



**74. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Samtgemeinde Zeven  
Stadt Zeven**

**-Landkreis Rotenburg (Wümme)-**

**Teil I: Begründung**  
(Teil II: Umweltbericht)

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

Stand: 29. Januar 2026

**Samtgemeinde Zeven**  
Am Markt 4, 27404 Zeven  
Tel.: 0 42 81-716 243  
E-Mail: [christoph.schiemann@zeven.de](mailto:christoph.schiemann@zeven.de)

**M O R PartG mbB**



Architekten • Stadtplaner • Ingenieure  
Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg  
Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0  
E-Mail: [info@morarchitekten.de](mailto:info@morarchitekten.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Grundlagen der Planung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung .....	1
1.2 Änderungsbereich und Größe des Änderungsbereiches .....	1
<b>2 Gegenwärtige Situation im Änderungsgebiet</b> .....	<b>2</b>
<b>3 Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>2</b>
3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	2
3.2 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans .....	6
3.3 Naturschutzfachliche Aussagen und Ziele .....	7
<b>4 Städtebauliche Planung und Abwägung</b> .....	<b>9</b>
4.1 Inhalt der Planung .....	9
4.2 Aussagen zur Eingriffsregelung .....	15
4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen .....	15
<b>5 Flächenangaben</b> .....	<b>16</b>

### Anlagen:

- Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Godenstedter Straße“ in der Stadt Zeven der Samtgemeinde Zeven, T & H Ingenieure GmbH, Stand 26.05.2023
- Baugrunderkundung und -beurteilung sowie Beurteilung der chemischen Belastung der Aushubböden, Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH, Stand 26.05.2015



## Vorbemerkungen

Mit dieser 74. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Zeven erfolgt gleichzeitig, d.h. im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Godenstedter Straße“.

Der Umweltbericht wird gemeinsam für die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt.

Nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB werden in diesem ersten Schritt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sowie die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Beteiligung aufgerufen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebeten, sich sowohl zur Planung als auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping). Der Umweltbericht ist in Bearbeitung und wird nach Abschluss des Scopings unter Berücksichtigung der Eingaben fertiggestellt.

## 1 Grundlagen der Planung

### 1.1 Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

Die Stadt Zeven plant im Zuge der zukünftigen Wohnbauentwicklung und zur weiteren Deckung der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken die Entwicklung eines Wohnquartiers im nördlichen Stadtgebiet Zevens. Dabei sollen nicht nur Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen, sondern auch Flächen für Mehrfamilienhäuser vorgesehen werden. Das Wohngebiet soll sich in die umliegende Landschaft und Bebauung eingliedern und Aspekte der Klimaanpassung und des nachhaltigen Regenwassermanagements berücksichtigen.

Das Mittelzentrum zeichnet sich durch seine Lage an der Nord-Süd-Achse der B 71 und die Nähe zur Bundesautobahn 1 aus und hält für seine Bevölkerung neben einem Schwimmbad mehrere Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs vor. Zudem hat die Stadt eine besondere Bedeutung in Bezug auf Ausbildungs- und Arbeitsplatzschwerpunkte. Die Stadt ist Sitz der Samtgemeinde Zeven.

Die vorgesehene Wohnbaulandentwicklung erfordert die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven. Dieser stellt momentan im Planänderungsgebiet Flächen für die Landwirtschaft dar, welche überlagert wird von der nachrichtlichen Übernahme eines Rohstoffsicherungsgebiets.

Die Planung eines Wohngebiets widerspricht dieser Darstellung, sodass der Flächennutzungsplan zu ändern ist.

### 1.2 Änderungsbereich und Größe des Änderungsbereiches

Die Änderungsfläche liegt im bisher unbepflanzten Außenbereich, am nordwestlichen Rand des Zeveners Siedlungsgefüges.

Einbezogen sind das Flurstück 117/2 sowie teilweise das Flurstück 120/4 der Flur 1 der Gemarkung Zeven.

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 7,06 ha. Die räumliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Änderungsbereich ist etwas kleiner als der Geltungsbereich des parallel aufgestellten BP Nr. 97 „Godenstedter Straße“, da ein östlicher Streifen des Flurstücks 120/4 bereits im wirksamen FNP als Wohnbaufläche und im nördlichen Bereich als Grünfläche dargestellt wird.

## **2 Gegenwärtige Situation im Änderungsgebiet**

Die Änderungsfläche befindet sich am nordwestlichen Rand der Stadt Zeven. Sie wird nordwestlich und nördlich durch die freie Landschaft begrenzt, welche durch Acker- und Weideflächen sowie Wegeparzellen und kleine Gehölzflächen geprägt wird. Nordöstlich ist ein Asphaltmischwerk vorhanden. Östlich befindet sich ein als Randeingrünung angepflanzter Gehölzstreifen. Südlich verläuft die von Bäumen gesäumte Godenstedter Straße – K 143, an die sich südlich ein weiteres Wohngebiet anschließt.

Das Änderungsgebiet wird momentan zum Großteil als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Zentrum befindet sich zudem eine Senke, deren Rand von Bäumen gesäumt wird.

Die Erschließung der Änderungsfläche erfolgt über die K 143 – Godenstedter Straße.

## **3 Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 in seiner geänderten Fassung von 2022 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

Die Stadt Zeven wird in der zeichnerischen Darstellung des LROP als Mittelzentrum ausgewiesen. Westlich der Änderungsfläche verläuft in einiger Entfernung ein Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke. Für das Änderungsgebiet selbst werden keine zeichnerischen Aussagen getroffen.

Gemäß LROP soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.

Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll gefördert werden. Gleichzeitig sind die natürlichen Lebensgrundlagen, z.B. durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz, zum Umweltschutz und Erhalt der ökologischen Vielfalt, der Schönheit und des Erholungswertes der Landschaft zu erhalten und möglichst zu verbessern.

Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll dabei vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Weiter sollen Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen und Lärm für die Bevölkerung durch eine vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.

Im RROP 2020 wird die Stadt Zeven als Mittelzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen. Eine grundlegende Aufgabe von Mittelzentren ist zudem die Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten.



Abb. 1: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 Landkreis Rotenburg (Wümme), ohne Maßstab

Der östliche Teil des Änderungsgebiets wird als Teil des zentralen Siedlungsgebiets der Stadt Zeven dargestellt. Die Änderungsfläche liegt zudem im Randbereich eines großen Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials.

Nordöstlich befindet sich in einiger Entfernung ein Vorranggebiet Umspannwerk. Mit der B 71 verläuft durch die Stadt ein Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße. Der südöstlich der Änderungsfläche verlaufende Nord-West-Ring wird als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung dargestellt. Westlich des Planänderungsgebiets

befindet sich mit der Eisenbahnstrecke Rotenburg-Bremervörde ein Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke. Ebenfalls ca. 500 m westlich und ca. 650 m nördlich des Änderungsgebiets wird ein Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung sowie westlich ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dargestellt.

Weitere Vorbehalts- und Vorranggebiete sind von der Planung nicht betroffen. Für das geplante Vorhaben sind insbesondere die nachstehenden Festsetzungen des RROP 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme) relevant:

### Siedlungsstruktur

Gem. Kap. 2.1 Satz 01 des RROP ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vor dem Hintergrund des demographischen Wandels vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Es ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsstruktur zu erhalten und zu entwickeln.

Die Bundesregierung hat in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie 2017 das sog. 30-ha-Ziel festgelegt, d.h. bis zum Jahr 2030 soll der Flächenverbrauch auf max. 30 Hektar pro Tag verringert werden. Zur Erlangung des Ziels sind bei der gemeindlichen Entwicklung neue Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich zu vermeiden.

Gemäß RROP Kap. 2.1 Satz 05 ist bei der gemeindlichen Entwicklung der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken. Die zeichnerische Festlegung der zentralen Siedlungsgebiete im RROP dient insbesondere der Klarstellung der gewünschten räumlichen Konzentration und Bündelung von zentralörtlichen Angeboten und Einrichtungen.

Die Stadt Zeven hat im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements die Aspekte Innenentwicklung, Nachverdichtung und Lückenbebauung im Fokus.

Mit diesem Verfahren konzentriert sich die Siedlungstätigkeit in einem prosperierenden Mittelzentrum. Die Maßnahme dient der Sicherung vorhandener Infrastrukturen und auch der Sicherung Zevens als nachgefragter Wohnstandort und attraktives Mittelzentrum. Für die vorliegende Fläche bestehen bereits seit mehreren Jahren Entwicklungsabsichten.

### **Freiraumverbund**

Klimaökologisch bedeutsame Freiflächen, die gem. RROP Kap. 3.1.1 Ziffer 01 zu erhalten und zu entwickeln sind, liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung nicht vor. Bei städtebaulichen Planungen und Maßnahmen soll gem. RROP Kap. 3.1.1 Ziffer 02 auf die Erhaltung und Schaffung von Siedlungsbereichen mit guter Durchgrünung sowie auf eine ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder und siedlungsnahen Freiräumen Wert gelegt werden.

Die im Änderungsgebiet und dessen Umgebung bestehenden Gehölzstrukturen werden in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt, d. h. sie werden erhalten und soweit möglich gesichert. Darüber hinaus werden auf Ebene des Bebauungsplanes ergänzende Maßnahmen für eine Durchgrünung des Gebiets sowie eine ökologische und landschaftsästhetische Gestaltung der neu entstehenden Siedlungsränder getroffen und planungsrechtlich abgesichert.

### **Bodenschutz**

Boden ist als eine endliche Ressource grundsätzlich schützenswert. Mit der Planung eines Neubaugebietes wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens einhergehen. Andere/Ähnliche geeignete oder verfügbare Flächen sind als langfristige Ergänzung des Siedlungsraumes derzeit nicht vorhanden, bzw. nicht aktivierbar/verfügbar. Die Standortwahl wurde sowohl unter dem Gesichtspunkt der Minimierung von Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als auch im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit getroffen und sorgfältig abgewogen.

### **Natur und Landschaft**

Vorranggebiete für den Biotopverbund sind durch die Planung nicht betroffen. Auch festgelegte Vorranggebiete für Natur und Landschaft (i.d.R. bestehende Naturschutzgebiete oder Gebiete, die aufgrund der Empfehlungen des Landschaftsrahmenplans von ihrem natürlichen Potenzial her die Voraussetzungen zur Ausweisung als Naturschutzgebiet erfüllen) befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs oder in dessen unmittelbarer Umgebung.

Im von der Landwirtschaft geprägten Planungsraum sollen gem. Kap. 3.1.2 Ziffer 03 Landschaftselemente wie Hecken, Feldraine oder Gehölze erhalten bzw. neu geschaffen werden. Hierauf nimmt die Planung Rücksicht.

Gemäß Kap. 3.1.2 Ziffer 05 soll in den Vorbehaltsgebieten Natur- und Landschaft der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Erhaltung des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht gegeben werden.

Ebenfalls sind von der Planung keine Vorranggebiete Natura 2000 betroffen.

## **Landwirtschaft**

Die Landwirtschaft ist im Landkreis Rotenburg (Wümme) für die Wirtschafts- und Raumstruktur von erheblicher Bedeutung. Sie soll als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozio-ökonomischen Funktion gesichert werden (vgl. RROP Kap. 3.2.1/ 01). Die Stadt Zeven ist aufgrund des hohen natürlichen standortgebundenen Ertragspotenzials von mehreren größeren Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft umgeben, welche hinsichtlich ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden sollen. Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb des Randbereichs eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft. Vorgeesehen ist die Ausdehnung des Siedlungsrandes in die freie Landschaft hinein. Dadurch werden Flächen am Rand des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft in Anspruch genommen. Da es sich um eine im Vergleich zur Gesamtausdehnung kleinteilige Randfläche des Vorbehaltsgebietes handelt, die sich im Eigentum der Stadt befindet, gibt die Stadt Zeven in der Abwägung der Wohnnutzung den Vorrang. Die Bodenfruchtbarkeit wird auf weiten Teilen der Fläche im Nibis ® Kartenserver als sehr gering angegeben. In Zeven herrscht ein Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau, nicht nur für Einfamilienhäuser, sondern insbesondere auch für Mehrfamilienhäuser. Die Fläche grenzt an vorhandene Siedlungsstrukturen und erweitert das Siedlungsgefüge sinnvoll.

## **Infrastrukturen**

Als Mittelzentrum verfügt die Stadt Zeven über eine gute Grundversorgung mit Angeboten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. So sind in der Stadt mehrere Ärzte, Grundschulen, ein Gymnasium, eine IGS sowie eine Förderschule, ein berufliches Bildungszentrum und mehrere Kindertagesstätten und Kindergärten vorhanden. Ergänzend gibt es ein Schwimmbad sowie ein Naturbad und diverse Sportanlagen. In Bezug auf Ausbildungs- und Arbeitsplatzschwerpunkte hat die Stadt aufgrund der Berufsbildenden Schule und den in der Stadt angesiedelten Betrieben eine besondere Bedeutung. Die nächstgelegenen Oberzentren befinden sich mit Bremerhaven und Bremen westlich und mit Hamburg und Hamburg-Harburg östlich von Zeven.

## **Verkehr**

Durch die Stadt Zeven verläuft in Nord-Süd Richtung die B 71 als Hauptverkehrsstraße. Zudem mündet die L 131 in Zeven in die B 71. In Ost-West-Richtung wird die Stadt von der L 122, bzw. L 124 durchquert. Als Ortsumgebung fungieren die westlich von Zeven verlaufenden Straße Westring und Nord-West-Ring. Südlich entlang der Änderungsfläche verläuft die K 143.

Sowohl über die B 71 als auch über die L 131 kann in südlicher Richtung die Bundesautobahn 1 erreicht werden. Der nächstgelegene Anschluss an die Bundesautobahn 1 (BAB 1) Hamburg-Bremen befindet sich ca. 6 km südlich von Zeven in Elsdorf.

Durch Zeven verlaufen mit der Strecke Rotenburg-Bremervörde und Wilstedt-Tostedt zwei eingleisig ausgebaute Bahnstrecken, diese werden jedoch nicht mehr für den schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV) genutzt und dienen lediglich dem Güterverkehr, bzw. sind stellenweise außer Betrieb. Sie werden im RROP als Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke dargestellt.

Gemäß Kapitel 4.1.2 Ziffer 02 soll im Landkreis Rotenburg (Wümme) eine Grundversorgung im ÖPNV sichergestellt werden.

An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist die Stadt über verschiedene Buslinien angebunden. Ergänzend gibt es ein Anrufsammeltaxi sowie einen Bürgerbus. Über die Busverbindungen können die umliegenden Grund-, Mittel- und Oberzentren erreicht werden. So verbindet die Buslinie 630 beispielsweise Zeven mit dem Oberzentrum Bremen. Die Anbindung an den SPNV ist in Tostedt, Rotenburg, Bremervörde und Harsefeld möglich.

### **Energie**

Ca. 440 m nördlich des Änderungsgebiets verläuft eine 110 kV Hochspannungsleitung. Zudem befindet sich ca. 730 m nordöstlich der Änderungsfläche ein Umspannwerk.

### **Wasserver- und -entsorgung, Hochwasserschutz**

Gemäß Kapitel 3.2.4 Ziff. 01 RROP soll auf eine für den Wasserhaushalt und die Gewässergüte geeignete Bodennutzung und nachhaltige Bewirtschaftungsform hingewirkt werden. Die Abwasserentsorgung soll gem. Kap. 3.2.4 Ziffer 02 soweit möglich über zentrale Abwasserreinigungsanlagen erfolgen.

### **Fazit**

Damit sind die wesentlichen für das Planungsgebiet relevanten Aussagen zur Raumordnung benannt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass Zeven als Mittelzentrum die grundlegende Aufgabe der Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten innehat.

Es ist eine gute Versorgung mit Gütern und Angeboten der Daseinsvorsorge des kurz- und mittelfristigen Bedarfs in der Stadt gegeben.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung schließt südlich und östlich an Siedlungsstrukturen an, nördlich befinden sich ergänzend gewerbliche Nutzungen. Das Siedlungsgefüge wird sinnvoll arrondiert. Die verkehrliche Erschließung kann unmittelbar über die K 143 erfolgen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird der Übergang zur freien Landschaft durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen gestaltet. Innerhalb der Änderungsfläche ist eine Senke vorhanden, deren Rand von Bäumen gesäumt wird. Diese Grünstrukturen bleiben zu weiten Teilen erhalten, sodass innerhalb der Fläche auch weiterhin der die Fläche prägende Baumbestand vorhanden ist. Die angrenzenden Grünstrukturen bleiben ebenfalls weitgehend erhalten.

Als größter Eingriff werden die Versiegelung des Bodens und der dauerhafte Wegfall landwirtschaftlicher Nutzflächen angesehen.

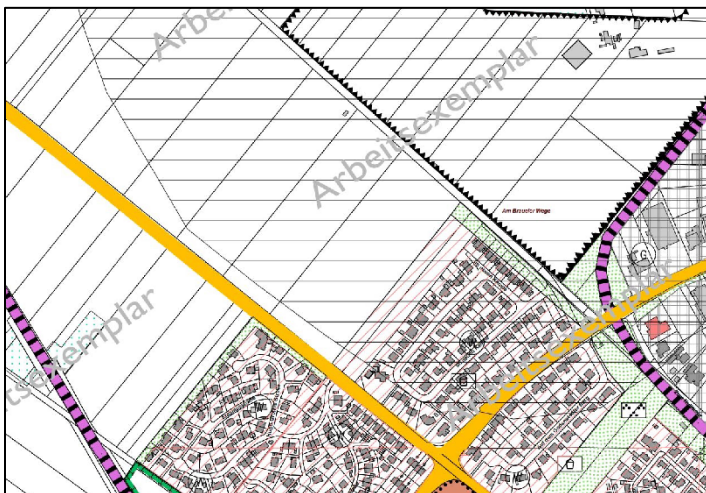
Das Verhältnis zwischen Neuausweisung und bestehenden Siedlungsbereichen wird als angemessen angesehen. Die Entwicklung in den Außenbereich wird insbesondere vor dem Hintergrund der raumordnerischen Funktion Zevens als Mittelzentrum mit der grundlegenden Aufgabe der Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten als verträglich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar eingestuft.

Die Planung steht nicht in Konflikt mit Zielen der Raumordnung. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB wird genügt.

## **3.2 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt für den Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar.

Überlagert werden diese von der nachrichtlichen Darstellung eines Rohstoffsicherungsgebiets, welches ebenfalls die östlich, westlich und nördlich gelegenen Flächen überdeckt.



**Abb. 2** Ausschnitt aus dem rechtswirksamen F-Plan der Samtgemeinde Zeven/ ohne Maßstab

Die nördlich angrenzenden Flächen werden als Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt. Für die östlich an den Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung angrenzenden Gebiete werden Wohnbauflächen dargestellt, stellenweise erfolgt zudem die Darstellung von Grünflächen. Die südlich gelegene Godenstedter Straße wird als Verkehrsfläche dargestellt, das daran angrenzende Wohngebiet wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Da der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird, kann das geplante Wohngebiet nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden. Daher erfolgt diese 74. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven, sodass der im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellte Bebauungsplan Nr. 97 „Godenstedter Straße“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Mit Wirksamwerden dieser 74. Änderung des Flächennutzungsplanes gilt der Bebauungsplan Nr. 97 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.3 Naturschutzfachliche Aussagen und Ziele

Das Änderungsgebiet ist vollständig unbebaut und stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar. Im Zentrum der Fläche befindet sich eine Senke, welche durch Sandabbau entstanden ist. Der Rand der Senke ist von Bäumen gesäumt.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) (Stand Fortschreibung 2016) ordnet den Großteil der Änderungsfläche in Karte 1 – Arten und Biotope entsprechend als Biototyp mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I) zu. Der westliche und nördliche Teil der die Senke säumenden Gehölzbestände wird als Biototyp mit hoher Bedeutung (Wertstufe IV) eingestuft, der östliche Teil dieser Gehölzbestände wird Biotypen mit geringer Bedeutung (Wertstufe II) zugeordnet.

Innerhalb des Geländes sind größere Höhenbewegungen vorhanden. Im mittleren Bereich des Plangebiets ist eine Senke vorhanden, welche auf ca. 200 m von Süden nach Norden abfällt, sodass am nördlichen Rand zwischen der Senke und der verbleibenden Fläche eine Höhendifferenz von bis zu 5 m besteht. In der Senke liegt der tiefste Punkt ca. 23 m ü NHN. Der höchste Punkt befindet sich im Süden (28,75 m ü NHN) bzw. Nordosten (28,44 m ü NHN) der Änderungsfläche. Der tiefste Punkt außerhalb der Senke liegt mit ca. 25,36 m ü NHN im Westen des Gebiets. Die Höhendifferenz innerhalb des Änderungsgebiets, ausgenommen der Senke liegt somit bei ca. 3,1 m.

Im Randbereich der Senke sind Baumbestände vorhanden. Zudem grenzt östlich ein Gehölzstreifen an die Fläche an.

Die südlich verlaufende Kreisstraße ist von straßenbegleitenden Bäumen gesäumt. Nördlich der Änderungsfläche befindet sich eine kleinteilige Gehölzfläche.

In der Karte 2 – Landschaftsbild des LRP wird das Änderungsgebiet einer Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung zugeteilt, südlich und östlich schließt unmittelbar der Siedlungsbereich an.

In den Karten 3 – Boden und 4 – Wasser werden keine Darstellungen für die betrachtete Fläche getroffen. Es liegen gem. der Textkarte 3.3/1 – Bodenabteilungen des LRP terrestrische Böden trockener Standorte vor. Gem. dem Nibis ® Kartenserver ist der Bodentyp Mittlere Podsol-Braunerde vorhanden, der Bereich der Senke wird als Abtragsfläche keiner Bodenlandschaft zugeordnet.

Da sich die Fläche im Übergangsbereich zwischen dem Siedlungsbereich und der freien Landschaft befindet, wird sie in Karte 5 – Zielkonzept des LRP entsprechend der Zielkategorie IV- Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild zugeordnet.

Gem. der Karte 6 – Schutzgebiete des LRP befindet sich nördlich des Änderungsgebiets im Bereich der dort vorhandenen Gehölzflächen ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Ca. 440 m westlich befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet.

Die Änderungsfläche liegt, wie den Textkarten 4.3/3- 4.3/5 entnommen werden kann, innerhalb der kritischen maximalen Vernetzungsdistanz der Biotopverbunde Stillgewässer, Moore und Grünland sowie gem. der Textkarte 4.3/1 innerhalb des Suchraums für eine Vernetzung von korridor- oder trittsteinabhängigen Arten des Biotopverbunds Wälder.

Nordwestlich der Änderungsfläche ist im Nibis ® Kartenserver eine Altablagerung (Standortnummer 3574084001) verzeichnet. Zudem befindet sich unmittelbar westlich auf dem Flurstück 115/2 eine Altlast (Standortnummer 3574084037).

Eine genaue Bewertung der jeweiligen Biotoptypen erfolgt im ergänzenden Umweltbericht im Rahmen der detaillierten Abarbeitung der Eingriffsregelung.

#### 4 Städtebauliche Planung und Abwägung

Größe:	Gesamt ca. 7,06 ha
Lage:	Siedlungsrand
Nutzung:	Landwirtschaftliche Ackerfläche, Baumbestand im Randbereich einer Senke
Umgebung:	Wohnnutzungen, Gewerbenutzung, Landwirtschaft, Gehölzflächen, straßenbegleitend Baumbestände,
Allgem. Entwicklungsziel:	Entwicklung eines Wohngebiets sowie von Grünflächen
bisherige FNP-Darstellung:	Ca. 70.567 m <sup>2</sup> Fläche für die Landwirtschaft,
neue FNP-Darstellung:	Ca. 4,87 ha Wohnbaufläche, ca. 2,19 ha öffentliche Grünfläche
Erschließung:	Über südlich verlaufende K 143 – Godenstedter Straße
Siedlungsgefüge:	Außenbereich, Übergang zum Siedlungsrand, durch Wohngebäude geprägte Siedlungsstrukturen im Süden und Osten angrenzend,
Nutzungskonflikte / Immissionsschutz:	Gewerbliche Nutzungen, Übergang zur freien Landschaft, angrenzende landwirtschaftliche Nutzung, Kreisstraße, Wohnnutzungen in der weiteren Umgebung
Ver- und Entsorgung:	Anbindung an Bestand ist zu prüfen
Natur und Landschaft:	Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Siedlung, Baumbestände, Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sowie mögliche Beeinträchtigungen sind zu prüfen
Raumordnung u. Landesplanung:	Neuausweisung einer Wohnbaufläche in einem Mittelzentrum als Erweiterung des bestehenden Siedlungsbereichs im Sinne der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten
Eingriffsregelung:	Ausgleich insbes. für Neuversiegelung auf Ebene des Bebauungsplanes erforderlich

##### 4.1 Inhalt der Planung

Mit dieser 74. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven soll die planungsrechtliche Grundlage für die Weiterentwicklung der Wohnbauflächen im Mittelzentrum Zeven erfolgen.

Vorgesehen ist künftig auf ca. 48.694 m<sup>2</sup> eine Darstellung von Wohnbauflächen. Zudem ist auf ca. 21.873 m<sup>2</sup> Fläche im Bereich der geplanten Randeingrünung und der zentral vorgesehenen Grünfläche die Darstellung von öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Die nachrichtliche Darstellung der Rohstoffsicherungsfläche wird nicht übernommen, die Fläche ist im Regionalen Raumordnungsprogramm nicht Vorranggebiet oder Vorsorgegebiet Rohstoffsicherung dargestellt.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund des vergleichsweise kleinen Maßstabs nicht parzellenscharf. Vorgegeben wird die beabsichtigte Entwicklungsrichtung auf Samtgemeindeebene. Daher wird vorliegend auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die Darstellung des geplanten Lärmschutzwalles sowie der Verkehrsflächen, der Sondergebietsfläche, der Versorgungsfläche und des Regenrückhaltebeckens verzichtet. Die Randeingrünung hingegen wird dargestellt, um die beabsichtigte Gestaltung des Siedlungsrandes zu verdeutlichen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können diese Darstellungen als Festsetzungen konkret getroffen werden.

##### Verkehr/ Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt von Süden ausschließlich über eine zentrale Zuwegung zur K 143. Die K 143 – Godenstedter Straße kreuzt in östlicher Richtung in den Nord-West-Ring, über den die Bundesstraße 71 erreicht werden kann. Ein Anschluss an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze ist erforderlich. Im Zuge des Scopings werden Aussagen zur Erweiterungsfähigkeit der bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze erbeten.

**Immissionsschutz:**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vorliegend sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu erwartende Beeinträchtigungen zu ermitteln und es ist zu klären, inwieweit ggf. Schutzmaßnahmen zu treffen sind.

Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die Planung mit umliegenden ggf. schützenswerten Nutzungen verträglich ist.

Zur Beurteilung der auf das Gebiet einwirkenden Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen sowie der vom Gebiet ausgehenden Verkehrslärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, welche mit Stand 26.05.2023 vorliegt. In der Begründung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 97 „Godenstedter Straße“ werden die Ergebnisse des Gutachtens ausführlicher dargelegt.

Landwirtschaft:

In unmittelbarer Umgebung der Änderungsfläche befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe. Die nächstgelegene Hofstelle befindet sich ca. 440 m südwestlich des Änderungsgebiets und ist von diesem durch die Bahnstrecke, das Wohngebiet zum Neuen Land sowie die Godenstedter Straße räumlich getrennt.

Eine Einschränkung landwirtschaftlicher Betriebe ist durch die Planung nicht zu erwarten. Die an die Änderungsfläche angrenzenden Ackerflächen werden weiterhin ackerbaulich genutzt. Landwirtschaftliche Immissionen (Lärm, Geruch, Staub) im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen sind typisch für den ländlichen Raum und zu tolerieren.

Verkehrliche Immissionen:

Das geplante Wohngebiet verursacht Erschließungsverkehre. Die Erschließung erfolgt über eine zentrale Zufahrt zur K 143 – Godenstedter Straße. Aufgrund der hinzukommenden Erschließungsverkehre erhöht sich der Beurteilungspegel an einem Immissionsort, an dem nachts ohnehin die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung aufgrund des Verkehrslärms der K 143 bereits überschritten wird, in der Nachtzeit um 0,2 dB. Im Tageszeitraum erhöht sich der Beurteilungspegel an dieser Stelle um 0,4 dB. An den anderen Immissionsorten erhöhen sich die Beurteilungspegel um 0,3 dB tags und 0,2 dB nachts, jedoch wird an diesen Punkten die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nicht überschritten.

Es handelt sich somit am betroffenen Immissionsort gem. § 1 der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) um eine wesentliche Erhöhung der Verkehrslärmverhältnisse.

In der aktuellen Rechtsprechung werden weder konkrete Maßnahmen in einem solchen Fall, noch der genaue Untersuchungsumfang für den planinduzierten Ziel- und Quellverkehr auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen benannt. Im Schallgutachten kann nicht abschließend beurteilt werden, inwieweit die Erhöhung um 0,2 dB derart relevant ist, dass entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Entsprechend der weitreichenden Juristenmeinungen kann beispielsweise eine Erhöhung um nur 0,1 dB durchaus ohne weitere Schallschutzmaßnahme einer Abwägung zugänglich sein, da es sich um eine minimale, weder subjektiv noch messtechnisch nachweisbare Erhöhung handelt. Im Lärmschutzgutachten heißt es weiter dazu: *„Aus Sachverständiger Sicht trifft dies auf eine Erhöhung um 0,2 dB ebenso zu, insbesondere wenn man zusätzlich die Prognoseunsicherheit und die täglichen Verkehrsschwankungen berücksichtigt.“*

Daher werden vorerst keine Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, auch vor dem Hintergrund, dass das Gutachten eine wesentlich dichtere Bebauung mit mehr Wohneinheiten und somit mehr Ziel- und Quellverkehr zugrunde legt.

Auf das Planänderungsgebiet wirken Verkehrslärmimmissionen der südlich verlaufenden K 143 sowie des östlich in einiger Entfernung verlaufenden Nord-West-Rings und ergänzend der ca. 300 m westlich verlaufenden Schienenstrecke ein. Tagsüber wird an der südwestlichen Grenze des Planänderungsgebiets daher der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung um ca. 2 dB überschritten. Erst in einem Abstand von 4 m zur südwestlichen Grenze des Änderungsgebiets wird der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung im gesamten Gebiet unterschritten. Nachts wird aufgrund der Verkehrslärmimmissionen der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung ebenfalls an der südwestlichen Grenze des Änderungsgebiets um 4 dB überschritten. In einem Abstand von 12 m zur südwestlichen Grenze des Änderungsbereichs kann der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung unterschritten werden.

In der verbindlichen Bauleitplanung werden daher Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen getroffen. Zudem sind der Begründung der verbindlichen Bauleitplanung detailliertere Ausführungen zu den ermittelten Beurteilungspegeln zu entnehmen.

#### Gewerbliche Immissionen:

Nördlich der Änderungsfläche befinden sich ein Asphaltmischwerk sowie weitere gewerblich genutzte Flächen.

Im nordöstlichen Bereich kommt es aufgrund der einwirkenden Gewerbelärmimmissionen zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete sowohl in der Tages- als auch in der Nachtzeit. Erst in einem Abstand von tagsüber 26 m und nachts 16 m zur nordöstlichen Grenze des Änderungsbereichs können die Orientierungs- und Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechend an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs der Änderung Immissionsschutzmaßnahmen vorgesehen und über eine entsprechende textliche Festsetzung festgesetzt.

Auf ebene der Flächennutzungsplanänderung werden keine zeichnerischen Festsetzungen getroffen, da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und lediglich die beabsichtigte Entwicklung auf Samtgemeindeebene darstellt.

#### **Belange der Landwirtschaft**

Durch die Planung wird eine etwa 7,06 ha große Ackerfläche, welche teilweise innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft aufgrund eines hohen Ertragspotenzials liegt, dauerhaft einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Hinsichtlich der Bodenfunktionskarte des NIBIS-Kartenservers ist jedoch nur eine sehr geringe Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) für den überwiegenden Teil des Änderungsgebiets verzeichnet. Für den Bereich der Senke wird keine Angabe zur Bodenfruchtbarkeit im Kartenserver getroffen. Lediglich eine kleine Teilfläche im Südwesten des Änderungsgebiets wird eine mittlere Bodenfruchtbarkeit zugeordnet.

Der Entzug landwirtschaftlicher Flächen erfolgt im Randbereich des sehr großflächigen Vorbehaltsgebietes, so dass dieses in seiner Gesamtfunktion voraussichtlich nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb der Änderungsfläche werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der näheren Umgebung des Änderungsgebietes kann es zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und zu tolerieren.

Ggf. wird eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen im Zuge externer Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Bei der noch ausstehenden Flächenauswahl soll Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange genommen werden.

### **Natur- und Landschaft / Artenschutz**

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich überwiegend Ackerflächen. Im Zentrum sind Baumbestände vorhanden. Die Fläche ist derzeit unbebaut.

Der straßenbegleitende Baumbestand entlang der Kreisstraße wird voraussichtlich weitgehend erhalten. Auch die in der Umgebung des Änderungsgebiets vorhandenen Gehölzflächen werden im Zuge der Planung berücksichtigt. Lediglich zur Herstellung der Erschließung sowie der Parzellierung können einzelne Baumentnahmen im Baumbestand innerhalb des Plangebiets, in der östlich vorhandenen Gehölzfläche sowie des straßenbegleitenden Baumbestands erforderlich werden.

Im Zuge der Realisierung der Planung werden umfangreiche Flächen für Bebauung und Erschließung neu versiegelt. Konkrete Aussagen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 97 getroffen. Lebensraum, der bei derzeit intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, überwiegend als Ackerland, nur eingeschränkt bedeutsam ist, geht verloren. Zugleich wird durch die vorgesehenen Grünflächen wertvoller neuer Lebensraum geschaffen.

Es befinden sich keine Naturdenkmäler, geschützte Objekte oder geschützte Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts im Änderungsgebiet oder sind durch die Planung indirekt betroffen. Nordwestlich der Fläche befindet sich ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop, derzeit wird nicht davon ausgegangen, dass die Flächennutzungsplanänderung dieses negativ beeinträchtigt.

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Bei Eingriffsvorhaben im Rahmen der Bauleitplanung bezieht sich die Prüfung auf das Artenspektrum der Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie auf die europäischen Vogelarten. Artenschutzrechtliche Verbote greifen erst im Zuge der konkreten Realisierung von Vorhaben. Gleichwohl ist im Vorfeld zu prüfen, ob der Umsetzung der Planung ggf. unüberwindliche Hindernisse bezüglich des Artenschutzes entgegenstehen.

Die Gehölzbestände im Umfeld des Plangebietes bleiben weitgehend erhalten. Sie befinden sich bereits jetzt in Siedlungsnähe und dürften hinsichtlich ihrer Eignung als potenzieller Lebensraum sowie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten keine erhebliche Einschränkung erfahren. Die Gehölzbestände innerhalb des Plangebiets werden ebenfalls weitgehend erhalten.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit ihrem regelmäßigen Flächenumbbruch und der unmittelbaren Anbindung an das bestehende Ortsgefüge sowie der südwestlich verlaufenden Kreisstraße sind bereits deutliche Störungspotenziale vorhanden. Die landwirtschaftliche Fläche ist hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum somit deutlich eingeschränkt.

Es wird ein Umweltbericht erstellt, in dem die Einhaltung artenschutzrechtlicher Belange geprüft wird. Zudem erfolgt eine Brutvogelkartierung. Die Ergebnisse werden zusammenfassend an dieser Stelle ergänzt, wenn der Umweltbericht vorliegt.

### **Boden / Wasser / Klima / Landschaftsbild**

Aufgrund der vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung liegt eine Vorbelastung des Bodens vor. Mit der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven werden Versiegelungen vorbereitet. Die Bodenfunktionen gehen auf den versiegelten Flächen verloren, es erfolgt ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden. Hinsichtlich der Naturhaushaltsfaktoren Wasser, Luft und Klima liegt aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine Beeinträchtigung der Bodenstrukturen vor.

Durch die mit dem Vorhaben verbundene Flächenversiegelung kann das Oberflächenwasser vor Ort zukünftig lediglich eingeschränkt versickert werden. Mögliche Schadstoffeinträge aus der landwirtschaftlichen Nutzung entfallen zukünftig, sodass aus den Folgenutzungen durch das Wohngebiet keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen. Innerhalb der Änderungsfläche soll ein Regenrückhaltebecken eingerichtet werden.

Mit der Entwicklung eines weiteren Baugebietes werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt, die keine besondere Bedeutung für das Klima aufweisen. Der im Randbereich der Senke vorhandene Baumbestand wird im Zuge der Planung berücksichtigt und soll weitestgehend erhalten bleiben. Der angrenzende Baumbestand wird soweit möglich vollständig erhalten. Konkrete Aussagen sind in der verbindlichen Bauleitplanung nach Erstellung des Umweltberichtes zu treffen. Es werden lediglich geringfügige Änderungen des Mikroklimas erwartet. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebiets getroffen.

Das Landschaftsbild ist durch die südlich vorhandene Wohnbebauung sowie die nördlich vorhandene gewerbliche Nutzung bereits vorbeeinträchtigt. Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Ausweitung des Siedlungsbereiches in den Außenbereich vorbereitet. Es kommt zu einer weiteren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Nach Westen und Nordwesten hin wird daher die Anlage einer Randeingrünung vorgesehen. Entsprechende Festsetzungen erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung. Durch ergänzende gestalterische Vorgaben in der verbindlichen Bauleitplanung können nicht erwünschte Auswirkungen auf das Ortsbild gemildert werden. Für eine landschaftsgerechte Einbindung der Flächen und einen Siedlungsrand mit harmonischem Übergang ist in der verbindlichen Bauleitplanung Sorge zu tragen.

### **Denkmalschutz/ Kultur- und Sachgüter**

Es wird nicht mit dem Auftreten Ur- oder frühgeschichtlicher Bodenfunde im Änderungsbereich gerechnet. Es befinden sich zudem keine Denkmäler innerhalb der Änderungsfläche sowie in deren Umgebung.

### **Altlasten- und Kampfmittelverdacht**

Nordwestlich der Änderungsfläche bzw. nördlich des dort verlaufenden Wirtschaftsweges wird im Nibis® Kartenserver eine Altablagerung (Standortnummer 3574084001) verzeichnet. Zudem befindet sich unmittelbar westlich auf dem Flurstück 115/2 eine Altlast (Standortnummer 3574084037).

Es gibt derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Änderungsbereiches. Gleiches gilt für Kampfmittel. Auch hier sind bislang keine Vorkommen im Änderungsbereich oder dessen näherer Umgebung bekannt.

## Planungsalternativen

Mit dieser 74. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von neuem Wohnraum in dem Mittelzentrum Zeven geschaffen werden.

Im Zuge der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts 2030 der Stadt Zeven wurden Bauland- und Entwicklungspotenziale ermittelt. In diesem wird das Planänderungsgebiet gemeinsam mit der Fläche des Asphaltmischwerks als langfristiges Baulandpotenzial aufgeführt. Die Entwicklung der Fläche nördlich der Godenstedter Straße als Wohnbauland wurde bereits vor mehreren Jahren angestoßen, zwischenzeitlich jedoch pausiert.

In der Zwischenzeit wurde im südlichen Bereich der Stadt mit der Bauleitplanung „Auegärten“ ein Wohngebiet auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei entwickelt und Gewerbeflächen in ihrem Bestand gesichert. Zudem wurde in den letzten zehn Jahren im Süden der Stadt weiterer Wohnraum geschaffen.

Die Planung nördlich der Godenstedter Straße im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt wird nun fortgeführt, sodass eine gleichmäßige Siedlungsentwicklung in der Stadt Zeven fortgeführt wird. Die Fläche befindet sich inzwischen im Eigentum der Stadt Zeven. Im nördlichen Siedlungsbereich sind mit der Fläche des Asphaltmischwerks und einer Fläche östlich des Eibenweges zwei weitere langfristige Baulandpotenziale vorhanden. Die Fläche des Asphaltmischwerks steht absehbar nicht für eine Baulandentwicklung zur Verfügung, das Asphaltmischwerk ist weiterhin in Betrieb. Die Fläche östlich des Eibenwegs befindet sich westlich eines Reiterhofes, wodurch ggf. Geruchsimmissionskonflikte vorhanden sein könnten. Zudem handelt es sich um eine schmale Fläche.

Die vorliegende Fläche ist im Eigentum der Stadt Zeven und steht für die Entwicklung von Wohnbauland zur Verfügung. Die Stadt Zeven ist aufgrund der Bandbreite der ansässigen Unternehmen und der infrastrukturellen Ausstattung ein attraktiver Wohnort und hat gemäß seiner Einstufung als Mittelzentrum die raumordnerische Aufgabe, Wohnstätten zu sichern.

Die Einwohnerzahlen der Stadt Zeven sind in den letzten 10 Jahren moderat gestiegen. So wurden 2014 13.655 Einwohner gezählt, 2019 waren es 13.763 und 2024 13.958 Einwohner (Landesamt für Statistik Niedersachsen). Berücksichtigt werden in den Zahlen lediglich die Erstwohnsitze.

Somit ist davon auszugehen, dass die Einwohnerzahl der Stadt auch weiterhin wachsen wird und somit mittel- bis langfristig weiterer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden muss. Vorliegend ist nicht nur die Entstehung von Einfamilien- und Doppelhäusern geplant, es sollen ergänzend auch andere Wohnformen, wie Reihenhäuser und Mehrparteihäuser ermöglicht werden, sodass verschiedene Wohnbedürfnisse mittelfristig gedeckt werden können.

Da sich die Fläche im Eigentum der Stadt Zeven befindet, kann diese die Flächen gezielt einer Bebauung zuführen und somit ggf. das Gebiet Schritt für Schritt angelehnt an den Bedarf entwickeln.

In Zeven stehen derzeit keine geeigneten alternativen bzw. gleichwertigen Flächen zur Verfügung. Auch im Innenbereich sind für die gewünschte Wohnbaulandentwicklung keine geeigneten Flächen vorhanden. Südlich und östlich des Änderungsgebiets sind bereits Wohnbauflächen vorhanden, die vorgesehene Neuausweisung einer Wohnbaufläche arrondiert somit bestehende Nutzungen.

## 4.2 Aussagen zur Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich 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 durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt ist.

Durch die geplante Versiegelung kommt es voraussichtlich zu Beeinträchtigungen von Schutzgütern im Änderungsbereich, beispielsweise erfolgt durch die Versiegelung von Böden ein Eingriff in das Schutzgut Boden. Eingriffe in die Schutzgüter sind zu kompensieren.

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird derzeit noch ermittelt. Nach Erstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts wird das Ergebnis zusammenfassend an dieser Stelle ergänzt. Detaillierte Angaben zum Umfang der Eingriffe sowie zum Ausgleich können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht gemacht werden, da dieser nur einen relativ unscharfen Rahmen für die Bebauungsplanung vorgibt. Parallel zu dieser 74. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Godenstedter Straße“, in dem verbindliche Festsetzungen getroffen werden.

Hier wird die Eingriffsregelung mit der erforderlichen Detaillierung und Verbindlichkeit auf der Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet und die konkreten Maßnahmen verbindlich gesichert. Dementsprechend wird der erforderliche Kompensationsumfang auf Ebene dieser Flächennutzungsplanung auch nur überschlägig ermittelt.

## 4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Im Rahmen der Änderung werden in erster Linie landwirtschaftliche Flächen mit einer geringen Biotopwertigkeit in Anspruch genommen. Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen können verschiedene Maßnahmen umgesetzt werden. Hierzu zählen z.B.:

- die Sammlung des unverschmutzten, auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers, deren Versickerung auf den Grundstücken oder in offenen Gräben oder die Zuführung in hausinterne Brauchwasserkreisläufe (Wasser)
- eine Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang mit der Erschließung und weitestgehende Verwendung wassergebundener Decken (Klima, Boden, Grundwasser)
- eine Minimierung von Erdmassenbewegungen, ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag durch optimierte Höhenplanung (Boden)
- die Trennung des Bodenaushubs bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenaufbaus erreicht werden kann (Boden)
- Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens, entsprechend § 202 BauGB (Boden)

- Erhalt und Ergänzung umgebender Biotope mit besonderer Bedeutung, insbesondere auch von standorttypischen Gehölzen und Großbäumen (Artenschutz, Landschaftsbild)
- die Verwendung standangepasster Gehölze bei Neuanpflanzungen (Artenschutz, Landschaftsbild)
- Vorkehrungen zum Schutz von Baumkronen und Wurzelwerk bei Straßenumbauten (Artenschutz, Biotope)
- die Schaffung von „weichen“ Übergängen zwischen Siedlungen und offener Landschaft durch Ortsrandeingrünung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Landschaftsbild)
- eine regionaltypische Gestaltung bei Neubauten im Hinblick auf Materialien, Formen, Farben und Maßstäben, Wandbegrünungen (Orts- und Landschaftsbild)
- die Verwendung regionaltypischer Einfriedungen, z.B. Hecken, Feldsteinmauern, Holzstaketenzäune (Orts- und Landschaftsbild)
- die Nutzung regenerativer Energien durch z.B. Photovoltaikanlagen (Klima)
- Berücksichtigung von insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung bei der Ausführungsplanung im Bereich der Verkehrsflächen (Natriumdampfhochdrucklampe (SE/ST-Lampe) oder warmweiße LED's). (Artenschutz)
- Schutz bestehender Gehölze während der Bauphase nach DIN 18920 und RSBB. (Artenschutz)

## 5 Flächenangaben

Flächenbezeichnung	Bestand	Neuplanung
Fläche für die Landwirtschaft	70.567 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	- m <sup>2</sup>	48.694 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	- m <sup>2</sup>	21.873 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>70.567 m<sup>2</sup></b>	<b>70.567 m<sup>2</sup></b>

Die Planung wurde im Einvernehmen mit der Stadt Zeven und der Samtgemeinde Zeven durch das Büro MOR PartG mbB Rotenburg ausgearbeitet.