# 29. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES (GEWERBEGEBIET WEERTZEN)

#### **ABSCHRIFT**

SAMTGEMEINDE ZEVEN LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

#### INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL 4 VERFAHRENSVERMERKE 5		
PLANZEICHNUNG nach S.	8	
BEGRÜNDUNG ZUR 29. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES		
	9	
1. Vorbemerkungen	9	
2. Überörtliche Planung und Raumordnung	9	
2.1 Landesplanung	9	
2.2 Regionalplanung1	0	
3. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches	0	
4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung 1	1	
4.1 Städtebauliche Zielsetzung		
4.2 Zukünstige Darstellungen des Flächennutzungsplanes 1		
4.3 Grünordnung1		
4.4 Immissionsschutz		
4.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung		
5. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB		
5.1 Inhalt und Ziele der 29 Flächennutzungsplanänderung	4	
5.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und	_	
planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne	5	
5.3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt im voraussichtlich	_	
erheblich beeinflussten Gebiet		
5.3.1 Methoden zur Bestandsaufnahme		
5.3.2 Bestandssituation 1		
5.4 Prognose über die Auswirkungen der Planung		
5.4.1 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft	, I	
5.4.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine	2	
Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		
5.4.4 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des	4	
Vorhabens (Nullvariante)	_	
5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich	J	
nachteiliger Auswirkungen	5	
5.5.1 Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	J	
auf Natur und Landschaft	5	
5.5.2 Ausgleich nachteiliger Auswirkungen		
5.6 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des	J	
räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung	6	
5.7 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung 2		
5.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach	,	
Durchführung des Planes (Monitoring)2	.7	

5.9 Ergebnis der Umweltprüfung	27
5.10Allgemein verständliche Zusammenfassung	
Anlagen:	
<ul> <li>Biotop- und Nutzungskartierung</li> </ul>	
<ul> <li>Lageplan der Sichtbeziehungen</li> </ul>	

Stand 06/2007

### **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 29. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (1 Blatt), beschlossen.

Zeven, den 02.07. 2007

gez. Klintworth (Klintworth) Samtgemeindebürgermeister

#### **VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Rat/Verwaltungsausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zeven, den

Klintworth
Samtgemeindebürgermeister

2. Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: DGK 1:5000

Herausgebervermerk: Herausgegeben vom Katasteramt Rotenburg (Wümme)

3. Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH Große Straße 49 27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den 29.06. 2007

gez. Diercks (R. Diercks) Planverfasser 4. Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am 18.04.2007 dem Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung haben vom 27.04. bis zum 29.05.2007 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Zeven, den 02.07.2007

gez. Klintworth Klintworth Samtgemeindebürgermeister

5. Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 29. 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.

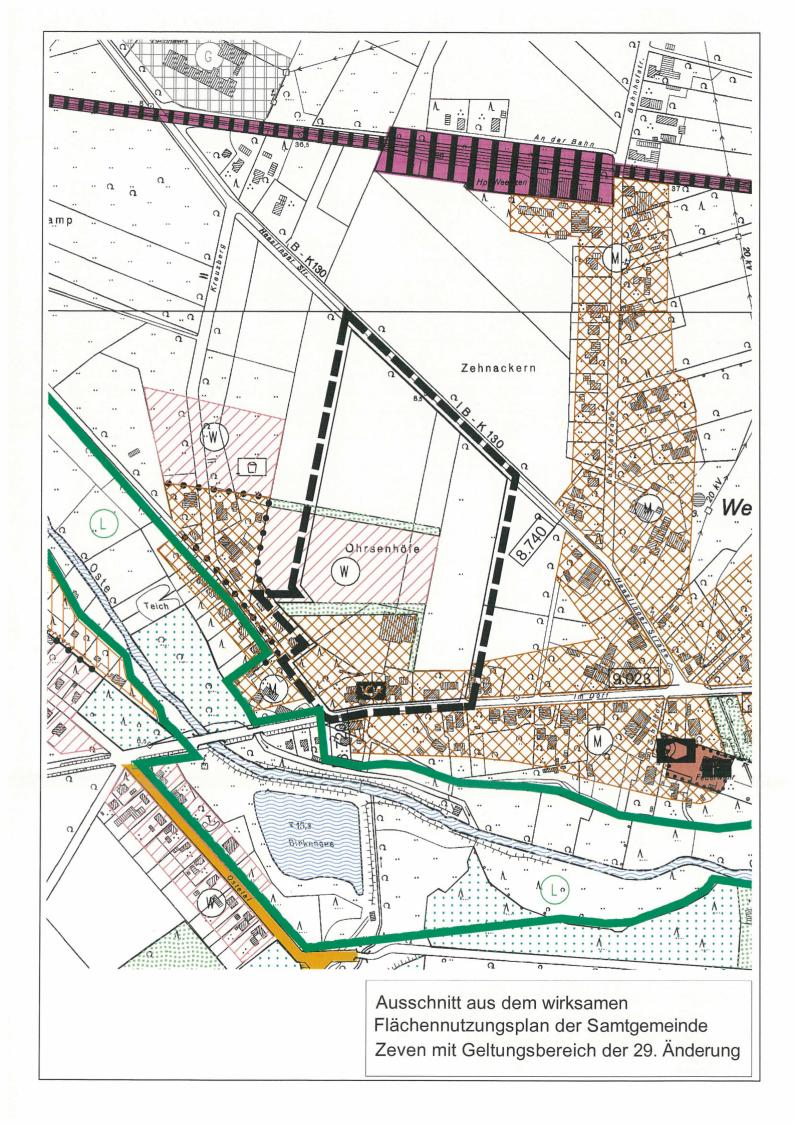
Der Entwurf der 29. Änderung des Flächenautzungsplanes und der Begründung haben vom bis zum gem. §3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

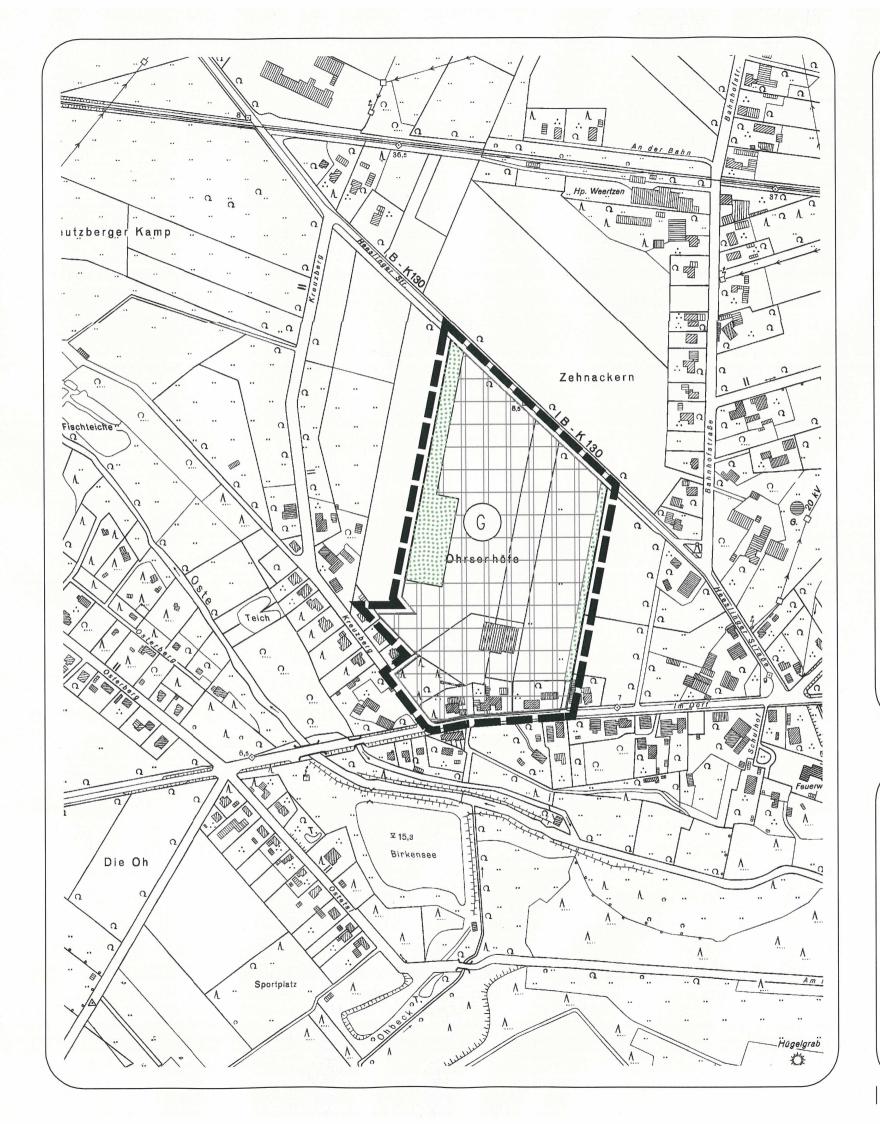
Zeven, den

Klintworth Samtgemeindebürgermeister

6. Der Rat der Samtgemeinde Zeven hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung in seiner Sitzung am 28.06.2007 beschlossen.		
Zeven, den 02.07.2007		
gez. Klintworth Klintworth Samtgemeindebürgermeister		
7. Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: - ) vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßgaben/mit Ausnahme der kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.		
Bremervörde, den  Landkreis Rotenburg (Wümme)  Der Landrat  Im Auftrage		
8. Der Rat der Samtgemeinde Zeven ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: ) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.		
Die 29. 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		
Klintworth Samtgemeindebürgermeister		

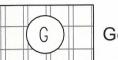
9. Die Erteilung der Genehmigung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 (5) BauGB am in der Zevener Zeitung bekannt gemacht worden. Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.
Zeven, den
Klintworth Samtgemeindebürgermeister
10. Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.
Zeven, den





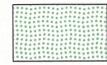
# PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung



Gewerbliche Bauflächen

### Grünflächen



Eingrünung zur freien Landschaft

### Sonstige Planzeichen



Grenze des Änderungsbereiches

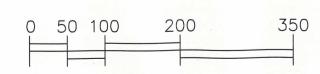
# SAMTGEMEINDE ZEVEN

# 29. Änderung des Flächennutzungsplanes

Weertzen

1 : 5000

18.12.2006





# BEGRÜNDUNG ZUR 29. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER SAMTGEMEINDE ZEVEN

#### 1. Vorbemerkungen

Mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die in Weertzen bestehende Nachfrage an gewerblichen Flächen gedeckt werden.

Innerhalb des Planänderungsgebietes, nördlich der Landesstrasse L142, besteht ein Handelsbetrieb. Dieser Betrieb lagert und vertreibt neuartige Technologien, wie z.B. Computerzubehör, Playstations, MP3, Nintendo etc. Eine Produktion findet hier nicht statt. Es werden nur An- und Auslieferungen vorgenommen. Wegen der guten Situation des Betriebes am Markt wurden in den vergangenen Jahren Betriebserweiterungen vorgenommen. Die Genehmigungen hierfür wurden gem. § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB erteilt. Weitere Betriebserweiterungen sind bei der erreichten Größe des Betriebes auf dieser Grundlage nicht mehr möglich. Daher hat der Betriebsinhaber bei der Samtgemeinde Zeven und der Gemeinde Heeslingen die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt.

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst einen Bereich im Norden von Weertzen, nördlich der L 142 und südlich der Kreisstraße K 130, Landkreis Rotenburg (Wümme). Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Fläche hat eine Größe von ca. 9,5 ha. Ein Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und die Planzeichnung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes sind dieser Begründung vorangestellt.

#### 2. Überörtliche Planung und Raumordnung

#### 2.1 Landesplanung

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

Weiterhin ist ein differenziertes Angebot an qualifizierten Ausbildungs- und Arbeitsplätzen sowie Möglichkeiten der Weiterqualifizierung zu sichern und zu verbessern, unter anderem durch Stärkung der ansässigen kleinen und mittleren Betriebe und die Schaffung neuer Arbeitsplätze. Die gewerbliche Wirtschaft soll insbesondere in solchen Teilräumen gefördert werden, deren Wirtschaftskraft und Infrastrukturausstattung erheblich unter dem Landesdurchschnitt liegen oder darunter abzusinken drohen oder in denen Wirtschaftszweige vorherrschen, die in besonderem Maße vom Strukturwandel betroffen oder bedroht sind.

#### 2.2 Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2005 ist Heeslingen als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Ebenso sollen sie ein ausreichendes Angebot für die Sicherung und Schaffung von Wohn- und Arbeitsstätten bereitstellen. Der Gemeinde Heeslingen ist zudem die Funktion als Standort mit den Schwerpunktaufgaben "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" zugewiesen worden. Weertzen ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm kommt dem Ausbau und der Neuansiedlung wachstums- und zukunftsorientierter Betriebe im ländlichen Raum ein besonderer Stellenwert zu.

Die bereits vorhandenen Gewerbegebiete der Gemeinde kommen für diese Betriebserweiterung nicht in Frage, so dass die erforderlichen Flächen in räumlicher Nähe zum vorhandenen Gewerbestandort liegen müssen.

Da sich die Samtgemeinde Zeven in einem relativ strukturschwachen Raum befindet, der weder von einer günstigen Nähe zu Großstädten mit Industrieschwerpunkten oder z.T. mit einer Lage direkt an der Autobahn profitieren kann, ist es für die Samtgemeinde vorrangiges Ziel, ausreichend Arbeitsplätze in der gewerblichen Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten.

Außerdem ist die gewerbliche Entwicklung auch mit den Bedürfnissen der Entwicklung von Wohnstätten, die dem Grundzentrum laut Regionalem Raumordnungsprogramm als eine der Schwerpunktaufgaben zugewiesen wurde, in Einklang zu bringen. Dies bedeutet, dass von den Betrieben möglichst keine nachteiligen Auswirkungen auf die Attraktivität und Infrastrukturausstattung der Gemeinde ausgehen dürfen, um den Wohnwert und die Standortbedingungen nicht mehr als unbedingt notwendig einzuschränken.

Insgesamt entspricht die beabsichtigte Ausweisung einer gewerblichen Baufläche den Zielen des Landes- und des Regionalen Raumordnungsprogramms.

#### 3. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im Nordwesten von Weertzen, zwischen der Landesstraße L 142 im Süden und der Kreisstraße K 130 im Norden (s. Übersichtsplan). Die Fläche umfasst rund 9,5 ha. Der Änderungsbereich ist im südlichen Teil mit einem Gewerbebetrieb einschließlich einiger Betriebsgebäude an der Dorfstraße bebaut. Der übrige Teil wird landwirtschaftlich, überwiegend als Ackerland genutzt.

Der Änderungsbereich wird im Norden und Nordwesten von landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt. Südlich und östlich befindet sich eine gemischte bauliche Nutzung aus landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben, Dienstleistungsund gewerblichen Betrieben und Wohnnutzung, die in unmittelbarer Nachbarschaft zu einander liegen. Westlich des Änderungsbereiches, an der Straße "Kreuzberg" ist eine Wohnbebauung vorhanden bzw. geplant.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im Änderungsbereich gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Eingrünung und im östlichen und nördlichen Teil Flächen für die Landwirtschaft dar (siehe Planausschnitt).

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

#### 4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm kommt dem Ausbau und der Neuansiedlung wachstums- und zukunftsorientierter Betriebe im ländlichen Raum ein besonderer Stellenwert zu. Mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die in der Gemeinde Heeslingen, hier bes. in Weertzen bestehende Nachfrage an gewerblichen Flächen gedeckt werden.

Innerhalb des Plangebietes, nördlich der Landesstrasse L142, besteht ein Handelsbetrieb. Dieser Betrieb lagert und vertreibt neuartige Technologien, wie z.B. Computerzubehör, Playstations, MP3, Nintendo etc. Eine Produktion findet hier nicht statt. Es werden nur An- und Auslieferungen vorgenommen. Wegen der guten Situation des Betriebes am Markt wurden in den vergangenen Jahren bereits Betriebserweiterungen vorgenommen. Die Genehmigungen hierfür wurden gem. § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB erteilt. Weitere Betriebserweiterungen sind bei der erreichten Größe des Betriebes auf dieser Grundlage nicht mehr möglich. Daher hat der Betriebsinhaber bei der Samtgemeinde Zeven und der Gemeinde Heeslingen die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt.

Die Gemeinde Heeslingen hat im Jahre 2004 westlich des Änderungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 20 "Östlich Kreuzberg" aufgestellt. Hier sollte die weitere Wohnbauentwicklung in Weertzen stattfinden. In dem Bebauungsplan Nr. 20 sind entsprechend den damaligen Zielvorstellungen ein allgemeines Wohngebiet und ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt worden. Zu diesem Zeitpunkt war für die Gemeinde Heeslingen und für den Betriebsinhaber nicht absehbar, dass bei dem angrenzenden Handelsbetrieb eine derart gute Entwicklung eintreten würde, die es jetzt erforderlich macht, die geplante städtebauliche Entwicklung zu überdenken.

Die Nachfrage nach den Produkten und das Absatzgebiet des Betriebes haben sich in den letzten Jahren wesentlich vergrößert. Das Absatzgebiet erstreckt sich nun auf ganz Europa; an dem Standort in Weertzen befindet sich die europäische Zentrale. Diese gefestigte Position am Markt, die ständig wachsende Produktpalette und die immer komplexer werdenden Produkte haben den Betrieb inzwischen weit über die Kapazitätsgrenze gebracht. So hat der Betrieb bereits zusätzliche Hallen in der Gemeinde Sittensen angemietet, um den dringenden Bedarf decken zu können.

Darüber hinaus ist aufgrund der betrieblichen Entwicklung eine Spezialisierung und Erweiterung der Angebotspalette und eine Umstrukturierung des bestehenden Betriebsablaufes erforderlich. Parallel zu den räumlichen Erweiterungen des Betriebes hat sich auch die Mitarbeiterzahl inzwischen auf ca. 250 erhöht, ein weiterer Bedarf an Mitarbeitern ist zu erwarten.

Ziel der Samtgemeinde Zeven und der Gemeinde Heeslingen ist es, mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Gewerbegebiet Weertzen" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betrieberweiterung zu schaffen, um die Existenz des Betriebes und die vorhandenen Ausbildungs- und Arbeitsplätze zu sichern und um neue Arbeitsplätze in einem strukturschwachen Raum zu schaffen. Für die Erweiterung des Gewerbebetriebes sollen die nördlich an das vorhandene Betriebsgelände angrenzenden, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden. Sie sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB nur in dem für die betriebliche Entwicklung notwendigen Umfang umgewandelt werden und stehen für die geplante Nutzung zur Verfügung.

#### 4.2 Zukünftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Durch die zeichnerischen Darstellungen der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Planänderungsgebiet gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

#### 4.3 Grünordnung

Das Planänderungsgebiet erstreckt sich über ein zwischen der Landesstraße 142 und der Kreisstraße 130 gleichmäßig ansteigendes Gelände. Die Erweiterung des bereits ansässigen Logistikbetriebs erfolgt jedoch plangleich auf dem Niveau des vorhandenen Gebäude- und Stellflächenbestandes und wird im Norden etwa 2-3m unter dem Straßenniveau der K 130 liegen. Die Sichtbarkeit der geplanten Betriebsgebäude steigt somit nicht mit den vorhandenen Geländehöhen an, sondern vermindert sich entsprechend um etwa 2-3 m.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass Bodenabbaumaßnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen sind. Maßnahmen des Bodenabbaus sowie der Nachweis über Verbleib oder Verwertung des anfallenden Bodens sind jedoch nicht Belange des Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung. Die Änderung des Flächennutzungsplanes bildet die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung der geplanten Nutzungen im Änderungsbereich. Erst nach Abschluss der verbindlichen Bauleitplanung für den Änderungsbereich wird evtl. erforderlicher Bodenabbau und ein Nachweis des Bodenverbleibs konkret in dem oder den nachfolgenden eigenständigen Ge-

nehmigungsverfahren zu behandeln sein. Die dabei zu beachtenden Rechtsgrundlagen sind vor Realisierung der Bauvorhaben zu prüfen und mit dem Landkreis Rotenburg abzustimmen.

Das Planänderungsgebiet ist, weiträumig gesehen, nach Westen, Osten und Süden durch alte dichte Gehölzbestände wie Baumreihen, ein langgestreckte Feldgehölz, umfangreiche Hofeichenwälder und Baumgruppen sowie Wald- und Siedlungsflächen weitestgehend verdeckt. Insbesondere in Bezug zum Schutz der angrenzenden Bebauung und zur Vermeidung von Einschränkungen der Erholungsnutzung ist vorgesehen, diese Sichtverschattung noch weiter zu verstärken. Dafür sind entlang der West- und Ostseite des überplanten Bereiches breite Grünflächen dargestellt, die ortstypisch bepflanzt werden sollen. Die Eingrünung zur freien Landschaft an der Ostseite des Änderungsbereiches wird im nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 24 konkretisiert, so dass auf einer 10 m breiten Fläche eine 5-zeilige Hecke aus Laubgehölzen entstehen wird. Damit ist eine ausreichende optische Abschirmung des Gewerbegebietes zu den östlich benachbarten Grundstücken gewährleistet.

Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung für den Änderungsbereich (Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Heeslingen) wird auch der Verlust der schon vorhandenen Eingründung an der Nordseite der bestehenden Betriebsgebäude berücksichtigt.

An der Nordseite des überplanten Bereichs, zur K 130 hin, sind dagegen keine sichtverschattenden Anpflanzungen vorgesehen. Hier sollen einerseits Möglichkeiten von Zufahrten offen gehalten werden, und andererseits berücksichtigt werden, dass das Unternehmen auf gute Sichtbarkeit großen Wert legt. Nördlich der K 130 schließen allerdings bis zur Bahntrasse auch keine Landschaftsbereiche an, die besondere Werte aufweisen. Zudem grenzt der Gehölzbestand entlang der Bahntrasse den von der Planung betroffenen Landschaftsbildbereich nach Norden ab. Daher ist der Verzicht auf eine Eingrünung des Planänderungsgebietes nach Norden vertretbar.

Grünordnerische Belange des Bebauungsplans Nr. 20 "Östlich Kreuzberg", werden durch das Verfahren zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

#### 4.4 Immissionsschutz

Die geplanten gewerblichen Bauflächen stellen eine Erweiterung der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung im Süden des Änderungsbereiches dar. Westlich des Änderungsbereiches befindet sich eine Wohnbebauung; nordöstlich ist eine gemischte Bebauung vorhanden.

Um sicherzustellen, dass die gewerblichen Nutzungen keine unzuträglichen Schallimmissionen in den benachbarten Gebieten verursachen, ist für die nachfolgende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Gewerbegebiet Weertzen" ein Schallgutachten aufgestellt worden. Dabei findet auch der zusätzliche Lieferverkehr in die gewerblichen Flächen über die bisherige Zufahrt an der Landesstraße L 142 und von der K 130 aus

Berücksichtigung. Im Ergebnis wurden flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt und im o.g. Bebauungsplan festgesetzt, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die angrenzende Bebauung eingehalten werden.

#### 4.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die überörtliche verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt über die angrenzende "Hauptstraße" (L 142) an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz. Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt über vorhandene Zufahrten von dieser Straße und zukünftig von Norden von der Kreisstraße K 130 (Heeslinger Straße) aus. Hier wird eine neue Zufahrt angelegt. Im nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Heeslingen werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Weiterhin ist es erforderlich, eine Vereinbarung für die geplante Zufahrt mit dem Straßenbaulastträger abzuschließen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Samtgemeinde Zeven. Das Kanalnetz wird entsprechend erweitert.

Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt in ein vorhandenes Regenwasserrückhaltebecken westlich des Änderungsbereiches. Dieses ist ursprünglich für die Wohnbebauung im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 20 angelegt worden und wird entsprechend erweitert. Die Erweiterungsfläche wird im nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 24 "Gewerbegebiet Weertzen" festgesetzt. Die erforderlichen Anträge werden zu gegebener Zeit bei der Unteren Wasserbehörde gestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EWE AG, die Versorgung mit Erdgas kann durch die Stadtwerke Zeven geleistet werden.

#### 5. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

#### **Einleitung**

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.

#### 5.1 Inhalt und Ziele der 29 Flächennutzungsplanänderung

Die Samtgemeinde Zeven beabsichtigt, ein attraktives Flächenangebot für die Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbebetriebe zu schaffen und nachhaltig Arbeitsplätze zu schaffen und zu sichern. Um dieses planungsrechtlich abzusichern bzw. durch die Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch vorzubereiten, ist hierfür die Durchfüh-

rung des 29. Änderungsverfahrens erforderlich, um eine Betriebserweiterung zu ermöglichen. Zum weiteren Inhalt s. 4.1 städtebauliche Zielsetzung.

#### 5.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- EU Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) (2000)
- Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) der EU (1992, geändert 1997)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (W.) (2003),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Gewässerentwicklungsplan Oste (NLWKN Stade 2005),
- Fischotterprogramm Land Niedersachsen (1989).

#### EU Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) 2000

Gemäß Artikel 4 Absatz 1 a) ii) der EU Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL 2000) gilt folgendes bei Oberflächengewässern:

"die Mitgliedstaaten schützen, verbessern und sanieren alle Oberflächenwasserkörper…mit dem Ziel, spätestens 15 Jahre nach Inkrafttreten dieser Richtlinie…einen guten ökologischen Zustand der Oberflächengewässer zu erreichen."

Der gute ökologische Zustand wird gemäß Tab.1.2 in Anhang 5 der WRRL allgemein beschrieben. Danach zeigen die Werte für die biologischen Qualitätskomponenten zwar geringe anthropogene Abweichungen an, weichen aber nur in geringem Maße von den Werten ab, die normalerweise bei Abwesenheit störender Einflüsse einhergehen.

Das Bearbeitungsgebiet Oste ist der Flussgebietseinheit Elbe (Koordinierungsraum Tideelbe, Betrachtungsraum Oste) zugeordnet. Im Zuge der Bestandsaufnahme zur Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie ist die Oste vorläufig als erheblich veränderter Wasserkörper eingestuft. Die Zielerreichung eines guten ökologischen Zustandes wird als unklar bezeichnet, d.h. es ist unsicher, ob der gute ökologische/ chemische Zustand erreicht wird. Damit ist die Übernahme des Fließgewässers in ein weiteres Monitoring erforderlich.

#### Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) der EU

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.

Im Süden bzw. Westen/ Südwesten des Planänderungsgebietes verläuft das Ostetal, das in weiten Teilen als FFH-Gebiet Nr. 30 "Oste mit Nebenbächen" vorgeschlagen ist. Die Oste ist Lebensraum des Fischotters, der in Anhang IV der Richtlinie als streng ge-

schützte Art aufgeführt ist. Die Karte mit der Abgrenzung des FFH-Gebiets ist im Anhang zum Plan beigefügt.

#### Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bei der gutachterlichen Berechnung werden die Immissionsrichtwerte der "Technischen Anleitung Lärm" zugrundegelegt.

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

Darin nennt §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 Tierund 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)

Der 6. Abschnitt des NNatG zum Schutz und zur Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten setzt in §35 die rechtlichen Grundlagen zum Allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen und in §37 zum allgemeinen Biotopschutz. Danach ist es grundsätzlich verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten oder diese selbst zu zerstören oder erheblich zu beeinträchtigen.

Im Süden bzw. Westen/ Südwesten des Planänderungsgebietes verläuft das Ostetal, das gemäß § 26 NNatG als Landschaftsschutzgebiet mit der Bezeichnung LSG-ROW 121 "Ostetal" seit 1964 ausgewiesen ist. Im LSG sind teilweise auch die naturschutzfachlichen Voraussetzungen als Naturschutzgebiet gegeben.

#### Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (W.) (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Planänderungsgebiet:

<u>Karte I</u> (Arten und Lebensgemeinschaften): Im Planänderungsgebiet ist überwiegend Acker dargestellt. Hier gilt die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als stark eingeschränkt. Der südliche Teilbereich mit den vorhandenen Gewerbebetriebsflächen und bebauten Flächen ist als unbewertete Siedlungsfläche dargestellt.

<u>Karte II</u> (Landschaftserleben): Die Vorraussetzungen für das Landschaftserleben bezüglich der Teilaspekte Landschaftsbild und Ruhe sind als eingeschränkt bis stark eingeschränkt dargestellt. Das Planänderungsgebiet liegt im Lärmband der Landesstraße 142 und der Kreisstraße 130. Weertzen ist für die landschaftsgebundene Erholung besonders gekennzeichnet: der Ort ist Ausgangs- und Anziehungspunkt für Erholungsnutzung.

<u>Karte III</u> (Schutzgebiete und Schutzobjekte): Die Karte trifft keine Aussagen für das Planänderungsgebiet selbst, Schutzgebiete und Schutzobjekte sind hier nicht vorhanden.

Im Süden verläuft das Ostetal, das als FFH-Gebiet 30 und als Landschaftsschutzgebiet 121 doppelten Schutzstatus erhalten hat.

<u>Karte IV</u> (Anforderungen an die Nutzungen): ohne spezielle Kennzeichnungen im noch landwirtschaftlich genutzten Teil des Planänderungsgebietes. Es gelten allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft.

### Gewässerentwicklungsplan Oste (GEPL) und Fischotterprogramm des Landes Niedersachsen (1989)

Ziel der Gewässerentwicklungsplanung in Niedersachsen ist ein übergeordnetes Netz von naturnahen und funktionsfähigen Gewässern. Der für die Oste vorliegende Gewässerentwicklungsplan ist eine Zusammenstellung der naturschutzfachlichen, wasserwirtschaftlichen und planungsrechtlichen Grundlagen. Darüber hinaus wurden die Störeinflüsse und Beeinträchtigungen im und am Gewässer dargestellt und bewertet sowie Maßnahmen für eine naturnahe Entwicklung der Gewässer und Auen empfohlen.

Die Oste wurde im Einzugsgebiet der Elbe als eines der Hauptgewässer des Fließgewässerschutzsystems des Landes Niedersachsen ausgewählt. Sie ist außerdem als Otterlebensraum und -wanderstrecke in das Fischotterschutzprogramm aufgenommen worden. Die Hauptgewässer des Schutzsystems sind so zu schützen oder zu entwickeln, dass sich die gewässertypische Arten- und Biotopvielfalt einstellen kann und die nachhaltige Nutzbarkeit des Gewässers wiederhergestellt bzw. erhalten wird. Der Gewässerentwicklungsplan bildet hierdurch eine wichtige Grundlage für weitergehende Detailund Ausführungsplanungen, ist aber ein Fachplan ohne rechtliche Bindung.

### 5.3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet

#### 5.3.1 Methoden zur Bestandsaufnahme

Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- flächendeckende Biotopkartierung im Jahre 2006 gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (NLÖ 2004),
- Auswertung vorhandener Bodenkarten (BÜK 50, NLfB 1997), der Karte des Naturraumpotentials für Niedersachsen und Bremen, Grundwasser-Grundlagen (1982), der Karte der potentiell natürlichen Vegetation (Blatt CC 3118 Hamburg West, 1979), der geologischen Wanderkarte des Landkreises Rotenburg 1981,
- Schalltechnische Untersuchungen auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 24.

#### 5.3.2 Bestandssituation

#### Naturhaushalt

Boden und Wasser

Das Planänderungsgebiet liegt in der naturräumlichen Region Zevener Geest und umfasst hier Teilflächen der naturräumliche Einheit Harsefelder Geest. Der Rand des Geestplateaus verläuft im Bogen nördlich bzw. östlich-nordöstlich des Oste-Tals. Er wird hier vom Verlauf der Straße "Kreuzberg" und, in Fortsetzung davon, durch die Landesstraße 142 sehr deutlich markiert. Kennzeichnend für das Geestplateau sind ausgedehnte lehmige und lehmig-sandige Geschiebeablagerungen. Im Laufe der Bodenentwicklung ist daraus der Bodentyp Pseudogley-Braunerde hervorgegangen. Es handelt sich dabei um einen stauwasserbeeinflussten, teilweise schwer durchlässigen Boden. Die potenziell natürliche Vegetation dieses Standorts ist ein Eichen-Buchenwald. Das Planänderungsgebiet wird aber - soweit es unbebaut und nicht versiegelt ist - überwiegend als Acker bewirtschaftet, eine schmale Fläche auch als Intensivgrünland. Mit Abweichungen von den ursprünglichen Bodeneigeneigenschaften und -strukturen ist zu rechnen. Zu den Belastungsrisiken gehören u.a. der Pestizideinsatz und das Befahren mit schwerem Maschinen, das mit der Gefahr von Bodenverdichtung verbunden ist. Der Bodentyp Pseudogley-Braunerde gehört zu den im Landkreis sowie im Land Niedersachsen weit verbreiteten Böden. Es weist daher keine besonderen Werte aufgrund von Seltenheit oder extremen Standorteigenschaften auf, auch keine besonderen Werte aufgrund kulturhistorischer Bedeutung. Es handelt sich um einen Boden mittlerer Empfindlichkeit und nutzungsbedingter Überprägung seiner ursprünglichen Eigenschaften.

Teilflächen des Planänderungsgebietes sind bereits bebaut oder werden als Betriebsund Stellplatzflächen für das im Änderungsgebiet bestehende Unternehmen genutzt. Diese Teilflächen des Planänderungsgebietes sind in Bezug auf Werte und Funktionen des Bodens von geringer oder ohne Bedeutung. Dazu gehört weiterhin ein dem Bebauungsplangebiet Nr. 20 zugeordnetes Regenrückhaltebecken im südwestlichen Teil des Planänderungsgebietes.

Die Stärke und Beschaffenheit der Deckschicht im Planänderungsgebiet und seiner Umgebung sind ausreichend, um das Risiko von Schadstoffeinträgen in das Hauptgrundwasserstockwerk gering zu halten. Sie nimmt bei intensiver Nutzung deswegen eine wichtige Schutzfunktion wahr. Mit 300-400 mm/ a weist die Grundwassererneuerungsrate zumindest in Teilen des Planänderungsgebietes einen relativ hohen Wert auf.

#### Klima

Die Landesstraße 142 weist ein starkes Verkehrsaufkommen auf. Es ist davon auszugehen, dass das entlang dieser Straße zu erwartende Emissionsband im Wesentlichen bereits bebaute Flächen belastet. Entlang der Kreisstraße 130 ist aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommen bisher mit einem nur gering wirksamem Emissionsband zu rechnen. Weitere verkehrsbedingte Emissionen sind aus dem LKW-An- und Abfahrten des im Südteil des Planänderungsgebietes ansässigen Logistikunternehmen zu er-

warten, darüber hinaus außerdem Staubemissionen im Umfeld des Betriebes. Da es sich jedoch um eine weit offene Kuppenlage mit guten Luftaustauschbedingungen handelt, ist bisher nur zeitweilig und lokal von Belastungen der Betriebsumgebung und der Straßenseitenräume auszugehen.

#### Tiere und Pflanzen

Das Planänderungsgebiet wird überwiegend als Acker bewirtschaftet. Nur ein schmales Flurstück weist einen Grünlandbestand auf, der dem Biotoptyp "Sonstige Weidefläche" (GW) zuzuordnen ist. Es handelt sich insgesamt um einen relativ offenen Bereich, der im Westen durch den Baumbestand entlang der Straße "Kreuzberg" und im Osten durch ein schmales Feldgehölz aus Eichen begrenzt wird, aber selbst nicht untergliedert ist. Das Vorkommen der Feldlerche, gegebenenfalls auch der Schafstelze als charakteristische Arten offener Kulturlandschaftsbereiche ist daher wahrscheinlich. Von der Größe, Gestalt und Nutzungsintensität der Flächen her, ist mit 1 Paar der Feldlerche zu rechnen. Allerdings müssen die Lebensraumfunktionen der Ackerflächen als eingeschränkt bewertet werden. Bei intensiver Nutzung ist zwar mit Brutzeitfeststellungen bzw. Brutversuchen der Feldlerche zu rechnen. Ein Bruterfolg ist unter Bedingung intensiver Nutzung aber selten. Bearbeitungsmethoden und –zeitpunkte sowie ein sehr eingeschränktes Nahrungsangebot stehen dem entgegen. Saumbereiche mit höherem Nahrungsangebot fehlen gänzlich.

#### Landschaft

Das Planänderungsgebiet ist durch seine Lage zwischen Landes- und Kreisstraße gekennzeichnet sowie durch das großflächig angesiedelte Logistikunternehmen einschlägig vorgeprägt. Die angrenzende Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen trägt aufgrund der Intensität und fehlenden landschaftstypischen Gliederungsstrukturen nicht zur Belebung des Landschaftsbildes bei. Allerdings bilden ein langgestrecktes schmales Feldgehölz aus alten Eichen im Osten des Planänderungsbereichs und im Westen die alten Eichenreihen an der Straße "Kreuzberg" einen noch naturraumtypischen Rahmen.

Die für das Landschaftserleben wichtigen Bereiche liegen westlich der Straße "Kreuzberg". Hier gehen noch mäßig oder extensiv genutzte Grünlandareale des Geestrandes in die abwechslungsreiche Landschaft des Ostetals über. Die Vielfalt an Biotoptypen in Verbindung mit einem abwechslungsreichen Landschaftsrelief tragen hier zur besonderen Wertigkeit des Landschaftsbildes bei. Diese Werte sind auch im Süden des Planänderungsgebietes, südlich des L 142 vorhanden. Sie treffen hier einerseits auf das Ostetal zu aber auch zum Teil auch auf alte Siedlungsstrukturen. Die Hofstellen und die dem überkommenen Ortstyp entsprechenden übrigen Gebäude weisen einen hohen Anteil an Baumbestand auf, der zum Teil von waldartige Charakter zeigt, oder sie liegen am Rand oder innerhalb von Wald.

Nördlich der Kreisstraße ist dagegen das Landschaftsbild von ähnlichem Charakter wie im Planänderungsgebiet selbst. Bis zur Bahntrasse bzw. zum Ortsrand entlang von Bahnhofstraße und Bahnhof dehnt sich ein geschlossener Ackerbereich aus. Im Hintergrund sind Strukturen gewerblicher Nutzung im Bereich des Bahnhofsgeländes sichtbar.

Für die Erholung in Natur und Landschaft hat daher das Planänderungsgebiet selbst keine Bedeutung. Im Gegensatz dazu weist das Ostetal für landschaftsgebundene Erholung einen hohen Wert auf.

#### Bewertung des Naturhaushalts

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.

Schutzgut	Wertstufe
Boden	
bebaut, versiegelt, als Betriebsfläche genutzt	0-1
ackerbaulich genutzt	3
Grundwasser im unversiegelten Bereich des Gebietes	4
Klima/Luft	2-3
Arten und Lebensgemeinschaften	2
Landschaft	2-3

#### Schutzgut Mensch

#### Wohnumfeld

Westlich des Änderungsbereiches befindet sich eine Wohnbebauung; nordöstlich ist eine gemischte Bebauung vorhanden Die geplanten gewerblichen Bauflächen stellen eine Erweiterung der im Süden des Änderungsbereiches bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung dar. Der überwiegende Anteil der überplanten Flächen wird bisher aber noch landwirtschaftlich genutzt und gewährleistet im Umfeld der zum Wohnen genutzten Flächen die Sicht in die freie Landschaft hinein. Die Flächen selbst weisen allerdings aufgrund der Intensivnutzung keine besonderen Werte als Freiraum auf. Sie sind für das unmittelbare Wohnumfeld auch nicht erschlossen.

#### Schallimmissionen

Schallimmissionen gewerblicher Art sind aufgrund des im Südteil des Änderungsbereiches vorhandenen Gewerbebetriebes bereits vorhanden.

Weiterhin sind Verkehrslärmemissionen der Landesstraße L 142 und K 130 zu verzeichnen.

#### Erholung

Das Planänderungsgebiet selbst weist keine besonderen Eigenschaften auf, die es für die Naherholung prädestinieren.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm sind für das Planänderungsgebiet keine Naherholungsfunktionen dargestellt. Dargestellt ist jedoch entlang der Straße "Kreuzberg" ein regional bedeutsamer Radfernwanderweg. Er kreuzt in Weertzen die Landesstraße 142 und führt über die Straße "Kreuzberg" und die Kreisstraße 130 nach Osterheeslingen. Insofern ist ein Funktionszusammenhang zwischen Radweg und seinem Umfeld hergestellt. Unter diesem Aspekt hat das Planänderungsgebiet Einfluss auf Erholungsfunktionen durch Art und Form der Nutzung des Gebiets. Von der Straße "Kreuzberg" geht die Sicht über das Planänderungsgebiet hinweg in Richtung des Ortes. Eine wichtige Funktion für die Sichtverschattung des vorhandenen Gewerbebetriebes nimmt hier die alte Baumreihe an der Ostseite der Straße ein. Die große Lagerhalle des Unternehmens ist aber auch selbst sehr wirksam eingegrünt, so dass ihre Wirkung auf den Freiraum, insbesondere in Richtung auf die Straße "Kreuzberg", sehr begrenzt ist.

Überregional von Bedeutung ist das Angebot zum Wasserwandern auf der Oste. Auch in Weertzen ist neben Heeslingen und Volkensen eine Einstiegsstelle eingerichtet.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter, außer der vorhandenen Gebäude, sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

#### 5.4 Prognose über die Auswirkungen der Planung

#### 5.4.1 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Boden und Wasser

Durch die geplante Nutzung der Fläche sind Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten, denn durch Versiegelung, Überbauung, Aufschüttung, Abgrabung und Einbringung von Fremdmaterialien verliert der Boden vollständig seine Funktion als Regulationsfaktor (Puffer- und Filterfunktionen im Stoff- und Bodenwasserhaushalt), als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen sowie als Dokument der bodengeschichtlichen und kulturhistorischen Entwicklung.

Für die Grundwassererneuerung steht die Fläche des Planänderungsgebietes nicht mehr zur Verfügung. Das Niederschlagswasser kann innerhalb des Planänderungsgebietes aufgrund der schweren Durchlässigkeit der Böden nicht versickert werden und wird in ein Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet. Somit ergeben sich mit Verringerung der Grundwassererneuerungsrate auch erhebliche Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser.

Indirekte Beeinträchtigungen des Oberflächengewässers Oste ergeben sich aufgrund der Planung nicht. Das im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 "Gewerbegebiet Weertzen" zu erstellende Oberflächenentwässerungskonzept für den Planänderungsbereich wird die Ziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie berücksichtigen.

Die Konzeption des Regenrückhaltebeckens wird Maßnahmen umfassen, die die Vermeidung von unnatürlichen Hochwasserspitzen in der Oste sowie die Stoffrückhaltung (Schadstoffe, Sediment) gewährleisten.

#### Klima

Zu erwarten sind infolge von großflächiger Versiegelung, Überbauung sowie vermehrten LKW-Verkehrs Aufwärmung und Staubverfrachtung, die die vorhandenen Belastungen verstärken.

#### Tiere und Pflanzen

Der Verlust der Ackerflächen mit seinen Lebensraumfunktionen für charakteristische Arten der offenen Feldflur, wie die Feldlerche, ist als Beeinträchtigung zu bewerten.

Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsschutzgebiet "Ostetal" ergeben sich nicht. Im Landschaftsrahmenplan sind folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorgeschlagen:

- ⇒ Im Rahmen des Vertragsnaturschutzes oder vergleichbarem Rahmen: Entwicklung von Feuchtgrünland und mesophilem Grünland nach Maßgabe des Artenschutzes.
- ⇒ Im Rahmen und auf Grundlage der niedersächsischen Gewässerentwicklungsplanung:

Entwicklung/ Wiederherstellung naturnaher Fließgewässer oder Gewässerabschnitte mit Gewässerrandstreifen zu den angrenzenden Nutzflächen hin.

Diese Maßnahmen bzw. Ziele lassen sich unabhängig von der Planung umsetzen.

Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet "Oste mit Nebenbächen" ergeben sich gleichfalls nicht.

Die für die langfristige Entwicklung der Oste im Leitbild beschriebenen Ziele für den Teilraum 01, der Oste von Sittensen bis Zeven, steht die geplante Flächennutzungsplan- änderung nicht entgegen. Die Erhaltung und die Wiederherstellung eines natürlichen sandgeprägten Fließgewässers des Tieflandes mit mäandrierendem Gewässerlauf, vielfältigen Lauf-, Sohlen- und Uferstrukturen u.a. mit hohem Niedrigwasserstand bleibt planungsunabhängig umsetzbar. Die Berücksichtigung der Ziele der EU WRRL (vgl. oben) sichert gleichzeitig auch die Umsetzbarkeit der FFH-Erhaltungsziele.

Die vom Land Niedersachsen zusammengestellte Gebietsbeschreibung weist die Ostniederung als Flussgebiet mit eigendynamischer Entwicklung sowie in großen Bereichen mit einer natürlichen Eigenentwicklung der gesamten Aue aus. "Innerhalb dieser Bereiche wird die Entwicklung natürlicher Waldgesellschaften über alle Sukzessionsstadien angestrebt. In Teilbereichen, insbesondere dort wo die Aue breiter ist, wird ein Wechsel aus natürlichen und halbnatürlichen Biotopen in Anlehnung an eine historische Kulturlandschaft angestrebt. Die Niederung ist hier zukünftig durch vielfältiges Mosaik von Grünland, Waldflächen und anderen Biotopen gekennzeichnet.

Die Erhaltung und Wiederherstellung der Durchgängigkeit des Fliessgewässers ist für die Gewässerfauna und den Fischotter von besonderer Bedeutung."

Diese Ziele sind nach wie vor realisierbar. Auch der Optimierung des Flusslaufes und seiner Aue als Fischotterlebensraum steht die Planänderung nicht entgegen. Von der Planung gehen keine Wirkpfade in die Niederung hinein, die die Umsetzung dieser Ziele gefährden könnten.

#### Landschaft

Der betroffene Landschaftsbereich wird seinen bisher noch bestehenden Mischcharakter aus gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung sowie seine bislang noch deutlich erkennbaren dörflich geprägten Züge vollständig verlieren. Die Größe des geplanten Gebiets im Zusammenhang mit den schon vorhandenen gewerblich genutzten Flächen wird zur Dominanz gewerblicher Nutzung am nördlichen Rand der Ortschaft führen und das Erscheinungsbild der Landschaft damit nachhaltig und irreversibel verändern.

Da die Erweiterung des bereits ansässigen Logistikbetriebs plangleich auf dem Niveau des vorhandenen Gebäude- und Stellflächenbestandes erfolgen wird, werden die Erweiterungsflächen im Norden etwa 2-3m unter dem Straßenniveau der K 130 liegen. Die Sichtbarkeit der geplanten Betriebsgebäude steigt somit nicht mit den vorhandenen Geländehöhen an, sondern vermindert sich entsprechend um etwa 2-3 m.

Nördlich der K 130 schließen bis zur Bahntrasse keine Landschaftsbereiche an, die besondere Werte aufweisen. Zudem grenzt der Gehölzbestand entlang der Bahntrasse den von der Planung betroffenen Landschaftsbildbereich nach Norden ab.

Auswirkungen auf die landschaftsgebundene Erholung ergeben sich nicht, denn Sichtbezüge auf das Plangebiet ergeben sich nach Überprüfung vor Ort in begrenztem Umfang ausschließlich aus nördlicher Richtung auf das Planänderungsgebiet (vgl. Übersichtskarte im Anhang). Das Planänderungsgebiet ist dem gemäß, weiträumig gesehen nach Westen, Osten und Süden in Richtung auf die für die Erholung wichtigen Bereiche durch alte dichte Gehölzbestände wie Baumreihen, ein langgestreckte Feldgehölz, umfangreiche Hofeichenwälder und Baumgruppen, Wald- und Siedlungsflächen, insbesondere durch den Gehölz- und Waldbestand der Osteniederung, weitestgehend verdeckt.

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich deswegen nur im Nahbereich des Planänderungsgebietes in Richtung auf angrenzende noch höherwertige Landschafts- und Ortsbereiche nach Westen und Osten.

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

#### Schallimmissionen

Um Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen zu beurteilen, ist ein Schallgutachten erstellt worden, das für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 24 "Gewerbegebiet Weertzen" flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt und festgesetzt.

Dabei findet auch der zusätzliche Lieferverkehr in die gewerblichen Flächen über die bisherige Zufahrt an der Landesstraße L 142 und von der K 130 aus Berücksichtigung. Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die angrenzende Bebauung eingehalten.

Bezüglich des Lärmschutzes werden neben der Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln im Bebauungsplan Nr. 24 die zukünftigen Gebäude so platziert, dass sie zu der westlich gelegenen Wohnbebauung eine abschirmende Wirkung erzielen.

#### **Erholung**

In dem bislang noch durch landwirtschaftliche Nutzung, dörflichen Charakter der Bebauung und gewerblicher Nutzung geprägten Erscheinungsbild der Landschaft östlich der Straße "Kreuzberg" wird zukünftig die großgewerbliche Nutzung blickbestimmend. Davon ist auch der regional bedeutende Radweg betroffen. Die abschirmende Funktion des Baumbestandes entlang der Straße hat bisher ausgereicht. Die schmale Baumreihe wird zukünftig in dieser Funktion zunehmend wichtiger werden. Mit dem nur spärlichem Unterwuchs aus Sträuchern wird sie diese Funktion jedoch nicht mehr im erforderlichen Maße erfüllen können.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

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

#### 5.4.3 Wechselwirkungen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
Boden	Tiere und Pflanzen
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben,	Verlust und Störung von Lebensräumen oder potenziellen
Einbringen von Fremdmaterialien	Lebensräumen
	Wasser
	Verringerung der Grundwassererneuerungsrate
	Klima/ Mensch
	Verstärkung von Aufwärmung, Staubverfrachtung, Kfz be-
	dingte Schadstoffbelastung
Landschaft	Mensch
Dominanz des gewerblich geprägten Charakters am	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens
nördlichen Ortsrand	

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

Ohne die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 bzw. die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen im Änderungsbereich weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Auf der anderen Seite ist zu erwarten, dass dann für dringend benötigte gewerbliche Bauflächen in Heeslingen an verschiedenen anderen Stellen Ortsrandlagen in Anspruch genommen werden müssen. Für den vorhandenen Logistikbetrieb würde es bedeuten, nicht expandieren zu können und evtl. einen neuen Betriebsstandort zu suchen.

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

### 5.5.1 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 Ansätze gewerblicher Nutzung am nördlichen Ortsrand gebündelt werden. Mit der Gewerbestandortkonzentration wird angestrebt, höherwertige Ortsrandbereiche (z.B. in Richtung des Ostetals) zu schonen und auch zu vermeiden, gänzlich neue Entwicklungsflächen in bisher freier Landschaft zu erschließen.

#### 5.5.2 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 oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

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

Die aufgrund der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Lebensgemeinschaften und Landschaft sind Eingriffe im Sinne von §18 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar.

Der Umfang von Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen des parallel eingeleiteten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Gewerbegebiet Weertzen" konkret ermittelt. Es lässt sich im Rahmen der 29. Flächennutzungsplanänderung aber abschätzen, dass für die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser ein Ausgleich in der Größe von etwa knapp 3,0 ha erforderlich ist.

Diese Berechnung ergibt sich aus der Größe des Planänderungsgebietes (ca. 9,5 ha), der Berücksichtigung bereits vorhandener Gewerbeflächen (ca. 1,9 ha), dem schon erbrachten Ausgleich für eine Teilfläche des Bebauungsplangebietes Nr. 20 (0,4 ha), der dargestellten Grünflächen (ca. 1,3 ha) sowie dem Ausgleichsfaktor von 1: 0,5.

Der Ausgleichbedarf kann für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaft durch die Anlage der Grünflächen innerhalb des Änderungsbereiches in der Größe von etwa 1,3 ha erbracht werden. Der restliche Ausgleich in der Größe von etwa 1,7 ha wird außerhalb des Planänderungsgebietes erfolgen.

Zur Deckung des Gesamtausgleichsbedarfs wird der Vorhabenträger außerhalb des Planänderungsgebietes Flächen in ausreichender Größe sichern. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Gewerbegebiet Weertzen" werden Lage der Kompensationsflächen und Art der Kompensationsmaßnahmen konkretisiert.

# 5.6 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung

Da es sich um eine Betriebserweiterung handelt, sind Alternativflächen zu diesem Standort nicht vorhanden, zumal es sich bei dem Handelsbetrieb um einen der größten Arbeitgeber in der Gemeinde Heeslingen handelt. Auch eine Umsiedlung in das Gewerbegebiet von Heeslingen ist auf Grund des vorhandenen Betriebes nicht möglich. Eine Verlagerung des Betriebes an den östlichen Ortsrand von Weertzen ist städtebaulich nicht sinnvoll, da dort ein neuer gewerblicher Ansatz in erheblicher Größenordnung geschaffen und u.a. zur Erreichbarkeit der Autobahnanschlussstelle "Bockel" oder zukünftig "Elsdorf" wiederum die Ortslagen von Weertzen bzw. Freyersen durchfahren werden müssten.

Die geplanten gewerblichen Bauflächen in der Größe von ca. 10 Hektar sind nur als Erweiterungsflächen für den bestehenden Betrieb geplant. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der südliche Bereich bereits bebaut ist und ein großer Teil der Erweiterungsflächen bereits kurzfristig für die Auflösung der Hallen in Sittensen in Anspruch genommen werden muss.

#### 5.7 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

#### Angewendete Verfahren

Es wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung technische Rechen- und Simulationsverfahren zur Ermittlung der Lärmimmissionen des Bauvorhabens und des Straßenverkehrs durchgeführt.

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben ergaben sich keine Probleme.

# 5.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Planes (Monitoring)

Maßnahmen des Monitorings werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, dem Bebauungsplan Nr. 24 "Gewerbegebiet Weertzen", festgelegt.

#### 5.9 Ergebnis der Umweltprüfung

Nachteilige Umweltauswirkungen sind unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes im Änderungsbereich als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

#### 5.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel der Samtgemeinde Zeven ist es, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Vorraussetzungen für Verwirklichung der Ziele der gemeindlichen Gewerbeplanung zu schaffen und um die eingetretene Entwicklung zu berücksichtigen.

Mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die in der Gemeinde Heeslingen, hier besonders in Weertzen bestehende Nachfrage an gewerblichen Flächen gedeckt werden.

Innerhalb des Plangebietes, nördlich der Landesstrasse L142, besteht ein Handelsbetrieb. Dieser Betrieb lagert und vertreibt neuartige Technologien aus dem Unterhaltungssektor. Eine Produktion findet hier nicht statt. Es werden nur An- und Auslieferungen vorgenommen. Wegen der guten Situation des Betriebes am Markt wurden in den vergangenen Jahren bereits Betriebserweiterungen vorgenommen. Die Genehmigungen hierfür wurden gem. § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB erteilt. Weitere Betriebserweiterungen sind bei der erreichten Größe des Betriebes auf dieser Grundlage nicht mehr möglich. Daher hat der Betriebsinhaber bei der Samtgemeinde Zeven und der Gemeinde Heeslingen die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt.

Um Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen zu beurteilen, ist ein Schallgutachten erstellt worden, das für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungs-

plan Nr. 24 "Gewerbegebiet Weertzen" flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt und festgesetzt. Dabei findet auch der zusätzliche Lieferverkehr in die gewerblichen Flächen über die bisherige Zufahrt an der Landesstraße L 142 und von der K 130 aus Berücksichtigung.

Bezüglich des Lärmschutzes werden neben der Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln im Bebauungsplan Nr. 24 die zukünftigen Gebäude so platziert, dass sie zu der westlich gelegenen Wohnbebauung eine abschirmende Wirkung erzielen.

Da es sich um eine Betriebserweiterung handelt, sind Alternativflächen zu diesem Standort in Weertzen nicht vorhanden. Auch eine Umsiedlung in das Gewerbegebiet von Heeslingen ist auf Grund des vorhandenen Betriebes nicht möglich.

Eine Verlagerung des Betriebes an den östlichen Ortsrand von Weertzen ist städtebaulich nicht sinnvoll, da dort ein neuer gewerblicher Ansatz in erheblicher Größenordnung geschaffen und u.a. zur Erreichbarkeit der Autobahnanschlussstelle "Bockel" oder zukünftig "Elsdorf" wiederum die Ortslagen von Weertzen bzw. Freyersen durchfahren werden müssten.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 24 "Gewerbegebiet Weertzen" aufgestellt, so dass die Zielvorstellungen der Gemeinde so effektiv wie möglich verwirklicht werden können, indem die durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorbereitete bauliche Nutzung zugleich verbindlich festgelegt wird und die Erschließung des Gebietes erfolgen kann.

Das Planänderungsgebiet wird bisher überwiegend ackerbaulich genutzt, im Südteil bereits auch als Gewerbefläche für das ortsansässige Logistikunternehmen. Eine Inanspruchnahme wertvoller Lebensräume für die Erweiterung der gewerblichen Nutzung in Richtung der Kreisstraße 130 erfolgt nicht. Die landwirtschaftlichen Flächen werden herkömmlich intensiv bewirtschaftet. Die Eignung als Lebensraum für Tierarten der Kulturlandschaft ist daher nur als eingeschränkt zu bezeichnen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Feldlerche, eine typische Art offener Ackerlandschaften, das Gebiet besiedelt hat.

Aufgrund der Planung sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht zu vermeiden. Insbesondere mit der Versiegelung, Überbauung und Abgrabung von Bodenflächen sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser sowie auch des Schutzgutes Klima verbunden. Eine Beeinträchtigung entsteht darüber hinaus durch den Verlust der Ackerflächen als Vogellebensraum.

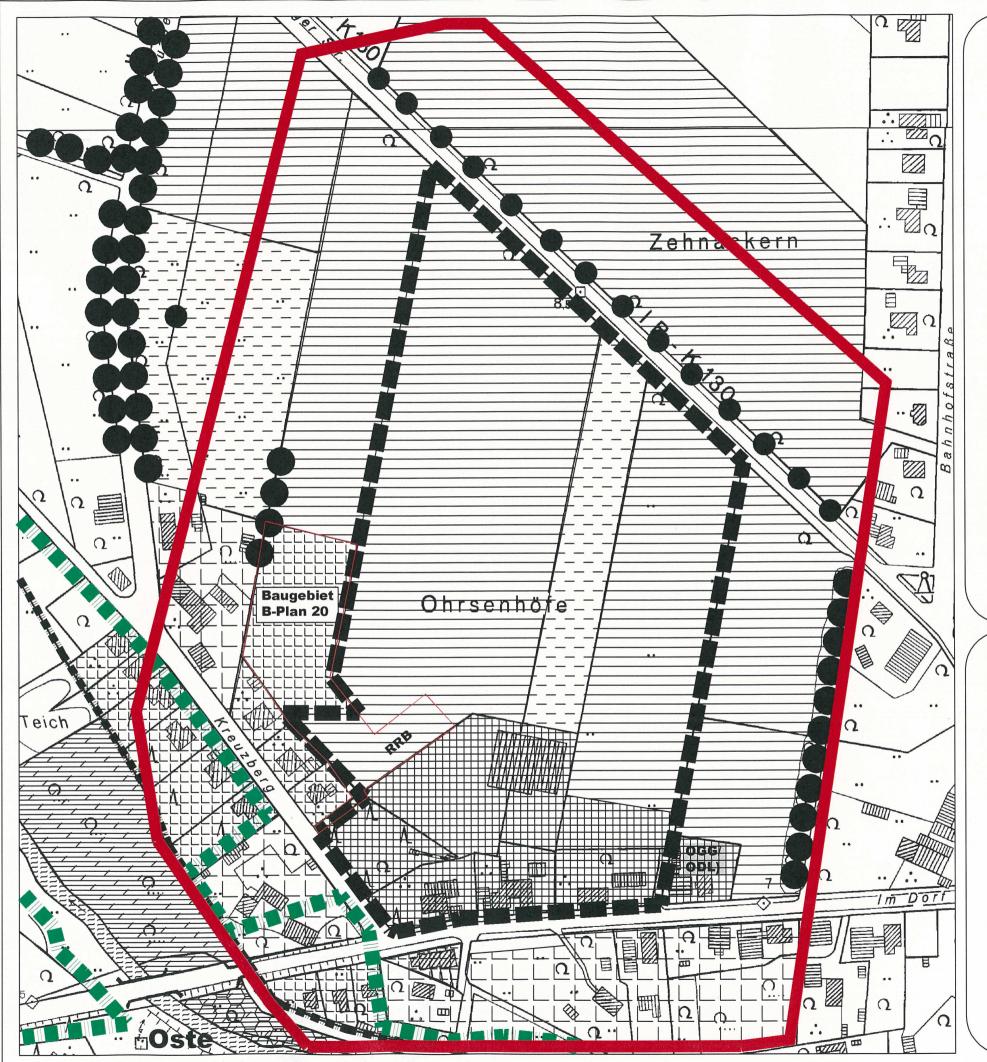
Die Beeinträchtigungen sind auszugleichen und auch ausgleichbar. Der Ausgleich kann nur teilweise innerhalb des Planänderungsgebietes erbracht werden und zwar auf den im Plan dargestellten, unterschiedlich breiten Grünflächen. Zur Belebung des Landschaftsbildes und zur Regeneration des Bodens werden hier in den Randzonen des Änderungsgebietes bepflanzte Grünflächen entstehen. Der größere Teil der Kompensationsmaßnahmen wird aber außerhalb des Gebietes an anderer Stelle erfolgen. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitleitplanung – dem Bebauungsplan Nr. 24 "Gewerbegebiet Weertzen" - werden diese Kompensationsflächen gesichert und die Art

der Maßnahmen konkret festgelegt. Festgelegt wird auch, in welcher Form die Umweltauswirkungen nach Umsetzung der Planung überwacht werden.

Zusammenfassend lässt sich somit feststellen, dass nachteilige Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten sind.

ANLAGE: BIOTOPKARTIERUNG

LAGEPLAN DER SICHTBEZIEHUNGEN





# Samtgemeinde Zeven 29. Änderung des Flächennutzungsplanes

# Biotoptypen/ Nutzungen

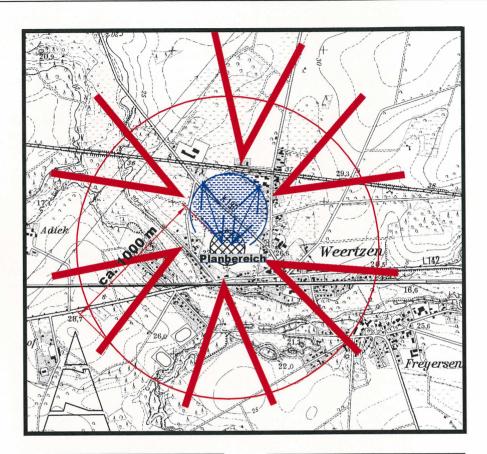


M: 1: 2500

Stand 12/06

PGN ARCHITEKTEN & INGENIEURE

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH GROSSE STRASSE 49 27356 ROTENBURG / WÜMME TELEFON 0 42 61 / 92 93-0 FAX 0 42 61 / 92 93-90 E-MAIL info@pgn-architekten.de





Keine Sichtbeziehungen: Planbereich weitestgehend oder vollständig verdeckt



Planbereich einsehbar: Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Samtgemeinde Zeven 29. Änderung des Flächennutzungsplanes

**ANLAGE 3** 

Auswirkungen auf das Landschaftsbild geprüfte Sichtbeziehungen (bei ca. 12-15 m hohen Gebäuden)

Stand 12/ 2006 Maßstab 1:25000

PGN ARCHITEKTEN & INGENIEURE

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH GROSSE STRASSE 49 27356 ROTENBURG / WÜMME

TELEFON 0 42 61 / 92 93-0 FAX 0 42 61 / 92 93-90 E-MAIL info@pgn-architekten.de