. Außerdem wäre in der Nähe der Bundesstraße 71 mit ihren hohen Verkehrsbelastungen eine Wohnnutzung nur mit entsprechenden aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich. Schallschutzwände oder -wälle haben jedoch in dem relativ kleinen Ort erhebliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, weil sie insbesondere auch den Zusammenhang des Ortes stören würden.

Neben der Deckung des Eigenbedarfs an Baugrundstücken dient die Ausweisung der Wohnbauflächen auch der Abrundung des westlichen Ortsrandes. Außerdem werden mit der geplanten Wohnbebauung keine wertvollen Flächen in Anspruch genommen.

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

#### **Angewendete Verfahren**

Es wurden keine gesonderten technischen Rechenverfahren durchgeführt.

---

### **Maßnahmen des Monitorings**

Überprüfung der Entwicklung eines dem Landschaftsraum und dem Ortsbild angemessenen Grüngürtels am Ost- und Südrand des Änderungsbereichs, der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren ist.

### **3.5 Zusammenfassung**

Am südwestlichen Ortsrand von Wehldorf sollen Wohnbauflächen für den Bedarf der im Ort wohnenden Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Die Bebauung der Fläche dient gleichzeitig zur Abrundung des südwestlichen Ortsrandes. Durch eine Eingrünung des Baugebietes soll ein Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden.

Besonders wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft werden am Ortsrand von Wehldorf nicht in Anspruch genommen, der Änderungsbereich wird ausschließlich als Acker genutzt. Das Landschaftserleben südlich des Ortes bleibt vollständig und uneingeschränkt in seiner vorhandenen Qualität erhalten. Umweltbeeinträchtigungen lassen sich jedoch nur zum Teil vermeiden. Durch Versiegelung und Überbauung sowie durch die erneute Veränderung der Ortsrandsituation ergeben sich unvermeidbare, jedoch ausgleichbare Beeinträchtigungen. Ausgleichsmaßnahmen sind für den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Landschaft erforderlich. Sie werden zum Teil innerhalb, ansonsten außerhalb des Planänderungsgebiets durchgeführt. Die Umsetzung der Maßnahmen muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

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



---

## ÄNDERUNGSBEREICH 25.6 ELSDORF „ERLENWEG“

### BEGRÜNDUNG

#### 1. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im Norden von Elsdorf, beidseitig des Erlenweges (s. Planzeichnung). Die Größe der Fläche beträgt rund 4,76 ha.

Die im Geltungsbereich der 25. Änderung gelegene Fläche wird zur Zeit für die Pferdehaltung und den Reitsport genutzt. Westlich des Erlenweges befindet sich eine große Reithalle mit einem Wohnhaus und einem neu gebauten Stallgebäude mit Aufenthaltsräumen für einen Betriebsangehörigen. Die Freiflächen werden im Wesentlichen als Auslauf und zum Trainieren der Pferde genutzt. An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches sind eine ausgeprägte Baumhecke und ein kleiner Wald vorhanden. Östlich des Erlenweges befinden sich überwiegend Pferdeweiden sowie ein Springplatz und zwei Unterstände für die Tiere.

Das Planänderungsgebiet ist fast gänzlich von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Östlich des Erlenweges grenzt eine schmale gewerbliche Baufläche bis an das Planänderungsgebiet heran.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar (siehe Planausschnitt).

#### 2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

##### 2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde Elsdorf ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm als Ort ausgewiesen, der mit einer derjenigen der Grundzentren weitgehend entsprechenden Infrastruktur ausgestattet ist, die eine über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung rechtfertigt. Ebenso sind auch Einrichtungen der Freizeit und Erholung vorzuhalten bzw. vorhandene Angebote für den Tourismus zu sichern und weiter zu entwickeln.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, der Pferdezucht und der Reitnutzung Erweiterungsmöglichkeiten zu geben und den Standort erstmalig in der vorbereitenden Bauleitplanung als Baufläche darzustellen. Die Pferdezucht mit der Reithalle befindet sich bereits seit 10 Jahren an diesem Standort. Sie fällt nach wie vor unter den Begriff der Landwirtschaft und hat sich gut entwickelt. Neben der Pferdezucht wird auch Pensionstierhaltung betrieben. Zur Zeit umfasst der Betrieb 60 Pferde. Die Reithalle und die Außenanlagen dienen vorwiegend dem Training und der Ausbildung der Tiere, aber auch dem allgemeinen Reitsport. Die Enkelin des derzeitigen Eigentümers ist als Sportreiterin selbst auf Bundesebene aktiv.

---

Die Nutzung findet zur Zeit im Wesentlichen in dem westlich des Erlenweges gelegenen Teil des Planänderungsgebietes statt. Neben den baulichen Anlagen des Wohnhauses und der Reithalle, die bereits seit mehreren Jahren bestehen, wurde vor kurzem ein Stallgebäude neu errichtet. Die einzelnen Boxen besitzen jeweils einen kleinen Auslauf am Gebäude. Außerdem sind im Erdgeschoss ein medizinischer Raum und unter dem Dach Räume für einen Bereiter oder eine Bereitschaftsperson eingerichtet. In diesem Gebäude sollen die fehlenden Stuten untergebracht werden. Diese brauchen eine Versorgung sowohl bei Tag als auch bei Nacht. Zur Zeit sind die Tiere in einem Stall im Ortszentrum eingestellt. Außerdem befinden sich in dem Bereich westlich des Erlenweges Pferdeboxen und ein Offenstall mit Auslaufflächen sowie ein Longierplatz und ein Dressurviereck.

Auch östlich des Erlenweges wurden die Flächen bereits in die Nutzung des Reiterhofes mit einbezogen. Hier sind zwei Unterstände mit Auslauf sowie ein Springplatz eingerichtet. Die übrigen Flächen in diesem Teil des Planänderungsgebietes werden als Weideland genutzt.

Es ist vorgesehen, die Pferdezucht in dem Planänderungsgebiet zu konzentrieren und den Reitbetrieb auszubauen. Für die Ausbildung der jungen Reitpferde und die Vorbereitung zur Teilnahme an großen Reitturnieren soll eine zusätzliche Halle in einer Größenordnung von 30 m x 60 m errichtet und ein zweites größeres Dressurviereck hergestellt werden. Außerdem sind ein Gebäude für Untersuchungen, medizinische Betreuung und Besamung sowie für die weitere Zukunft ein Betriebsleiterwohnhaus und ggf. ein Altenteilerhaus geplant.

Die geplanten neuen Anlagen können auf der westlichen Seite im Planänderungsgebiet nicht mehr untergebracht werden. Die Freiflächen sind moorig und könnten nur unter großen Schwierigkeiten bebaut werden. Hier sollen deshalb lediglich ein Futterlager mit Gerätescheune errichtet und die übrigen Flächen als Auslauf genutzt werden. Außerdem befindet sich hier ein kleiner Erlenwald, der vor einigen Jahren als Schutz für die Tiere angepflanzt worden ist. Dieser Wald soll erhalten bleiben. Für die Erweiterung der Zucht und des Reitbetriebes müssen deshalb zusätzliche Flächen östlich des Erlenweges in Anspruch genommen werden. Der Planänderungsbereich wurde so groß gewählt, dass alle geplanten Nutzungen untergebracht werden können. Die Grundstückseigentümer haben ihre Planungen in Skizzenform dargelegt. Um die geplanten Nutzungen aufzunehmen, ist eine Fläche in der geplanten Größenordnung erforderlich, zumal die westliche Fläche auf Grund der feuchten Bodenverhältnisse baulich nur eingeschränkt nutzbar ist.

Der Betrieb soll auch in Zukunft als landwirtschaftlicher Betrieb weitergeführt werden, so dass er im Außenbereich privilegiert ist. Es ist nicht geplant, den Betrieb zu einem reinen Gewerbebetrieb zu machen. Das Futter soll auch weiterhin zu einem großen Teil auf den eigenen landwirtschaftlichen Nutzflächen gewonnen werden. Hierfür stehen ca. 25 ha landwirtschaftlicher Flächen zur Verfügung.

---

Um eine planungsrechtliche Absicherung des großen Betriebes vorzubereiten, wird entsprechend der Zielsetzung im Änderungsbereich ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ dargestellt.

Das Planänderungsgebiet ist in dem Bereich westlich des Erlenweges entlang der südlichen Grenze durch eine relativ dichte Baum- und Strauchhecke sowie den kleinen Erlenwald bereits gut eingegrünt. Die vorhandenen Baum- und Strauchhecke und die Waldfläche sollen erhalten bleiben. Entlang der übrigen Grenzen soll ebenfalls eine Eingrünung gegenüber der freien Landschaft erfolgen.

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

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt über den Erlenweg. Der Weg ist bis zur nördlichen Grenze des Planänderungsgebietes für den zu erwartenden Fahrzeugverkehr ausgebaut.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Kanalisation in Elsdorf.

Das Oberflächenwasser soll so weit wie möglich auf den Grundstücksflächen versickert werden. Im westlichen Teil des Planänderungsgebietes ist eine Versickerung auf Grund des moorigen Bodens kaum möglich. Hier wird das anfallende Oberflächenwasser bereits heute überwiegend in den nordwestlich verlaufenden Graben eingeleitet. Untersuchungen über die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens werden im Rahmen der nachfolgenden Planungen vorgenommen. Soweit das anfallende Oberflächenwasser nicht versickert werden kann, ist eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen.

## **3. Umweltbericht**

### **3.1 Einleitung**

#### **3.1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Die innerhalb des Änderungsbereiches 25.6 gelegene Fläche soll künftig als Sondergebiet „Reiterhof“ im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Bezüglich der verfolgten städtebaulichen Ziele der Planänderung wird auf Punkt 2.1 der Erläuterungen zu diesem Änderungsbereich verwiesen.

#### **3.1.2 Umweltschutzrelevante Fachgesetze und Fachpläne**

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

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),

- 
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG),
  - Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (W.) (2003).

### **Landschaftsrahmenplan (LRP)**

Gemäß Karte III des LRP ist im Änderungsbereich das Landschaftserleben in Bezug auf den Teilaspekt Ruhe eingeschränkt. Was den Aspekt Landschaftsbild anbetrifft, sind östlich des Erlenweges bis auf Höhe des Reiterhofes die Voraussetzungen für das Landschaftserleben eingeschränkt, auf der Westseite dagegen und im gesamten nördlich angrenzenden Raum ist das Landschaftserleben nur mäßig eingeschränkt. Das Landschaftsbild besitzt hier demnach noch eine mittlere Wertigkeit. Aus den Anforderungen an die Nutzungen ergibt sich gem. Karte IV, dass es sich um ein Gebiet handelt, in dem bei landwirtschaftlicher Nutzung vorrangig Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung des Grünlandes ergriffen werden sollten.

In Textkarte 5 des LRP sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen um Elsdorf bis Ehestorf und Hatze als kulturhistorisch wertvolle Böden besonders hervorgehoben und als schutzwürdig beschrieben.

## **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt**

### **3.2.1 Methoden zur Bestandsaufnahme im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet**

Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Luftbildauswertung (s. Punkt 3 der Grundlagen),
- Auswertung vorhandener Bodenkarten (BÜK 50, NLF 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.

### **3.2.2 Bestandsaufnahme im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet**

#### **Boden und Wasser**

Für den Änderungsbereich sind westlich und östlich des Erlenweges unterschiedliche Boden- und Grundwasserverhältnisse feststellbar. Westlich des Erlenweges liegt das geplante Sondergebiet unmittelbar am Rande des Elsdorfer Geestrückens auf grundwasserbeeinflussten Schwemmsandböden. Hier zieht sich ein schmales Band des Bodentyps Gley-Podsol am Geestrand entlang, das weiter westlich in die Niedermoorböden der Osenhorster Bachniederung übergeht. Östlich des Weges liegt das Sondergebiet in einem von Braunerde unterlagerten Plaggeneschbereich.

Westlich des Weges sind wesentliche Teilbereiche des Sondergebiets bereits bebaut und damit kaum mehr natürliche Böden vorhanden. Eine Ausnahme bildet der mit Wald bestandene Anteil. In der Niederung dürften sich die Grundwasserverhältnisse gegenüber

ihrem ursprünglichen Zustand aufgrund von Entwässerungsmaßnahmen verändert haben. Es ist damit zu rechnen, dass sich der Grundwasserspiegel allgemein gesenkt hat und dies auch Auswirkungen auf den westliche Teil des Sondergebiets hat. Trotzdem ist der Abstand zur Grundwasseroberfläche in diesem Teil des Sondergebiets zu gering, um bei gleichzeitig hoher Durchlässigkeit der Böden einen ausreichenden Schutz vor Verunreinigungen bei intensiver Nutzung zu gewährleisten.

Östlich des Weges sind innerhalb des Sondergebietes nur zwei kleine Stallgebäude vorhanden. Ansonsten werden die Flächen als Weide oder Reitplatz und zum Teil als Acker genutzt. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der starken Plaggenauflage das Profil des Eschbodens noch immer erkennbar ist. In diesem östlichen Bereich des Sondergebiets bilden die Grundwasserdeckschichten einen ausreichenden Schutz gegen die Gefahr einer Grundwasserverunreinigung.

Das Sondergebiet hat jedoch insgesamt eine geringe Bedeutung für die Grundwassererneuerung. Die Rate ist mit bis zu 200 mm/a vergleichsweise gering.

Wertstufe Boden: unbebaute Bereiche 3-4, ansonsten Wertstufe 0-1;

Wertstufe Wasser: 3

### **Klima/Luft**

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines ausgedehnten Kaltluftentstehungsbereiches. Die von dem Geestrücken abfließende Kaltluft sammelt sich in der Osenhorster Bachniederung. Die Baumhecken und das Gelände des Reiterhofes mit großen Gebäuden und Stallungen sowie der angrenzende Gewerbebetrieb am Erlenweg bilden allerdings für den Kaltluftabfluss eine Barriere.

Der starke Kfz.-Verkehr im Zusammenhang mit dem Landmaschinen-Werkstattbetrieb am Erlenweg ist mit Emissionen und Staubentwicklung verbunden. Lokal kann daher das Umfeld des Sondergebietes nicht mehr als weitgehend unbeeinträchtigt bezeichnet werden. Es liegen geringe Belastungen vor.

Wertstufe: 2-3

### **Tiere und Pflanzen**

Für Tiere und Pflanzen ist innerhalb des Sondergebietes nur der mit einem Erlenwald (WXH) bestandene Teil von Bedeutung, vor allem in Verbindung mit der breiten alten Baum-Strauch-Hecke (HFM), die sich auf der Linie einer alten Wallhecke sehr weit in die Niederung der Osenhorster Bachniederung hinein fortsetzt. Die Lebensraumfunktionen der übrigen als Reitplatz, Weidefläche (GI, GW) und Acker (A) genutzten Bereiche sind für Offenlandarten wie z. B. die Feldlerche oder Kiebitz eingeschränkt. In bestimmter Entfernung zu den bebauten Grundstücken sind die Flächen zwar als Brutrevier bedingt geeignet oder können den Randbereich von größeren Brutrevieren bilden. Allerdings stehen frühe Nutzung und häufige Störung während der Brutzeit einem Bruterfolg entgegen.

Wald und Baum-Strauch-Hecke: Wertstufe: 4; übrige Bereiche 1-2

### **Landschaft**

Der Landschaftsbildausschnitt im Sondergebiet und seiner Umgebung ist geprägt durch den in Baumbestand eingebetteten Reiterhof, dessen Gebäudebestand die traditionellen

---

Bauformen der Regionen widerspiegelt, im vollständigen Gegensatz zu dem benachbarten Gewerbebetrieb. Der westlich und nördlich angrenzende Kulturlandschaftsbereich in Verbindung mit der Wegeführung, die den Geestrand deutlich markiert, weist lokal im Nahbereich des Ortes hohe Bedeutung für das Landschaftserleben auf. Die Vorbelastungen durch das Lärmband der Bundesautobahn sind hier schon vergleichsweise gering.

Wertstufe: 3

### **Verkehrsbelastungen**

Verkehrsbelastungen entstehen durch den Zufahrtsverkehr zum Reiterhof.

### **Schallimmissionen**

Der Reiterhof ist bereits vorhanden, eine maßgebliche Erhöhung der Schallimmissionswerte ist bei der geplanten Erweiterung der Nutzung nicht zu erwarten.

## **3.3 Prognose über die Auswirkungen der Planung**

### **3.3.1 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft**

#### **Boden und Wasser**

Eine Beeinträchtigung erfolgt in Teilbereichen des Sondergebietes durch die Versiegelung und Überbauung. 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.

Das Schutzgut Wasser wird gering beeinträchtigt, da das anfallende Oberflächenwasser weitgehend versickern kann und damit auch wieder dem Grundwasser zugeführt wird.

#### **Klima/ Luft**

Gegenüber dem derzeitigen Zustand muss mit verstärkter Staubeentwicklung aufgrund des Vorhabens gerechnet werden. Der Bereich liegt jedoch außerhalb des Ortes. Beeinträchtigungen von Siedlungsflächen ergeben sich daher nicht.

#### **Tiere und Pflanzen**

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen ergeben sich in nur geringem Umfang. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen haben nutzungsbedingt eine sehr geringe Bedeutung für die Arten- und Lebensgemeinschaften des Grünlandes und der Äcker. Mit der Realisierung des Vorhabens gehen Grünland- und Ackerflächen im Umfang von etwa 3 ha als Brut- und Nahrungsrevier für Arten des Offenlandes verloren. Während der Verlust von Nahrungsraumfunktionen der offenen Flächen in Anbetracht der großen Ausdehnung ähnlicher Lebensraumtypen im Umfeld des Reiterhofes ohne maßgebliche Bedeutung für den Artenbestand an Vögeln und Kleinsäugetern der Kulturlandschaft bleiben, ist der Verlust als Brutrevier oder Teil eines Brutreviers trotz nicht optimaler

Lebensraumentwicklung als Beeinträchtigung zu bewerten. Bei der Größe des Änderungsbereiches ist mindestens mit Teilverlagerung von Brutrevieren zu rechnen.

### **Landschaft**

Das Landschaftsbild wird durch Bebauung bzw. Anlage von Betriebseinheiten des Reiterhofes in dem bisher offenen Teil des Sondergebietes wesentliche Veränderungen erfahren. Die Vorprägung des Gebietes selbst und seines Umfeldes in südliche Richtung schwächen die Außenwirkung des geplanten Reiterhofbetriebs zwar erheblich ab. Ohne eine dem Landschaftsraum angemessene Eingrünung des Geländes würde aber eine deutlich negative Außenwirkung von den großen Gebäuden und sonstigen Einrichtungen auf den Landschaftsraum ausgehen. Die Einbettung des vorhandenen Gebäudebestandes in naturraumtypische Landschaftsstrukturen sollte maßgeblich Vorbildfunktion für die geplanten Betriebsteile östlich des Weges haben, um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes unter die Erheblichkeitsschwelle zu senken.

### **3.3.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

#### **Verkehrsbelastungen**

Im Vergleich zum bisherigen Betrieb des Reiterhofes sind wesentliche zusätzliche Verkehrsbelastungen nicht zu erwarten.

#### **Schallbelastungen**

Vermehrte Schallbelastungen über den bisherigen Betrieb des Reiterhofes hinausgehend sind nicht zu erwarten, zumal die Flächen außerhalb der Ortslage in ausreichendem Abstand zu schützenswerter Wohnbebauung liegen.

#### **Staub- und Geruchsbelastungen**

Durch die Bewirtschaftung des Pferdezuchtbetriebes und der Reitanlagen kann bei längerer Trockenheit Staub aufgewirbelt werden. Wegen der Lage des Sondergebietes außerhalb der Ortslage sind jedoch keine Beeinträchtigungen für die Bewohner des Ortes zu erwarten. Auch Geruchsbelästigungen sind nicht zu erwarten.

### 3.3.3 Wechselwirkungen

<b>Beeinträchtigungen des Schutzgutes</b>	<b>⇒ Wirkung auf das Schutzgut</b>
<b>Boden</b>	<b>Tiere und Pflanzen/ Landschaft</b>
Versiegeln, Abgraben, Aufschütten, Einbringen von Fremdmaterialien	Verlust und Veränderung von Lebensräumen oder Teillebensräumen und damit Kulturlandschaftsbereichen, die das Bild im Außenbereich nördlich des Ortes entscheidend mit bestimmen
	<b>Klima/ Luft</b>
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubeentwicklung
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<b>Landschaft</b>
Verlust der Lebensräume Acker und Grünland	Verlust vegetationsbetonter Kulturlandschaftsbereiche am Rande des Ortes
<b>Landschaft</b>	<b>Mensch</b>
Überprägung wertvoller Landschaftsbildbereiche durch weithin sichtbare Betriebsanlagen	Einschränkung des Landschaftserlebens

### 3.3.4 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde der Bereich des Sondergebietes östlich des Weges als Acker oder intensives Pferdeweideland genutzt.

### 3.3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

#### Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§19 BNatSchG). Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein eindeutig vorgeprägter Randbereich des Ortes für das Vorhaben in Anspruch genommen wird. Wertvolle Teile von Natur und Landschaft sind hier nicht vorhanden bzw. werden wie der Erlenwald und die Baumhecke geschützt.

#### Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf den Menschen und sowie die Bevölkerung insgesamt

Durch die Eingrünung des Planänderungsgebietes zur freien Landschaft wird aufgewirbelter Staub zum großen Teil gefiltert und aufgefangen.

#### Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die aufgrund der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden durch Überbauung und Versiegelung
- des Schutzgutes Tiere/Pflanzen durch Inanspruchnahme von Lebensräumen

- 
- des Schutzgutes Landschaft im Ortsrandbereich in der Übergangszone zu noch wertvollen Landschaftsbildbereichen sind Eingriffe im Sinne von §18 BNatSchG.

Der Umfang der tatsächlich überbauten und versiegelten Bodenbereiche ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Der Verlust des kulturhistorisch bedeutsamen Bodentyps Plaggenesch ist im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Die im Plan dargestellten Grünflächen reichen zur Sicherung einer angemessenen Eingrünung aus.

### **3.3.6 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung**

Aufgrund des vorhandenen Betriebes sind Alternativen in Form von anderen Standorten nicht möglich bzw. städtebaulich nicht sinnvoll. Erweiterungen des Reiterhofes in Richtung Norden, westlich und östlich des Weges stellen unter Berücksichtigung wertvoller Bodenbereiche auch keine Alternative dar. Westlich des Erlenweges schließen Niedermoorböden an, die genauso schutzwürdig sind wie die Plaggenesche östlich des Weges bzw. südlich des dargestellten Sondergebietes.

Bei der Erweiterung des Zuchtbetriebes und des Reiterhofes werden nur Flächen in Anspruch genommen, die bisher auch schon diesem Betrieb dienen und die baulich bereits vorbelastet sind. Der freie Landschaftsraum soll so wenig wie möglich in Mitleidenschaft gezogen werden. Deshalb stellt eine Ausdehnung in nördliche oder südliche Richtung auch aus städtebaulicher Sicht keine Alternative dar.

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

### **Angewendete Verfahren**

Es wurden keine gesonderten Verfahren angewendet.

### **Maßnahmen des Monitorings**

Maßnahmen des Monitorings sind – auf der Grundlage von Festsetzungen in einem Bebauungsplan oder von Auflagen im Baugenehmigungsverfahren – auf den Bereich der Eingrünung des Sondergebietes und auch auf externe Ausgleichsflächen zu beziehen.

## **3.5 Zusammenfassung**

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, für den im Wesentlichen im westlichen Teil des Planänderungsgebietes bereits vorhandenen Reiterhof mit Pferdezucht Erweiterungsmöglichkeiten vorzubereiten und den Standort insgesamt erstmalig im Flächennutzungsplan darzustellen. Die Erweiterungen sind an dieser Stelle des Ortes städtebaulich sinnvoll, weil der Landschaftsraum hier baulich bereits vorgeprägt ist, das

---

Gelände einen ausreichenden Abstand zu Wohngrundstücken einhält und die Inanspruchnahme von unbeeinträchtigtem Landschaftsraum am Ortsrand vermieden werden kann. Zusätzliche Lärm, Staub- und Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten.

Besonders wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft werden am Ortsrand von Elsdorf nicht in Anspruch genommen bzw. vor Beeinträchtigungen geschützt. Dazu gehört der Waldestand auf der Westseite des Erlenweges. Der Änderungsbereich wird als Acker und Intensivgrünland, zum überwiegenden Teil auch jetzt schon für die Pferdehaltung genutzt.. Das Landschaftserleben nördlich des Ortes bleibt vollständig und uneingeschränkt in seiner vorhandenen Qualität erhalten, da sich das geplante Sondergebiet ausschließlich auf den Nahbereich des vorhandenen Betriebes beschränkt und eine der Landschaft und dem Ortsbild angemessene Eingrünung erhalten wird. Umweltbeeinträchtigungen lassen sich jedoch nur zum Teil vermeiden. Durch Versiegelung und Überbauung sowie durch die erneute Veränderung der Ortsrandsituation ergeben sich unvermeidbare, jedoch ausgleichbare Beeinträchtigungen. Ausgleichsmaßnahmen sind für den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft erforderlich. Sie werden zum Teil innerhalb, ansonsten außerhalb des Planänderungsgebiets durchgeführt. Die Umsetzung der Maßnahmen muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

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



## ÄNDERUNGSBEREICH 25.7 ELSDORF „SÜDLICH MÜHLENBERG“

### BEGRÜNDUNG

#### 1. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand von Elsdorf, südlich der Bebauung an der Straße Mühlenberg (s. Planzeichnung). Die Größe der Fläche beträgt rund 1,80 ha.

Die im Geltungsbereich der 25. Änderung gelegene Fläche wird zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Grundstücksflächen etwa in der Mitte des Planänderungsgebietes dienen als Lagerplatz für das nördlich angrenzende Bauunternehmen. Westlich und überwiegend auch nördlich des Planänderungsbereiches grenzt eine gemischte bauliche Nutzung an, südlich, östlich und nordöstlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im Änderungsbereich Wohnbauflächen dar (siehe Planausschnitt).

#### 2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

##### 2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wie bereits in der Begründung zum Änderungsbereich 25.6 erwähnt, ist die Gemeinde Elsdorf nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm als Ort ausgewiesen, der mit einer derjenigen der Grundzentren weitgehend entsprechenden Infrastruktur ausgestattet ist, so dass eine über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung gerechtfertigt ist. Des Weiteren sind auch Standorte des Handwerks und der lokalen Wirtschaft zu sichern und weiter zu entwickeln.

Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich an der Straße „Mühlenberg“ in der dargestellten gemischten Baufläche ein Bauunternehmen, das seine südlichen Grundstücksflächen, die im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegen, als Lagerplatz nutzt. Der Betrieb plant bauliche Erweiterungen, die sich in das Planänderungsgebiet hinein erstrecken. Diese Betriebserweiterung soll planungsrechtlich ermöglicht werden, um die Arbeitsplätze des ortsansässigen Betriebes zu erhalten und ggf. auszubauen. Außerdem soll in diesem Zuge die gesamte im wirksamen Flächennutzungsplan an der Straße „Mühlenberg“ dargestellte gemischte Baufläche verbreitert werden, um auch den anderen innerhalb des Mischgebietes gelegenen Betrieben eine Erweiterung in Richtung Süden zu ermöglichen bzw. um am östlichen Rand des Mischgebietes einen neuen Betrieb ansiedeln zu können.

Die Grundstücke in der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche werden längerfristig für eine Wohnbauentwicklung nicht benötigt, da in der

---

Gemeinde Elsdorf noch Flächenreserven bestehen und insgesamt die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken rückläufig ist.

Entsprechend der Zielsetzung wird im Planänderungsbereich eine gemischte Baufläche, wie auch nördlich angrenzend, dargestellt.

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

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches kann, soweit eine Erschließung der Grundstücksflächen nicht über die nördlich angrenzenden Grundstücke möglich ist, über den von der Straße „Mühlenberg“ abzweigenden Wirtschaftsweg erfolgen, der für den zu erwartenden Fahrzeugverkehr entsprechend ausgebaut werden muss.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das in Elsdorf vorhandene Kanalisationsnetz.

Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers soll durch Verrieselung bzw. Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Auf Grund der vorhandenen Bodenverhältnisse ist dies möglich. Ein entsprechender Nachweis erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Planungen.

## **3. Umweltbericht**

### **3.1 Einleitung**

#### **3.1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Die im Änderungsbereich gelegene Fläche wird künftig als gemischte Baufläche dargestellt. Bezüglich der verfolgten städtebaulichen Ziele der Planänderung wird auf Punkt 2.1 der Erläuterungen zu diesem Änderungsbereich verwiesen.

#### **3.1.2 Umweltschutzrelevante Fachgesetze und Fachpläne**

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

### **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt**

Da im Änderungsbereich bereits Bauflächen dargestellt sind, ergeben sich Umweltauswirkungen nur im Bereich Mensch durch die evtl. Zunahme der Lärmemissionen.

### **3.3 Prognose über die Auswirkungen der Planung**

#### **3.3.1 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft**

Veränderungen in Bezug auf die Auswirkungen der Bodennutzung über das heute bereits vorhandene Maß hinaus ergeben sich nicht.

#### **3.3.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

##### **Verkehrsbelastungen**

Im Vergleich zu der bisher möglichen Nutzung als Wohnbaugebiet können sich geringfügige zusätzliche Verkehrsbelastungen in Form von Lkw-Verkehr ergeben, der mit der gewerblichen Nutzung der Grundstücksflächen verbunden ist. Ein Teil des bereits heute auf dem Grundstück des Bauunternehmens stattfindenden betriebsbezogenen Verkehrs wird sich dagegen wahrscheinlich verlagern.

##### **Schallbelastungen**

Vermehrte Schallimmissionen über den bisherigen Betriebsablauf des vorhandenen Baubetriebs hinaus sind nicht zu erwarten, da die Grundstücksflächen bereits intensiv genutzt werden und Schallschutzmaßnahmen nicht vorhanden sind. Die Lärmrichtwerte sind gegenüber der bereits vorhandenen und der später geplanten, südlich angrenzenden Wohnnutzung einzuhalten.

##### **Staubbelastungen**

Die Staubbelastungen werden gegenüber dem heutigen Zustand nicht zunehmen.

#### **3.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

In Bezug auf den Naturhaushalt sind Maßnahmen, die über das hinaus gehen, was durch die dargestellte Wohnbaufläche bereits notwendig ist, nicht erforderlich, zumal die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Eingrünung an der Ost- und Südostseite der Fläche bestehen bleibt.

Bezüglich Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen sind je nach Art der gewerblichen Betriebe Vorkehrungen zu treffen, dass die nahe gelegene Wohnnutzung keinen unzulässigen Belastungen ausgesetzt wird. Konkrete Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder der Baugenehmigung festzulegen.

### **3.3.4 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung**

Sind nicht vorhanden, da der Betrieb an seinem Standort verbleiben soll und sonstige geeignete unbebaute Bauflächen in Elsdorf nicht zur Verfügung stehen.

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

### **Angewendete Verfahren**

Wurden nicht erforderlich.

### **Maßnahmen des Monitorings**

Sind nicht erforderlich.

## **3.5 Zusammenfassung**

Im Änderungsbereich wird an Stelle einer Wohnbaufläche eine gemischte Baufläche dargestellt, um die Erweiterung der nördlich angrenzenden Betriebe zu ermöglichen.

Nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung sind als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder des Baugenehmigungsverfahrens sind im Bedarfsfall Maßnahmen festzulegen, die geeignet sind, negative Auswirkungen auf die nahe gelegene Wohnbebauung zu vermeiden.



## ÄNDERUNGSBEREICH 25.8 ELSDORF „MOLKEREI“

### BEGRÜNDUNG

#### 1. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im Südwesten von Elsdorf, nördlich der Kampstraße (s. Planzeichnung). Die Größe der Fläche beträgt rund 0,27 ha.

Die im Geltungsbereich der 25. Änderung gelegene Fläche erstreckt sich über zwei bebaute Grundstücke und eine östlich davon gelegene Brachfläche. Das westlichste Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut, das mittlere Grundstück mit einem Geschäftshaus. Die Brachfläche wird zum Teil als Abstellplatz für Kraftfahrzeuge und Geräte der Molkerei genutzt.

Nördlich des Planänderungsgebietes liegt eine schmale Ackerfläche, daran angrenzend sowie östlich des Planänderungsbereiches befinden sich die Betriebsflächen und Betriebsgebäude der Molkerei Elsdorf. Südlich verläuft die Kampstraße, auf der gegenüber liegenden Straßenseite grenzen der Friedhof und ein großes, mit einem Wohnhaus bestandenes Grundstück an. Im Westen grenzen Ackerflächen an den Änderungsbereich an.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im Änderungsbereich gemischte Bauflächen dar (siehe Planausschnitt).

#### 2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

##### 2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Nördlich des Änderungsbereiches liegt ein Molkereistandort, der überregional tätig ist. Um am Markt wettbewerbsfähig zu bleiben, sind auf Dauer Betriebserweiterungen unumgänglich. Die Molkerei hat jetzt die Möglichkeit, die im Geltungsbereich der Planänderung gelegene Brachfläche an der Kampstraße zu erwerben und in das Betriebskonzept mit einzubeziehen.

Die Samtgemeinde Zeven ist bestrebt, die gewerbliche Wirtschaft im Samtgemeindegebiet zu stärken, **ebenso ist es Ziel der Samtgemeinde, vorhandene Arbeitsplätze zu sichern bzw. zusätzliche zu schaffen.** Um die bauliche Entwicklung der Molkerei langfristig zu sichern, sollen die drei nördlich der Kampstraße gelegenen Grundstücke, die zur Zeit als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt sind, in die gewerbliche Baufläche mit einbezogen werden, die für den gesamten Molkereistandort ausgewiesen ist. Auf lange Sicht gesehen ist zu erwarten, dass sich die gewerbliche Entwicklung auch auf die gesamte nördlich der Kampstraße gelegene Mischgebietsfläche ausdehnen wird.

Auch aus städtebaulicher und aus immissionsrechtlicher Sicht ist es nicht sinnvoll, die verbleibende Restfläche als Mischgebiet darzustellen. Um den Betrieb und die Entwicklungsmöglichkeiten der Molkerei langfristig zu sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verbindliche Bauleitplanung mit einer gewerblichen Nutzung in diesem Bereich zu schaffen, und um Nutzungskonflikte langfristig zu vermeiden, ist die Ausweisung der bisher gemischt genutzten Baufläche als gewerbliche Baufläche erforderlich.

Der Bestandsschutz ist weiterhin gegeben und wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt.

Für die verbindliche Bauleitplanung ist die Gemeinde Elsdorf zuständig. In diesem Verfahren sind evtl. Entschädigungsansprüche durch die geplante Nutzungsänderung zu prüfen.

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

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt über die Kampstraße.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das in Elsdorf vorhandene Kanalnetz.

Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Regenwasserkanalisation. Sowohl in der Kampstraße sind zwei Kanalleitungen vorhanden: eine Leitung hat ihren Endschacht in Höhe der Einfahrt zum Friedhof und führt in Richtung Osten, die andere Leitung beginnt auf der Höhe des Planänderungsbereiches und führt in Richtung Westen. Eine deutliche Verschärfung der Entwässerungssituation ist auf Grund der geringen Größe der Flächen im Planänderungsgebiet nicht zu erwarten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, in welche der Leitungen das Oberflächenwasser eingeleitet werden soll und ob bzw. in welcher Form eine Regenwasserrückhaltung erfolgen muss.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt – wie bisher – über die Kampstraße. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden noch keine Baurechte geschaffen und keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen ausgelöst. Zu- und Abfahrten werden erst in der verbindlichen Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren geplant. In diesen Verfahren müssen auch die möglicherweise auftretenden Immissionsprobleme gelöst werden.

Die Konfliktbewältigung von Immissionsproblemen ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht zwingend erforderlich. Dies ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und der Baugenehmigung nötig. Die Darstellung von Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind, da sie auf der Ebene des Flächennutzungsplanes noch nicht feststehen, nicht möglich.

### **3. Umweltbericht**

#### **3.1 Einleitung**

##### **3.1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Die im Änderungsbereich gelegene Fläche soll künftig in die Nutzung der Molkerei-grundstücke mit einbezogen und als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

##### **3.1.2 Umweltschutzrelevante Fachgesetze und Fachpläne**

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

#### **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Da im Änderungsbereich bereits Bauflächen dargestellt sind, ergeben sich Umweltauswirkungen nur durch die evtl. Zunahme der Lärmemissionen.

#### **3.3 Prognose über die Auswirkungen der Planung**

##### **3.3.1 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft**

Veränderungen in Bezug auf die Auswirkungen der Bodennutzung über das heute bereits vorhandene Maß hinaus ergeben sich für Natur und Landschaft nicht.

##### **3.3.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

###### **Verkehrsbelastungen**

Zusätzliche Verkehrsbelastungen, die über den bisherigen betrieblichen Verkehr hinaus gehen, sind nicht zu erwarten.

###### **Schallbelastungen**

Vermehrte Schallimmissionen sind durch die Einbeziehung der relativ kleinflächigen Betriebserweiterung nicht zu erwarten. Die Molkerei hat in ihrer gesamten Betriebsführung gegenüber den nahe gelegenen Wohnnutzungen die gemäß TA Lärm zulässigen Schallpegel einzuhalten. Ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Baugenehmigung festzulegen.

### **3.3.3 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung**

Sind nicht vorhanden, da der überregional arbeitende Betrieb an diesem Standort verbleibt und aufgrund der vorgesehenen Betriebsabläufe eine bauliche Erweiterung an anderer Stelle nicht möglich bzw. sinnvoll ist.

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

#### **Angewendete Verfahren**

Wurden nicht erforderlich.

#### **Maßnahmen des Monitorings**

Sind nicht erforderlich.

### **3.5 Zusammenfassung**

Die im Änderungsbereich 25.8 gelegene Grundstücksfläche soll in den Betrieb der nördlich und östlich angrenzenden Molkerei einbezogen werden. Entsprechend soll diese Fläche im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

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



<b>FLÄCHENÜBERSICHT</b>
-------------------------

Die Flächenanteile im Planänderungsbereich gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha								gesamt
	Änderungsbereich								
	25.1	25.2	25.3	25.4	25.5	25.6	25.7	25.8	
Bauflächen									
Wohnbauflächen	1,25			3,26	1,85				6,36
Gem. Bauflächen							1,80		1,80
Gewerbl. Bauflächen								0,27	0,27
Sonderbauflächen						4,76			4,76
Fläche f. d. Landwirtschaft			2,27						2,27
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,25</b>		<b>2,27</b>	<b>3,26</b>	<b>1,85</b>	<b>4,76</b>	<b>1,80</b>	<b>0,27</b>	<b>15,46</b>

Zeven, den 10.02.2006

Gez. Rieken  
(Rieken)  
Samtgemeindebürgermeister

**Anhang: Biotopkartierung**

---

## **BIOTOPKARTIERUNG**