

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

**Urschrift**

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

## INHALTSVERZEICHNIS

### PRÄAMBEL 5

### VERFAHRENSVERMERKE 6

### AUSSCHNITT AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND PLANZEICHNUNG nach S. 7

### Begründung zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven 8

1. Vorbemerkungen 8
2. Überörtliche Planung und Raumordnung 8
  - 2.1 Landesplanung 8
  - 2.2 Regionalplanung 9
  - 2.3 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes 9
  - 2.4 Fachplanungen 9
3. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches 9
4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung 10
  - 4.1 Städtebauliche Zielsetzung 10
  - 4.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung 12
5. Umweltbericht gemäß § 2a BAUGB 13
  - 5.1 Einleitung 13
    - 5.1.1 Inhalt und Ziele der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes 13
    - 5.1.2 Umweltschutzrelevante Fachgesetze und Fachpläne 13
  - 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 15
    - 5.2.1 Methoden zur Bestandsaufnahme im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet 15
    - 5.2.2 Darstellung der betroffenen Schutzgüter 16
  - 5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung 21
    - 5.3.1 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter 21
    - 5.3.2 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen) 24
    - 5.3.3 Entwicklung des Gebiets ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante) 24
    - 5.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 25
    - 5.3.5 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 25
    - 5.3.6 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung 26
  - 5.4 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung 26
    - 5.4.1 Angewendete Verfahren 26
    - 5.4.2 Maßnahmen des Monitorings 27
  - 5.5 Zusammenfassung 27

# 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 26. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Zeven, den

.....  
( Rieken )  
Samtgemeindebürgermeister

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am 18.01.2005 die Aufstellung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist nicht gem. § 2 (1) BauGB bekannt gemacht worden.

Zeven, den

.....  
(Rieken)  
Samtgemeindebürgermeister

2. Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000  
Blattnummer: 272109  
Blattname: Zeven-Süd

Herausgebervermerk: Herausgegeben vom Katasteramt Bremervörde,

3. Die 26. 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 21.03.2006 dem Entwurf der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung haben vom 03.04.2006 bis zum 05.05.2006 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Zeven, den

.....  
(Rieken)  
Samtgemeindebürgermeister

5. Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 4a (3) Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am                    ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung haben vom                    bis zum                    gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Zeven, den

.....  
( Rieken )  
Samtgemeindebürgermeister

6. Der Rat der Samtgemeinde Zeven hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am 06.07.2006 beschlossen.

Zeven, den

.....  
(Rieken)  
Samtgemeindebürgermeister



10. Innerhalb von zwei Jahren nach Wirksamwerden der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Zeven, den

.....  
( )  
Samtgemeindebürgermeister

11. Innerhalb von zwei Jahren nach Wirksamwerden der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Zeven, den

.....  
( )  
Samtgemeindebürgermeister

12. Beglaubigung

Diese Abschrift der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Zeven, den

.....  
( )  
Samtgemeindebürgermeister

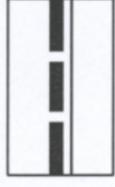
# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Sonstige Sondergebiete  
hier: Möbelmarkt

Sonstige Planzeichen



Grenze des Änderungsbereiches

Nachrichtliche Übernahmen



Wasserschutzgebiet  
hier: Wasserschutzzone III



# SAMTGEMEINDE ZEVEN

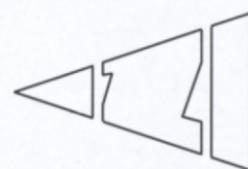
26. ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Zeven

1 : 5000



18.01.2005



# **BEGRÜNDUNG ZUR 26. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER SAMTGEMEINDE ZEVEN**

## **1. Vorbemerkungen**

Südlich der Straße „Südring“ sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven gewerbliche Bauflächen dargestellt. Für diesen Bereich wird zur Zeit der Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbegebiet Südring - Teil II“ der Stadt Zeven aufgestellt. Während der Planaufstellung hat ein Investor sein Interesse bekundet, in dem westlichen Teil der geplanten Gewerbeflächen einen Möbelmarkt zu errichten. Dieser Möbelmarkt ist als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen, der außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig ist. Sowohl die Samtgemeinde Zeven als auch die Stadt Zeven begrüßen die Ansiedlung des Betriebes an dieser Stelle. Deshalb soll der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven durch die 26. Änderung an die geänderten Zielvorstellungen angepasst und die Ausweisung eines Sondergebietes „Möbelmarkt“ im Bebauungsplan Nr. 29 vorbereitet werden.

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

### **2.1 Landesplanung**

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 wird die Samtgemeinde Zeven dem ländlichen Raum zugeordnet. Dort sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. 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.

Die beabsichtigte Ausweisung eines Sondergebietes für einen großflächigen Möbelmarkt entspricht den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms.

### **2.2 Regionalplanung**

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

Darüber hinaus ist das Mittelzentrum Zeven als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten“ festgelegt. An diesen Standorten 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.

Die beabsichtigte Nutzung entspricht auch den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms, weil durch die Ansiedlung des Betriebes die Funktion der Stadt Zeven als Mittelzentrum gestärkt wird.

### **2.3 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im Geltungsbereich der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes gewerbliche Bauflächen dar.

Der Begründung ist ein Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan vorangestellt.

### **2.4 Fachplanungen**

Der Geltungsbereich der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt innerhalb der mit Verordnung vom 17.10.1988 von der Bezirksregierung Lüneburg festgesetzten Wasserschutzzone III des Wassergewinnungsgebietes "Wasserwerk". Diese ist in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden. Die Einschränkungen und Auflagen der Verordnung und sonstiger einschlägiger Richtlinien sind zu beachten.

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

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Zeven, Landkreis Rotenburg (Wümme), südlich des Südrings. Die zu überplanende Fläche grenzt an die Bundesstraße 71 an. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe der Fläche beträgt ca. 1,4 ha.

Die Flächen innerhalb des Planänderungsbereiches werden - bis auf eine Gasdruckregelstation und eine Zuwegung - landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Nördlich des Planänderungsgebietes und der Straße Südring befindet sich das Gewerbegebiet „Südring“, das überwiegend bereits bebaut ist. Westlich des Planänderungsgebietes und der Bundesstraße 71 ist ebenfalls eine gewerbliche Nutzung vorhanden. Südlich befinden sich ein Sport- und Fitnessstudio sowie ein Wohnhaus; die übrigen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Auch östlich des Planänderungsgebietes befindet sich zur Zeit eine Ackerfläche, die jedoch kurzfristig als Gewerbegebiet erschlossen werden soll.

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

### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Wie bereits oben erwähnt, hat ein Möbelunternehmen sein Interesse bekundet, sich in Zeven neu anzusiedeln. Als Standort wurde eine Fläche gewählt, die südöstlich des Einmündungsbereiches des Südrings in die Bundesstraße 71 gelegen ist. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zur Zeit stellt die Stadt Zeven gerade den Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbegebiet Südring - Teil II“ auf, der die gesamten im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen südlich des Südrings umfasst.

Für den geplanten Möbelmarkt wird etwa 1/3 der vorgesehenen gewerblichen Baufläche benötigt. Da für den Möbelmarkt eine Verkaufsfläche bis zu 7.000 qm einschließlich künftiger Erweiterungsflächen ermöglicht werden soll, ist der Betrieb als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen, der außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig ist.

Für Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Möbel ist im Stadtgebiet von Zeven zur Zeit noch Bedarf vorhanden. Es bestehen im Stadtgebiet bisher zwei Möbelmärkte: die „Möbelhalle“ am östlichen Stadtrand mit einer geringen Verkaufsfläche und einem Angebot im unteren Preissegment sowie der „Möbelhof“ in Zeven-Aspe. Die beiden Möbelmärkte decken den Bedarf der Kunden aus dem Einzugsgebiet des Mittelzentrums Zeven nicht vollständig ab. Der geplante Möbelmarkt am Südring stellt deshalb eine gute Ergänzung dieses Einzelhandelssegments dar. Durch die Verbesserung des Angebotes ist zu erwarten, dass die Attraktivität der Stadt Zeven als Mittelzentrum gestärkt wird.

Daher ist die Samtgemeinde Zeven bestrebt, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung des Möbelmarktes vorzubereiten. Möbel gehören nicht zu den Sortimenten, die vorzugsweise im Stadtzentrum unterzubringen sind. Möbelmärkte haben, wenn sie wirtschaftlich geführt werden sollen, einen großen Flächenbedarf, der in der Innenstadt von Zeven nicht mehr zur Verfügung steht. Außerdem sind die von den Kunden erworbenen Möbel oder Waren aus den Randsortimenten meistens groß und sperrig, so dass sie nicht über weitere Strecken zu Fuß transportiert werden können, sondern mit dem Fahrzeug direkt am Geschäft abgeholt werden müssen. Aus diesen Gründen ist es im Bereich der Stadt Zeven sinnvoll, Möbelmärkte an geeigneten Standorten außerhalb des Innenstadtgebietes anzusiedeln, jedoch mit möglichst weitgehendem Bezug zum Stadtzentrum.

Der gewählte Standort für den geplanten Möbelmarkt ist aus folgenden städtebaulichen Gründen sinnvoll:

1. Der Standort liegt nur ca. 1.500 m vom Stadtkern entfernt. Die Fußgängerzone als Zentrum des städtischen Einzelhandels ist mit dem Kraftfahrzeug innerhalb kurzer Zeit erreichbar. Daraus können sich Synergien ergeben, denn es ist zu erwarten, dass Kunden des Möbelmarktes, die aus dem Umland anreisen, auch die übrigen Geschäfte in der Innenstadt aufsuchen werden.
2. Der Möbelmarkt hat unmittelbar an der Bundesstraße 71 eine gute Lage und ist von den Kunden aus dem Einzugsgebiet auf kurzem Wege und ohne Belastung von schützenswerten Wohngebieten zu erreichen.

3. Der Standort liegt am Rande eines großen, zusammenhängenden, gewerblich genutzten Areals. Die Fläche ist bereits für eine gewerbliche Nutzung vorgeprägt.
4. Immissionsprobleme mit schützenswerten benachbarten Wohnnutzungen sind an diesem Standort nicht zu erwarten, weil die Fläche bereits durch die umgebende gewerbliche Nutzung und die starke Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße 71, insbesondere bezüglich Schallbelastungen vorgeprägt ist.
5. Durch die Lage am südlichen Stadtrand ist der Standort über die Bundesstraße 71 von der Autobahn A1 schnell erreichbar, ohne dass der Andienungsverkehr das Stadtgebiet durchqueren muss.
6. Die im Planänderungsgebiet gelegenen Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven bereits für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die östlich angrenzenden Flächen sollen in Kürze als Gewerbegebiet erschlossen werden.
7. Es werden keine Flächen mit besonderer ökologischer Bedeutung in Anspruch genommen.
8. Die Flächen im Planänderungsgebiet werden für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt und können daher einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit des Möbelmarktes vorzubereiten, soll die im Änderungsbereich gelegene Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ ausgewiesen werden. Mit der konkreten Festlegung der Nutzung soll die Einzelhandelsnutzung an diesem peripheren Standort gesteuert werden. Eine Umnutzung des Marktes durch andere Einzelhandelsbetriebe würde eine erneute Überprüfung der städtebaulichen Zielvorstellungen der Samtgemeinde Zeven voraussetzen, so dass durch die Abwägung aller von der neuen Nutzung betroffenen Belange schädliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung der Stadt Zeven, insbesondere auf die Innenstadt als Einzelhandelsschwerpunkt, vermieden werden können.

Die gezielte Steuerung der in dem Sondergebiet zulässigen Einzelhandelssortimente wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbegebiet Südring - Teil II“ der Stadt Zeven erfolgen, der parallel zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird. Durch die Festlegung der einzelnen Nutzungen und Sortimente sowie von Obergrenzen für die zulässigen Verkaufsflächen sollen negative Auswirkungen auf die Entwicklung des Stadtkerns als Einzelhandelsschwerpunkt des Mittelzentrums vermieden werden. Hierzu wird auch auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29 verwiesen.

Die Kunden von Möbelmärkten nehmen heutzutage weite Wege in Kauf, um die Möbel entsprechend ihrem Geschmack zu erstehen. Negative Auswirkungen auf benachbarte Einzelhandelszentren sind jedoch wegen der in der verbindlichen Bauleitplanung erfolgenden Begrenzung der Verkaufsflächen nicht zu erwarten.

Die für den Möbelmarkt benötigte Fläche soll künftig im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ dargestellt werden. Dabei ist die Flächendarstellung nicht parzellenscharf zu sehen.

Die Planzeichnung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dieser Begründung vorangestellt.

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

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches ist bereits vorhanden. Sie erfolgt ausschließlich über den Südring, eine Zufahrt direkt zur Bundesstraße 71 ist nicht geplant. Die vorhandenen Straßen sind ausreichend bemessen, um den Kundenverkehr des Möbelmarktes aufzunehmen.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung der Samtgemeinde Zeven. Die Abwässer werden zur Kläranlage in Zeven geleitet. Für den Fall, dass die vorhandene Pumpstation nicht ausreicht, um die Schmutzwasserentsorgung sicherzustellen, muss sie dem Bedarf entsprechend erweitert werden. Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung überprüft.

Für die Oberflächenentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept aufgestellt und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt durch Einleitung in ein vorgesehenes Regenwasserrückhaltebecken, das im östlichen Teil des Planänderungsgebietes an seinem südlichen Rand beginnt und in das angrenzend geplante Gewerbegebiet hinein fortgesetzt wird. Da sich das Plangebiet in der Zone III des Wassergewinnungsgebietes "Wasserwerk" befindet, ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht zulässig. Dieses Becken wird gegen das anstehende Grundwasser abgedichtet und dient gleichzeitig als Absetzbecken. Von hier wird das Regenwasser gedrosselt in die Aue-Mehde eingeleitet, wobei die Entwässerungsleitung entlang der B 73 geführt wird. Die erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnisse werden im Rahmen der Erschließungsplanung beantragt.

## **5. Umweltbericht gemäß § 2a BAUGB**

### **5.1 Einleitung**

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

#### **5.1.1 Inhalt und Ziele der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der Änderungsbereich liegt im Stadtgebiet von Zeven südlich anschließend an den Südring, der die B 71 mit der L 131 bzw. die Gewerbeflächen im Süden der Stadt verbindet. Mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes strebt die Samtgemeinde Zeven an, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines Möbelmarktes vorzubereiten. Da es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, ist der Betrieb außer in Kerngebieten nur in einem Sondergebiet zulässig. Deshalb beabsichtigt die Samtgemeinde Zeven, für die Flächen des geplanten Möbelmarktes an Stelle der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ auszuweisen.

Für den Planänderungsbereich und die nach Osten anschließenden, im wirksamen

Flächennutzungsplan bereits dargestellten gewerblichen Bauflächen stellt die Stadt Zeven parallel zur 26. Änderung des Flächennutzungsplans den Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbegebiet Südring - Teil II“ auf.

### **5.1.2 Umweltschutzrelevante Fachgesetze und Fachpläne**

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

- Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, kurz FFH-Richtlinie),
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005,
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (W.) (2003),
- Landschaftsplan für die Stadt Zeven (PGN 2004),
- Trinkwasserschutzverordnung für das Wassergewinnungsgebiet Wasserwerk Zeven

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

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

In Anhang IV der Richtlinie sind streng geschützte Arten aufgeführt. Danach ist der Fischotter streng geschützt. Gemäß dem Niedersächsischen Fischotterprogramm ist die Aue-Mehde als potenzieller Fischotterlebensraum eingestuft worden. Die Aue-Mehde ist durch die erforderlichen Regelungen zur Oberflächenentwässerung mittelbar vom Planvorhaben betroffen.

### **Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)**

Die zuletzt durch die Verordnung vom 14.10.1999 geänderte

Bundesartenschutzverordnung stellt gemäß §1 Satz 1 die in Anlage 1 genannten Tier- und Pflanzenarten unter Schutz. Die in Anlage 1 Spalte 2 gekennzeichneten Arten werden unter besonderen Schutz gestellt, dazu gehört der Fischotter.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

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

Darin nennt §39 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

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

Entscheidend ist in Bezug auf das Planvorhaben Punkt 2, der in diesem Fall auf die Wiederherstellung des Fischotterlebensraumes zielt.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005**

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.

Die TA Lärm und die DIN 18005 regeln das Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen und geben Richtwerte bzw. Orientierungswerte vor.

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

Wichtig sind die Inhalte des 6. Abschnitts des NNatG zum Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten, die zum einen über §34a mit dem Bundesnaturschutzgesetz verknüpft sind, zum anderen aber eigenständige Vorschriften zum Allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen (§35) sowie zum allgemeinen Biotopschutz (§37) treffen.

### **Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (W.) (2003)**

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) trifft auf Karte II in Bezug auf das Landschaftserleben Aussagen zum Änderungsbereich und seiner Umgebung. Für den

Teilaspekt Landschaftsbild stellt die südliche Hälfte des Änderungsbereichs sowie die daran nach Süden angrenzende Niederung ein Gebiet dar, in dem die Voraussetzungen für das Landschaftserleben nur mäßig eingeschränkt sind. Sie besitzen damit einen relativ hohen Wert. Was den Teilaspekt Ruhe anbetrifft, ist jedoch das Landschaftserleben im gesamten eben beschriebenen Landschaftsausschnitt eingeschränkt.

Gemäß Karte IV „Anforderungen an die Nutzung von Natur und Landschaft“ sind folgende Zielsetzungen formuliert:

für das Fließgewässer Aue-Mehde

- Erhalt/ Verbesserung noch weitgehend bis bedingt naturnaher Fließgewässerabschnitte,
- Verbesserung der Gewässergüte,

für die Niederung der Aue-Mehde zwischen Bahnbogen und Bundesstraße

- Erhalt/Verbesserung des Grünlandbereichs
- Vorrangige Maßnahmen zum Bodenschutz
- Vorrangige Maßnahmen zum Grundwasserschutz.

### **Landschaftsplan für die Stadt Zeven (PGN 2004)**

Der von Wallheckenresten durchzogene, von Äckern und Intensivgrünlandflächen geprägte Landschaftsbereich der Aue-Mehde-Niederung wird gemäß Karte 23B des Landschaftsplanes als Suchraum für Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Ziel ist dabei die Pflege und Entwicklung von Feuchtwiesen und Feuchtwäldern sowie der Bachaue.

Als Hinweis in den Landschaftsplan wurde aufgenommen, dass im Rahmen einer Standortsuche für die Anlage eines Freizeitsees dem Bereich der Niederung zwischen Bahnbogen und Bundesstraße Priorität vor allen überprüften Alternativen eingeräumt worden ist. Konkrete Planungen sind bisher jedoch nicht erfolgt.

### **Trinkwasserschutzverordnung für das Wassergewinnungsgebiet Wasserwerk Zeven**

Gemäß den Darstellungen im Regionalen Raumordnungsprogramm liegt der Änderungsbereich in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Die Grundwasservorkommen werden hier durch das Wasserwerk Zeven erschlossen. Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wassergewinnungsgebiets Wasserwerk Zeven.

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- die flächendeckende Biotopkartierung gemäß dem Kartierschlüssel für die Biotoptypen in Niedersachsen des NLÖ (1994) im Jahr 2001. Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2002 in fünf Wertstufen:

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung,

W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung,

W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung,

W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung  
W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung.  
Versiegelte Flächen erhalten die Wertstufe 0.

Die übrigen Schutzgüter werden analog dieser 5-stufigen Skala bewertet.

- Auswertung vorhandener Bodenkarten (BÜK 50, NLF 1997, Bodenkarte von Niedersachsen 1:25000, 1986, Blätter 2621 und 2721), der Karte des Naturraumpotentials für Niedersachsen und Bremen, Grundwasser-Grundlagen (1982), der Karte der potentiell natürlichen Vegetation (Blatt CC 3118 Hamburg West, 1979), der geologischen Wanderkarte des Landkreises Rotenburg 1981.
- Gutachten über Baugrund und Baugründung (PORADA GEOTECHNIK, 2003)
- Auswertung von vergleichbaren Informationen anderer Planungen über die Ausbreitung verkehrsbedingter Luftschadstoffe für Rückschlüsse auf mögliche Emissionsbelastungen durch Kfz.-Verkehr (s.u.).
- Erhebung und Begutachtung der umgebenden Nutzungen für die Beurteilung, ob unzuträgliche Schallbelastungen auf die Umgebung zu erwarten sind.

## 5.2.2 Darstellung der betroffenen Schutzgüter

### Schutzgüter Boden und Wasser

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Zevener Geest in einer Randzone eiszeitlicher Geschiebelehm- und Geschiebemergelablagerungen, die in Schwemmsandablagerungen der Aue-Mehde-Niederung übergehen.

Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs, der mit mehr als 2 m deutlich höher liegt als der südliche, sich zur Niederung hin absenkende Teil, ist der sandige Geschiebelehm durch Umlagerungsprozesse oberflächlich zu Geschiebedecksand ausgewaschen. Der unter der Geschiebelehmdecke lagernde Mergel erwies sich laut Baugrunduntersuchung (PORADA GEOTECHNIK, 2003<sup>1</sup>) als stark kalkhaltig. Grundwasser wurde hier nicht erbohrt. Jedoch können sich über den schwerdurchlässigen Geschiebelehm- und Mergelhorizonten als stauende Schichten Stauwasserhorizonte ausbilden.

Im südlichen Teil des Änderungsbereichs wurde in den unter humosen Oberbodenschichten liegenden Schwemmsanden Grundwasser bei etwa 1,80m-2,00m unter Gelände erbohrt. Für normale Niederschlagsjahre nehmen die Gutachter einen Höchststand des Grundwasserspiegels von etwa 1,0m unter Gelände an. Die Schwemmsande werden in dem Baugrundgutachten als Grundwasserleiter bzw. als oberflächennaher Grundwasserstock, mit genereller Fließrichtung von West nach Ost, angesprochen. Aufgrund der hydro-geologischen Situation des Geländes wird aber der Druckwasserspiegel des eigentlich anstehenden Grundwassers in größeren Tiefen vermutet. Im Landkreis Rotenburg (W.) liegen gem. LRP die Grundwasserneubildungsraten zwischen <100 mm/ Jahr und 400mm/ Jahr. Der vom Vorhaben betroffene Bereich ist im langjährigen Mittel durch eine Grundwassererneuerungsrate von bis zu 400 mm/Jahr gekennzeichnet, also eine vergleichsweise hohe Rate. Die gut erschließbaren, ausgiebigen Grundwasservorkommen werden für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung im Stadtgebiet genutzt (s.o.). Für das Schutzgut Wasser hat das Gebiet damit hohe Bedeutung.

Nach den Angaben des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung (Naturraumpotential von Niedersachsen und Bremen "Grundwasser-Grundlagen") besteht im

Änderungsbereich für Schadstoffeinträge in das Hauptgrundwasserstockwerk (nicht für das oberflächennahe Grundwasser) aufgrund der Bodenbeschaffenheit und Mächtigkeit der Deckschichten ein mittleres Risiko. Allerdings wird der Südrand des Änderungsbereichs mit Beginn der Schwemmsandflächen eher dem Gebiet mit hohem Stoffeintragsrisiko zuzurechnen sein, wie es für die gesamte übrige angrenzende Niederung der Aue-Mehde gilt. Wegen der Lage des Änderungsbereichs innerhalb der Wasserschutzzone III des Wassergewinnungsgebiets Wasserwerk Zeven sind Belastungen des Hauptgrundwasserstockwerks, d.h. eine Überschreitung der in Trinkwasserschutzgebieten festgelegten Grenzwerte nicht zu erwarten.

Vorherrschender Bodentyp im Änderungsbereich ist gemäß der Bodenkarte von Niedersachsen Podsol-Braunerde (NLF 1997), die sich aus den Geschiebedecksanden und Schwemmsanden entwickelt hat. Kleinstflächig könnten noch Restbereiche mit Plaggenauflage vorhanden sein. Eine ausreichende hohe Ertragslage auf diesem Boden ist nur unter dem Einsatz von Düngemitteln zu sichern, was den Verlust der spezifischen Eigenschaften und Strukturen des ursprünglich vergleichsweise nährstoffarmen sandigen Bodens an diesem Standort zur Folge hat. Die Bodenentwicklung wird in hohem Maße durch die Aktivität von Bodenlebewesen beeinflusst. Belastungen des Bodenhaushalts sind daher insbesondere in Hinblick auf die Bodenfauna zu erwarten, da der Einsatz von Gülledüngung und Pestiziden zu veränderten Zusammensetzung bzw. Verarmung der Bodenfauna führen kann (U. GISI 1997)<sup>1</sup>. Von stark veränderten bzw. überformten Böden ist deswegen im gesamten Änderungsbereich auszugehen.

Im Seitenraum von B 71 und Südring sind Beeinträchtigungen infolge verkehrsbedingter Einträge von Schadstoff- und Schmutzfrachten zu erwarten. Bei einem Verkehrsaufkommen von weniger als 5000 Fahrzeugen pro 24h, wie auf dem Südring, sind jedoch erfahrungsgemäß nur geringe Schadstoffbelastungen mit geringen Auswirkungen auf den Boden in einer bis etwa 50 m Zone neben der Fahrbahn zu erwarten<sup>2</sup>. Als belastende Emissionen sind dabei einzustufen: Abrieb von Reifen, Brems- und Straßenbelag, mit dem Spritzwasser und Sprühnebel transportierte Tausalze, mit Rußpartikeln und Stäuben u.a. transportierte polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle sowie Immissionen gasförmiger Schadstoffe wie Schwefeldioxid (SO<sub>2</sub>), die mit Niederschlägen gelöst, an Partikel gebunden oder von Pflanzen direkt aufgenommen in den Stoff- und Wasserhaushalt des Bodens gelangen. Baubedingte Beeinträchtigungen werden sich auf den unmittelbaren Nahbereich der Südringtrasse beschränken. Im Bereich der nördlichsten Bohrpunkte, die im Rahmen der Baugrunduntersuchung einen Abstand von etwa 15m zur Fahrbahntrasse angelegt wurden, konnten keine Fremdbodenbeimischungen festgestellt werden.

### **Schutzgut Klima/ Luft**

Großräumig gesehen liegt das Änderungsgebiet in einem Bereich, der für die Kaltluftentstehung sowie für den Temperatúrausgleich im verdichtet bebauten südlichen Stadtgebiet eine wichtige Bedeutung besitzt. Maßgeblich tragen dazu die ausgedehnten Grünland- und Ackerflächen der südlich angrenzenden Niederung der Aue-Mehde bei.

Kleinräumig ist der Änderungsbereich jedoch als stark vorbelastet einzustufen, da er vollständig im Einflussbereich der stark befahrenen B 71 und des Südringes liegt. Daher überlagern lokale Belastungen die positiven Wirkungen der klimarelevanten Landschaftsstrukturen. Der überwiegende Anteil der Schadgase und Stäube wird in der Regel über weite Strecken verfrachtet. Nur grobe Staubpartikel setzen sich

weitgehend in Straßennähe ab (UBA 1980). Die den Kfz entstammenden Abgase, die Kohlenmonoxyd, Stickstoffoxyde und flüchtige organische Verbindungen enthalten, sind verantwortlich für die Bildung sog. sekundärer Luftschadstoffe.

*"Konzentrationen der Stickstoffoxyde in der Luft erreichen im Nahbereich von Straßen ein Vielfaches der weiträumigen Grundbelastung."*(HESSISCHES LANDESAMT FÜR STRASSENBAU 1992)<sup>3</sup>

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Als potentielle natürliche Vegetation, unter der man Pflanzengesellschaften versteht, die sich ohne Einfluss durch menschliche Nutzung im Landschaftsraum entwickeln würde, wäre im Änderungsbereich ein Komplex aus Laubwaldgesellschaften zu erwarten. Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs würde sich ein Traubeneichen-Buchenwald entwickeln, im südlichen Teil eher ein feuchter Stieleichen-Birkenwald mit entsprechenden Übergangszonen.

Wie aus der Biotopkartierung ersichtlich, wird der Änderungsbereich zurzeit vollständig als Acker genutzt. Er ist durch eine geringe Biotopvielfalt gekennzeichnet. Deutlich wird auch, dass durch die Lage an der B 71 und parallel zum Südring die relativ schmale Fläche vollständig im Einflussbereich von Lärm und Licht der stark befahrenen Straßen und anliegenden Gewerbeflächen liegt. Ein hohes Störpotential und ein hoher Isolationsgrad schränken damit die Lebensraumfunktionen des Änderungsbereichs erheblich ein. Die Asphaltstraßenbänder stellen aufgrund des Mikroklimas, des Einflusses von Licht und Lärm sowie mit den Fahrzeugbewegungen selbst eine fast unüberwindliche Barriere für einen sehr großen Teil von Tierarten dar. Im Wesentlichen wird der Änderungsbereich als Nahrungsgebiet für Vogelarten angrenzender Gehölzlebensräume fungieren.

Entlang der B 71 und des Südrings ist eine schadstoffbelastete Zone in Bezug auf Arten- und Lebensgemeinschaften zu erwarten. Die aus verkehrsbedingten Immissionen stammenden pflanzenverfügbaren Stickstoffoxyde und die belasteten Stäube greifen sowohl schädigend direkt in den Stoffhaushalt der Pflanzen ein, führen aber auch indirekt über die Veränderung der Vegetation zur Veränderungen der gesamten Biozönose, d.h. der Gemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die oberirdisch und im Boden leben. Organische Verbindungen können durch Reiz- und Schädigung auf lebende Zellen zur Gefährdung von Menschen, Pflanzen und Tieren führen.

Südöstlich der Änderungsbereichsgrenze ist eine dichte Reihe alter Eichen vorhanden, die den dort verlaufenden Wirtschaftsweg begleitet. In der Niederung der Aue-Mehde sind weitere alte Baumreihen, Einzelbäume oder Baumgruppen, vorwiegend aus Eichen, erhalten geblieben, die mehrheitlich wohl Reste alter Wallhecken darstellen. Aufgrund intensiver Nutzung, vor allem wegen der Umwandlung großer Grünlandflächen in Acker, sind diese Gehölzinseln inzwischen weitgehend isoliert.

Indirekt betroffen ist aufgrund der im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 29 „Südring - Teil II“ geplanten Oberflächenentwässerung das Fließgewässer Aue-Mehde. Der Fluss ist im Jahre 1989 in das Niedersächsische Fischotterprogramm aufgenommen worden. Er gilt somit als potenzieller Fischotterlebensraum.

Der Fluss ist leicht begradigt und mit einem Trapezprofil naturfern ausgebaut, inzwischen aber bedingt naturnah entwickelt (LRP 2003). Die Strukturgütekartierung des Landes Niedersachsen zeigt für den gesamten Lauf der Aue-Mehde aber deutliche bis sehr deutliche Defizite auf (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLÖ))<sup>1</sup>.

Es wurden ausschließlich stark veränderte (Strukturgüteklasse 5) bis sehr stark veränderte Gewässerabschnitte (Strukturgüteklasse 6) festgestellt. Eine Beschattung fehlt vollkommen. Der Uferbewuchs ist ruderalisiert und weist auf eutrophe Böschungen hin. Er besteht aus einem Gemisch aus Rohrglanzgras, Brennnesseln und weiteren Ruderalarten.

Aufgrund von Gewässerausbau, Gewässerstruktur und Räumintensität, der fehlenden Beschattung und Isolation einzelner Gewässerabschnitte innerhalb der Aue-Mehde dürfte das Fisch- und Wirbellosen-Artenspektrum eingeschränkt sein. Dennoch konnte das ehemalige STAWA Stade auch typische Fließgewässerarten feststellen. Der Oberlauf der Aue-Mehde ab Einmündung des Osenhorster Bachs bis etwa 100 m unterhalb der Straßenbrücke im Verlauf der B 71 konnte gemäß der Gewässergütekarte aus dem Jahr 2000 nur der Gewässergütekategorie II-III (stark belastet) zugeordnet werden, der weitere Verlauf des Gewässers aber bis zum Eintritt in das Stadtgebiet der Gewässergütekategorie II (mäßig belastet).

Die dem Änderungsbereich nahe gelegenen, mittelbar betroffenen Abschnitte der Aue-Mehde sind durch Gewässergütekategorie II und Strukturgüteklasse 5 gekennzeichnet.

Im Rahmen der Erhebung zur Verbreitung des Fischotters in Nordniedersachsen gab es bis zum Jahr 2001 für das Messtischblatt 2721, in dem der Änderungsbereich liegt, keine positiven Stichprobenorte<sup>1</sup>.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild und Ortsbild wird im Änderungsbereich und seiner Umgebung maßgeblich von den Straßen und Gewerbeflächen einerseits und der Aue-Mehde-Niederung andererseits bestimmt, also zwei vollkommen entgegengesetzt wirkenden Faktoren. Lage und Form der Fläche bewirken dabei, dass der Änderungsbereich ausschließlich technisch-industriell überprägt ist, zumal das von den Straßen ausgehende Lärmband die gesamte Fläche überzieht. Die Öffnung des Änderungsbereichs in die Flussniederung hinein bewahrt ihm jedoch einen restlichen naturbetonten Charakter. Vor allem das naturraumtypische Landschaftsrelief in der Übergangszone mit dem sich deutlich in die Niederung absenkenden Grundmoränenrücken ist im Änderungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung für die Wertigkeit des Landschaftsbildes von Bedeutung. In der Niederung schlagen die Grünlandumbrüche der letzten Jahre negativ zu Buche, insbesondere in Verbindung mit der Beseitigung von Hecken- und Baum-Heckenstrukturen, die vormals das historisch gewachsene kleinteilige Flurstücksmuster nachzeichneten. Der ursprüngliche Charakter der grünlandgenutzten, heckenunterteilten Niederungslandschaft ist damit gerade im stadtnahen Teil der Niederung weitgehend verwischt.

### **Schutzgut Mensch**

Wohngebiete befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches. Nördlich des Südrings und westlich der B 71 liegen Gewerbegebiete. Südlich des Änderungsbereiches befinden sich aber am Weg „Jakobstal“ ein Sport- und Fitnessstudio sowie ein Wohnhaus. Die Grundstücke sind entsprechend als Mischgebiet mit der Tendenz zum Gewerbegebiet (unter dem Gesichtspunkt der Gesamtnutzung in der näheren Umgebung) zu charakterisieren. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist als Entwicklungsziel für diese Flächen ebenfalls eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

Für die Erholung in Natur und Landschaft hat der Änderungsbereich eine sehr geringe bzw. keine Bedeutung. Eine unmittelbare Zuwegung von den Wohngebieten am Südrand der Stadt durch das vorhandene Gewerbegebiet hindurch und über den Südring

hinweg besteht nicht. Eine Erschließung über ein landwirtschaftliches Wegenetz von der B 71 aus besteht ebenfalls nicht.

Der Änderungsbereich besitzt aber für die Trinkwasserversorgung des Stadtgebiets eine hohe Bedeutung, da er gemäß der Trinkwasserschutzverordnung des Wassergewinnungsgebietes Wasserwerk Zeven in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes liegt. Das Rohwasser wird regelmäßig auf Beschaffenheit und Güte hin überprüft.

#### **Kultur- und Sonstige Sachgüter**

Kulturgüter sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt. Die Fläche des Änderungsbereichs ist im Übrigen Eigentum der Stadt Zeven.

## Bewertung der Schutzgüter in tabellarischer Form

<b>Schutzgut Boden</b>	<b>Wertstufe</b>
in unmittelbarer Straßennähe	3 2
<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>Wertstufe</b>
	4
<b>Schutzgut Klima/ Luft</b>	<b>Wertstufe</b>
	2-3
<b>Schutzgut Pflanzen und Tiere</b>	<b>Wertstufe</b>
Acker (AS)* außerhalb des Änderungsbereichs: • Baumbestand (HFB, HB)* • Fließgewässer Aue-Mehde (FXM7FXS)*	2 3 3-4
<b>Schutzgut Landschaft</b>	<b>Wertstufe</b>
	2-3
<b>Schutzgut Mensch</b>	<b>Wertstufe</b>
Wohnen Erholung Sonstiges, hier: Trinkwasserversorgung des Stadtgebietes	1 1 4
<b>Kultur- und Sonstige Sachgüter</b>	<b>Wertstufe</b>
Nicht bekannt bzw. nicht vorhanden	---

\* Biotoptyp-Code gemäß Kartierschlüssel für die Biotoptypen in Niedersachsen und Bremen, NLÖ 1994

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

#### 5.3.1 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

##### Schutzgüter Boden und Wasser

Durch die geplante Nutzung der Fläche innerhalb des Änderungsbereichs sind Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten, denn durch Versiegelung, Überbauung und durch Abgrabung der Sondergebietsflächen verliert der Boden vollständig seine Funktion als Regulationsfaktor (Puffer- und Filterfunktionen im Boden- und Bodenwasserhaushalt), als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen sowie als Dokument der bodengeschichtlichen Entwicklung. Für die Grundwassererneuerung steht die Fläche nicht mehr zur Verfügung. Das Oberflächenwasser kann innerhalb des Änderungsbereichs nicht zur Versickerung gebracht werden, da das Gebiet in der Wasserschutzzone III des Wassergewinnungsgebietes Wasserwerk Zeven liegt. Es wird einem abgedichteten Regenrückhaltebecken zugeleitet und dann gedrosselt der Aue-Mehde zugeführt. Die hydraulischen Belastungen des Flusses werden durch die gedrosselte Zufuhr allerdings minimiert. Stoffliche Belastungen für das Fließgewässer ergeben sich nicht, da das Rückhaltebecken gleichzeitig als Absetzbecken fungiert und eine Tauchwand erhält, die den Austritt von Schadstoffen unterbindet.

##### Schutzgut Klima/ Luft

Die Bodenversiegelung wird sich auch auf das Kleinklima auswirken, da sich über den versiegelten und bebauten Bereichen mit großflächigen Gebäuden bzw. Hallen und Stellplatzflächen die Verdunstung lokal weiter verringert und die Luft erwärmt.

Die Ausgleichsfunktion der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen am Stadtrand geht dadurch für das verdichtet bebaute Stadtgebiet verloren. Darüber hinaus ist mit verstärkten Staubemissionen zu rechnen, die sich auch auf Teilbereiche außerhalb des Änderungsbereichs auswirken können.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und/oder der geringen Bedeutung des vorhandenen Lebensraums führen die mit der Planung verbundenen Eingriffe in der Summe zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches.

Die geplante Nutzung hat keinen Einfluss auf die bestehende Situation in der angrenzenden Niederung. Diese wird in entscheidender Weise von der landwirtschaftlichen Intensivnutzung bestimmt und kann sich nur mit dieser ändern. Die naturraumtypischen Eigenschaften als Niederungslandschaft sind bereits nutzungsbedingt strukturell und vom Artenbestand her weitgehend verloren gegangen. Durch Ausbau der Aue-Mehde als Vorfluter sind die grundwasserbeeinflussten Böden intensiv nutzbar und zum Teil ackerfähig geworden. Die Grundwassersituation als entscheidender Standortfaktor der Niederung für die Entwicklung von standorttypischen Lebensgemeinschaften wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt, da Grund- oder Sickerwasserzuflüsse in die Niederung durch die zukünftige Nutzung des Änderungsbereichs nicht beeinflusst werden.

Für den Fischotter sind die derzeit vorhandenen Lebensraumbelastungen wie Störung durch Licht, Beunruhigung sowie Fehlen von ausreichender Deckung groß. Die Habitatausstattung weist hohe Defizite auf. Bevor der Fischotter in den Oberlauf der Aue-Mehde gelangt, muss er das Stadtgebiet mit diversen Straßenüberführungen passieren. Das geplante Sondergebiet, das nur tagsüber frequentiert wird, stellt dabei für den Fischotter als nachtaktive Art in der Summe eine wenig bedeutende Barriere dar. Der Änderungsbereich befindet sich zudem außerhalb des unmittelbaren Einwirkungsbereichs auf die Aue-Mehde. Zwischen Fluss und Änderungsbereich liegen bereits bebaute Grundstücke. Hohe Eichenbestände in Nachbarschaft des Wohnhauses und entlang des Weges am Südrand des Änderungsbereichs bilden eine wirksame Abschirmung gegenüber dem Fluss. Der Änderungsbereich bleibt daher ohne zusätzlichen Einfluss auf den potenziellen Lebensraum des Fischotters. Die hier bestehenden, aktuellen Belastungen können nur durch Umgestaltungen des Flusses und des unmittelbaren Nahbereichs des Flusses entscheidend entschärft werden. Dem steht die Nutzung des Änderungsbereichs in keiner Weise entgegen.

Auswirkungen der Planung ergeben sich auch nicht auf den angrenzenden Baumbestand in den landwirtschaftlichen Nutzflächen südlich des Änderungsbereiches. Die hier vorhandene Eichenreihe und der Eichenbestand östlich des Wohnhauses am Weg „Jakobstal“ werden zukünftig gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 29 „Südring - Teil II um eine 7m breite Sukzessionsfläche funktional ergänzt. Die weiter entfernt vorhandenen, mit Eichen und Erlen bestandenen Wallhecken-Relikte bleiben von der Planung unberührt. Funktionale Bezüge zur Ackerfläche im Änderungsbereich sind wenig wahrscheinlich. Zusätzliche betriebsbedingte Störungen durch Licht und Lärm werden durch den vorhandenen Eichenbestand nach wie vor weitgehend abgeschirmt.

### **Schutzgut Landschaft**

Für das Schutzgut Landschaft ergibt sich durch Inanspruchnahme des Niederungsrandes eine verstärkte Überprägung der in Resten noch naturbetonten

Landschaft vor dem Südrand der Stand. Der Verlust der naturraumtypischen geomorphologischen Eigenschaften in der Übergangszone vom Grundmoränenrücken zur Niederung mit der deutlich ausgeprägten Geländekante ist als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten.

### **Schutzgut Mensch**

Da die Gebietsnutzung westlich und südlich des Gewerbegebietes schon überwiegend gewerblich geprägt ist, ist zwar eine gewisse Abstufung der aneinander grenzenden Gebietsnutzungen vorhanden, für diese ist jedoch ein Schutzanspruch der Bebauung entsprechend einer Mischgebietsnutzung nicht mehr gerechtfertigt, weil der Einfluss der Gewerbegebietsnutzungen überwiegt. Außerdem sind wegen der bereits vorhandenen starken Schallbelastung durch die Bundesstraße 71 bereits heute passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Auch wenn der Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 7.000 qm als großflächig gilt, ist mit verhältnismäßig geringer Verkehrsbelastung zu rechnen. Das angebotene Sortiment zählt überwiegend zum gehobenen Bedarf und wird von den Kunden eher seltener nachgefragt. Zudem ist seitens des Vorhabenträgers geplant, die erforderlichen Einstellplätze für den Möbelmarkt überwiegend auf der nördlichen Seite des Grundstücks unterzubringen, so dass die Wohnnutzung durch das Möbelhaus gegenüber dem Parkplatzlärm weitestgehend abgeschirmt wird. Aus diesem Grunde ist davon auszugehen, dass die geplante Nutzung mit den bereits vorhandenen Nutzungen verträglich ist. Immissionskonflikte, die zu einer Einschränkung der Nutzungen im Sondergebiet führen müssen, sind deshalb nicht zu erwarten. Der Änderungsbereich hat bisher sehr geringe bzw. keine Bedeutung für die Erholung des Menschen in Natur und Landschaft und die Qualität des Wohnumfeldes aufgrund der fehlenden Erschließung durch ein Wegenetz. Es handelt sich außerdem um einen verkehrsbedingt belasteten Bereich. Was die Erholungsfunktion angeht, ergeben sich mit der zukünftigen Nutzung des Änderungsbereichs daher keine relevanten Auswirkungen.

Zum Schutz der Trinkwasservorkommen in der Wasserschutzzone III des Wassergewinnungsgebiets Wasserwerk Zeven wird eine Versickerung von Oberflächenwasser innerhalb des Änderungsbereichs nicht erfolgen. Eine Verschlechterung der Grundwassersituation wird daher nicht eintreten.

### **Kultur- und Sonstige Sachgüter**

Mit der Realisierung des Vorhabens sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sonstige Sachgüter verbunden.

### **5.3.2 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)**

<b>Beeinträchtigungen des Schutzgutes</b>	<b>Wirkung auf das Schutzgut</b>
<b>Boden</b>	<b>Arten und Lebensgemeinschaften/ Landschaft</b>
Versiegeln, Abgraben, Aufschütten, Einbringen von Fremdmaterialien	Verlust und Veränderung von Lebensräumen oder Teillebensräumen und damit Kulturlandschaftsbereichen, die das Bild im Außenbereich vor dem Südrand der Stadt entscheidend mit bestimmen.
	<b>Klima/ Luft</b>
	Verringerung der Luftfeuchtigkeit, Aufwärmung, Staubentwicklung.
	<b>Wasser</b>
	Verringerung der Grundwassererneuerung, Änderung der

Abflussverhältnisse im Vorfluter Aue-Mehde.

<b>Wasser</b>	<b>Mensch</b>
Verringerung der Grundwassererneuerung	Grundwasservorräte bzw. Grundwasser als Trinkwasserressource verringern sich, was jedoch nicht durch das Vorhaben allein, sondern in der Summenwirkung ähnlicher Vorhaben begründet liegt.
<b>Klima/ Luft</b>	<b>Arten und Lebensgemeinschaften</b>
Zunahme des Kfz.-Verkehrs Verringerung der Luftfeuchtigkeit, Aufwärmung, Staubentwicklung, Schadstoffeinträge	Veränderung der Pflanzen- und Tierartengemeinschaften; Verlust oder Schädigung von Arten.
	<b>Mensch</b>
	Belastungen durch Luftschadstoffe.
	<b>Landschaft</b>
	Störung, Beunruhigung durch Lärmimmissionen
<b>Arten und Lebensgemeinschaften</b>	<b>Landschaft</b>
Verlust des Lebensraumes Acker	Verlust vegetationsbetonter Kulturlandschaftsbereiche am Rande der Niederung und infolgedessen Verlust der Pufferzone zwischen Stadtrand und Niederung.

### 5.3.3 Entwicklung des Gebiets ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Wird dieses Vorhaben, die Darstellung eines Sonstigen Sondergebiets, hier: „Möbelmarkt“ nicht verwirklicht, würde es im Flächennutzungsplan bei der Darstellung gewerblicher Bauflächen bleiben. Die vorbereitende Bauleitplanung stellt für den Änderungsbereich bereits gewerbliche Bauflächen dar.

In Bezug auf mögliche Umweltauswirkungen, bestehen keine qualitativen Unterschiede zwischen der Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes oder gewerblicher Bauflächen. Das im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegende Maß an Versiegelung und Überbauung und das zu erarbeitende Konzept der Oberflächenentwässerung würden sich nicht unterscheiden.

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

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

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von §18 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

#### Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 19 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Diesem Grundsatz wurde Rechnung getragen, indem Flächen in Anspruch genommen werden, die für Arten- und Lebensgemeinschaften geringe Bedeutung besitzen und bezüglich des Orts- Landschaftsbildes eine erhebliche Vorbelastung aufweisen bzw. entsprechend vorgeprägt sind.

Ein neuer Ansatz für ein Gebiet mit gewerblich genutzten Bauflächen oder Sondergebietsflächen entsteht im Außenbereich der Stadt nicht. Am Süd- und Südwestrand

der Stadt konzentrieren sich diese Nutzungen bereits. Geplant ist mit der 26. Flächen-nutzungsplanänderung lediglich die Änderung der Darstellung von „gewerblicher Baufläche“ zu „Sondergebiet Möbelmarkt“ an einer bereits bestehenden Erschließungs- und Verbindungsstraße zwischen den verschiedenen Konzentrationszonen für Gewerbe.

Zum Schutz des Trinkwasserreservoirs in der Wasserschutzzone III wird im Bebauungsplan Nr. 29 „Südring - Teil II“ das gesamte im Gebiet anfallende Oberflächenwasser in einem abgedichteten Rückhaltebecken gesammelt.

### **5.3.5 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die aufgrund der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen

- der Schutzgüter Boden und Wasser durch Überbauung, Versiegelung, Abgrabung und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
- des Schutzgutes Klima/ Luft durch Verstärkung von Immissionsbelastungen und Verlust von klimatischen Ausgleichsfunktionen
- des Schutzgutes Landschaft durch Überbauung des Geländereiefs in der Übergangszone zwischen Geest und Niederung mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Niederungsbereich

sind Eingriffe im Sinne von §18 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wurde unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1994 herausgegebenen "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 „Südring - Teil II“ berechnet. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 0,7 ha. Am Südrand des Änderungsbereichs wird zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft ein naturnaher Gehölzgürtel aus Bäumen und Sträuchern entwickelt.

Ausgleichsmaßnahmen, die nicht im Änderungsbereich erbracht werden können, werden außerhalb auf einer stadteigenen Fläche in der Gemarkung Badenstedt umgesetzt. Die Maßnahmen werden zwischen der Stadt Zeven und der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Unter der Voraussetzung der Umsetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich aus dem Planvorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen.

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

Für gewerbliche Nutzungen vorgesehene Flächen, die eine ausreichende Größe aufweisen würden und noch nicht bebaut sind, stehen zur Zeit noch im Bereich des Industriegebietes „Hochkamp“ in Zeven-Aspe zur Verfügung. Diese Flächen sollen jedoch für die Ansiedlung von immissionsträchtigen Betrieben vorgehalten werden, um im Bedarfsfall auch für solche gewerblichen Nutzungen kurzfristig Grundstücke anbieten zu können. Die Bereitstellung neuer Bauflächen für Industriezwecke oder für immissionsträchtigere Betriebe bereitet erhebliche Schwierigkeiten, so dass mit den vorhandenen Flächen sorgsam umgegangen werden soll.

Weitere geeignete Grundstücksflächen, die eine geeignete Flächengröße besitzen und den Belangen des Immissionsschutzes genügen würden, sind innerhalb des bebauten Ortsbereiches von Zeven nicht vorhanden. Eine Erweiterung der Bauflächen in die freie Landschaft hinein, um den Möbelmarkt ansiedeln zu können, stellt sich nicht als sinnvolle Alternative dar, zumal durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 südlich des Südrings gewerbliche Bauflächen planungsrechtlich abgesichert werden sollen, die kurzfristig auch erschlossen werden können. Außerdem bietet diese Fläche eine sehr gute verkehrliche Anbindung und liegt relativ nahe an der Innenstadt.

Aus diesen Gründen soll der Standort südlich des Südrings für den Möbelmarkt planungsrechtlich abgesichert werden.

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

### **5.4.1 Angewendete Verfahren**

Mess- oder Berechnungsverfahren sind nicht erforderlich.

### **5.4.2 Maßnahmen des Monitorings**

Maßnahmen des Monitorings sind detailliert im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 „Gewerbegebiet Südring - Teil II“ festgelegt.

## **5.5 Zusammenfassung**

Im Planänderungsgebiet ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Möbelmarkt) geplant. Mit der Ansiedlung des Möbelmarktes soll die Funktion der Stadt Zeven als Mittelzentrum gestärkt und die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des zentralen Ortes mit Gütern und Waren des gehobenen Bedarfs verbessert werden. Die im Plangebiet gelegene Fläche ist durch die Lage direkt an der Bundesstraße 71 und die noch relativ kurze Entfernung zur Innenstadt für die vorgesehene Nutzung städtebaulich gut geeignet.

Unzuträgliche Schallbelastungen auf schützenswerte Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten. Die in der näheren Umgebung vorhandenen Wohnungen sind durch die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung und die hohe Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße 71 bereits stark vorbelastet und im Sinne einer gewerblichen Nutzung vorgeprägt. Da der geplante Möbelmarkt im Vergleich zu anderen großflächigen Einzelhandelsbetrieben relativ wenig Kundenverkehr auf sich zieht und sich die Kunden längere Zeit innerhalb des Marktes aufhalten, sind unzuträgliche Schallbelastungen für die Wohnungen südlich des Sondergebietes aus der Parkplatznutzung nicht zu erwarten. Zudem soll der überwiegende Teil des Parkplatzes an der Nordseite des Grundstücks untergebracht werden. Der Parkplatz wird so durch das Möbelhaus gegenüber den südlich angrenzenden Grundstücken abgeschirmt.

Wertvolle Lebensräume werden für das Planvorhaben nicht in Anspruch genommen. Der Änderungsbereich wird derzeit vollständig als Ackerfläche genutzt. Trotz erheb-

licher Vorbelastung durch Lärm und Intensivnutzung des größten Teils der an den Änderungsbereich angrenzenden Aue-Mehde-Niederung ist das Landschaftsbild aber aufgrund des besonderen Geländereiefs im Übergang von dem höher gelegenen Geestrücken in die Fluss-Niederung noch von mittlerer Bedeutung.

Umweltbeeinträchtigungen lassen sich nur zum Teil vermeiden. Mit der Versiegelung und Überbauung, teilweise auch mit der Abgrabung von Boden im Änderungsbereich sowie durch die technische Überprägung des Landschaftsbildes ergeben sich unvermeidbare, jedoch ausgleichbare Beeinträchtigungen.

Die Ausgleichsmaßnahmen, die auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Klima/Luft und Landschaft zielen, können zum Teil oder vollständig auf Flächen innerhalb des Änderungsbereiches erfolgen. Es verbleibt jedoch ein Ausgleichsbedarf, der außerhalb des Änderungsbereichs zu decken ist. Dafür steht eine Fläche der Stadt Zeven bei Bademühlen zur Verfügung.

Unter der Voraussetzung der Umsetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich aus dem Planvorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Zeven, den

.....  
(Rieken)  
Samtgemeindebürgermeister

**Anhang      Biotopkartierung  
                 Lagepläne Ausgleichsfläche**