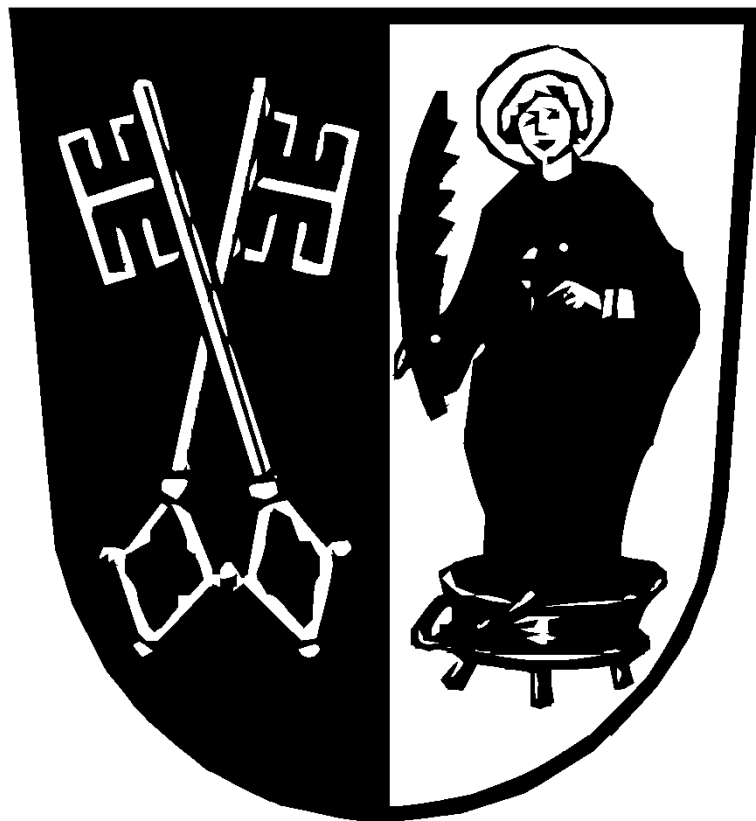


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 85
„INDUSTRIEGEBIET HEXENBERG, TEIL II“



ENTWURF

Für die erneute Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB

STADT ZEVEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches.....	4
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes	4
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	4
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2.1 Landes-Raumordnungsprogramm	5
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm	5
2.3 Flächennutzungsplanung	7
2.4 Teilaufhebung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen.....	7
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	7
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	7
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
3.2.1 Art der baulichen Nutzung	8
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	10
3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen	10
3.2.4 Verkehrsflächen.....	11
3.2.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	11
3.2.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	11
3.2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	12
3.2.8 Immissionsschutz	13
3.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung.....	19
3.3.1 Werbeanlagen	20
3.3.2 Ordnungswidrigkeiten	20
3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima	20
3.4.1 Artenschutz.....	21
3.4.2 Ausgleichsmaßnahmen.....	25
3.5 Altlasten	30
3.6 Richtfunkverbindung.....	31
4. Verkehrliche Erschliessung, Ver- und Entsorgung.....	31
4.1 Verkehrliche Erschließung	31
4.2 Wasser- und Löschwasserversorgung	31
4.3 Schmutzwasserbeseitigung.....	31
4.4 Oberflächenwasserbeseitigung.....	32
4.5 Strom- und Gasversorgung.....	32
4.6 Abfallentsorgung.....	32
5. Flächenübersicht.....	32
6. Bodenordnung.....	32
7. Kosten	32
8. Umweltbericht gemäss § 2 a BauGB.....	33

8.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	33
8.2	Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne	33
8.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung	38
8.3.1	Schutzgut Boden	38
8.3.2	Schutzgut Wasser	40
8.3.3	Schutzgut Fläche	41
8.3.4	Schutzgut Klima/Luft	41
8.3.5	Schutzgut biologische Vielfalt	42
8.3.6	Schutzgut Landschaft	46
8.3.7	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	48
8.3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	49
8.3.9	Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)	49
8.3.10	Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)	50
8.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft	50
8.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	55
8.6	Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	55
8.7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)	55
8.8	Ergebnis der Umweltprüfung	55
8.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	56
Quellenverzeichnis		58

Stand: 07.08.2019

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südöstlich der Stadt Zeven im Ortsteil Aspe, zwischen der Landesstraße L 131 und dem vorhandenen Industriegebiet Zeven-Aspe (s. Abb. 1). Es umfasst die Flurstücke 20/3, 20/7 und 20/10 sowie Teilbereiche der Flurstücke 16/2 und 59 der Flur 1 der Gemarkung Wistedt sowie Teilbereiche der Flurstücke 119/113 und 119/128 der Flur 4 der Gemarkung Zeven. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe der im Plangebiet gelegenen Flächen beträgt ca. 23,18 ha.

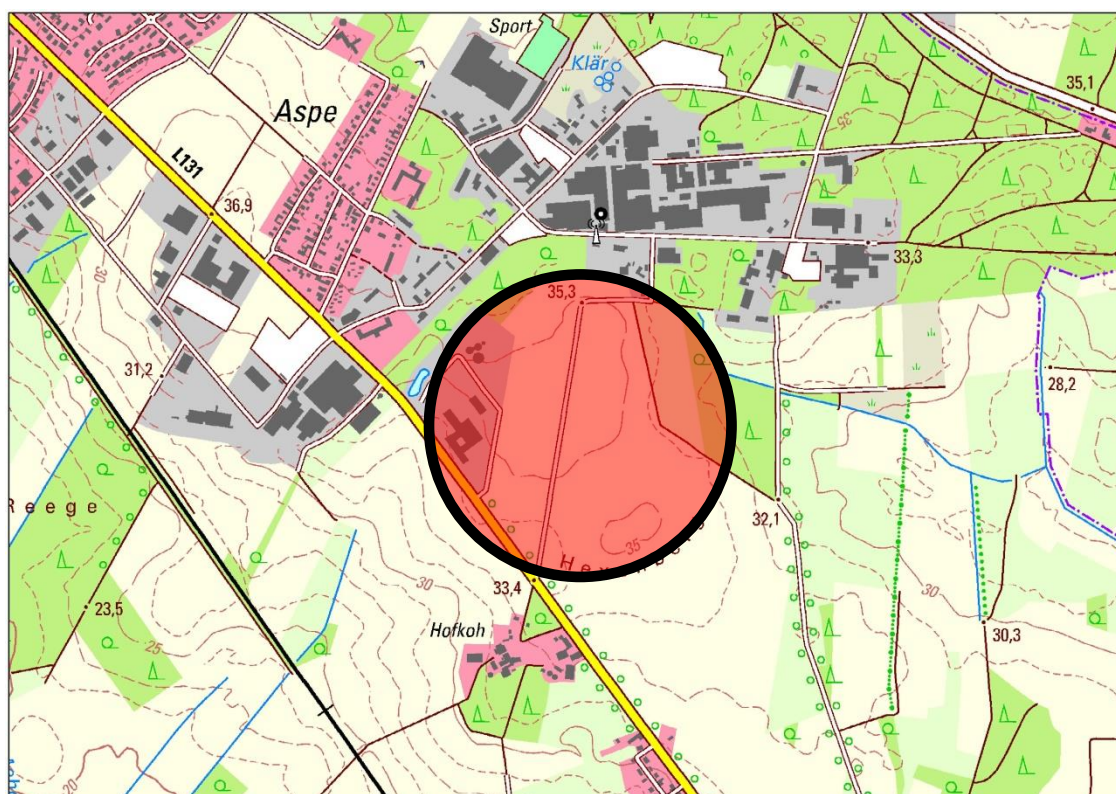


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2018

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Die Flächen im Plangebiet sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes an der Straße „Tannenkamp“ befinden sich Gehölzstrukturen. Nördlich des Plangebietes befindet sich das Industriegebiet Zeven-Aspe sowie unmittelbar angrenzend ein Rohstoffhandel. Nordwestlich liegen Waldflächen. Westlich angrenzend befinden sich eine Biogasanlage sowie ein Maschinenbaubetrieb. Südlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße L 131, befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Nordöstlich liegt ein Gasspeicher mit zugehörigen Leitungen, die in das Plangebiet führen. Ansonsten grenzen intensiv bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen an.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm

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

In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können.

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

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

Die beabsichtigte Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten ist mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms vereinbar.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) wird zurzeit neu aufgestellt, verbindlich sind aber noch die Ziele und Grundsätze der Fassung 2005 mit den 2007 in Kraft getretenen Änderungen bezüglich der Windenergiegewinnung. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu voll-

ziehen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) wird die Stadt Zeven als Mittelzentrum eingestuft und mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ und „Erholung“ dargestellt.

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

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine besonderen Nutzungen vorgesehen. Dieser Bereich ist teilweise als „Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials“ dargestellt.

Durch die Entwürfe des RROP sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung festgelegt. Diese sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten.

Der Entwurf 2018 des RROP hat vom 07.12.2018 bis zum 04.01.2019 öffentlich ausgelegen; die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und führten zu erneuten Änderungen mit einer weiteren öffentlichen Auslegung des Planentwurfes (2019).

Der Entwurf der Neuaufstellung enthält in der zeichnerischen Darstellung für alle zentralen Orte keine Zuweisung der Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ mehr, gleichwohl sind diese Aufgaben durch die zentralen Orte auch weiterhin wahrzunehmen; dies ergibt sich aus der beschreibenden Darstellung des RROP-Entwurfes. Daneben enthält der Entwurf den Grundsatz, dass „in allen Teilräumen des Landkreises Rotenburg (Wümme) ... eine ausgewogene, vielfältige und langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur sowie ein entsprechendes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vorhanden sein (soll)“.

Ansonsten enthalten die Entwürfe keine Änderungen im zeichnerischen Teil, die das Plangebiet betreffen.

Die beabsichtigte Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten ist mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

2.3 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Zeven stellt im Geltungsbereich des Plangebietes gewerbliche Bauflächen und eine Eingrünung zur freien Landschaft dar. Der Bebauungsplan Nr. 85 „Industriegebiet am Hexenberg, Teil II“ ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Teilaufhebung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 „Industriegebiet am Hexenberg, Teil II“ gelegenen Flächen sind teilweise bereits durch die Bebauungspläne Nr. 65 „Zeven-Aspe, Teil II“ und Nr. 68 „Industriegebiet am Hexenberg“ rechtsverbindlich überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 85 werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 65 und 68, soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 überdeckt werden, aufgehoben.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Stadt Zeven beabsichtigt die gewerbliche Entwicklung im Ortsteil Aspe aufgrund des bestehenden Bedarfs nach Gewerbeflächen fortzusetzen. Nördlich und westlich des Plangebietes sind in rechtskräftigen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen (Nr. 63, 65, 68, 69, 82) bereits Industriegebiete festgesetzt. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Landesstraße L 131 mit Anbindung an die Bundesautobahn A 1 über die Anschlussstelle Elsdorf besteht weiterhin eine große Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken im Bereich der Stadt Zeven, sodass die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zeven bereits dargestellte gewerbliche Baufläche nun planungsrechtlich über einen Bebauungsplan fortentwickelt werden soll.

Ziel der Stadt Zeven ist es, weiterhin ein attraktives Flächenangebot für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen und nachhaltig Arbeitsplätze zu sichern. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der angrenzenden Industriegebiete geschaffen und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert werden.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden im Plangebiet Industriegebiete und z.T. eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Die Gliederung dieser Gebietstypen ergibt sich aus einer schalltechnischen Untersuchung (T&H Ingenieure, 2019), die u.a. aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung in Aspe geringere Emissionskontingente an der westlichen Plangebietsgrenze vorsieht. Zudem wurde auf Grundlage eines Störfallgutachtens (Inherent Solutions Consult GmbH & Co. KG, 2017) in der unmittelbaren Nachbarschaft der vorhandenen Biogasanlage ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzungen sind in den Gewerbe- und Industriegebieten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne der § 8 Abs. 3 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Erfahrungsgemäß führt die Zulässigkeit dieser Wohnungen, bezüglich des Immissionsschutzes, zu Nutzungseinschränkungen bzw. zu Nutzungskonflikten innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete. Die im Sinne der § 8 Abs. 3 Nr. 2 und § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit soll bewirkt werden, dass auf den im Plangebiet noch unbebauten Grundstücken keine Anlagen dieser Art entstehen, sondern dass diese im Wesentlichen dem Gewerbe zur Verfügung stehen. Daher und weil Anlagen dieser Art in den angrenzenden Industriegebieten ausnahmsweise zulässig sind, werden diese im Plangebiet ausgeschlossen.

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten, Bordelle, Dirnenunterkünfte oder bordellartig geführte Betriebe (Massagesalons o.ä.) nicht zulässig. Derartige Nutzungen können der städtebaulichen Zielsetzung entgegenwirken, da diese eine Niveauabsenkung zur Folge haben und dieses zu einer Strukturveränderung im Gebiet führen kann. Daher und weil derartige Nutzungen an anderer Stelle in der Stadt zulässig sind, werden diese im Plangebiet ausgeschlossen.

Weiterhin sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig, die bereits in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden bzw. zulässig sind:

- Selbständige Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie als Hauptnutzung,
- Biogasanlagen,
- Schlachthöfe,
- Containerlagerplätze,
- Abfallbeseitigungsanlagen und Recyclinghöfe.

Um zu vermeiden, dass sich innerhalb des gutachterlich ermittelten, empfohlenen Abstandes zur Biogasanlage (Inherent Solutions Consult GmbH & Co. KG, 2017) Nutzungen ansiedeln, die in besonderem Maße von einem größeren Teil der Öffentlichkeit genutzt werden können, sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet zusätzlich zu den bereits festgesetzten Einschränkungen in den Gewerbe- und Industriegebieten Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zulässig. Diese sind u.a. definiert als öffentlich genutzte Gebäude, die von einem wechselnden Personenkreis aufgesucht werden, wodurch ein erhöhtes Gefahrenpotenzial besteht. Aus diesem Grund sind auch die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BauNVO (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Um das Stadtzentrum als Haupteinkaufsbereich der Stadt zu schützen, werden in den Gewerbe- und Industriegebieten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO nur solche Einzelhandelsbetriebe allgemein zugelassen, die keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zeven als Hauptsortiment führen. Der Ausschluss ist erforderlich, um die Attraktivität der Innenstadt nicht zu gefährden. Im Bereich der Innenstadt ist eine Konzentration der Einzelhandelsnutzungen vorgesehen. Die Entstehung eines Einzelhandelsnebenzentrums am Stadtrand in Konkurrenz zum Ortskern soll deshalb vermieden werden. Diese Ziele der Stadt Zeven werden auch durch das aktuelle Einzelhandelskonzept untermauert. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind nur als Randsortiment zulässig und dürfen maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die über das übliche Randsortiment von 10 % hinaus gehen, sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Zeven haben und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist dieses gutachterlich nachzuweisen (Einzelfallentscheidung).

Ausnahmsweise zulässig sind darüber hinaus an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten der Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe. Die Verkaufsstätten müssen nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetriebes stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein und darf je Betrieb maximal 400 m² betragen.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Als Maße der baulichen Nutzung werden in allen Baugebieten eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt, um den Industrie- und Gewerbebetrieben die erforderliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

In dem Gewerbegebiet sind zwei Vollgeschosse und in den Industriegebieten ein Vollgeschoss als Höchstmaß zulässig. In den Industriegebieten ist zudem je Gewerbebetrieb ein Verwaltungsgebäude mit zwei Vollgeschossen und maximal 400 m² Grundfläche zulässig, um trotz der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse eine angemessene Realisierung von Verwaltungsgebäuden zu ermöglichen.

Für bauliche Anlagen werden zusätzlich Höhenbegrenzungen festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann. Um die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen einzuschränken, vor allem im Hinblick auf die Stadtrandlage und den Übergang zur freien Landschaft, ist in allen Baugebieten eine maximale Oberkante von 30 m Höhe festgesetzt, die von der Oberkante der Fahrbahn in der öffentlichen Verkehrsfläche, in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks, gemessen wird. Die festgesetzte maximale Oberkante der baulichen Anlagen kann durch technische oder dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise überschritten werden. Um den Straßenraum nicht durch zu hohe Bauten am Straßenrand optisch zu verengen, wird in einem Abstand von 15 m zur festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche die maximale Oberkante auf 15 m begrenzt.

In allen Baugebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude über 50 m Länge zulässig sind, da Industrie- und Gewerbebetriebe im Allgemeinen größere Gebäudelängen benötigen.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass einerseits den Betrieben genügend Spielraum zur Errichtung der erforderlichen baulichen Anlagen bleibt und andererseits der erforderliche Abstand zum benachbarten Waldbestand nordwestlich des Plangebietes eingehalten wird. **Zusätzlich ist am Waldrand eine Pufferzone mit 10 m Breite festgesetzt, die von Hochbauten jeder Art freizuhalten ist, um eine Beeinträchtigung des Waldes zu vermeiden. Stellplätze, Zuwegungen und Einfriedungen sind weiterhin zulässig.**

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind entlang der Straßenverkehrsflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig, um einerseits den Straßenraum nicht durch unmittelbar angrenzende Bauten optisch zu verkleinern und andererseits auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Begrünung zu erreichen und damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden.

3.2.4 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Von der Haupteerschließungsstraße zweigen kleinere Stichstraßen für die innere Erschließung des Industriegebietes ab. An Kreuzungen und Grundstückszufahrten sind entsprechende Sichtdreiecke von jeder Sichtbehinderung über 80 cm über Fahrbahnoberfläche freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einzelbäume, deren Kronenansatz die Höhe von 2,50 m nicht unterschreitet. In den Kreuzungsbereichen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind entsprechende Sichtdreiecke nachrichtlich übernommen worden.

3.2.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Gasspeicher

Der vorhandene Gasspeicher wird durch die Festsetzung von Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert.

Oberflächenwasserbeseitigung

Im Plangebiet ist eine Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung festgesetzt. Das Oberflächenwasser, das nicht versickern kann, wird in die Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung im südlichen Bereich des Plangebietes geleitet.

Trafostationen

Die zukünftigen Standorte der erforderlichen Trafostationen werden durch Punktsymbole in der Planzeichnung festgesetzt. Dabei handelt es sich um ungefähre Positionen, diese können bei der Durchführung der Planung je nach Bedarf von den festgesetzten Standorten abweichen.

Löschwasserbrunnen / Zisternen

Die zukünftigen Standorte der erforderlichen Löschwasserbrunnen / Zisternen werden durch Punktsymbole in der Planzeichnung festgesetzt. Dabei handelt es sich um ungefähre Positionen, diese können bei der Durchführung der Planung je nach Bedarf von den festgesetzten Standorten abweichen.

3.2.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Um eine landschaftsgerechte Eingrünung des Industrie-/Gewerbegebietes zu gewährleisten und mögliche Beeinträchtigungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu mindern, sind innerhalb der Plangebietes Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Innerhalb der 8 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 5-reihige Baum-Strauchhecke mit Saumstreifen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Arten sind zu verwenden:

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

* 2 j. v. S. 60 /100 -> 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen. Die Errichtung eines Walls innerhalb des Pflanzstreifens ist zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Stadt Zeven in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind von dem jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

3.2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Absicherung der im Plangebiet vorhandenen und zukünftigen Leitungen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger und der Stadt in der Planzeichnung festgesetzt. Weitere zu verlegende Leitungen werden innerhalb der Straßenverkehrsfläche untergebracht.

3.2.8 Immissionsschutz

3.2.8.1 Schall

Für das Bauleitplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (T&H Ingenieure, 2019), um die Auswirkungen des Gewerbe- und Verkehrslärms in Bezug auf die umliegenden, schutzbedürftigen Bebauungen zu prüfen.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Landesstraße (L 131) und südlich des Stadtgebietes Zeven. Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich bereits großräumige Gewerbe- und Industrieflächen. Weiter in Richtung Westen befindet sich die Siedlung Aspe. In Richtung Süden und Osten sind zunächst landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden. Dahinter befinden sich kleinere Wohngebiete in Hofkoh und Wistedt. Das Gelände ist relativ eben und weist keine für die Schallausbreitungsberechnung relevanten Höhenunterschiede auf.

Vorbelastung

Die Berechnung der gewerblichen Vorbelastung erfolgt anhand von flächenbezogenen Schallleistungspegeln. Für die Flächen, für die rechtskräftige Bebauungspläne bestehen und in denen im Bebauungsplan bereits flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt sind, wurden diese herangezogen. Für die restlichen Flächen wurden für die jeweilige Gebietskategorie typische Flächenschallleistungspegel anhand von vorhandenen Schalluntersuchungen und bestehenden Limitierungen durch die bereits vorhandenen Wohnbebauungen im Bereich Aspe ermittelt.

Emissionskontingentierung

Die Emissionskontingentierung für die Flächen erfolgt gemäß DIN 45691 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung ohne Bodendämpfung. Das Ziel der Geräuschkontingentierung ist es, zu gewährleisten, dass durch die Summe der Schallabstrahlung aller gewerblich genutzter Flächen an den umliegenden schutzbedürftigen Bebauungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden bzw. diese nicht wesentlich erhöht werden. Gleichzeitig soll für die geplanten gewerblich genutzten Flächen die beabsichtigte Nutzung aus schalltechnischer Sicht gewährleistet werden. Die Emissionskontingente in Verbindung mit entsprechenden Zusatzkontingenten wurden so bestimmt, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen der maßgebliche Planwert nach DIN 45691 am jeweiligen Immissionsort nicht überschritten wird.

In der Regel muss ein Industrie- oder Gewerbegebiet zur Geräuschkontingentierung gegliedert und Teilflächen festgesetzt werden, für die dann Geräuschkontingente bestimmt werden. Die Art und Weise zweckmäßiger Gliederung hängt von den örtlichen Gegebenheiten und den beabsichtigten Nutzungen ab. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein geplantes Gewerbe- und Industriegebiet mit einer Fläche von ca. 19 ha. Um eine schalltechnisch optimale Ausnutzung des Plangebietes zu gewährleisten, wird eine

Gliederung und Festsetzung von insgesamt 6 Teilflächen vorgenommen. Es wurden folgende Emissionskontingente ermittelt:

- TF01 70,0 dB(A)/m² tags und 46,0 dB(A)/m² nachts
- TF02 70,0 dB(A)/m² tags und 48,0 dB(A)/m² nachts
- TF03 70,0 dB(A)/m² tags und 53,0 dB(A)/m² nachts
- TF04 70,0 dB(A)/m² tags und 57,0 dB(A)/m² nachts
- TF05 70,0 dB(A)/m² tags und 54,5 dB(A)/m² nachts
- TF06 68,0 dB(A)/m² tags und 51,0 dB(A)/m² nachts

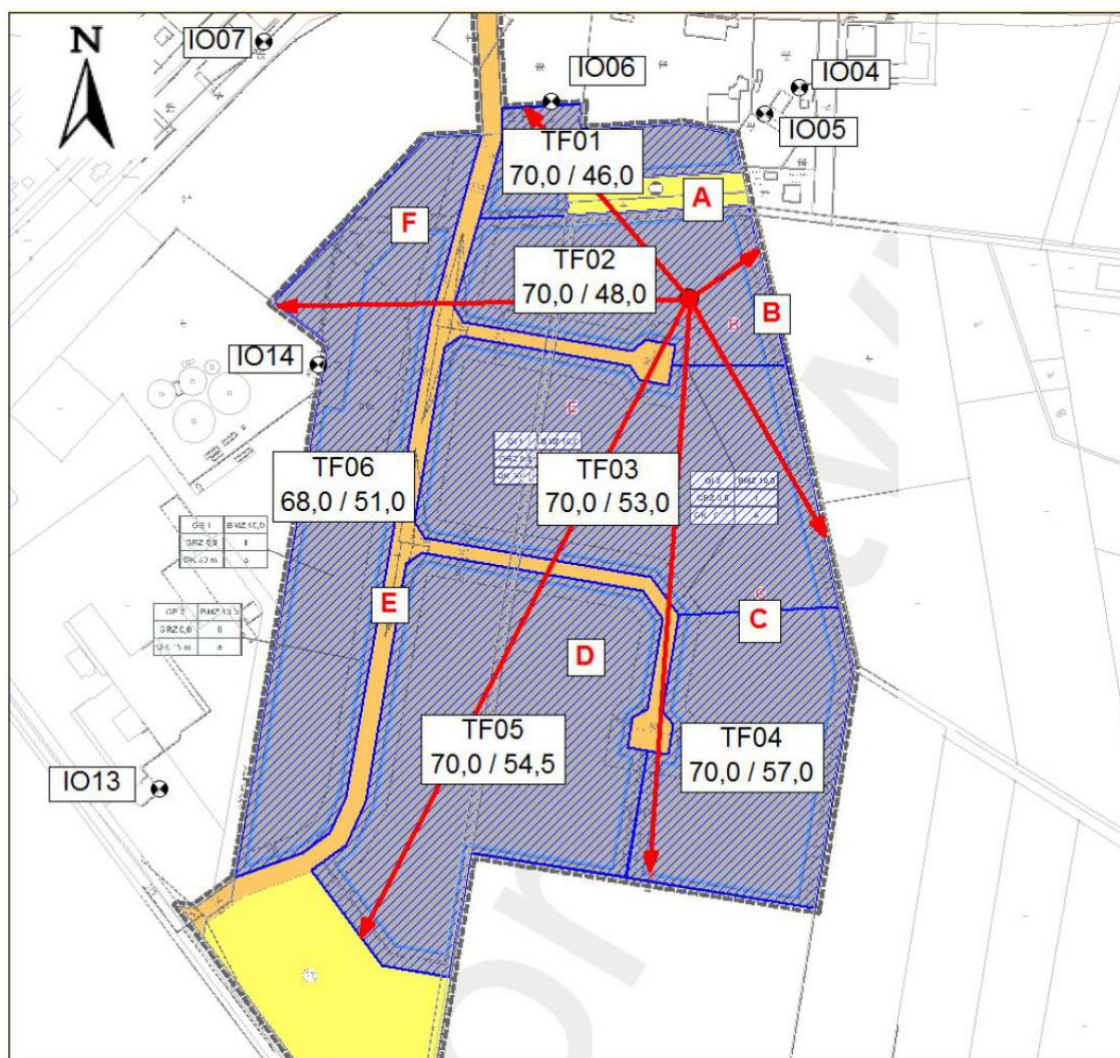


Abb. 2: Emissionskontingente und Richtungssektoren

Für die Tageszeit sind die Emissionskontingente bereits für die entsprechende Gebietskategorie (Gewerbe- bzw. Industriegebiet) typisch, so dass für die Tageszeit keine Zusatzkontingente erforderlich sind. Im Sektor F befinden sich u.a. kritische Immissionsorte, so dass es für diesen Sektor nachts ebenfalls kein Zusatzkontingent gibt bzw. das

Zusatzkontingent 0 dB beträgt. Für die restlichen Sektoren wurden für die Nachtzeit folgende Zusatzkontingente vergeben:

- Sektor A = 10 dB
- Sektor B = 4 dB
- Sektor C = 1 dB
- Sektor D = 3 dB
- Sektor E = 10 dB

Für die Sektoren A und E würde rein rechnerisch auch noch ein höheres Zusatzkontingent möglich sein. Das vergebene Emissionskontingent in Verbindung mit dem dargestellten Zusatzkontingent nachts ist aber bereits ausreichend für die Ansiedlung typischer Gewerbe- bzw. Industriebetriebe. Insofern wurde für die Sektoren A und E kein höheres Zusatzkontingent vergeben.

In der DIN 45691 wird ausgeführt, dass ein Vorhaben auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Im gesamten Plangebiet sind Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen, da diese sonst zu Konflikten sowohl mit den zukünftig ansässigen Betrieben innerhalb des Plangebietes als auch mit den Bestandsbetrieben außerhalb des Plangebietes kommen kann. Darüber hinaus sind auch Büroräume als mögliche schutzbedürftige Nutzungen anzusehen. Gemäß TA Lärm gilt für Büros in Gewerbegebieten ein Immissionsrichtwert von 65 dB(A) und in Industriegebieten ein Immissionsrichtwert von 70 dB(A). Da in Büros in der Regel nachts nicht geschlafen wird, kann in Gewerbegebieten nachts ebenfalls der Immissionsrichtwert wie tagsüber angesetzt werden. Die Berücksichtigung möglicher Schutzansprüche von Büros betrifft die nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren. Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes.

Gegen einen Handel oder Austausch ungenutzter Emissionskontingente bestehen keine Bedenken. Es muss jedoch sichergestellt werden, dass die Emissionskontingente nicht mehrfach genutzt werden.

Ziel- und Quellverkehr

Durch das mögliche zusätzliche Verkehrsaufkommen ist mit einem geringfügigen Anstieg der Lärmbelastung im Verlauf der Landesstraße L 131 zu rechnen. Hinsichtlich der Auswirkungen des Plangebietes auf den Verkehrslärm beträgt im Prognoseplanfall der Anstieg der Beurteilungspegel gegenüber dem Prognosenullfall im Verlauf der Landesstraße maximal 0,4 dB. Da das menschliche Gehör Veränderungen im Schalldruckpegel erst ab etwa 1 dB(A) als Veränderung wahrnimmt, fällt die marginale Erhöhung des Verkehrslärms unter die Geringfügigkeitsschwelle und kann unter Einbeziehung des konkreten Sachverhalts abgewogen werden.

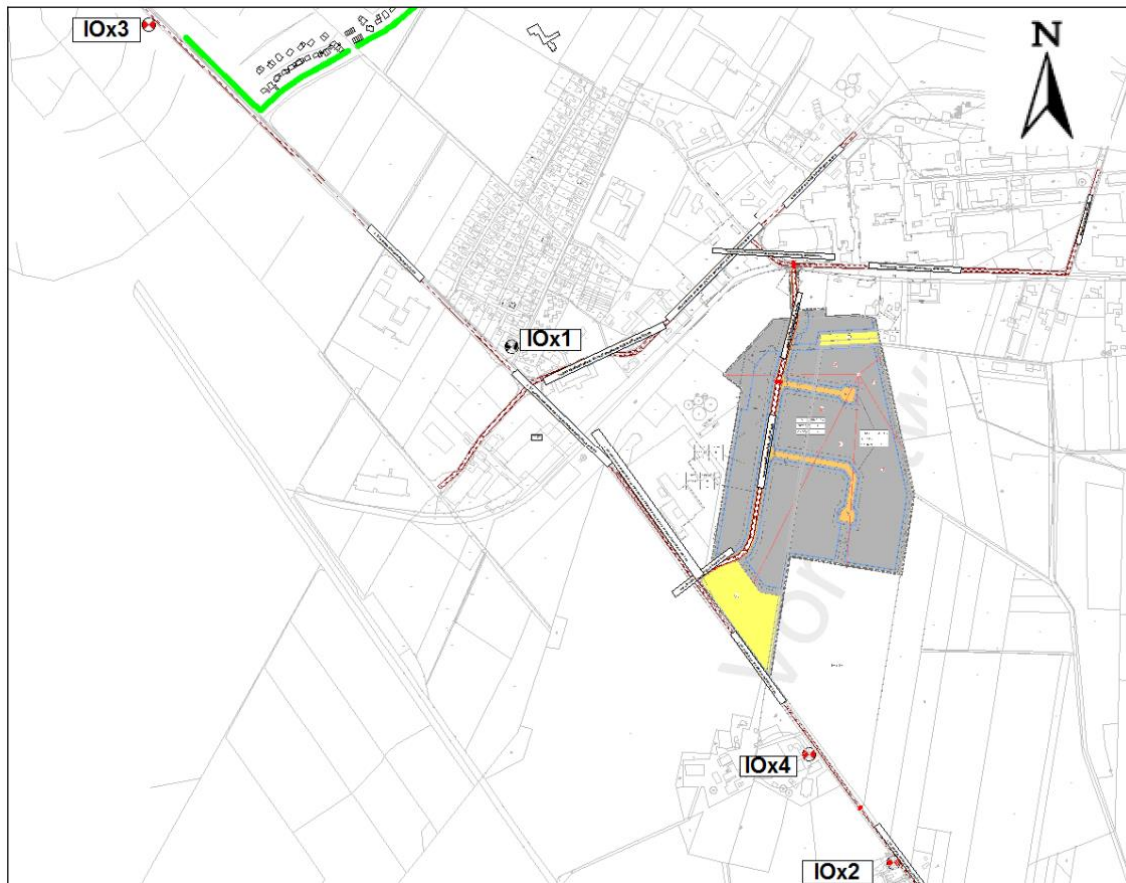


Abb. 3: Immissionsorte zur Prüfung der Verkehrslärmfernwirkung

Am Immissionsort IO x2 belaufen sich die gerundeten Beurteilungspegel auf bis zu 72 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts und liegen somit über den Grenzwerten einer potentiellen Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Damit wird am Immissionsort IO x2 zwar die Grenze für dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse überschritten, der vom OVG Münster (13.03.2008, 7D34/07.NE) festgelegte Schwellenwert von 75 dB(A) aber nicht erreicht. Bei Überschreitung der Grenzwerte nach der 16. BImSchV ist jede Erhöhung des Verkehrslärms abwägungsrelevant. Erhöhungen um 0,4 dB sind jedoch weder messtechnisch noch subjektiv wahrnehmbar, daher kann eine entsprechend planbedingte Erhöhung des Verkehrslärms auch in dem lärmkritischen Bereich oberhalb von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts unter Abwägungsgesichtspunkten hingenommen werden. An den Immissionsorten IO x1, IO x3 und IO x4 werden die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung nach wie vor nicht erreicht.

Bei der Bewertung, ob die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten ist, spielt die konkrete Örtlichkeit und die Lärmvorbelastung eine wesentliche Rolle. Ursächlich für die hohe Lärmbelastung ist ohne Zweifel das bereits vorhandene Verkehrsaufkommen. Das Plangebiet leistet nachweislich keinen wesentlichen Beitrag zum prognostizierten Beurteilungspegel. Bereits heute scheidet aufgrund der Vorbelastung ein angemessenes Wohnen straßenzugewandt am Immissionsort IO x2 aus. Erfahrungsgemäß kann ohne rechnerischen Nachweis davon ausgegangen werden, dass bei der abgewand-

ten Fassade eine Minderung um mindestens 5 dB(A) gegenüber der zugewandten Fassade vorliegt. Je nach Geschoss und Geometrie kann die Minderung auch höher ausfallen. Insofern ist zu erwarten, dass die Beurteilungspegel an den Rückseiten der Gebäude deutlich unter den Grenzwerten einer potentiellen Gesundheitsgefährdung liegen. Durch entsprechende Grundrissgestaltung oder passive Schallschutzmaßnahmen können somit gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.

Die marginale rechnerische Erhöhung kann vor diesem Hintergrund nicht als unzumutbar gewertet werden. Wenn die Lärmbelastung jedoch bereits von so hoher Intensität ist, dass sie den Grad der Gesundheitsgefährdung erreicht, sind auch marginale Lärmerhöhungen in der Abwägung zu berücksichtigen. Diese können jedoch durch gewichtige entgegenstehende Belange gerechtfertigt werden. Bei der vorliegenden Situation befindet sich der Immissionsort IO x2 in einer kleinen Splittersiedlung mehr als 700 m südlich der zukünftigen Einfahrt in das Plangebiet an der Landesstraße L 131. Dazwischen befinden sich entlang der Landesstraße zwei Hofstellen im Außenbereich, ansonsten sind in diesem Gebiet fast ausschließlich Ackerflächen vorhanden. Weiter südlich vom Immissionsort IO x2 verläuft die Landesstraße durch den Ort Wistedt. Hier ist aufgrund der geringen zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h innerhalb der Ortsdurchfahrt mit deutlich geringeren Beurteilungspegeln zu rechnen. Dahinter sind bis zur Autobahnanschlussstelle Elsdorf keine weiteren schutzbedürftigen Nutzungen entlang der Landesstraße vorhanden. Bei der Berücksichtigung der Kosten für Schallschutzmaßnahmen dürfen diese nicht außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck stehen. Die Zahl der von der Erhöhung des Verkehrslärms betroffenen Gebäude am Immissionsort IO x2 liegt im einstelligen Bereich. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden- oder -wällen weisen dahingehend hohe Kosten je Schutzfall auf. Auch eine Beschränkung der Höchstgeschwindigkeit außerhalb der Ortsdurchfahrt kann aufgrund der hohen Bedeutung der Landesstraße für die Ableitung des Verkehrs zur Autobahn und der geringen Zahl der vom Lärm betroffenen Gebäude als unverhältnismäßig betrachtet werden.

Unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung wird die planbedingte Lärmzunahme, die sich unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle befindet, als irrelevant eingestuft. Nach Urteil des OVG Münster (30.05.2017, 2D27/15.NE) bestehen auf Grundlage der Abwägungsentscheidung keine Verpflichtungen nach Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG wegen gesundheitsgefährdender Verkehrslärmimmissionen von der Aufstellung des Bebauungsplanes Abstand zu nehmen oder ihn mit weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen zu versehen.

Die Stadt Zeven verfolgt in städtebaulich legitimer Weise die öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a (Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft) und 8 c (Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen) BauGB. Somit stehen der marginalen Erhöhung des Verkehrslärms gewichtige Belange gegenüber. Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) ist als Grundsatz festgelegt, dass bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen Erweiterungspotenziale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen sind. Die Flächen im Plangebiet sind bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung gesichert worden, der Bebauungsplan ist gemäß §

8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dahingehend bestehen keine Alternativen zu der beabsichtigten Planung an diesem Standort.

Im Interesse der betroffenen Bürger werden dennoch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens weiterführende Untersuchungen durchgeführt, um die von der planbedingten Lärmzunahme betroffenen Gebäude zu ermitteln und anschließend durch passive Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen. Die Kosten hierfür werden von der Stadt Zeven übernommen.

3.2.8.2 Geruch

Für das Bauleitplanverfahren wurde ein Immissionsgutachten erstellt (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 2018), um die zu erwartenden Geruchsimmissionen zu beurteilen und zu prüfen, ob die in der TA Luft formulierten Schutzanforderungen eingehalten werden. Außerdem wurde beurteilt, ob der Bebauungsplan vorhandene landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung einschränkt, oder ob andere bereits vorhandene Wohnhäuser auf die Betriebe erst limitierend wirken.

Zur Beurteilung der Immissionssituation erfolgte eine Ortsbesichtigung am Standort der zwei landwirtschaftlichen Hofstellen mit Schweinemast und Rinderhaltung und der Biogasanlage in Zeven Aspe.

Als Grundlage der Beurteilung von Geruchsimmissionen wird in der GIRL die so genannte Geruchsstunde auf der Basis von einer Geruchsstoffeinheit je Kubikmeter (1GE/m³) herangezogen. Die Geruchsstunde wird über die Immissionszeitbewertung definiert. Hierbei werden Geruchsimmissionen von mindestens 6 Minuten Dauer innerhalb einer Stunde jeweils als volle Geruchsstunde gewertet und bei der Summation über das Jahr berücksichtigt. Demgegenüber werden Immissionszeiten von weniger als 10 % je Zeitintervall (< 6 Minuten je Stunde) bei der Geruchshäufigkeitsermittlung vernachlässigt. Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeit von Geruchseinwirkungen sind die relativen Häufigkeiten der Geruchsstunden heranzuziehen und in Abhängigkeit des jeweiligen Baugebietes den hierfür festgelegten Immissionswerten gegenüberzustellen. Nach der GIRL (Stand 23.07.2009) sind Geruchsimmissionen im Sinne des § 3 Abs. 1 des BImSchG als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn die in der nachfolgenden Tabelle 3 angegebenen Immissionswerte überschritten werden.

Gebietskategorie	Immissionsgrenzwert
Wohn- und Mischgebiete	0,10
Gewerbe-/Industriegebiete	0,15
Dorfgebiete	0,15

Die Bauflächen im Plangebiet sind als Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt. Es ist demnach ein zulässiger Immissionswert von 15% der Jahresstunden anzuwenden.

Unter Berücksichtigung der genannten landwirtschaftlichen Betriebe und der Biogasanlage wird der zulässige Immissionswert von 15% für Industriegebiete in großen Teilen des Plangebietes eingehalten. Lediglich im Nordwesten des Plangebietes ist eine Teilfläche von ca. 875 m² von einem Immissionswert von > 15% betroffen, die von Bebauung freigehalten werden sollte. Die Baugrenze wird in diesem Bereich so festgesetzt, dass der betroffene Bereich außerhalb der überbaubaren Fläche liegt.

3.2.8.3 Partikel

Es wird darauf hingewiesen, dass direkt nordwestlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet eine Biogasanlage betrieben wird. **Mit Geruchs- und Staubimmissionen sowie mit Verwehungen von Feststoffen muss gelegentlich im näheren Anlagenumfeld gerechnet werden.**

3.2.8.4 Störfall

Die Aspe Biogas GmbH & Co. KG beauftragte im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens ein Gutachten für den Betriebsbereich der Biogasanlage Aspe westlich angrenzend an das Plangebiet (Inherent Solutions Consult GmbH & Co. KG, 2017). Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung der Abstände, außerhalb derer nachteilige Beeinträchtigungen für Schutzgebiete und gegebenenfalls Schutzobjekte soweit wie möglich vermieden werden. Dies bedeutet, dass bei einem größeren Ereignis wie Brand, Explosion oder Freisetzung von toxischen Gasen keine ernste Gefahr, insbesondere keine irreversiblen Schäden für Personen, oder andere Schutzgüter außerhalb der ermittelten Abstände zu erwarten sind. Damit können die Abstände auch als Grundlage für die weitere Bauleitplanung verwendet werden.

Die ermittelten Auswirkungen zeigen, dass die vorhandenen Abstände von der Biogasanlage zur Nachbarschaft ausreichend sind. Schutzgebiete im Sinne von § 50 BImSchG werden nicht erreicht. Der empfohlene Abstand für zukünftige Planungen sollte 60 m betragen. Innerhalb des empfohlenen Abstandes wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem bestimmte Nutzungen ausgeschlossen sind, bei denen u.a. mit erhöhtem Besucheraufkommen zu rechnen ist.

3.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 80 und 84 NBauO werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften bezüglich Werbeanlagen und Außenbeleuchtung festgesetzt. Das Plangebiet liegt angrenzend zur freien Landschaft. Die Werbeanlagen, die bereits in der Bauhöhe eingeschränkt sind, sollen sich deshalb so weit wie möglich in das Landschaftsbild einfügen.

3.3.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten. Die unter der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit durch technische oder untergeordnete Bauteile gilt nicht für Werbeanlagen.

3.3.2 Ordnungswidrigkeiten

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeiten ahnden zu können, wurde in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs.5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Der überplante Bereich beinhaltet überwiegend Ackerflächen. Westlich grenzt das Plangebiet bereits an ein bestehendes Industriegebiet an. Nördlich sind zwar derzeit ein sonstiger Pionier- und Sukzessionswald und ein naturnahes Sukzessionsgebüsch im Plangebiet vorhanden. Diese Strukturen sind jedoch mit dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 65 „Zeven-Aspe, Teil II“ als Industriegebiet und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überplant. Die ursprüngliche Maßnahmenfläche dient die erheblichen Beeinträchtigungen aus dem B-Plan Nr. 65 zu kompensieren, sodass dieser Kompensationsumfang weiterhin flächengleich sicherzustellen ist. Des Weiteren werden mit dem Vorhaben Flächen eines artenarmen Intensivgrünlandes, Einzelbäume, Baum-Strauchhecken, Strauchhecken mit Obstbäumen und Ruderalfluren überplant.

Mit dem geplanten Vorhaben will die Stadt Zeven neue umfangreiche Bereiche für eine gewerbliche Entwicklung im Stadtgebiet sichern. Im Zuge dieser weitläufigen Erweiterung von baulichen Anlagen durch gewerbliche Nutzungen werden unbebaute Flächen überbaut und versiegelt. Daraus resultieren zu den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden und Wasser. Durch die Errichtung baulicher Anlagen in der freien Landschaft sind zudem erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Ein Teil dieser entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen können durch die vorgesehene Eingrünung im Plangebiet kompensiert werden. Der weitere Ausgleichsbedarf wird auf externen Ausgleichsflächen kompensiert (siehe 3.4.2 Ausgleichsmaßnahmen). Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen als vollständig ausgeglichen.

Negative Auswirkungen auf die Funktion der Biotopvernetzung des nordwestlich gelegenen historischen Waldstandortes ergeben sich nicht. Ebenfalls sind keine negativen Auswirkungen auf das nordöstlich gelegene Honigmoor und den südlich verlaufenden Osenhorster Bach durch das Vorhaben zu erwarten.

3.4.1 Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten. Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- 1.wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2.wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3.Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4.wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant. Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung

entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Planänderungsgebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Mit der Durchführung der Planung sind Tötungen von Fledermäusen nicht gänzlich auszuschließen, da im Plangebiet Gehölzbestände vorhanden sind. Jedoch eignet sich nur der Gehölzbestand im überplanten Pionier- und Sukzessionswald und naturnahen Sukzessionsgebüsch als potentieller Lebensraum für Fledermäuse. Der sonstige betroffene Gehölzbestand ist eher jüngeren Alters und diese Bäume gaben bei einer Begutachtung keine Hinweise auf Spalten, Höhlungen und abstehender Rinde. Jedoch konnten die Bäume durch die Belaubung nicht vollständig eingesehen werden. Ein signifikant hohes Fledermausvorkommen ist jedoch **im Plangebiet** nicht zu erwarten, **da die weiteren Gehölze keine geeigneten Lebensräume darstellen**. Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei der Durchführung der Planung zu vermeiden, sind die Gehölze im nördlichen Plangebiet vor der Rodung auf einen möglichen Fledermausbesatz zu untersuchen. Sollten Tiere gefunden werden, sind diese fachgerecht zu bergen, ggf. zu versorgen und an geeigneter Stelle wieder auszuwildern.

Dementsprechend kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der Durchführung der Planung können auch Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Das Plangebiet ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, die angrenzenden Industriegebiete im Norden und Westen und der südlich gelegenen Landstraße bereits durch verschiedene Störeinträge, wie Geräusche und Lichtimmissionen vorbelastet. Dennoch ist aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes ein Vorkommen von Fledermäusen nicht gänzlich auszuschließen.

Vor allem die nordwestlich gelegenen Waldbereiche sowie der Baumbestand an der westlichen Plangebietsgrenze und der Gehölzbestand entlang des Weges im Plangebiet stellen potentielle Jagdareale für Fledermäuse dar. Diese Funktion wird sich zukünftig jedoch nicht wesentlich ändern, da nur ein geringer Baumbestand von dem Vorhaben betroffen ist und sich auch weiterhin ausreichend Gehölzbestände außerhalb des Plan-

gebietes befinden werden. Aber auch die Ackerflächen könnten von Fledermäusen zur Jagd genutzt werden. Dabei handelt es sich jedoch um keinen wichtigen Nahrungsraum und in umliegender Umgebung sind weitere ähnlich vergleichbare Strukturen vorhanden. Des Weiteren wird das Plangebiet auch zukünftig gewisse Grünstrukturen aufweisen, die von potentiell vorkommenden Arten genutzt werden könnten. Des Weiteren kann das Plangebiet auch zukünftig uneingeschränkt überflogen werden. Die umliegenden Wälder und Gehölzbestände bleiben vom geplanten Vorhaben unberührt und stehen auch weiterhin als potentiell geeignete Lebensräume zur Verfügung. Wobei auch diese Standorte von dem umliegenden Gewerbe bereits eingeschränkt sind. Der nordwestlich gelegene „historische Wald“ ist bereits durch Gewerbestandorte und Straßen isoliert von weiteren Wäldern. Wesentliche zusätzliche Störeinträge sind mit dem geplanten Vorhaben auf den angrenzenden Wald nicht zu erwarten. Lichtimmissionen wirken bereits von den vorhandenen Gewerbestandorten in den Randbereich des Waldes. Mit der Erweiterung des Gewerbe-/Industriestandortes können ebenfalls nur die Randbereiche des Waldes durch Lichtimmissionen belastet werden. Demzufolge können wesentliche negative Auswirkungen auf den angrenzenden Wald mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden. Zudem wird mit den Kompensationsflächen von artenreichem Grünland, Streuobstwiesen und Heckenstrukturen ein besonders geeigneter Lebensraum für Insekten angelegt. Diese Strukturen und insektenreichen Kompensationsflächen erfüllen im Einzelnen und in ihrem Biotopkomplex höchste Anforderungen an einem Lebensraum für Fledermäuse. Somit wird mit der klassischen Kompensationsmaßnahme auch ein verbesserter Lebensraum für Fledermäuse geschaffen. Eine Störung des Erhaltungszustandes von lokalen Populationen können mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die Bebauung von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die Beseitigung von Gehölzstrukturen stellen grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Diese grundsätzliche Eignung wird im Plangebiet durch die vorhandenen Baum-/Waldstrukturen, dem angrenzenden Gewerbestandort und südlich die Landstraße deutlich eingeschränkt. Weiterhin wird die jeweilige Brutplatzwahl vom Anbau der Feldfrucht beeinflusst. Einige gefährdete Arten meiden Ackerflächen auf denen Feldfrüchte mit schnellem Aufwuchs angebaut werden oder eine angefangene Brut kann nicht erfolgreich ausgeführt werden. Im vorliegenden Fall werden Ackerflächen überplant, die an einen großflächigen Gewerbe-/Industriestandort angrenzen und somit deutlich baulich vorgeprägt sind. Weiterhin halten Arten der offenen Feldflur arttypisch einen Abstand von mehreren Metern zu Gehölzstrukturen ein. Die Feldlerche, als typische Art der offenen Feldflur, hält zu größeren baulichen Anlagen, Siedlungsgebieten, Wäldern sowie Baumbeständen einen Abstand von ca. 100 m ein. Somit wird die potentiell mögliche Fläche im Plangebiet deutlich eingeschränkt, welche vom durchquerenden landwirtschaftlichen Weg und der Wahl der Feldfrucht weiter beeinflusst werden. Demzufolge ist im Plangebiet ein Vorkommen von gefährdeten Arten eher nicht zu erwarten ist. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die östlichen Flächen im Plangebiet von Offenlandarten genutzt werden. Mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) können mögliche Störungen auf ein Min-

destmaß reduziert und eine Störung von lokalen Populationen kann ausgeschlossen werden. Zudem ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, sodass ausreichend Ausweichlebensräume vorhanden sind. Mit dem geplanten Vorhaben wird es eine gewisse Verschiebung der Störwirkung nach außen in die freie Landschaft geben, jedoch sind auch dort bereits Störeinkwirkung von der Landstraße und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vorhanden. An das Plangebiet grenzt nicht die ungestörte freie Landschaft an. Mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden/Wasser und Pflanzen in der Bade-Niederung werden intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen durch Maßnahmen und der Nutzungsextensivierung so aufgewertet, dass sie zukünftig für eine Vielzahl von Tieren einen naturnahen Lebensraum darstellen werden. Demzufolge werden mit den durchzuführenden Maßnahmen auch Ersatzlebensräume für Arten des Offenlandes geschaffen. Weiterhin werden im Plangebiet mit den vorgesehenen Anpflanzungen neue Gehölzlebensräume geschaffen. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann demnach ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

Säugetiere

Ein Nachweis von Fledermäusen konnte im Plangebiet nicht erbracht werden. Dennoch ist ein Vorkommen von Fledermäusen möglich. Mit einer Rodung von Bäumen könnten potentiell geeignete Lebensräume entfernt werden. Ein potentielles Vorkommen ist jedoch nur im überplanten Pionier- und Sukzessionswald und naturnahen Sukzessionsgebüsch zu erwarten. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. Vor Rodung des Gehölzbestandes ist dieses auf Besatz von Fledermäusen zu untersuchen. Sollten dabei Quartiere ausgemacht werden, sind diese durch das Anbringen von einer künstlichen Nisthilfe zu kompensieren. Somit kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt werden und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen sowie Gehölzstrukturen eignen sich trotz ihrer Störeinkwirkungen für einige Arten als Brutplatz. Mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07) kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

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

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen ist. Weiterhin ist als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme zu beachten, dass der betroffene Gehölzbestand vor der Rodung nochmals auf einen Fledermausbesatz zu begutachten ist.

Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des §19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß §19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.4.2 Ausgleichsmaßnahmen*Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes*

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfes für die genannten erheblichen Beeinträchtigungen können innerhalb des Plangebietes in Form einer Eingrünungsmaßnahme zur freien Landschaft kompensiert werden. Entlang der östlichen Plangeietsgrenze ist eine 8 m breite Baum-Strauchhecke vorgesehen. Zur Beschreibung der Ausgestaltung und Umsetzung der Maßnahmen wird auf Kap. 3.2.6 der Begründung verwiesen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

- Streuobstwiese

Auf 3 der Ausgleichsflächen soll eine Streuobstwiese geschaffen werden. Eine Ausgleichfläche befindet sich südöstlich von der Ortschaft Ostertimke auf dem Flurstück 285/103 der Flur 2, Gemarkung Ostertimke (siehe Anlage 2). Eine weitere Ausgleichfläche befindet sich südwestlich des Ortsteils Brümmerhof, südlich der Steinfelder Straße auf dem Flurstück 33/6 der Flur 4, Gemarkung Brümmehof (siehe Anlage 3). Die dritte Ausgleichfläche befindet sich südwestlich des Ortsteils Brümmerhof, nördlich der

Steinfelder Straße auf dem Flurstück 59/1 der Flur 5, Gemarkung Brümmehof (siehe Anlage 4).

Die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Plangebiet zugeordnet. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Bei der Anlage der Streuobstwiesen sind Obstbäume regionaler Sorten der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm zu verwenden. Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren und mit einem Verbissschutz zu versehen. Die Bäume sind in einem Pflanzraster von 8 x 8 m zu pflanzen. Die Streuobstwiese ist als extensives Grünland, entweder als Mähwiese mit 1 - 2 Mähterminen pro Jahr (1. Mahd nach dem 15.06.) oder mit Beweidung zu nutzen. Die Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Die Flurstücke 285/103, 33/6 sowie auf einem Teilbereich des Flurstückes werden derzeit ackerbaulich bewirtschaftet. Um die Flurstücke zukünftig als Grünland nutzen zu können, sind die Fläche mit einer Einsaat für Extensiv-Grünland zu versehen. Dafür sollen, wenn möglich, Saatgutübertragungen mittels Heudruschverfahren oder Mähgutübertragung angewendet werden. Alternativ können u.a. die Einsaaten von zertifizierten Regio-Saatgutmischungen, wie von der Firma Rieger-Hofmann „Fettwiese/Frischwiese“ oder Firma Saaten Zeller „FLL RSM Regio“ der Region UG1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ oder vergleichbares verwendet werden. Die Einsaat hat nach der guten fachlichen Praxis zu erfolgen.

Auswahl regionale Obstsorten:

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>
Altländer Pfannkuchen	Conferencebirne
Boskoop	Gellerts Butterbirne
Bremervörder Winterapfel	Gute Graue
Coulons Renette	Madame Verte
Finkenwerder Prinz	Petersbirne
Holsteiner Cox	Speckbirne
Kneebusch	
Martini	<u>Pflaumen, Zwetschgen und Renekloden</u>
Prinzenapfel	Bühler Frühzwetsche
Purpurroter Cousinot	Hauszwetschge
Seestermüher Zitronenapfel	Königin Victoria
Weißer Winterglockenapfel	Oullins Reneklode
Winterprinz	Wangenheims Frühzwetschge
<u>Süßkirschen</u>	
Büttners Rote Knorpelkirsche	
Große Prinzessinkirsche	
Hedelfinger Riesenkirsche	
Kronprinz zu Hannover	
Schneiders Späte Knorpelkirsche	
Zum Feldes Frühe Schwarze	

- Grünlandextensivierung

Die Ausgleichfläche befindet sich südwestlich des Ortsteils Brümmerhof, nördlich der Steinfelder Straße auf dem Flurstück 63/1 der Flur 5, Gemarkung Oldendorf (siehe Anlage 5). Die durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in der nächsten Bewirtschaftungsperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Derzeit wird die genannte Fläche als Acker und als Grünland-Einsaat bewirtschaftet. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) sind auf der Fläche die Bodentypen Podsol und Erdniedermoor vorhanden. Aufgrund der Nutzung sind die Bereiche mit Niedermoor bereits degradiert und vererdet, damit werden keine naturnahen Moorböden in Anspruch genommen. Ziel ist es durch eine angepasste Pflege den Boden soweit auszuhagern, dass sich ein erkennbarer Artenwechsel im Grünlandbestand ergibt und Magerkeitszeiger den Bestand dominieren. Dahingehend wird durch die extensive Bewirtschaftung ein hochwertiger Grünlandbereich geschaffen.

Durch die Reduzierung von Mahdterminen und Düngung, bzw. Verschluss von evtl. vorhandenen Drainagerohren ist eine deutliche Aufwertung der Biotopstruktur auf der Fläche gewährleistet, sodass von einer Ziel-Wertstufe von 4 ausgegangen werden kann. Als Zielbiotop ist ein mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) oder ein sonstiges mesophiles Grünland (GMS) vorgesehen.

Auf einem Teilbereich des Flurstücks wurde im Jahr 2018 eine Grünlandeinsaat (GA) durchgeführt. Damit befindet sich dieser Bereich im Übergang zu einem artenarmen Intensivgrünland (GI). Jedoch ist der Biotoptyp noch nicht vollständig umgewandelt, sodass eine Wertstufe von 1,5 für den Bereich berücksichtigt wird.

Ein Teilbereich des o.g. Flurstückes wird derzeit ackerbaulich bewirtschaftet. Um das Flurstück zukünftig als Grünland nutzen zu können, ist die Fläche mit einer Einsaat für Extensiv-Grünland zu versehen. Dafür sollen, wenn möglich, Saatgutübertragungen mittels Heudruschverfahren oder Mähgutübertragung angewendet werden. Alternativ können u.a. die Einsaaten von zertifizierten Regio-Saatgutmischungen, wie von der Firma Rieger-Hofmann „Fettwiese/Frischwiese“ oder Firma Saaten Zeller „FLL RSM Regio“ der Region UG1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ oder vergleichbares verwendet werden. Die Einsaat hat nach der guten fachlichen Praxis zu erfolgen.

Bewirtschaftungsauflagen:

1. Die in der Anlage 5 dargestellte Nutzfläche darf ausschließlich als Grünland bewirtschaftet werden.
 - Die Grünlandfläche darf erst ab dem 15. Juni eines jeden Jahres gemäht und maximal als zweischürige Mähwiese bewirtschaftet werden **oder**
 - ab dem 15. Juni gemäht und anschließend mit 2 Raufutter verzehrenden Großvieheinheiten (RGV) pro Hektar – berechnet werden nur grasfressende Tiere – nachbeweidet werden (Mähweide) **oder**

-
- ab dem 01. Juni eines jeden Jahres als Standweide mit 2 Raufutter verzehrenden Großvieheinheiten (RGV) pro Hektar – berechnet werden nur grasfressende Tiere - bewirtschaftet werden.
 - Zum Schutze der Tierwelt darf beim ersten Schnitt nur von einer Seite aus oder von innen nach außen gemäht werden.
 - Eine Zufütterung der Weidetiere ist nicht gestattet.
 - Die Weidetiere sind bis zum 20. Okt. eines jeden Jahres von der Nutzfläche zu nehmen.
2. Das Mähgut ist vollständig abzufahren und muss für den Fall einer Nichtverwertung ordnungsgemäß entsorgt werden.
 3. Das Grünland darf nicht ungenutzt liegen bleiben. Liegen Umstände vor, die eine Nutzung unmöglich machen, so ist die Stadt Zeven unverzüglich zu unterrichten. Nach Möglichkeit sollen die Nutzflächen kurzrasig in den Winter gehen.
 4. Walzen, Schleppen oder sonstige Maßnahmen zur Grünlandpflege sind nur bis zum 20.03. und nach dem 15.06. eines jeden Jahres gestattet.
 5. Ein Ausmähen von Geilstellen auf der Nutzfläche (nicht flächendeckend) ist nach dem 01.09. eines jeden Jahres gestattet, um im Winter und Frühjahr ein kurzrasiges Grünland zur Verfügung zu stellen. Kleinere Mengen des dabei anfallenden Mähgutes können liegen bleiben. Größere Mengen sind abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen.
 6. Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden.
 7. Eine Beregnung der Nutzflächen ist unzulässig.
 8. In den ersten 3 Jahren ist der Boden auszuhagern. In diesem Zeitraum ist eine Düngung der Fläche nicht gestattet. Abweichungen sind mit der Stadt Zeven abzustimmen.
 9. Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzeinsaat sowie sonstige Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind nicht gestattet.
 10. Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden.
 11. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zugelassen.
 12. Eine Änderung der Nutzungstermine ist nur in begründeten Fällen und nur ausnahmsweise möglich, wenn die Unbedenklichkeit durch vorherige Abstimmung mit der Stadt Zeven festgestellt wurde.
 13. Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den laut Umweltbericht gewollten Verlauf nimmt oder die Ansiedlung von streng geschützten Tierarten dies erforderlich macht, können Bewirtschaftungsauflagen in Absprache mit der Stadt Zeven geändert werden.

- Grünlandextensivierung

Die Ausgleichfläche befindet sich westlich des Ortsteils Brümmerhof, nördlich der Steinfelder Straße auf dem Flurstück 43 der Flur 5, Gemarkung Brümmerhof (siehe Anlage 6). Die durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in der **nächsten Bewirtschaftungsperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes**. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) ist auf der Fläche der Bodentyp Podsol vorhanden. **Ziel ist es durch eine angepasste Pflege den Boden soweit auszuhagern, dass sich ein erkennbarer Artenwechsel im Grünlandbestand ergibt und Magerkeitszeiger den Bestand dominieren. Dahingehend wird durch die extensive Bewirtschaftung ein weiterer hochwertiger Grünlandbereich geschaffen.**

Durch die Reduzierung von Mahdterminen und Düngung, bzw. Verschluss von evtl. vorhandenen Drainagerohren ist eine deutliche Aufwertung der Biotopstruktur auf der Fläche gewährleistet, sodass von einer Ziel-Wertstufe von 4 ausgegangen werden kann. Als Zielbiotop ist ein sonstiges mesophiles Grünland (GMS) vorgesehen.

Die Ausgleichfläche wird derzeit als Acker genutzt. Um eine Grünlandextensivierung zu erreichen, ist die Fläche mit einer Einsaat für Extensiv-Grünland zu versehen. Dafür sollen, wenn möglich, Saatgutübertragungen mittels Heudruschverfahren oder Mähgutübertragung angewendet werden. Alternativ können u.a. die Einsaaten von zertifizierten Regio-Saatgutmischungen, wie von der Firma Rieger-Hofmann „Fettwiese/Frischwiese“ oder Firma Saaten Zeller „FLL RSM Regio“ der Region UG1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ oder vergleichbares verwendet werden. Um eine Artenvielfalt im Grünland zu erlangen, soll die Fläche zusätzlich mit einer Saatgutmischung „Blumenwiese“ oder vergleichbares ergänzt werden. Damit soll eine artenreiche Blumenwiese mit nieder- bis hochwüchsigen Arten sowie Unter- und Mittelgräser erreicht werden. Die Einsaaten haben nach der guten fachlichen Praxis zu erfolgen.

Bewirtschaftungsauflagen:

1. Die in der Anlage 6 dargestellte Nutzfläche darf ausschließlich als Grünland bewirtschaftet werden.
 - Die Grünlandfläche darf erst ab dem 15. Juni eines jeden Jahres gemäht und maximal als zweischürige Mähwiese bewirtschaftet werden **oder**
 - ab dem 15. Juni gemäht und anschließend mit 2 Raufutter verzehrenden Großvieheinheiten (RGV) pro Hektar – berechnet werden nur grasfressende Tiere – nachbeweidet werden (Mähweide) **oder**
 - ab dem 01. Juni eines jeden Jahres als Standweide mit 2 Raufutter verzehrenden Großvieheinheiten (RGV) pro Hektar – berechnet werden nur grasfressende Tiere - bewirtschaftet werden.
- Zum Schutze der Tierwelt darf beim ersten Schnitt nur von einer Seite aus oder von innen nach außen gemäht werden.
- Eine Zufütterung der Weidetiere ist nicht gestattet.
- Die Weidetiere sind bis zum 20. Okt. eines jeden Jahres von der Nutzfläche zu nehmen.
2. Das Mähgut ist vollständig abzufahren und muss für den Fall einer Nichtverwertung ordnungsgemäß entsorgt werden.

3. Das Grünland darf nicht ungenutzt liegen bleiben. Liegen Umstände vor, die eine Nutzung unmöglich machen, so ist die Stadt Zeven unverzüglich zu unterrichten. Nach Möglichkeit sollen die Nutzflächen kurzrasig in den Winter gehen.
4. Walzen, Schleppen oder sonstige Maßnahmen zur Grünlandpflege sind nur bis zum 20.03. und nach dem 15.06. eines jeden Jahres gestattet.
5. Ein Ausmähen von Geilstellen auf der Nutzfläche (nicht flächendeckend) ist nach dem 01.09. eines jeden Jahres gestattet, um im Winter und Frühjahr ein kurzrasiges Grünland zur Verfügung zu stellen. Kleinere Mengen des dabei anfallenden Mähgutes können liegen bleiben. Größere Mengen sind abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden.
7. Eine Beregnung der Nutzflächen ist unzulässig.
8. In den ersten 3 Jahren ist der Boden auszuhagern. In diesem Zeitraum ist eine Düngung der Fläche nicht gestattet. Abweichungen sind mit der Stadt Zeven abzustimmen.
9. Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzeinsaat sowie sonstige Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind nicht gestattet.
10. Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden.
11. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zugelassen.
12. Eine Änderung der Nutzungstermine ist nur in begründeten Fällen und nur ausnahmsweise möglich, wenn die Unbedenklichkeit durch vorherige Abstimmung mit der Stadt Zeven festgestellt wurde.
13. Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den laut Umweltbericht gewollten Verlauf nimmt oder die Ansiedlung von streng geschützten Tierarten dies erforderlich macht, können Bewirtschaftungsauflagen in Absprache mit der Stadt Zeven geändert werden.

Mit der Durchführung der o.g. Ausgleichsmaßnahmen werden die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen vollständig kompensiert. Es entsteht sogar eine Überkompensation von ca. 2.657 Werteinheiten (ca. 885 m²) auf dem Flurstück 43, Flur 5, Gemarkung Brümmerhof. Dieses Guthaben kann für zukünftige Bauvorhaben als Ausgleich berücksichtigt werden.

3.5 Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes vor.

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

Eine Luftbildauswertung ergab, dass keine Kampfmittelbelastungen im Plangebiet vermutet werden.

3.6 Richtfunkverbindung

Im Norden des Plangebietes verläuft eine Richtverbindung der Telefónica Germany GmbH. Innerhalb des in der Planzeichnung nachrichtlich eingezeichneten Schutzkorridors (30 m links und rechts vom Mittelpunkt der Richtfunkverbindung) dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 25 m nicht überschreiten.

4. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu anzulegende Planstraße, die die Landesstraße L 131 südlich und die Straße „Tannenkamp“ nördlich des Plangebietes miteinander verbindet. Innerhalb des Plangebietes werden Stichstraßen angelegt, um eine optimale Grundstücksaufteilung zu ermöglichen. **Das Plangebiet ist durch die Haltestelle Hofkoh Gasth. Delventhal der Buslinie 800 als regional bedeutsame Linie zwischen Bremervörde, Zeven und Rotenburg an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Zudem verkehrt die BürgerBusLinie 863 an der Haltestelle Aspe (Zeven) Industriestraße nördlich des Plangebietes.**

Für das Bauleitplanverfahren wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt (Dittmer Ingenieure GmbH, 2019), um die Anbindungen des Plangebietes an die Landesstraße L 131 und an die Straße „Tannenkamp“ auf ihre Leistungsfähigkeit zu überprüfen. Im Ergebnis ist am Knotenpunkt L 131 für eine leistungsfähige Abwicklung der zu erwartenden Verkehre eine vorfahrtgeregelte Einmündung ausreichend, eine Lichtsignalanlage ist nicht erforderlich. Die vorhandene Knotenpunktform mit einem ca. 60 m langen Linksabbiegestreifen ist ausreichend. Am Knotenpunkt Tannenkamp ist für eine leistungsfähige Abwicklung der zu erwartenden Verkehre ebenfalls eine vorfahrtgeregelte Einmündung ausreichend und eine Lichtsignalanlage nicht erforderlich. Bei den zu erwartenden Verkehrsbelastungen ist keine Linksabbiegehilfe erforderlich.

4.2 Wasser- und Löschwasserversorgung

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

4.3 Schmutzwasserbeseitigung

Die Grundstücke im Plangebiet werden an das vorhandene Kanalnetz in den umliegenden öffentlichen Straßen angeschlossen. Von hier aus werden die Abwässer zur vorhandenen zentralen Kläranlage in Zeven geleitet.

4.4 Oberflächenwasserbeseitigung

Das anfallende Oberflächenwasser wird in die Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung und anschließend in das vorhandene Grabenfeld südlich der Landesstraße L 131 geleitet und von dort in die Aue-Mehde geführt.

4.5 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Zeven.

4.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

5. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Gewerbegebiet	3,88
Industriegebiet, <i>davon ...</i>	15,06
<i>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	0,41
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1,88
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, <i>davon ...</i>	2,36
<i>Gasspeicher</i>	0,32
<i>Oberflächenwasserbeseitigung</i>	2,04
Bruttobauland	23,18

6. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. KOSTEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 ergeben sich für den Haushalt der Stadt Zeven Kosten für die Bauleitplanung und Erschließung.

8. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

8.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Zeven beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Industriegebiet am Hexenberg, Teil II“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung im Ortsteil Aspe zu schaffen. In der Stadt Zeven besteht weiterhin eine große Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken, sodass die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zeven bereits dargestellte gewerbliche Baufläche nun planungsrechtlich über einen Bebauungsplan fortentwickelt werden soll.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes wird auf Kapitel 3.1 „Städtebauliche Zielsetzung“ der Begründung verwiesen.

8.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

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

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV),
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm),
- DIN 45691 (Geräuschkontingierung),
- Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL),
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg / Wümme (2015).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Zweck des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) ist es, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben sowie bei bestimmten Plänen und Programmen eine wirksame Umweltvorsorge betrieben wird und die Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen von Umweltprüfungen frühzeitig und umfassend nach einheitlichen Grundsätzen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfungen sollen bei allen Planungen und Entscheidungen so früh wie möglich berücksichtigt werden.

Die Planung des Gewerbe-/Industriegebietes am Hexenberg gehört zu den „UVP-pflichtigen Vorhaben“ im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), zuletzt geändert am 08.09.2017. Gemäß Nr. 18.5.1 der Anlage 1 zum UVPG ist für den Bau einer Industriezone für Industrieanlagen und gemäß Nr. 18.7.1 der Anlage 1 zum UVPG für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, wenn innerhalb des bisher im Außenbereich gelegenen Teiles des Plangebietes die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung mehr als 10 ha beträgt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 85 werden nun zusätzliche Flächen für eine Bebauung vorbereitet, die planungsrechtlich gesehen im Außenbereich liegen. Für die geplanten Gewerbe- und Industriegebiete beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung ca. 15,2 ha und liegt damit über die Grenze von 10 ha.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgt gemäß § 6 UVPG im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

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

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

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotope der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wild lebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NAGBNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Verordnung zur Durchführung des BImSchG (16. BImSchV)

Die 16. BImSchV definiert unter anderem Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm.

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

Die TA Lärm ist eine allgemeine Verwaltungsvorschrift, die dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche dient. Bedeutung hat die TA Lärm für Genehmigungsverfahren von Gewerbe- und Industrieanlagen sowie zur nachträglichen Anordnung bei bereits bestehenden genehmigungsbedürftigen Anlagen. Sie ist nicht anzuwenden bei Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm, Fluglärm oder Sportlärm, nicht genehmigungsbedürftigen landwirtschaftlichen Anlagen, Tagebauen, Seehafenumschlagsanlagen, Anlagen für soziale Zwecke und Baustellen.

DIN 45691 (Geräuschkontingentierung)

Diese Norm legt eine einheitliche Terminologie und ein Verfahren als fachliche Grundlagen zur Geräuschkontingentierung in Bebauungsplänen beispielhaft für Industrie- oder Gewerbegebiete und auch für Sondergebiete fest und gibt rechtliche Hinweise für die Umsetzung.

Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)

Die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) soll helfen, Geruchsbelästigungen der Bevölkerung abzuschätzen und in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

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

Das NWaldLG wird bei der Planung berücksichtigt, da angrenzend an das Plangebiet eine forstwirtschaftliche Fläche vorhanden ist.

Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (LRP, 2015)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I Arten und Biotope

Nach dem LRP beinhaltet das Plangebiet ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung. Östlich grenzen Bereiche an das Plangebiet mit einer geringen und mittleren Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften an. Weiter östlich ist ein Bereich vorhanden, der als Gebiet von sehr hoher Bedeutung für den Tier-/Pflanzenschutz gekennzeichnet ist, hier für Amphibien.

Karte II Landschaftsbild

Das Plangebiet ist vollständig dem Siedlungsbereich der Stadt Zeven zugeordnet und hat demnach keine Bewertungen erfahren. Die umgebenden Bereiche werden als Gewerbe- und Industrieflächen gekennzeichnet. Östlich angrenzend wird ein Bereich dargestellt, der durch eine strukturarme Ackerlandschaft geprägt ist und von geringer Bedeutung ist.

Karte III Boden

Nach dem LRP beinhaltet der überwiegende Teil des Plangebietes einen Boden mit kulturhistorischer Bedeutung, hier Suchraum für Plaggenesch. Weiterhin berührt die nördliche Plangebietsgrenze einen Bereich der als historischer Waldstandort dargestellt wird.

Karte IV Wasser- und Stoffretention

Der LRP stellt für das Plangebiet keine Flächen mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention dar. Außerhalb des Plangebietes werden nordöstlich und südlich Bereiche mit hoher Grundwasserneubildungsrate ($> 300 \text{ mm/a}$) und hoher Nitratauswaschungsgefährdung dargestellt.

Karte V Zielkonzept

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Stadt Zeven und beinhaltet keine Zielvorgaben. Angrenzend befinden sich Bereiche die der Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild sowie die zur Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und / oder für abiotische Schutzgüter dienen sollen.

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

Im LRP sind keine Schutzgebiete und -objekte innerhalb und außerhalb des Plangebietes dargestellt.

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

- Biotopkartierung im Jahre 2018 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015),
- IFÖNN GmbH (2018): Einschätzung der Biotopvernetzung/Zerschneidungswirkung eines Waldgebiets durch die geplante Errichtung des Industriegebiets. Bremervörde, Stand: 03.12.2018,
- GeoDienste GmbH (2019): Hydrogeologisches Gutachten 2018. Bebauungsplan Nr. 85 „Industriegebiet Am Hexenberg, Teil II“. Wunstorf, Stand: 06.03.2019, und
- Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH (2018): Allgemeine Baugrunduntersuchung und -beurteilung sowie Empfehlungen für den Verkehrsbau. Tostedt, Stand 28.06.2018.
- T&H Ingenieure GmbH (2019): Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Industriegebiet am Hexenberg, Teil II“ der Stadt Zeven in Zeven-Aspe. Bremen, Stand 18.03.2019.

- Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2018): Immissionsgutachten - Zur Einwirkung von Geruchsmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben in Zeven Aspe und Hofkoh auf den Bebauungsplan Nr. 85 „Industriegebiet am Hexenberg, Teil II“. Bremervörde, Stand 11.12.2018.
- Inherent Solutions Consult GmbH & Co. KG (2017): Gutachten zur Ermittlung von angemessenen Sicherheitsabständen für den Betriebsbereich der Biogasanlage Ludwig-Elsbett-Straße in 27404 Zeven-Aspe. Hannover, Stand 14.02.2017.

8.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung

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

8.3.1 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit der Heeslinger Geest. Nach der geologischen Karte von Niedersachsen (1:25.000) bilden weichselzeitliche Geschiebedecksande, die drenthezeitlichen Geschiebelehm überlagern, den oberflächennahen Untergrund. Die Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) stellt im Plangebiet überwiegend den Bodentyp Plaggenesch dar, dieser wird von Braunerde unterlagert. Im nördlichen und südlichen Plangebiet befindet sich zudem der Bodentyp Pseudogleypodsol.

Der Plaggenesch ist ein anthropogen entwickelter Boden, der durch jahrhundertlang betriebene so genannte „Plaggenwirtschaft“ entstanden ist. Hierbei wurden landwirtschaftlich unfruchtbare Böden durch das Aufbringen von Plaggen mit organischer Substanz und Nährstoffen durch tierischen Dung angereichert. Der Plaggenesch ist in Dorfnähe bzw. in der Nähe alter landwirtschaftlicher Siedlungen im norddeutschen Raum zu finden. Bezogen auf das Ertragspotential besitzt der von Braunerde unterlagerte Plaggenesch ein mittleres natürliches ackerbauliches Ertragspotential. Somit ist im Plangebiet mit dem Plaggenesch ein Bodentyp vorhanden, welcher aufgrund seiner kulturhistorischen Bedeutung ein schutzwürdiger Boden in Niedersachsen ist. Der Pseudogleypodsol ist ein Zweischichtboden, in dem ein lockeres sandig geprägtes Substrat über einem dichteren lehmigen oder tonigen Substrat liegt. Die unterschiedliche Wasserversorgung im Boden bedeutet, dass die im oberen Profil flach wurzelnde Krautschicht, bei trockener Witterung zeitweilig Trockenstress ausgesetzt ist, wobei tiefwurzelnnde Pflanzen gleichmäßig mit Wasser und Nährstoffen versorgt werden. Das standörtliche Ertragspotential wird für den Bodentypen als gering eingestuft. Bei dem vorhandenen Bodentypen handelt es sich um keinen schutzwürdigen oder kulturhistorischen Boden.

Im Plangebiet ist eine Baugrunduntersuchung mit Kleinbohrungen erfolgt (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH, 2018). Es sind 24 Bohrungen bis zu einer Endteufe von 6 m und 14 Bohrungen bis zu einer Endteufe von 3 m erfolgt. Darüber hinaus

wurden an 4 Punkten Bohrkerne aus dem Radweg an der Landstraße L 113 und 2 Bohrkerne aus dem landwirtschaftlich genutzten Weg innerhalb des Plangebietes entnommen. Dabei wurde bis zu einer maximalen Tiefe von 0,8 m unter GOK ein sandiger Oberboden mit Anteilen von Schluff, Kies und Humus in Nebengemenge angetroffen. Unterhalb des Oberbodens befinden sich im Norden des Plangebietes anthropogene Auffüllungen. Im sonstigen Plangebiet wird der Untergrund aus Geschiebedecksanden, Geschiebelehm und Fein- bis Mittelsanden gebildet.

Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Dementsprechend dürften die Bodeneigenschaften aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung gegenüber dem Ausgangszustand verändert sein. Im nördlichen Bereich sind bereits Teile des Plangebiets durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 65 „Zeven-Aspe, Teil II“ als Industriegebiet und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überplant.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Die Flächen würden ihre gegenwärtigen Bodeneigenschaften nicht weiter verlieren. Im nördlichen Bereich könnte bereits eine gewerbliche Nutzung erfolgen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde der mögliche anfallende Boden hinsichtlich der Verwertung nach der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) bewertet. Demnach eignen sich Teile des eventuell anfallenden Bodenmaterials lediglich für einen Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen. Weiterhin wurden 4 der Asphaltbohrkerne im Bereich des Radwegs und des landwirtschaftlich genutzten Weges auf den Gehalt an PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe), Phenolen und Asbest untersucht. Es ergab sich jeweils die Verwertungsklasse A nach Abfallschlüssel 17 03 02 für die 4 betrachteten Asphaltbohrkerne und damit eine geringe Belastung an PAK. Für drei der Bohrkerne wurde eine Asbestbelastung nachgewiesen. (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH, 2018)

Im nördlichen Plangebiet könnte die geplante Zuwegung zum „Tannenkamp“ gemäß dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 65 bereits mit baulichen Anlagen bis zu 80 % überbaut sein. Damit ist in diesem Bereich lediglich mit einer geringfügig höheren Flächenversiegelung zu rechnen. Dies betrifft jedoch nur einen kleinen Teilbereich des Plangebietes. Durch die Ausweisung zusätzlicher Gewerbe-/Industrieflächen im Plangebiet, Flächen für ein Regenrückhaltebecken und Straßenverkehrsflächen werden zukünftig mehr Flächen mit baulichen Anlagen bebaut sein. Während der Bauphase werden aller Voraussicht nach Abgrabungen und Aufschüttungen von Böden erfolgen. Dementsprechend ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch die Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung, der bisher überwiegend landwirtschaftlichen Flächen. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

8.3.2 Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:200.000) 151 - 300 mm/a und ist damit als mittel eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird als hoch eingestuft. Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei 0,6 bis 5,2 m unter Geländeoberkante (GOK) (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH, 2018). Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nordöstlich befindet sich ein Waldgebiet, an diesem entspringt der Osenhorster Bach, der weiter in südlicher Richtung verläuft. Um die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf den Osenhorster Bach zu bewerten wurde ein Hydrogeologisches Gutachten angefertigt. Demnach wird das Waldgebiet hauptsächlich durch Niederschläge und direkte Versickerung gespeist. Gleiches gilt für den Quellbereich des Osenhorster Baches im oder am Moor. Die Quelle wird hauptsächlich durch oberflächennahes Stauwasser auf der Moorfläche gespeist. (GeoDienste GmbH, 2019)

Bei Nichtdurchführung der Planung kann das Niederschlagswasser weiterhin ungehindert auf den landwirtschaftlichen Flächen versickern. Geringe Anteile könnten weiterhin dem Waldgebiet und dem Osenhorster Bach zuströmen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Waldgebiet und der Quellbereich des Osenhorster Baches werden überwiegend durch Niederschläge und direkte Versickerung, bzw. oberflächennahes Stauwasser gespeist. Die Grundwasserneubildungsrate wird innerhalb des Einzugsgebietes des Osenhorster Baches um weniger als 1 % mit dem geplanten Vorhaben reduziert. Demzufolge ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf das Waldgebiet und den Osenhorster Bach. (GeoDienste GmbH, 2019)

Dennoch kann mit der möglichen Flächenversiegelung bzw. Bebauung des Plangebietes das Oberflächenwasser nur noch eingeschränkt vor Ort versickern. Dementsprechend soll das anfallende Niederschlagswasser in das südlich vorgesehene Regenrückhaltebecken eingeleitet und anschließend in das vorhandene Grabenfeld südlich der Landesstraße L 131 geleitet und von dort in die Aue-Mehde geführt werden. Dahingehend ergibt sich mit der zukünftigen Versiegelung und Überbauung von Boden und der daraus resultierenden Verringerung der Grundwasserneubildung eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich.

8.3.3 Schutzgut Fläche

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

Ohne die Durchführung der Planung würde sich der Versiegelungsgrad in der Stadt Zeven derzeit nicht erhöhen, jedoch stünden auch keine weiteren Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung, welche zwingend erforderlich werden. Demnach würden höchstwahrscheinlich andere Bereiche in Anspruch genommen werden, die für den Naturhaushalt weitaus wertvoller sind.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird sich der Versiegelungsgrad in der Stadt Zeven erhöhen. Jedoch wurde ein Standort gewählt der sich an bestehende Gewerbe- und Industriegebiete angliedert. Weiterhin ist durch die Lage an der Landesstraße L 131 ein Standort gewählt worden, der verkehrlich gut gelegen ist. Demzufolge wird ein betriebsbedingter Verkehr weitestgehend aus der Stadt Zeven gehalten. Für einen anderen Gewerbestandort müsste in Bezug auf die Erschließung eine entsprechende verkehrliche Infrastruktur neu geschaffen werden. Aufgrund der starken Nachfrage nach gewerblichen Standorten in der Stadt Zeven sowie der angrenzenden baulichen Vorbelastung und der vorhandenen Infrastruktur ist die Versiegelung von unbebauten Flächen vertretbar.

8.3.4 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt südöstlich der Stadt Zeven, am südöstlichen Ortsrand von Aspe. In nördlicher und westlicher Richtung befinden sich bereits gewerbliche Nutzungen. In südlicher und östlicher Richtung befinden sich weitläufige landwirtschaftliche Flächen und kleinere Waldbereiche. Demzufolge ist das Plangebiet von großräumigen Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten umgeben.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet weiterhin vorwiegend als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden und ihren Beitrag zur Frischluftentstehung leisten.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet liegt in einem durch gewerbliche Nutzung vorgeprägten Raum. Die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sorgen weiterhin für einen guten Luftaustausch, sodass die mit dem Vorhaben verbundene leichte Temperaturerhöhung durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ausgeglichen werden kann. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Klima/Luft nicht erforderlich.

8.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt

Pflanzen

Das Plangebiet beinhaltet größtenteils Sandackerflächen (AS) (siehe Anlage 1: Biotoptypenkartierung). Inmitten des Plangebietes verläuft ein landwirtschaftlicher Weg (OVW), welcher beidseitig von einer Ruderalflur (UR) gesäumt wird. Im südwestlichen Bereich ist entlang des Weges zudem eine Strauchhecke (HFS) vorhanden. In der Strauchhecke sind vereinzelt Obstbäume eingestreut. Südlich ist der Weg asphaltiert (OVS), ansonsten besteht dieser aus einem Mineralgemisch. Im Norden sind weitere Gehölzstrukturen im Plangebiet vorhanden. Dabei handelt es sich um ein sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch (BRS) und einen sonstigen Pionier- und Sukzessionswald (WP). Diese Gehölze sind auf einem ehemaligen Lagerplatz (OF) vorhanden. Zur Abgrenzung zum bestehenden Gewerbe ist im nördlichen Bereich in schmaler Ausdehnung eine Baum-Strauchhecke (HFM) vorhanden.

Ansonsten befinden sich umliegend ein Eichenmischwald armer, trockener Sandböden (WQT) sowie eine Biogasanlage (OKG) und weitere Gewerbegebiete (OGG). Südlich vor dem Eichenmischwald vorgelagert ist eine Ruderalflur (UR) vorhanden, die zum Teil in das Plangebiet hineinragt. Unmittelbar entlang der östlichen Plangeietsgrenze befindet sich eine Baumreihe mit der Baumart Winterlinde (*Tilia cordata*). Im Einmündungsbereich zur L 131 befinden sich vier Bäume im Plangebiet. Östlich des Plangebietes sind weitere landwirtschaftliche Flächen, wie Acker (AS) und Grünland (GE) vorhanden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin überwiegend als Acker genutzt werden und die Gehölzstrukturen könnten bestehen bleiben, oder im Rahmen des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 65 überplant werden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsische Städtetag, 9. Auflage, 2013). Diese Bewertung orientiert sich nach v. Drachenfels (2011/12), welche verändert und ergänzt wurden.

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, W 0 = Biotoptyp keiner Bedeutung (versiegelte Flächen).

Biotoptyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll- Zustand
Innerhalb des Plangebietes		
- Sandacker (AS)	1	0
- Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch (BRS)	2	bereits mit rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 65 als GI überplant
- Artenarmes Intensivgrünland mit Weidenutzung (GIw)	2	0
- Scher- und Trittrassen (GR)	1	0
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	2	0
- Strauch-Baumhecke (HFM)	3	0
- Strauchhecke mit Obstbäumen (HFS)	3	0
- Sonstige befestigte Fläche (OF)	0	bereits mit rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 65 als GI überplant
- Gewerbegebiet (OGG)	0	0
- Parkplatz (OVP)	0	0
- Straße (OVS)	0	0
- Weg (OVW)	0	0
- Ruderalflur (UR)	3	0
- Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald (WP)	4	bereits mit rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 65 als GI überplant
Außerhalb des Plangebietes		
- Sandacker (AS)	1	
- Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch (BRS)	2	
- Scher- und Trittrassen (GR)	3	
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	1	
- Strauch-Baumhecke (HFM)	2	
- Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)	3	
- Sonstige befestigte Fläche (OF)	0	
- Gewerbegebiet (OGG)	0	
- Gebäudekomplex der Energieversorgung (OK)	0	
- Biogasanlage (OKG)	0	
- Straße (OVS)	0	
- Weg (OVW)	0	
- Ruderalflur (UR)	3	
- Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald (WP)	4	

- Eichenmischwald armer, trockener Sandböden (WQT)	5	
--	---	--

Der betroffene sonstige Pionier- und Sukzessionswald (WP) und das sonstige naturnahe Sukzessionsgebüsch (BRS) sind bereits durch den B-Plan Nr. 65 als Industriegebiet und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überplant. Gemäß der textlichen Festsetzung des B-Plans Nr. 65 ist für die Maßnahmenfläche eine 15 m breite Baum-Strauchhecke vorgesehen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den B-Plan Nr. 65 ist eine Genehmigung zur Waldumwandlung erteilt und ein entsprechender Ausgleich für den Wald geschaffen worden. Somit beinhaltet dieser Wald keinen Wald i.S. NWaldLG. Der nordwestlich angrenzende Eichenmischwald (WQT) ist ein historisch alter Waldstandort. Dieser wird von dem Vorhaben nicht überplant. Damit es zu keinen negativen Auswirkungen auf den Wald kommt, wird mit den zukünftigen baulichen Anlagen der empfohlene Mindestabstand einer Baumlänge, ca. 35 m, eingehalten. **Des Weiteren sind entlang des Waldes, in einem Streifen von ca. 10 m bauliche Nebenanlagen nicht zulässig. Versiegelungen innerhalb des Streifens sind weiterhin zulässig, um Zuwegungen, Park- und Lagerflächen zu ermöglichen. Demnach** sind Beeinträchtigungen auf den Waldbestand nicht zu erwarten.

Der verbleibende überwiegende Anteil des Plangebietes beinhaltet Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Jedoch werden auch Bereiche mit Ruderalfluren (UR) und Strauchhecken mit Obstbäumen (HFS), die von mittlerer Bedeutung sind, überplant. Mit der Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes und der Überplanung von Biotoptypen mittlerer Bedeutung ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Pflanzen erforderlich. Weiterhin ergeben sich mit der Überplanung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 65 erhebliche Beeinträchtigungen. Die ursprünglich festgesetzten Maßnahmen tragen zur Verminderung der entstehenden Beeinträchtigungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 65 bei. Für die Beseitigung der festgesetzten Maßnahmenfläche sind entsprechend flächengleiche Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Da auf der Maßnahmenfläche gem. textlicher Festsetzung die Anpflanzung einer Baum- Strauchhecke vorgesehen war, wird dieser Biotoptyp als Bewertungsgrundlage für die Ausgleichsbestimmung angenommen.

Tiere

Ackerflächen stellen grundsätzlich einen potentiellen Lebensraum für Offenlandarten dar. Die Lebensraumbedingungen der betroffenen Ackerflächen im Plangebiet dürften aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Lage am Ortsrand, mit angrenzender gewerblicher Nutzung, als eher gering zu bezeichnen sein. Weiterhin dürften durch die südlich gelegene Landesstraße weitere Störeinflüsse in das Plangebiet wirken. Damit sind die Randbereiche bereits mit deutlichen Störeinflüssen vorbelastet. Die Gehölzbestände und Ruderalfluren liegen vorwiegend im Randbereich des Plange-

bietes und entlang des landwirtschaftlich genutzten Weges. Diese könnten von anspruchsloseren Arten in Anspruch genommen werden. Der nordwestlich angrenzende historische Waldstandort wird durch das geplante Vorhaben nicht direkt überplant und steht weiterhin als potentieller Lebensraum zu Verfügung. Dennoch wird die Waldfläche durch die zusätzliche Bebauung komplett umschlossen sein.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden und die Gehölzstrukturen könnten bestehen bleiben, oder im Rahmen des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 65 überplant werden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Für das Schutzgut Tiere ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Artenvielfalt ist auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung stark eingeschränkt. Weiter eingeschränkt wird die Eignung der Fläche durch die angrenzenden Gehölzstrukturen und dem Anbau von Mais, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Offenlandarten nicht zu erwarten ist. In östlicher sowie südlicher Richtung ist eine Vielzahl weiterer landwirtschaftlicher Flächen vorhanden, die aufgrund der weitgehenden Ungestörtheit als Brutplatz deutlich geeigneter erscheinen. Während der Bautätigkeit können zeitweilig Störeinflüsse aufgrund von Lärm und Staub im Plangebiet auftreten.

Der nordwestlich angrenzende historische Waldstandort würde durch das geplante Vorhaben komplett von baulichen Anlagen umschlossen werden und würde so möglicherweise seine Funktion für die Biotopvernetzung verlieren. Eine fachgutachterliche Analyse der Biotopvernetzung/Zerschneidung hat ergeben, dass der betroffene Waldbereich bereits für die meisten Arten isoliert liegt und sich dahingehend keine wesentlichen Rahmenbedingungen durch das geplante Vorhaben ändern würden. Lediglich einige aboricolen Spinnenarten könnten durch die zusätzliche Bebauung geringfügig gestört werden, da diese auf einen gewissen Zutrieb von Insekten angewiesen sind und eine Strukturänderung des Offenlandes diesen potentiell beeinflussen könnte. Weiterhin wären in gewissen Umfang Reh-, Damwild und Wildschweine im Falle einer Einzäunung der Gewerbeflächen durch den direkten Zugang zum Offenland betroffen. Aufgrund der hohen Anpassungsfähigkeit dieser Arten auch in urbanen Räumen ist diese Beeinträchtigung als nicht erheblich zu werten. (IFÖNN, 2018)

Um einem mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Kap. 3.4.1 Artenschutz). Eine Kompensation für das Schutzgut Tiere ist nicht erforderlich.

8.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt südöstlich der Stadt Zeven am südöstlichen Ortsrand von Aspe. Der Planungsraum beinhaltet überwiegend Ackerflächen. Das Landschaftsbild **im Plangebiet** wird von den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. **Nordwestlich grenzt der Siedlungsraum der Stadt Zeven an. Südlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 131, welche beidseitig eine z.T. lückige Baumreihe beinhaltet. Nördlich des Gewerbestandortes Zeven-Aspe sind großflächige Wälder vorhanden. Auch in südlicher und östlicher Richtung sind kleinere Wälder bzw. Gehölzgruppen vorhanden. Entlang von Wegen und Straßen befinden sich vermehrt Baumreihen sowie Baum-Strauchhecken. Ansonsten werden die umliegenden Flächen vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Vorrangig sind Ackerflächen vorhanden.** Nach dem Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet im Siedlungsbereich und hat damit keine Bewertung erhalten. **Die angrenzende Landschaftseinheit ist von geringer Bedeutung, welche von großen Ackerflächen mit hohem Anteil an Energiepflanzenanbau (Mais) und nur wenig gliedernden Gehölzstrukturen geprägt wird. Dennoch sind in der umgebenden Landschaft verschiedene Gehölzstrukturen vorhanden, sodass die Landschaft noch nicht völlig ausgeräumt ist. Die vorhandenen Gehölze strukturieren den Raum und werten diesen deutlich auf.**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin überwiegend als Acker genutzt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Während der Bauzeit könnten sich aufgrund von Baufahrzeugen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. **Diese Beeinträchtigungen sind jedoch nur temporär und sind als nicht erheblich zu bezeichnen.** Das Plangebiet liegt am Ortsrand und ist durch angrenzende gewerbliche Nutzungen bereits in Teilen vorbelastet. Mit dem geplanten Vorhaben werden sich die gewerblichen Nutzungen deutlich vor Ort erweitern. Im westlichen und nördlichen Bereich gliedert sich das Plangebiet an die bestehenden Industriegebiete und einen Waldbereich an. **Mit dem geplanten Vorhaben und der Erweiterung des Gewerbe-/Industriestandortes Zeven-Aspe werden bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 30 m zugelassen. Mit der Errichtung von baulichen Anlagen ergeben sich grundsätzlich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft, die aufgrund der zulässigen baulichen Höhe weiter in die Landschaft wirken können. Demzufolge wurden in Form einer Ortsbesichtigung mögliche Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die umliegende Landschaft bewertet.**

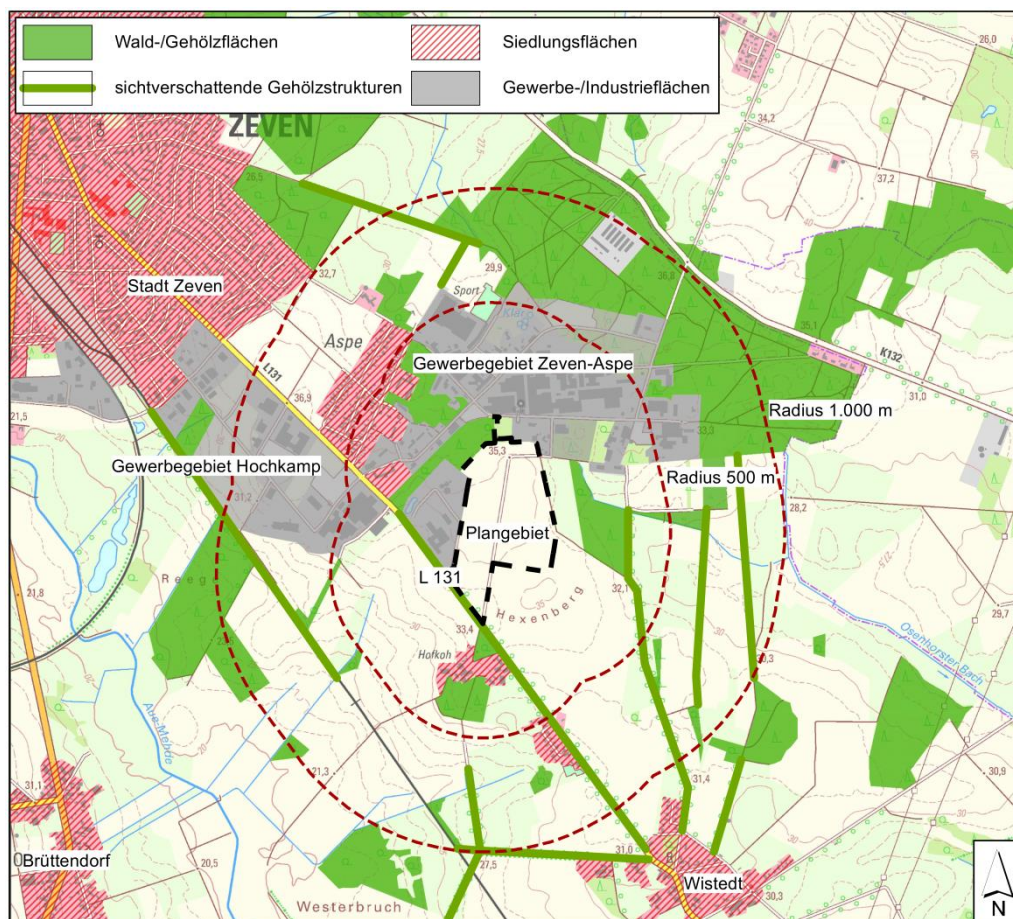


Abb. 4: Sichtverschattende Elemente in der umliegenden Landschaft (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2018

Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen eine Ackerfläche und liegt auf einer Höhe von ca. 34,5 bis 36,0 m NN. Südlich hin zur Landstraße fällt das Relief im Plangebiet leicht bis auf 32,5 m NN ab. In südwestlicher Richtung fällt das Relief insgesamt zur Aue-Mehde-Niederung bis auf ca. 20 m NN ab. Ansonsten ist das umliegende Relief in der Landschaft, bis auf einzelne Erhebungen, nahezu eben bei ca. 30 bis 35 m NN. Demnach wird es in Bezug auf das Relief zu keinen wesentlichen Sichtverschattungen kommen. Lediglich in der Aue-Mehde-Niederung wirkt sich das Relief positiv als sichtverschattendes Element aus. Diese Wirkung wird sich durch die einzelnen Wälder/Gehölzstrukturen nochmals verstärken. Denn je höher der Anteil solcher Elemente in der Landschaft ist, desto geringer ist die Wahrnehmung von baulichen Anlagen und somit die Intensität der Beeinträchtigung. Des Weiteren ist die Sichtverschattung umso größer, je höher das sichtverschattende Element und je größer die Entfernung zwischen dem störenden und sichtverschattendem Element ist.

Inwieweit die zukünftigen baulichen Anlagen wirken, hängt vom Relief, der Größe der Gehölze und der Blickrichtung ab. Wie in der Abbildung 4 ersichtlich sind um das geplante Vorhaben zahlreiche Wälder/Gehölzflächen, Gehölzstrukturen vorhanden, die allesamt eine Sichtverschattung herbeiführen. Ein Großteil der umliegenden Gehölze dürfte ihre endgültige Wuchshöhe erreicht haben, sodass die zukünftigen baulichen Anlagen in der Höhe im Bereich der Baumwipfel liegen sollten. Als zusätzliches

sichtverschattendes Element sind umliegend die Siedlungsbereiche der Stadt Zeven, Brüttendorf und Wistedt zu nennen. Demzufolge wird es lediglich eine Sicht von den umliegenden Äckern geben, die zum Plangebiet keine bzw. nur geringe sichtverschattende Elemente beinhalten. Mit zunehmender Entfernung werden die Auswirkungen jedoch immer geringer. Mit der vorgesehenen Eingrünung des Plangebietes werden die resultierenden Beeinträchtigungen auch im Nahbereich deutlich gemindert. Eine vollständige sofortige Eingrünung des Plangebietes ist bei einer zulässigen Anlagenhöhe von bis zu 30 m nicht möglich. Jedoch wird die vorgesehene Eingrünung von umliegenden Gehölzen unterstützt, sodass die aus der Bebauung resultierenden Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild auf ein Mindestmaß reduziert und als vertretbar angesehen werden. Weiterhin sind in den umliegenden Gewerbe-/Industriegebieten „Zeven-Aspe“ und „Hochkamp“ deutlich höhere bauliche Anlagen zulässig. In den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sind dort keine Höhenbeschränkungen festgesetzt. Demzufolge sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaft nicht erforderlich.

8.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Wohnumfeld

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in einer Entfernung von ca. 30 m zur nordöstlichen Plangeietsgrenze. Es handelt sich dabei um ein Einfamilienhaus. Dieses ist jedoch bereits von verschiedenen gewerblichen Nutzungen umgeben. Gegenwärtig grenzt eine Strauch-Baumhecke das Plangebiet zu dem Gebäude ab, welche jedoch überplant wird. Das sonstige Wohnumfeld wird von Gewerbe- und Industrieanlagen, landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gehölzstrukturen geprägt.

Immissionen

Durch die zukünftigen Gewerbebetriebe im Plangebiet ergeben sich Schallemissionen. Diese werden durch die Festsetzung von Emissionskontingenten auf ein verträgliches Maß geregelt, so dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Umgebung zu erwarten sind.

Durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebe und eine Biogasanlage ergeben sich Geruchsimmissionen im Plangebiet. Der zulässige Immissionswert von 15% für Industriegebiete wird in großen Teilen des Plangebietes eingehalten.

Die vorhandene Biogasanlage wird als Störfallbetrieb eingestuft. Die gutachterlich ermittelten Auswirkungen zeigen, dass die vorhandenen Abstände von der Biogasanlage zur Nachbarschaft ausreichend sind. Schutzgebiete im Sinne von § 50 BImSchG werden nicht erreicht. Der empfohlene Abstand für zukünftige Planungen sollte 60 m betragen und wird in der Planung berücksichtigt.

Erholung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP, 2005) beinhaltet das Plangebiet einen ländlichen Raum für den keine übergeordnete Nutzung vorgesehen ist. Im aktuellen Entwurf des RROP (2017) wird für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich wird mit der Landesstraße eine Hauptverkehrsstraße überregionaler Bedeutung dargestellt.

Der landwirtschaftlich genutzte Weg könnte zur Feierabenderholung genutzt werden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch. Durch den zusätzlichen Verkehr im Plangebiet sind auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung (T&H Ingenieure, 2019) keine wahrnehmbaren Beeinträchtigungen zu erwarten. Gebiete mit besonderen Erholungsfunktionen werden nicht überplant. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet haben bereits archäologische Untersuchungen stattgefunden. In diesem Rahmen konnte als archäologisches Kulturdenkmal eine germanische Siedlung aus der römischen Kaiserzeit geborgen werden. Innerhalb dieser Siedlung konnten 15 Gehöfte nachgewiesen werden. Weiterhin wurden zwei jungsteinzeitliche Gräber gefunden. Für die Sicherung und Dokumentation der archäologischen Funde führte die Kreisarchäologie Rothenburg/Wümme im Jahr 2018 und 2019 Ausgrabungen durch.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Durch die frühzeitige archäologische Untersuchung können nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter vermieden werden.

8.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

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

8.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin überwiegend als Acker genutzt werden und die Gehölzstrukturen könnten bestehen bleiben, oder im Rahmen des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 65 überplant werden.

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

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

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

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG).

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

- der bereits gewerblich vorbelastet ist,
- der im Siedlungsbereich der Stadt Zeven liegt,
- bei dem bereits in Teilen eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist,
- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ausschließlich eine geringe bis mittlere Bedeutung besitzt, und
- der bereits ausgebaute Straßen/Wege nutzt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Beschränkung der Höhe von baulichen Anlagen von max. 30 m, und
- Eingrünungsmaßnahmen des zukünftigen Industriegebietes durch Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<i>Schutzgut Boden</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Gewerbe- und Industriegebiete)	<u>Baubedingt:</u> Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren. → <i>Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Boden → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Wasser</i>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Gewerbe- und Industriegebiete)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Keine Versickerung im Plangebiet, stattdessen Regenwasserrückhaltung und daraus folgend Verringerung der Grundwasserneubildungsrate → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Gewerbe- und Industriegebiete)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich geringfügig höhere Immissionsbelastungen ergeben → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Aufgrund der umliegenden großräumigen Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut biologische Vielfalt</i>	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Gewerbe- und Industriegebiete)	<u>Baubedingt:</u> Aufgrund der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung und dem Fehlen von wertvollen Ökosystemen sind baubedingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Beseitigung von Biotoptypen geringer bis mittlerer Bedeutung. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Landschaft</i>	

Überbauung / Versiegelung von Flächen (Gewerbe- und Industriegebiete)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Gewerbe- und Industriegebiete in vorgeprägten Raum. Errichtung von baulichen Anlagen in der freien Landschaft. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Mensch</i>	
Planung von Gewerbe- und Industriegebieten	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Es werden weitere bauliche Anlagen errichtet und neue Arbeitsplätze geschaffen. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden und Wasser (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung, Einbringen von Fremdmaterialien und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate) und
- des Schutzgutes Pflanzen (durch Verlust von Biotoptypen mittlerer Bedeutung und Überplanung von Maßnahmenfläche gem. B-Plan Nr. 65)
- des Schutzgutes Landschaftsbild (durch die Erweiterung baulicher Anlagen in der freien Landschaft)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die in dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 65 festgesetzte Maßnahmenfläche ist flächengleich zu kompensieren. Die Ausgleichsmaßnahmen werden unter Kap. 3.4.2 „Ausgleichsmaßnahmen“ der Begründung beschrieben.

Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Städtetag ausgegebenen „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (aktualisierte Fassung, 9. Auflage; Niedersächsischer Städtetag, 2013) berechnet.

Ist-Zustand	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Sandacker (AS)	217.790	1	217.790
Artenarmes Intensivgrünland (Weide) (GIw)	370	2	740
Scher- und Trittrasen (GR)	75	1	75
Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE) 4 Bäume (Tilia cordata) < 20 cm	4 Bäume	2	80
Maßnahmenfläche (B-Plan Nr. 65) Baum-Strauchhecke	1.080	3	3.240
Baum-Strauchhecke (HFM)	695	3	2.085
Strauchhecke mit Obstbäumen (HFS)	645	3	1.935
Sonstige befestigte Fläche (OFS)	415	0	0
Gewerbegebiet (OGG)	1.310	0	0
Parkplatz (OVP)	65	0	0
Straße (OVS)	1.900	0	0
Weg (OVW)	1.670	0	0
Ruderalflur (UR)	5.795	3	17.385
Gesamt	231.810 (23,18 ha)		243.330
Planung (Ausgleichsberechnung)	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Gewerbegebiete (GE)	(38.755) 37.520	0	0
<i>davon Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht</i>	1.235	0	0
Industriegebiete (GI)	(150.615) 142.170	0	0
<i>davon Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht</i>	4.305	0	0
<i>davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	4.140	3	12.420
<i>Straßenverkehrsfläche</i>	18.750	0	0
<i>Ver- und Entsorgung, hier Gasspeicher</i>	3.240	0	0
<i>Ver- und Entsorgung, hier Regenrückhal- tung</i>	20.450	1	20.450
Gesamt	231.810 (23,18 ha)		32.870
Differenz:			- 210.460

Ausgleichsfläche		
Ist-Zustand	Zukünftig (Maßnahme)	Ausgleichsbedarf in m ²
Acker (A) Flst. 285/103, Flur 2, Gem. Ostertimke	Streuobstwiese mit Extensivgrünland (HO/GM)	ca. 23.922 m ² (71.766 WE)
Wertstufe 1	Wertstufe 4	Aufwertung um 3 Wertstufen
Acker (A) Flst. 33/6, Flur 4, Gem. Brümmerhof	Streuobstwiese mit Extensivgrünland (HO/GM)	ca. 8.808 m ² (26.424 WE)
Wertstufe 1	Wertstufe 4	Aufwertung um 3 Wertstufen
Acker (A) Flst. 59/1, Flur 5, Gem. Brümmerhof	Streuobstwiese mit Extensivgrünland (HO/GM)	ca. 5.065 m ² (15.195 WE)
Wertstufe 1	Wertstufe 4	Aufwertung um 3 Wertstufen
Artenarmes Intensivgrünland (GI), Flst. 59/1, Flur 5, Gem. Brümmerhof	Streuobstwiese mit Extensivgrünland (HO/GM)	ca. 2.150 m ² (4.300 WE)
Wertstufe 2	Wertstufe 4	Aufwertung um 2 Wertstufen
Acker (A), Flst. 63/1, Flur 5, Gem. Oldendorf	Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte/ sonstiges mesophiles Grünland (GMF/GMS)	ca. 5.233 m ² (15.699 WE)
Wertstufe 1	Wertstufe 4	Aufwertung 3
Grünland-Einsaat (GA), Einsaat 2018, Flst. 63/1, Flur 5, Gem. Oldendorf	Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte/ sonstiges mesophiles Grünland (GMF/GMS)	ca.12.131 m ² (30.327 WE)
Wertstufe 1,5	Wertstufe 4	Aufwertung 2,5
Acker (A), Flst. 43, Flur 5, Gem. Brümmerhof	Sonstiges mesophiles Grünland (GMS)	ca. 16.357 m ² (49.071 WE)
Wertstufe 1	Wertstufe 4	Aufwertung 3
Gesamtsumme:		73.666 m² (212.782 WE)
<u>Ausgleichsbedarf:</u> Der Flächenwert für den Ausgleichsbedarf wird mit der genannten Ausgleichsfläche vollständig erbracht.		

Der Ausgleich für die mit dem geplanten Vorhaben im Plangebiet verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Landschaftsbild erfolgen zum einen innerhalb des Plangebietes durch Eingrünungsmaßnahmen am Rand zur freien Landschaft und zum anderen außerhalb des Plangebietes auf externen Flächen.

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

Ziel der Planung ist die Schaffung eines attraktiven Flächenangebotes für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und die nachhaltige Sicherung von Arbeitsplätzen. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dahingehend sind derzeit keine besser geeigneten Flächen für die Ansiedlung von großflächigen Gewerbebetrieben vorhanden.

8.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

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

Angewendete Verfahren

Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung.

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

- Die externen Ausgleichsflächen zur Anlage einer Streuobstwiese, Flurstück 285/103 der Flur 2 in der Gemarkung Ostertimke, Flurstück 33/6 der Flur 4 in der Gemarkung Brümmerhof und Flurstück 59/1 der Flur 5 in der Gemarkung Brümmerhof sind zu Beginn der Pflanzperiode, im 3. Jahr nach Anpflanzungen und nach 7 Jahren zum letzten Mal zu überprüfen. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Zeven zu hinterlegen.
- Die Entwicklungen der externen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 63/1 der Flur 5 in der Gemarkung Oldendorf und Flurstück 34 der Flur 5 in der Gemarkung Brümmerhof sind zu protokollieren. Der Ist-Zustand ist zu Beginn der Vegetationsperiode aufzunehmen und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Zeven zu hinterlegen. Des Weiteren sind der Bestand und die Entwicklung der Extensiv-Grünlandflächen nach 5 und 10 Jahren noch einmal zu kontrollieren und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Zeven zu hinterlegen.

8.8 Ergebnis der Umweltprüfung

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

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Industriegebiet am Hexenberg, Teil II“ gem. § 2 a BauGB durchgeführte Umweltprüfung beinhaltet auch die Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

8.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Zeven beabsichtigt die gewerbliche Entwicklung im Ortsteil Aspe aufgrund des bestehenden Bedarfs nach Gewerbeflächen fortzusetzen. Nördlich und westlich des Plangebietes sind in rechtskräftigen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen (Nr. 63, 65, 68, 69, 82) bereits Industriegebiete festgesetzt. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Landesstraße L 131 mit Anbindung an die Bundesautobahn A 1 über die Anschlussstelle Elsdorf besteht weiterhin eine große Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken im Bereich der Stadt Zeven, sodass die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zeven bereits dargestellte gewerbliche Baufläche nun planungsrechtlich über einen Bebauungsplan fortentwickelt werden soll.

Ziel der Stadt Zeven ist es, weiterhin ein attraktives Flächenangebot für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen und nachhaltig Arbeitsplätze zu sichern. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der angrenzenden Industriegebiete geschaffen und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert werden.

Durch die zukünftigen Gewerbebetriebe im Plangebiet ergeben sich Schallemissionen. Diese werden durch die Festsetzung von Emissionskontingenten auf ein verträgliches Maß geregelt, so dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Umgebung zu erwarten sind.

Durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebe und eine Biogasanlage ergeben sich Geruchsimmissionen im Plangebiet. Der zulässige Immissionswert von 15% für Industriegebiete wird in großen Teilen des Plangebietes eingehalten.

Die vorhandene Biogasanlage wird als Störfallbetrieb eingestuft. Die gutachterlich ermittelten Auswirkungen zeigen, dass die vorhandenen Abstände von der Biogasanlage zur Nachbarschaft ausreichend sind. Schutzgebiete im Sinne von § 50 BImSchG werden nicht erreicht. Der empfohlene Abstand für zukünftige Planungen sollte 60 m betragen und wird in der Planung berücksichtigt.

Der überplante Bereich beinhaltet überwiegend Ackerflächen. Westlich grenzt das Plangebiet an ein bestehendes Industriegebiet an. Nördlich werden Bereiche mit sonstigem Pionier- und Sukzessionswald und sonstigem naturnahem Sukzessionsgebüsch überplant. Diese Bereiche sind bereits mit dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 65 „Zeven-Aspe, Teil II“ als Industriegebiet und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überplant. Die Maßnahmenfläche dient die erheblichen Beeinträchtigungen aus dem B-Plan 65 zu kompensieren, sodass der

Kompensationsumfang weiterhin flächengleich sicherzustellen ist. Innerhalb der Maßnahmenfläche sollte eine Baum-Strauchhecke angelegt werden.

Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der Versiegelung und Überbauung von Boden auf das Schutzgut Boden und Wasser zu erwarten. Mit der Beseitigung von Bio-
toptypen mittlerer Bedeutung entstehen auf das Schutzgut Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen. Durch die Bebauung in der freien Landschaft sind zudem erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Ein Teil der erheblichen Beeinträchtigungen kann im Plangebiet durch die Eingrünung des Plangebietes kompensiert werden. Die weiteren erheblichen Beeinträchtigungen sind ebenfalls im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgleichbar. Sie werden außerhalb des Plangebietes auf externen Flächen vollständig kompensiert (siehe 3.4.2 Ausgleichsmaßnahmen).

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

Zeven, den _____

Stadtdirektor

Anlage 1: Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan „Industriegebiet am Hexenberg, Teil II

Anlage 2: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 285/103, Flur 2, Gem. Ostertimke

Anlage 3: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 33/6, Flur 4, Gem. Brümmerhof

Anlage 4: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 59/1, Flur 5, Gem. Brümmerhof

Anlage 5: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 63/1, Flur 5, Gem. Oldendorf

Anlage 6: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 43, Flur 5, Gem. Brümmerhof

QUELLENVERZEICHNIS

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

Dr.-Ing. Michael Beuße mbH (2018): Allgemeine Baugrunduntersuchung und- beurteilung sowie Empfehlung für den Verkehrsflächenaufbau. Tostedt, Stand 28.06.2018.

GeoDienste GmbH (2019): Hydrogeologisches Gutachten 2018. Wunstorf, Stand 06.03.2019.

IFÖNN GmbH (2018): Einschätzung der Biotopvernetzung/Zerschneidungswirkung eines Waldgebiets durch die geplante Errichtung des Industriegebiets. Bremervörde, Stand: 03.12.2018.

Inherent Solutions Consult GmbH & Co. KG (2017): Gutachten zur Ermittlung von angemessenen Sicherheitsabständen für den Betriebsbereich der Biogasanlage Ludwig-Elsbett-Straße in 27404 Zeven-Aspe. Hannover, Stand 14.02.2017.

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

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

LANDKREIS ROTENBURG (2017): Entwurf Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: August, 2017.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2018): Immissionsgutachten - Zur Einwirkung von Geruchsmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben in Zeven Aspe und Hofkoh auf den Bebauungsplan Nr. 85 „Industriegebiet am Hexenberg, Teil II“. Bremervörde, Stand 11.12.2018.

NIBIS (2019): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>).

NIEDERSÄCHSISCHE STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 9. überarbeitete Auflage, 2013.

T&H Ingenieure GmbH (2019): Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Industriegebiet am Hexenberg, Teil II“ der Stadt Zeven in Zeven-Aspe. Bremen, Stand 18.03.2019.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2019): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 1977 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 1977 (BGBl. I S. 3786)

PlanzV – Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

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

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

NWaldLG – Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung vom 21.03.2002, letzte berücksichtigte Änderung § 15 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.06.2016 (Nds. GVBl. S. 97)

BImSchG – Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).

16. BImSchV – Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269).

TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BANz AT 08.06.2017 B5).

DIN 45691 – Deutsches Institut für Normung: Emissionskontingentierung, 12/2006.

GIRL – Geruchsimmissions-Richtlinie in der Fassung vom 23. Juli 2009.