

24. Änderung des Flächennutzungsplanes (Zeven-Brauel)

Urschrift

Samtgemeinde Zeven
Landkreis Rotenburg (W.)

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	5
VERFAHRENSVERMERKE	6
ÜBERSICHTSPLAN, AUSSCHNITT AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND PLANZEICHNUNG	nach S. 7

Erläuterungen zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven	8
1. Vorbemerkungen	8
2. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches, angrenzende Nutzungen.....	8
3. Überörtliche Planung und Raumordnung	9
3.1 Landesplanung	9
3.2 Regionalplanung	10
3.3 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.....	11
3.4 Fachplanungen	11
4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung.....	12
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	12
4.2 Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes	15
4.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung	16
4.4 Naturschutz und Landschaftspflege.....	16
4.4.1 Anwendung der Eingriffsregelung.....	16
4.4.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	17
4.4.3 Konfliktanalyse	20
5. Flächenübersicht	22

Anhang: FFH-Verträglichkeitsprüfung mit Biotopkartierung und Abgrenzung des FFH-Gebietsvorschlags 30 „Oste mit Nebenbächen“	
--	--

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §§ 40 u. 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Samtgemeinde Zeven diese 24. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Zeven, den

.....
(Rieken)
Samtgemeindebürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am 06.07.2004 die Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist nicht gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zeven, den

.....
(Rieken)
Samtgemeindebürgermeister

2. Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000

Herausgebervermerk: Herausgegeben vom Katasteramt Bremervörde

3. Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den

.....
(R. Diercks)
Planverfasser

4. Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am 18.01.2005 dem Entwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 09.02.2005 bis zum 11.03.2005 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Zeven, den

.....
(Rieken)
Samtgemeindebürgermeister

~~5. Der Rat/Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 (3) Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.~~

~~Der Entwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.~~

~~Zeven, den~~

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

6. Der Rat der Samtgemeinde Zeven hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 (2) BauGB die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 07.07.2005 beschlossen.

Zeven, den

.....
(Rieken)
Samtgemeindebürgermeister

7. Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: -
) vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßgaben/mit Ausnahme der
kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Bremervörde, den

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

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

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben
vom bis zum öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen
Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Zeven, den

.....
(Rieken)
Samtgemeindebürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes ist
gem. § 6 (5) BauGB am in der Zevener Zeitung bekannt gemacht worden. Die
24. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Zeven, den

.....
(Rieken)
Samtgemeindebürgermeister

10. Innerhalb von zwei Jahren nach Wirksamwerden der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Zeven, den


.....
()
Samtgemeindebürgermeister

11. Beglaubigung

Diese Abschrift der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Zeven, den

.....
()
Samtgemeindebürgermeister





Lage des Änderungsbereiches M.1: 25.000

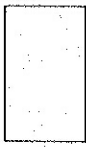
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet
Zweckbestimmung: Wochenendhausgebiet

Grünflächen



Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen



Grenze des Änderungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Landschaftsschutzgebiet

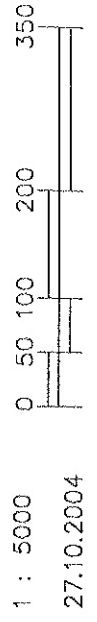


Grenze Überschwemmungsgebiet Oste

SAMTGEMEINDE ZEVEN

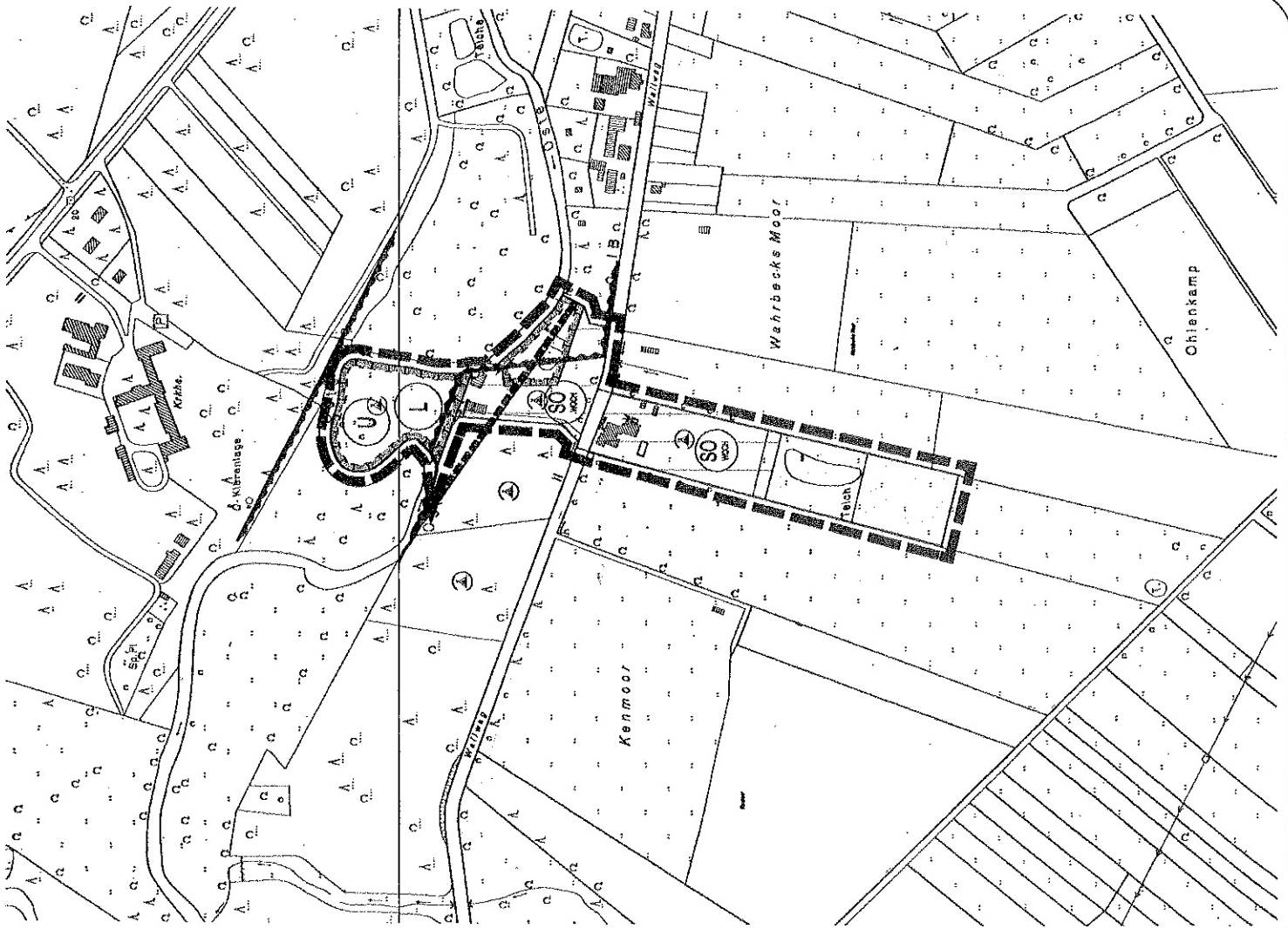
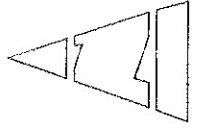
24. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Zeven Brauel



1 : 5000

27.10.2004



<p style="text-align: center;">ERLÄUTERUNGEN ZUR 24. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER SAMTGEMEINDE ZEVEN</p>

1. Vorbemerkungen

In Zeven-Brauel befindet sich, teilweise angrenzend an die Oste, seit langer Zeit ein relativ großer Campingplatz, der planungsrechtlich sowohl durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes als auch durch die Bebauungspläne Nr. 3 „Campingplatz - Ostetal -“ (1971) der ehemaligen Gemeinde Brauel und Nr. 32 „Campingplatz Ostetal, Teil II“ (1994) der Stadt Zeven rechtlich abgesichert ist.

Im Laufe der Jahre hat sich aus der Campingplatznutzung zum überwiegenden Teil aber eine Wochenendhausnutzung entwickelt, die durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht in allen Bereichen abgedeckt ist. Da eine reine Campingplatznutzung allein mit Zelten und vorübergehend aufgestellten Wohnwagen in Zeven nicht mehr nachgefragt wird und die Samtgemeinde Zeven sowie die Stadt Zeven die hier inzwischen entstandene Erholungsnutzung in Form von Wochenendhäusern erhalten möchten, ist die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich geworden.

2. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches, angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt nordwestlich von Zeven im Ortsteil Brauel, zu beiden Seiten des Wallweges (siehe Übersichtsplan). Die Größe des Änderungsbereiches beträgt rund 5,46 ha.

Die nördlich sowie südlich des Wallweges (bis zu einer Tiefe von ca. 190 m) gelegenen Flächen des Änderungsbereiches werden zur Zeit überwiegend als Wochenendhausgebiet genutzt. Einige wenige mobile Wohnwagen befinden sich hier noch, allerdings dienen auch sie dem Dauercamping.

Südlich angrenzend am Wallweg befindet sich die Gaststätte „Waldrestaurant“ mit den Versorgungsgebäuden für den südlichen Teil des Wochenendhausgebietes. Auch einige Nebengebäude und eine Garage sind hier vorhanden.

Der südliche Teil des Änderungsbereiches wird als Freizeitfläche mit einem kleinen See, einem Toilettengebäude und einigen Nebengebäuden und als Spiel- und Bolzplatz genutzt. Einige wenige Wohnwagen und Wochenendhäuser wurden hier inzwischen aufgestellt, die aber wieder entfernt werden sollen.

Nördlich des Wallweges setzt sich das Wochenendhausgebiet in Richtung Westen fort. Westlich daran angrenzend befindet sich eine Waldfläche. Östlich des Planänderungsgebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Der nördlichste Teil des Änderungsbereiches wird durch ein Mäander der Oste begrenzt.

Die südlich des Wallweges gelegenen Flächen des Planänderungsgebietes werden allseitig durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Ca. 130 m östlich des Planänderungsgebietes beginnt der im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Brauel.

3. Überörtliche Planung und Raumordnung

3.1 Landesplanung

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

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

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

Die zeichnerische Darstellung des Landes-Raumordnungsprogramms enthält im Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Verlauf der Oste ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden im Rahmen der Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft berücksichtigt.

In der Beikarte 1 sind im Bereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes aus Landessicht wertvolle Landschaftsteile dargestellt, die für eine Festlegung als Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft in den Regionalen Raumordnungsprogrammen in Betracht kommen. Da im gesamten Bereich der Flächennutzungsplanänderung eine Nutzung mit Zelten und Wohnwagen zulässig ist, ist eine sehr deutliche Vorbelastung bereits vorhanden, die zum Mindesten seit den siebziger Jahren auch planungsrechtlich abgesichert ist. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die bisher zulässige Ausdehnung der Campingplatznutzung zurück genommen. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung soll zudem dafür Sorge getragen werden, dass sich die künftigen baulichen Anlagen so weit wie möglich in das Landschaftsbild einfügen. Die Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms werden also so weit wie möglich berücksichtigt.

In der Beikarte 5 sind im Bereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes Erholungsräume dargestellt, die aus Landessicht für eine Festlegung von Vorsorgegebieten für Erholung in den Regionalen Raumordnungsprogrammen in Betracht kommen. Die Zielvorstellungen des Landes-Raumordnungsprogramms werden durch die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes umgesetzt.

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

3.2 Regionalplanung

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

Darüber hinaus ist das Mittelzentrum Zeven als Standort mit der "Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten" festgelegt. In ihnen ist insbesondere durch Bereitstellung von Wohnbau- und Gewerbeflächen für ein entsprechend umfangreiches Angebot zu sorgen. Darüber hinaus ist auf eine langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur hinzuwirken. Dabei kommt dem Ausbau und der Neuansiedlung wachstums- und zukunftsorientierter Betriebe besondere Bedeutung zu. Weiterhin hat Zeven die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung" zugewiesen bekommen. Hier sollen über den eigenen Bedarf hinaus Einrichtungen für die Erholung geschaffen werden. Unter D 3.8 Nr. 03 im textlichen Teil des RROP ist ausgeführt, dass das bestehende Naherholungsangebot in seinem Bestand zu erhalten und umweltverträglich weiterzuentwickeln ist.

Die zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms enthalten für den nördlichen Teil des Änderungsbereiches, in dem Mäander der Oste, ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft. Außerdem sind im Verlauf der Oste Flächen zur Sicherung des Hochwasserabflusses dargestellt. Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat mitgeteilt, dass die FFH-Gebiete in das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 als Vorranggebiete für Natur und Landschaft einfließen. Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind vor störenden Einflüssen oder Veränderungen zu schützen und – soweit es der Schutzzweck erfordert – vom Erholungsverkehr freizuhalten. Bauliche Maßnahmen sind nach Mitteilung des Landkreises in diesem Bereich zu vermeiden. Diese Zielvorgaben des RROP werden im Rahmen der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft berücksichtigt. Die Flächen werden zukünftig für die Erholung nicht mehr genutzt und freigeräumt. Die einzige Ausnahme bilden kleinflächige Bereiche mit bereits genehmigten baulichen Anlagen. Die Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt damit auch die Ziele des RROP 2005.

Der südlichste Teil des Änderungsbereiches liegt in einem Gebiet, das im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials. Diese Fläche ist jedoch bereits seit langem aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen

und wegen seiner geringen Größe für sich allein landwirtschaftlich auch nicht sinnvoll nutzbar. Daher widerspricht die geplante Darstellung als Grünfläche den Zielvorstellungen des RROP nicht.

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

3.3 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Flächennutzungen dar:

- In der Schleife der Oste sind Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ dargestellt.
- Der übrige Teil des Änderungsbereiches ist bis zu einer Tiefe von ca. 180 m südlich des Wallweges als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ dargestellt.
- Südlich davon sind die Flächen des Änderungsbereiches als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Westlich angrenzend an den nördlichen Teil des Änderungsbereiches ist ein Sondergebiet „Wochenendhäuser“ dargestellt, westlich daran angrenzend wiederum eine Sonderbaufläche „Camping“. Südlich des Wallweges sind westlich und östlich des Planänderungsgebietes in einer Tiefe von ca. 175 m bis 190 m Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ ausgewiesen.

Den Erläuterungen ist ein Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven vorangestellt.

3.4 Fachplanungen

Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes ragt in das Landschaftsschutzgebiet LSG-ROW 121 „Ostetal“ hinein. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden.

FFH-Gebiet

Das Planänderungsgebiet ragt mit dem nördlichen Teil in den FFH-Gebietsvorschlag 30 „Oste mit Nebenbächen“ hinein. Die vorläufige Abgrenzung des FFH-Gebietes ist aus der Anlage 2 ersichtlich.

Überschwemmungsgebiet

Ein Teil des Gebiets der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet für die Obere Oste (Verordnung vom 27. November 1985). Die Grenzen dieses Überschwemmungsgebietes sind in die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich mit aufgenommen worden. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes wurde in der Verordnung allerdings sehr schematisch vorgenommen. Teile der innerhalb des Gebietes gelegenen Flächen liegen so hoch, dass sie nicht mehr überschwemmt werden. Daher sollen diese Flächen als Bauflächen dargestellt werden, obwohl sie innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 werden Geländehöhen eingemessen. Mit der unteren Wasserbehörde werden die künftigen Bauflächen abgestimmt und genau abgegrenzt. Ein Antrag auf Ausnahme von den Vorschriften der Verordnung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gestellt werden.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

In Zeven-Brauel befindet sich, zum Teil angrenzend an die Oste, seit langer Zeit ein relativ großer Campingplatz, der planungsrechtlich sowohl durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes als auch durch die Bebauungspläne Nr. 3 „Campingplatz - Ostetal -“ der ehemaligen Gemeinde Brauel und Nr. 32 „Campingplatz Ostetal, Teil II“ der Stadt Zeven abgesichert ist.

Die ursprüngliche Fassung des Flächennutzungsplanes, die im Jahre 1979 wirksam wurde, wies für den überwiegenden Teil der im Änderungsbereich gelegenen Flächen sowie für die nördlich des Wallweges im Westen an den Änderungsbereich angrenzende Fläche bereits eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ aus. Lediglich die Fläche in dem Mäander der Oste war als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1983 wurden die Flächen in der Schleife der Oste und die westlich an die Campingplatzfläche angrenzende Fläche als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ ausgewiesen.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Jahre 1995 aufgestellt wurde, umfasste nördlich des Wallweges mit dem Änderungsbereich 8.1 die westlich des Geltungsbereiches der 24. Flächennutzungsplanänderung gelegene Grünfläche „Campingplatz“. Im Rahmen der Änderung wurde für diese Fläche ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“ ausgewiesen; entlang der Oste wurde eine schmale Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Von diesen im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen für Camping und Wochenendnutzung sind bisher lediglich die innerhalb des Planänderungsgebietes sowie die als Sondergebiet „Wochenendhäuser“ dargestellte Fläche in Nutzung genommen worden. Gemäß den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 3 „Campingplatz – Ostetal –“ und Nr. 32 „Campingplatz Ostetal, Teil II“ ist hier allerdings nur die Nutzung mit Zelten und Wohnwagen zulässig.

Im Laufe der Jahre hat sich eine allmähliche Veränderung in der Nutzung der Campingplatzflächen ergeben. Zunächst hat sich das Dauercampen mit Wohnwagen durchgesetzt; schließlich wurden die Wohnwagen teilweise mit kleinen Vorgärten versehen und mit Holzteilen oder -häusern umbaut, auf anderen Parzellen wurden Wochenendhäuser aus Holz aufgestellt. Durch das dauerhafte Abstellen von immobilien Wohnwagen und die Errichtung von Wochenendhäusern hat die Nutzung des Gebietes eine neue Qualität erlangt, die durch die Bauleitplanung nicht mehr gedeckt ist.

Da in der heutigen Zeit Campingplätze, die im Binnenland gelegen sind, von Campern und Zeltplatznutzern nur noch dann angesteuert werden, wenn sie in der Nähe einer besonderen Attraktion oder Erholungsfläche liegen, besitzt der Campingplatz Ostetal für dieses Klientel nur noch geringe Anziehungskraft. Dagegen ist er als Erholungsraum für Wochenendnutzer attraktiv, die hier geeignete Möglichkeiten zum Ausspannen in einem schönen, ruhig gelegenen Naturraum finden. Die meisten Nutzer kommen bereits seit sehr vielen Jahren her und verbringen hier ihre Wochenenden und den Urlaub. Auch neue Nutzer finden sich ein. Die vorübergehende Belegung einzelner Standplätze mit Zelten oder Wohnwagen kommt dagegen nur noch selten vor.

Der Stadt Zeven ist im Rahmen der Raumordnung die Schwerpunktaufgabe „Erholung“ zugewiesen worden. Die bereits vorhandenen Erholungsnutzungen sollen so weit wie möglich in ihrem Bestand gesichert werden. Daher beabsichtigt die Samtgemeinde Zeven, die Wochenendnutzung an dieser Stelle zu legalisieren.

Allerdings ergeben sich in dem Bereich an der Oste Konflikte mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes. Die Oste liegt in einem Gebiet, das als FFH-Gebiet Nr. 30 „Oste mit Nebenbächen“ vorgeschlagen wurde. Außerdem liegt die Oste selbst und die in dem Mäander gelegene Fläche des Planänderungsbereiches innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG-ROW 121 „Ostetal“. Durch den Bebauungsplan Nr. 3 ist eine Nutzung mit Zelten und Wohnwagen zwar nach wie vor zulässig, die Erweiterung der Nutzung als Wochenendhausgebiet mit festen baulichen Anlagen besitzt aber stärkere negative Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftsraum. Dieser Konflikt soll im Rahmen der Bauleitplanung so weit wie möglich gelöst werden.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Campingplatz Ostetal“ lässt nördlich des Wallweges eine Nutzung der gesamten Flächen mit Zelten und Wohnwagen bis an die Oste heran zu. Dieses Recht ist älter als die Ausweisung des FFH-Gebietes und bedeutet bereits eine

erhebliche Vorbelastung des FFH-Gebietes. Da jedoch mit der Nutzung der Flächen als Wochenendhausgebiet eine Verfestigung baulicher Nutzungen eintritt, sollen große Bereiche entlang der Oste künftig von jeglicher baulichen und sonstigen Nutzung frei gehalten werden.

Die Flächen, die sich innerhalb des FFH-Gebietes und des Landschaftsschutzgebietes befinden, werden überwiegend als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese Flächen sind zum überwiegenden Teil auch tiefer gelegen als die übrigen Flächen des Campingplatzgebietes, so dass es bei Hochwasserereignissen durch die Oste zu Überschwemmungen dieser Teilflächen kommt. Daher werden sie künftig aus der baulichen Nutzung herausgenommen und der Selbstentwicklung überlassen.

Der höher gelegene Teil des Campingplatzes soll als Wochenendhausgebiet planungsrechtlich abgesichert werden. Das im nordöstlichen Teil des Planänderungsgebiets vorhandene Sanitärgebäude und das östlich daneben gelegene Gemeinschaftsgebäude liegen innerhalb des FFH-Gebietes und des Landschaftsschutzgebietes. Diese baulichen Anlagen sind baurechtlich genehmigt und genießen damit Bestandsschutz. Sie sollen auch künftig der Wochenendnutzung dienen. Da die Wochenendhäuser nördlich des Wallweges nur eine maximale Größe von 40 m² erreichen dürfen, bei kleinen Parzellen wegen der GRZ von 0,2 auch weitaus weniger, müssen sanitäre Anlagen auch außerhalb der Wochenendhäuser angeboten werden. Der Versammlungsraum soll bestehen bleiben, um wegen der beengten Verhältnisse in den Wochenendhäusern auch weiterhin Raum für geselliges Zusammensein in Gruppen anzubieten. Die drei südlich des Gemeinschaftsgebäudes vorhandenen Wochenendparzellen befinden sich zwar auch innerhalb des FFH-Gebietsvorschlages, weil das schützenswerte Gebiet durch das Sanitärgebäude und das Gemeinschaftshaus aber bereits baulich genutzt wird, ergeben sich durch diese geringfügige Wochenendhausnutzung keine zusätzlichen Störungen. Daher sollen sie in das Sondergebiet mit einbezogen werden. Um die Beständigkeit des FFH-Gebietes zu gewährleisten, werden im östlichen Teil des Planänderungsgebietes die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in dem tiefer gelegenen Teil des Planänderungsgebietes über den Schutzbereich des FFH-Gebietes hinaus ausgedehnt. Zur Beurteilung der FFH-Verträglichkeit wurde eine Prüfung durchgeführt, die dem Erläuterungsbericht als Anlage beigefügt ist.

Das künftige Wochenendhausgebiet wird sich auf Flächen beschränken, die durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und die verbindliche Bauleitplanung bereits als Campingplatzgebiet ausgewiesen sind. Eine Ausdehnung der baulichen Nutzung in den freien Landschaftsraum hinein als Ersatz für verloren gehende Campingstandplätze ist nicht geplant. Zwar erstreckt sich die Flächennutzungsplanänderung in ihrem südlichen Teil auch auf Bereiche, die bisher im Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind, hier soll jedoch lediglich die seit mehr als 10 Jahren bereits vorhandene gemeinschaftlich genutzte Freifläche sowie der Spiel- und

Sportplatz als Zubehör zur Wochenendnutzung rechtlich abgesichert werden. Diese Flächen sind erforderlich, um den Gemeinschaftssinn zu fördern und den Kindern und Jugendlichen einen Raum zu bieten, wo sie ihren Bewegungsdrang ungestört ausleben können.

Die Untere Naturschutzbehörde hat angeregt, aus naturschutzfachlicher Sicht - unter besonderer Berücksichtigung der FFH-Problematik - den gesamten im Flächennutzungsplan dargestellten Bereich der Campingplatz- und Wochenendhausnutzung zu überplanen. Sowohl die südlich des „Wallweges“ beidseitig des B-Plans Nr. 32 festgesetzten Grünflächen „Campingplatz“ als auch das nördlich des „Wallweges“ im Wald festgesetzte Sondergebiet „Camping“, die niemals realisiert worden seien, würden von der 24. Änderung nicht erfasst. Wie aus dem Erläuterungsbericht hervorgehe, werde eine reine Campingplatznutzung allein mit Zelten und fahrbaren Wohnwagen nicht mehr nachgefragt. Um hier endlich für die Zukunft klare Verhältnisse zu schaffen und auch unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung i. S. der FFH-Richtlinie, halte sie es für erforderlich, die o.g. Teilbereiche in die 24. Änderung aufzunehmen und wieder als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Wald festzusetzen, wobei sie davon ausgehe, dass der alte B-Plan Nr. 3 komplett aufgehoben werde.

Die Samtgemeinde Zeven hat sich jedoch entschieden, die südlich des Wallweges beidseitig des Planänderungsgebietes dargestellten Grünflächen „Campingplatz“ und das nördlich des Wallweges im Wald dargestellte Sondergebiet „Camping“ beizubehalten. Südlich des Wallweges beabsichtigt die Samtgemeinde Zeven, die Erholungsnutzung in dem bisher bereits dargestellten Umfang zu erweitern. Über die detaillierte Ausführung der Planung soll zum heutigen Zeitpunkt noch nicht entschieden werden. Deshalb bleiben die Darstellungen als Grünfläche „Campingplatz“ erhalten. In dem Bereich nördlich des Wallweges, der zur Zeit als Wald genutzt wird, hat in früheren Zeiten bereits einmal ein Campingplatz bestanden, der zusammen mit dem östlich angrenzenden Campingplatz bewirtschaftet wurde. Die Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 3 „Campingplatz - Ostetal -“ als „Fläche für Zelte und Wohnwagen“ bzw. als „Liegewiese“ ausgewiesen. Der Grundstückseigentümer hat seine Absicht bekundet, hier ggf. wieder einen Campingplatz einzurichten. Da der Bebauungsplan Nr. 3 bereits seit 1971 rechtsverbindlich ist, ist dieses Recht älter als der FFH-Gebietsvorschlag. Die Samtgemeinde Zeven will die Möglichkeit, die Campingplatznutzung wieder aufleben zu lassen, zur Zeit nicht aufheben.

Im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 21 „Wochenendhausgebiet Brauel“ aufgestellt. In diesem verbindlichen Bauleitplanverfahren werden die Zielvorstellungen konkretisiert und nähere Einzelheiten für die Wochenendhausbebauung geregelt.

4.2 Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Für den nördlichen und den nordöstlichen Teil des Planänderungsgebietes, der tiefer gelegen ist und bei Hochwasserereignissen überschwemmt wird, werden künftig im Flächennutzungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick-

lung von Natur und Landschaft dargestellt. Hier soll der Naturraum der Selbstentwicklung überlassen werden. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkret vorgegeben.

Der mittlere Teil des Planänderungsgebiets wird künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt. Hier soll die Wochenendnutzung, die sich in der Zwischenzeit innerhalb des Campingplatzgebietes entwickelt hat, planungsrechtlich abgesichert werden.

Der südliche Teil des Planänderungsgebiets wird als Grünfläche dargestellt. Hier befinden sich ein kleiner Teich sowie ein Spiel- und Bolzplatz, die der Campingplatznutzung bzw. dem Wochenendgebiet dienen. Diese Nutzungen sollen als gemeinschaftlicher Raum für die Nutzer des Gebietes beibehalten werden (siehe oben).

4.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt über den Wallweg. Über innere Erschließungswege sind die einzelnen Wochenendhausparzellen und die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erreichbar.

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung wird nicht verändert. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt wie bereits derzeit durch Anschluss an die zentrale Kanalisation. Das anfallende Oberflächenwasser wird wie bisher auf den Grundstücken versickert. Bei dem hier anstehenden Sandboden hat es dabei bisher keine Probleme gegeben.

4.4 Naturschutz und Landschaftspflege

4.4.1 Anwendung der Eingriffsregelung

Gemäß §1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch §21 BNatSchG mit einander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß §1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

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

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

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß § 10 NNatG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

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

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

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

W 3 = von allgemeiner Bedeutung bzw. mäßig beeinträchtigt,

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

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

Die übrigen Schutzgüter werden anlog nach einer 5-stufigen Scala bewertet.

4.4.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen im bestehenden Campingplatzgelände an der Oste in Brauel nördlich und südlich des Wallweges. Er grenzt im Norden an die Oste und erstreckt sich hier in einen stark ausgeprägten Mäander des Flusses hinein.

Für den Änderungsbereich sind innerhalb und außerhalb der Flussaue grundwassernahe Schwemmsandböden kennzeichnend, die die Bodentypen Gley-Podsol und Gley aufweisen. Teilflächen der Schwemmsandniederung zwischen Zeven und Brauel sind auch vermoort. Diese bodengeschichtliche Entwicklung wäre auch im Änderungsbereich ablesbar, der im Süden teilweise im Bereich ehemaliger Hochmoorböden liegt. Mit naturnahen Böden ist jedoch nicht mehr zu rechnen. Sie dürften durch jahrzehntelange Nutzung als feste, teilweise aufgeschüttete Wohnwagenstandorte sowie durch die Anlage von Fahrwegen und Teichen stark verändert sein. Am stärksten wird der Verlust der naturnahen Bodenstrukturen und -eigenschaften im Bereich der ehemaligen Hochmoorböden im Süden des Änderungsbereichs sein. Bebaut sind nur sehr kleine Teilflächen. Im südlichen Teil existieren außerdem ein Schwimmbad sowie ein Fischteich.

Was die Grundwasservorkommen anbetrifft, ist im Bereich des Campingplatzes und seiner Umgebung weder von nutzungsbedingten Beeinträchtigungen noch von Absenkungen des Grundwasserspiegels und damit von weitgehend naturnahen Verhältnissen auszugehen, soweit sie nicht durch Maßnahmen außerhalb des Campingplatzes, unabhängig vom Campingplatzbetrieb, verändert wurden. Die großräumige Grundwassersituation kann hier jedoch nicht beurteilt werden.

Der Änderungsbereich liegt in einem über eine Grundbelastung hinaus weitgehend unbeeinträchtigten Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet. Von der Zevener Geestkuppe ist mit Kaltluftabflüssen in Richtung Moor und Oste-Niederung zu rechnen, die nicht nur selbst als Kaltluftproduktionsgebiete, sondern auch als Kaltluftsammelgebiete einzustufen sind. Entlang des Ostetals ist ein Kaltlufttransport möglich. Der Komplex aus Waldflächen und Flusstal kann lokal die Funktion als klimatischer Ausgleichsraum für das Stadtgebiet von Zeven übernehmen.

Der Änderungsbereich wird nördlich des Wallweges vollständig vom Biotoptyp Campingplatz (PSC) eingenommen. Entlang befestigter Wege sind hier von Zierhecken umgebene feste Stellplätze vorhanden. Ein naturnaher Gehölzbewuchs ist in nur sehr geringem Umfang vorhanden. Das Oste-Ufer selbst zeigt lediglich in der engen Fluss-Schleife ganz im Norden des Änderungsbereichs einen naturnahen Bewuchs aus Weiden (BAT), die mehr oder weniger dicht die steile Böschung überziehen. Ansonsten sind die Ufer im Bereich des Campingplatzes mit naturfernen Materialien durchsetzt, die einen Schutz vor Erosion bieten sollen. Einige wenige alte große Einzelbäume (Eiche, Buche) bilden an der Grenze zum nordöstlichen Nachbargrundstück den Übergang zu einem beweideten Eichenwaldrest (WQT) auf einer hohen Uferrhene an der Oste. Ansonsten wird der Platz überwiegend von Ziergehölzen des Siedlungsbereichs (HS) eingerahmt. Beide Teiche des Campingplatzes sind aufgrund von Nutzung und Gestalt als naturfern zu bezeichnen (SXF, SXZ). Dabei zeigt der nördlich des Wallwegs gelegene Teich mit Vorkommen von Hochstauden, Rohrkolben, Flatterbinse, Sumpfdotterblume und Seggen am steilen Rand noch fragmentarisch Ansätze einer Röhrlichtzone, die allerdings mit Ziersträuchern und -pflanzen durchsetzt ist. Der Angelteich im Campingplatzbereich südlich des Wallweges ragt in eine Wiesenfläche hinein, die als Sport- und Spielplatz (PSZ) dient.

Rechtsseitig der Oste haben sich nach Aufgabe der Nutzung großflächig Hochstaudenfluren feuchter Standorte, gemischt mit Röhrlichtgesellschaften und Seggenriedern entwickelt, in die stellenweise Auen-Sumpfbüsche hineinwachsen, insbesondere vor dem Rand der angrenzenden großen Nadelwaldflächen. Westlich des Campingplatzgeländes vermischen sich im rechtsseitigen Auenbereich alte Nadelholzbestände mit Fragmenten der Erlen-Eschen- und Weiden-Auwälder.

Die Bedeutung der einzelnen überwiegend naturfernen Lebensraumtypen des Campingplatzgeländes ist als gering bis sehr gering zu bezeichnen. Die Oste-Ufer müssen aufgrund des Verbaus mit Steinen und Schutt als stark beeinträchtigt eingestuft werden. Jedoch ist das Entwicklungspotenzial des Oste-Ufers und der innerhalb der Fluss-Schleife gelegenen Auefläche als sehr hoch zu bezeichnen. Wie aus Anlage 2 ersichtlich wird, liegt dieser nördlichste Teil innerhalb des **FFH-Gebietsvorschlags Nr. 30** „Oste mit Nebenbächen“. Die Oste mit ihren Nebenbächen ist in der Region „Stader Geest“ eins der größten und wertvollsten Fließgewässerkomplexe der niedersächsischen Geestgebiete. Das Flusssystem ist u.a. ein wichtiger Raum für die Arealerweiterung des

Fischotters nach Westen. Zu den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets gehört deswegen die Entwicklung eines naturnahen Fließgewässers mit artenreicher Wasservegetation sowie mit Erlen- und Weidensäumen und feuchten Hochstaudenfluren auch als Lebensraum des Fischotters, der in Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführt ist.

Die Oste ist in das Niedersächsische Fischotterprogramm einbezogen. Im Niedersächsischen Fließgewässerschutzsystem hat die Oste die Funktion eines Hauptgewässers 1. Priorität.

Aus der Planzeichnung geht hervor, dass ein erheblicher Anteil des Änderungsbereichs auch im Landschaftsschutzgebiet **LSG-ROW 121 Ostetal** liegt. Als Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen nennt der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (2003) u.a. für dieses Gebiet die Entwicklung und/ oder Wiederherstellung naturnaher Gewässerabschnitte mit Gewässerrandstreifen zu den angrenzenden Nutzflächen hin.

Insofern ist die Bedeutung derjenigen Teilflächen des Änderungsbereichs, die innerhalb der o.g. Schutzgebiete liegen, als hoch zu bezeichnen, auch wenn sie zurzeit wenig optimal entwickelt sind und ufernah nutzungsbedingt in beträchtlichem Maße Störungen bzw. Beunruhigung unterliegen.

Das Landschaftsbild weist innerhalb des Änderungsbereichs und seiner Umgebung sehr krasse Gegensätze auf. Das rechtsseitige Oste-Ufer mit den angrenzenden Hochstaudenflächen bzw. Wäldern und Auengebüschen ist als naturnah zu bezeichnen. Gerade die Böschungsbereiche weisen mit dem natürlichen Wechsel von Abbruchkanten und Anlandungen bzw. Prall- und Gleitufeln charakteristische Merkmale eines Tieflandflusses auf. Das linksseitige, weitestgehend naturferne Oste-Ufer auf Höhe des Änderungsbereichs und die Campingplatznutzung bis an die Böschungskante heran bzw. bis in die Böschungskante hinein führen dagegen zu einer massiven Überformung des naturnahen Landschaftsbildes mit negativen Auswirkungen auch auf die rechtsseitigen Uferpartien und Auenbereiche. Insgesamt ist dieser kurze Abschnitt des Flusstals daher als beeinträchtigt bis stark beeinträchtigt zu bezeichnen.

Zu bewertende Schutzgüter		Wertstufe
Boden		2
Grundwasser		---
Klima/Luft		4
Arten/Lebensgemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> • Teilflächen innerhalb von FFH-Gebiet und LSG 121 • übrige Teilflächen 	5
Landschaftsbild		1
		2-3, eher 3

4.4.3 Konfliktanalyse

Vermeidung von Beeinträchtigungen

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§8 NNatG). Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem die bisher zulässige Nutzung als Sondergebiet Camping bzw. Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz großflächig zurückgenommen wird:

- Die Auefläche innerhalb des Mäanders, ein Uferrandstreifen sowie tiefliegende Teile im Nordosten des Platzes mit dem Teich werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.
- Im Rahmen des gleichzeitig aufgestellten Bebauungsplans Nr. 21 wird festgesetzt, dass die aus der Nutzung genommenen Flächen nach Entfernung der Schotter- und Asphaltwege sowie der Ziergebüsche und standortfremden Bäume der natürlichen Entwicklung überlassen werden.
- Zum Schutz und zur Abschirmung der empfindlichen Lebensräume an der Oste und zur Stärkung der Lebensraumfunktionen ist im Rahmen des gleichzeitig aufgestellten Bebauungsplans Nr. 21 festgesetzt, dass entlang der Grenze zum Sondergebiet innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine 5-zeilige Baum-Strauchhecke gepflanzt wird. Eine Ausnahme bei der Anpflanzung der Hecke bilden der Bereich des Teiches und des als Kantine- und Schankraum errichteten Gebäudes im Nordosten des Plangebiets.

Ermittlung der Eingriffe

Die Flächen innerhalb der Oste-Schleife bzw. Teilflächen des Campingplatzgeländes entlang der Oste an der östlichen Grenze des Änderungsbereichs werden statt als Sondergebiet Campingplatz bzw. statt als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz zukünftig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Konflikte aus Sicht von Natur und Landschaft werden somit durch die Änderung der Darstellung in diesem Teil des Änderungsbereichs ausgeräumt. Die Änderung kommt hier den Zielen der Landschaftsentwicklung und -pflege im Landschaftsschutzgebiet und im FFH-Gebiet Nr. 30 „Oste mit Nebenbächen“ entgegen.

Die übrige bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz dargestellte Fläche wird Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet. Mit der Überbauung von Boden sind daher Eingriffe in den Boden zu erwarten, die über das hinausgehen, was bisher zulässig ist. Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden dar, die auszugleichen ist. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden können im Änderungsbereich innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen werden, da der Boden auf diesen Flächen in eine Phase der Regeneration und naturnahen Entwicklung

übergeht. Die im Rahmen des gleichzeitig aufgestellten Bebauungsplans Nr. 21 festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umfassen die Entfernung aller baulichen Anlagen, Zierhecken und standortfremden Gehölze, die Beseitigung aller Schotter- und Asphaltwege sowie die dauerhafte Aufgabe jeglicher Nutzung.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich nicht. Das Oberflächenwasser versickert nach wie vor an Ort und Stelle.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht zu erwarten, da sich keine klimarelevanten Nutzungsänderungen ergeben, zumal sich die Fläche des Campingplatzes verringert.

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind nicht zu erwarten, da sich die Frequentierung des Platzes nicht erhöht und mit der Änderung keine Nutzungen des Platzes verbunden sind, die bisher nicht schon zulässig waren. Zudem wird die Nutzung vom Ufer der Oste in starkem Maße in die Fläche hinein zurückverlegt. Damit verringern sich Störung und Beunruhigung des Fließgewässers erheblich. Außerdem wird im gleichzeitig aufgestellten Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Zeven die Anpflanzung einer 5-zeiligen Baum-Strauch-Hecke festgesetzt, die dem Schutz und der Abschirmung der empfindlichen Lebensräume an der Oste und zur Stärkung der Lebensraumfunktionen innerhalb der aus der Nutzung genommenen Teilflächen des Campingplatzes dient. Die Hecke wird entlang der Grenze zum Sondergebiet Wochenendhausgebiet innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gepflanzt.

Mit der Darstellung einer Grünfläche im Süden des Änderungsbereichs sind keine Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften verbunden. Im Bereich dieser Fläche ist die Nutzung als Sport- und Spielplatz bereits seit mehr als einem Jahrzehnt vorhanden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild, die als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes über das hinaus gehen, was bereits jetzt zulässig ist, ergeben sich nicht. Die ganzjährige Belegung des Platzes mit weißen Wohnwagen und farbigen Vorzelten in diversen Varianten stellt bereits jetzt eine starke Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Eine geordnete Bebauung mit an die Umgebung angepassten Holzhäusern, wie es die örtliche Bauvorschrift des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Zeven vorsieht, bewirkt keine erhebliche Verstärkung der Eingriffsintensität in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild.

5. Flächenübersicht

Die Flächenanteile im Planänderungsbereich gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Bruttobauland Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“	2,21
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1,70
Grünfläche	1,46
Straße	0,09
Gesamt	5,46

Anhang:

FFH-Verträglichkeitsprüfung mit Biotopkartierung und Abgrenzung des FFH-Gebietsvorschlags 30 „Oste mit Nebenbächen“