

Stadt Zeven – Samtgemeinde Zeven - Landkreis Rotenburg (Wümme)

**Bebauungsplan Nr. 77 „Vor dem Wichelkamp“,
Ortsteil Brüttendorf**

Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung

Stand: 27.01.2026

Bearbeitung im Auftrag:

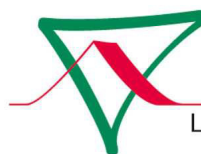
cappel + kranzhoff

stadtentwicklung und planung gmbh

Palmaille 96

21767 Hamburg

Bearbeitung durch:



Klaus Ebler

Landschaftsarchitekt

Landstraße 10 | 21727 Estorf

Tel. 04140 - 876266 | E-Mail klaus@ebler.com

Internet: www.ebler.com

Inhalt

A Umweltbericht.....	4
A.1 Einleitung.....	4
A.1.1 Ziel der Planung.....	4
A.1.2 Angaben zum Bestand.....	5
A.1.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	5
A.1.4 Bedarf an Grund und Boden.....	5
A.2 Ziele des Umweltschutzes.....	6
A.2.1 Fachgesetze.....	6
A.2.2 Raumordnung und Fachplanungen.....	9
A.2.2.1 Bundesraumordnungsplan für Hochwasserschutz.....	9
A.2.2.2 Landesraumordnungsprogramm / Regionales Raumordnungsprogramm.....	9
A.2.2.3 Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes (LRP 2015,Nord).....	10
A.2.2.4 Weitere Fachplanungen.....	10
A.2.3 Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange.....	11
A.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	11
A.3.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit.....	11
A.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	12
A.3.2.1 Natura 2000-Vorprüfung.....	13
A.3.2.2 Biotopbestand im Untersuchungsgebiet (einschließlich Plangebiet).....	13
A.3.2.3 Artenschutz (Fauna).....	14
A.3.2.3.1 Rechtlicher Rahmen.....	14
A.3.2.3.2 Methodik.....	15
A.3.2.3.3 Relevanzprüfung:.....	15
A.3.2.3.4 Vogelarten.....	16
A.3.2.3.5 Fledermausarten.....	17
A.3.2.3.6 Andere Säugetiere (ohne Fledermäuse).....	18
A.3.2.3.7 Amphibien und Reptilien.....	18
A.3.2.3.8 Wirbellose.....	18
A.3.2.3.9 Artenschutz Zusammenfassung.....	18
A.3.3 Schutzgut Fläche.....	19
A.3.4 Schutzgut Boden.....	20
A.3.5 Schutzgut Wasser.....	21
A.3.6 Schutzgut Luft und Klima.....	22
A.3.7 Schutzgut Landschaft.....	22
A.3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	23
A.3.9 Wechselwirkungen.....	24
A.3.10 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen.....	24
A.3.11 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	25
A.3.12 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	26
A.3.13 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels.....	26
A.3.14 Hochwasserschutz.....	26
A.3.15 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	26
A.3.16 Beachtung von Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	27
A.4 Zusätzliche Angaben.....	27
A.4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	27
A.4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	27
A.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	28
B Eingriffsregelung für das Plangebiet.....	29

B.1 Erfassung und Bewertung der Eingriffsflächen.....	29
B.1.1 Arten und Biotope (WERTSTUFE II-III).....	30
B.1.2 Artenschutz.....	30
B.1.3 Boden (WERTSTUFE III).....	30
B.1.4 Wasser (WERTSTUFE II).....	31
B.1.5 Luft und Klima (WERTSTUFE III).....	31
B.1.6 Landschaftsbild (WERTSTUFE III).....	31
B.2 Konfliktanalyse.....	32
B.2.1 Arten und Biotope.....	32
B.2.2 Boden.....	32
B.2.3 Wasser.....	33
B.2.4 Luft und Klima.....	33
B.2.5 Landschaftsbild.....	33
B.3 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen.....	34
B.4 Eingriffs- Ausgleichsbilanz.....	35
B.5 Ausgleichsmaßnahmen.....	35
B.5.1 Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes.....	35
B.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes.....	36
B.6 Zusammenfassung.....	37
Quellenverzeichnis.....	38

Anlagen:

Lageplan Biotopbestand Bebauungsplan Nr. 77 „Vor dem Wichelkamp“

Brüttendorf (Stand: 12.12.2025, Plan Nr. 5468.1)

Lageplan Kompensationsflächen B-Plan Nr. 77 „Vor dem Wichelkamp“

Verfasser C+K GmbH (Stand: 27.01.2026)

Siehe Anlagen zum Teil A:

Gutachten 07_Immissionen25.017_Bruettendorf_20250122_V1

Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg GmbH, Stand 22.01.2025

Geotechnischer Bericht Nr. 23-18119, Erschließung B-Plan 77 „Vor dem Wichelkamp“ in Brüttendorf

Ingenieurgesellschaft Dr.Ing. Michael Beuße mbH; Stand 13.11.2023

Schalltechnisches Gutachten Windenergiepark Wistedt, 18.05.2022

A Umweltbericht

A.1 Einleitung

Die Erstellung dieses Umweltberichtes erfolgt auf Grund der Vorgaben des § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB. Die Struktur des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB, in Verbindung mit § 1 Absatz 7 und § 1a BauGB.

Der Rat der Stadt Zeven hat beschlossen den Bebauungsplan Nr. 77 „Vor dem Wichelkamp“ aufzustellen.

Der vorliegende Umweltbericht geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die mit dem Vorhaben verbundenen Umweltbelange ein. Dies sind die Schutzgüter

- Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit (siehe A.3.1)
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt (siehe A.3.2.)
- Fläche, Boden , Wasser, Luft und Klima (siehe A.3.3. - A.3.6)
- Landschaft , kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter (siehe A.3.7. und A.3.8).

Die Betrachtung erfolgt über die Inhalte der Eingriffsregelung (Teil B) und somit das eigentliche Plangebiet hinaus.

Als Arbeitshilfe zur Strukturierung des Umweltberichtes dient die Fachschrift „ Der Umweltbericht in der Bauleitplanung“ von W. SCHRÖDTER UND K. HABERMANN-NIEBE (2004). Zur Einordnung der Untersuchungsfaktoren in Wertstufen wird als Literatur u.a. die „Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung bei Bodenabbauvorhaben“ (NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE, NLÖ 2003) herangezogen.

A.1.1 Ziel der Planung

Ziel des von der Stadt Zeven geplanten Vorhabens ist die Errichtung neuer Wohngebäude im Ortsteil Brüttendorf, östlich Straße Stubbenende, auf bislang weitgehend landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Durch die Umsetzung der Planung soll insgesamt die Ausstattung des Ortsteiles Brüttendorf mit Wohnbauland verbessert werden, um die Nachfrage nach solchen Grundstücken für die ortsansässige Bevölkerung decken zu können. Ziel ist somit eine lagegerechte und mit dem Ortsbild verträgliche Überplanung des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche, in Verbindung mit einer kleinräumigen Erweiterung des Ortes. Im Rahmen der Planung soll insbesondere auch den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen werden.

Zur Sicherung der genannten Ortsentwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, damit der Bau neuer Wohngebäude mit der erforderlichen Erschließung und Nutzung der Grundstücke rechtlich verbindlich am geplanten Standort realisiert werden kann.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

A.1.2 Angaben zum Bestand

Die Eingriffsfläche für das Bauvorhaben liegt im Südosten der Ortslage Brüttendorf, östlich der Straße „Stubbenende“. Die Flächen des Geltungsbereichs sowie die nördlich, südlich und östlich angrenzenden Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt. Entlang der Straße Stubbenende schließt Wohnbebauung der Ortschaft Brüttendorf an.

Das **Plangebiet (PG)** ist die vom Projekt direkt beanspruchte Fläche (Geltungsbereich). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 umfasst eine Fläche von **ca. 1,24 ha**. Ein Grundstück mit einem Wohngebäude und Hausgarten sowie eine Rasenfläche im Bereich der neuen Zufahrt zum Plangebiet wird einbezogen. Das übrige Plangebiet wird als Ackerfläche intensiv genutzt.

Das **Untersuchungsgebiet (UG)** sollte den gesamten Raum umfassen, in welchem die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen wirksam werden. Definiert wurde hier ein Raum von 50 m um das Plangebiet. Das UG hat damit eine Größe von **ca. 5 ha** (vgl. Plan Nr. 5468.1). Im westlichen Untersuchungsgebiet schließen bewohnte Einzelhausgrundstücke an den Geltungsbereich an. Südlich des Plangebietes liegt eine einzelne bewohnte Hofstelle, die durch eine Baumreihe mit Altbaumbestand vom Plangebiet abgegrenzt ist. Westlich sowie östlich der Straße Stubbenende setzt sich Wohnbebauung fort.

A.1.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

- Wohnbaufläche
- Straßenverkehrsfläche
- Private Grünfläche

Darstellung im Flächennutzungsplan: Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet
- Private Grünfläche mit Anpflanzung von Gehölzen

Maß der baulichen Nutzung

Für die Flächen des allgemeinen Wohngebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgesetzt. Die Versiegelung darf durch Nebenanlagen und Stellplätze um 50% überschritten werden.

Für die Straßenverkehrsfläche ist von einer 80%igen Versiegelung auszugehen.

A.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Eingriffsbilanzierung Bebauungsplan Nr. 77 „Vor dem Wichelkamp“

Bestand:	<u>Plangebiet</u>	<u>1,24 ha</u>
	Bebautes Grundstück (Bestand)	0,10 ha
	Scherrasenfläche (Bestand wie Hausgarten)	0,12 ha
	Ackerfläche	1,02 ha
Planung:	<u>Plangebiet</u>	<u>1,24 ha</u>
	Straßenverkehrsfläche	0,15 ha
	Wohnbaufläche (WA)	0,99 ha
	Private Grünfläche (Gehölzanpflanzung)	0,10 ha

A.2 Ziele des Umweltschutzes

Innerhalb der folgenden Übersicht werden die für die Umweltschutzziele des Plangebietes wesentlichen Fachgesetze und Fachplanungen dargelegt.

A.2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1a Abs. 2 - Bodenschutzklausel

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.(...)

§ 1a Abs. 3

Die Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

§ 1 Abs. 6

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

(...) 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts*
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,*
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i*

§ 1 Abs. 7

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

- › Die Belange des BauGB werden u.a. berücksichtigt durch die Auswahl der Planflächen, den sparsamen Umgang mit Versiegelungen, sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Grünordnung.

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 Abs. 1

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

§ 15 Abs. 1

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

§ 15 Abs. 2

Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

§ 18 Abs. 1

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

§ 34 Abs. 1

Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. (...)

§ 44 Abs.1

Es ist verboten,

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

- › Die Belange des BNatSchG werden u.a. berücksichtigt durch die Auswahl des Plangebiets auf für den Naturschutz weniger wertvollen Flächen, die artenschutzfachliche Ermittlung potenzieller Zugriffsverbote und die festgelegten Maßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

§ 1

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

- › Von den Planungen sind keine Oberflächengewässer betroffen. Zur Oberflächenentwässerung ist ein Stauraumkanal vorgesehen.

§ 50 Abs 1

Die der Allgemeinheit dienende Wasserversorgung (öffentliche Wasserversorgung) ist eine Aufgabe der Daseinsvorsorge.

- › Das Untersuchungsgebiet liegt gemäß LROP und RROP nicht in einem Vorbehaltsgebiet zur Trinkwassergewinnung und nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- › Die Belange des Bodenschutzes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt .

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 1

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

§ 50

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete [...] so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen [...] ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

- › Die Belange des Immissionsschutzes wurden durch ein schalltechnischer Gutachten und ein aktualisiertes Gutachten zu Geruchsimmissionen geprüft.

A.2.2 Raumordnung und Fachplanungen

A.2.2.1 Bundesraumordnungsplan für Hochwasserschutz

- Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN).
- Es befinden sich keine Gewässer (gem. § 3 Nummer 13 WHG) im näheren Umfeld des Plangebietes oder im Plangebiet selbst. Die Aue-Mehde als Gewässer II. Ordnung verläuft ca. 400 m östlich des Plangebiets (vgl. WBV AUE-MEHDE 2024), etwa 4 m (NN) unterhalb des Plangelandes.
- Die geplanten Nutzungen sind grundsätzlich als schutzbedürftig zu bewerten, in diesem Bereich ist jedoch von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber möglicher Hochwasserrisiken auszugehen.

A.2.2.2 Landesraumordnungsprogramm / Regionales Raumordnungsprogramm

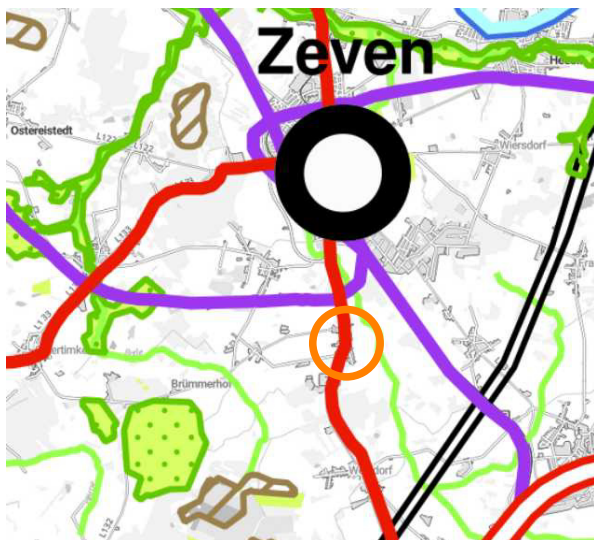


Abbildung 1: Ausschnitt LROP Niedersachsen (2022)

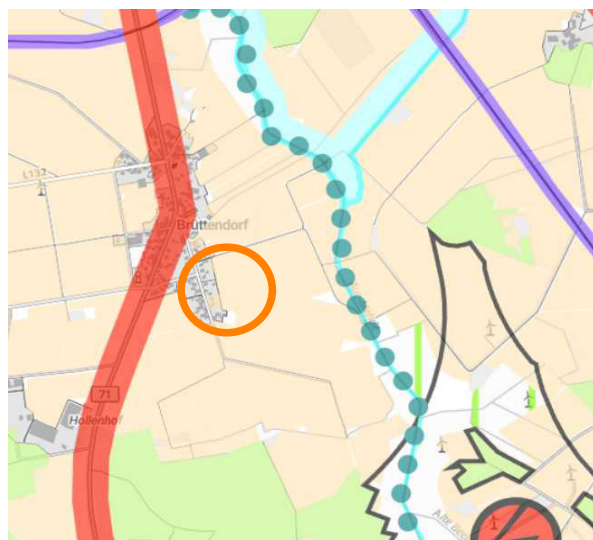


Abbildung 2: Ausschnitt RROP Rotenburg/Wümme (2020)

Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms (LROP 2022)

- Im Landesraumordnungsprogramm wird der Stadt Zeven die Funktion als Mittelzentrum zugewiesen. Brüttendorf liegt ca. 2 km südlich von Zeven.
- Die B71 verläuft als Hauptverkehrsstraße durch Brüttendorf.
- Ca. 400 östlich des Plangebietes verläuft das Fließgewässer „Aue-Mehde“.
- Für das Untersuchungsgebiet sind im LROP keine Darstellungen getroffen.

Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP 2020)

- Das Plangebiet liegt zum Teil außerhalb des derzeitigen Siedlungsgebiets.
- Im Westen befindet sich ein bauleitplanerisch gesicherter Bereich innerhalb der Siedlungsgrenze mit umliegender Bestandsbebauung.
- Das Umfeld und das Plangebiet selbst sind als Vorbehaltsgebiete „Landwirtschaft“ aufgrund hohen Ertragspotentials dargestellt.
- Südöstlich liegt ein Vorranggebiet Windenergienutzung mit bereits bestehenden WEA.
- Die übrigen Darstellungen entsprechen dem LROP.

A.2.2.3 Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes (LRP 2015,Nord)

- Karte 1 – Arten und Biotope: Ca. 300 m östlich des Plangebietes, entlang der Aue-Mehde zwischen Wehldorf und Zeven, liegt ein langgestreckter Bereich von „sehr hoher Bedeutung für den Tier-Pflanzenartenschutz (Brutvögel)“. Hierbei geht es in erster Linie um die Bedeutung des Gewässerumfelds als Nahrungshabitat für den Schwarzstorch (*Ciconia nigra*) Nördlich und südlich des Plangebietes liegen Abschnitte mit Biotoptypen geringer Bedeutung, das Plangebiet selbst und größtenteils auch seine Umgebung ist als von sehr geringer Bedeutung eingestuft.

Im Umfeld des Planungsraums sind in der Textkarte 3.1/5 „Gegenwärtigen Zustand von Natur und Landschaft, Biotopkomplex Grünland“ keine Signaturen für Artenreiches Grünland (Mesophiles Grünland, Feucht- oder Nassgrünland) verzeichnet. Artenarmes Grünland findet sich nördlich und südlich des Geltungsbereichs.

Textkarte 1.3/2 weist im Ackerland über 80% Hackfrucht und Maisanbau im Umfeld des Plangebiets aus.

- Karte 2 – Landschaftsbild: Der Anteil der Siedlungsfläche innerhalb des Plangebiets wird als Landschaftsbildeinheit 60 mit geringer Bedeutung bewertet. Das östliche Plangebiet ist der Landschaftsbildeinheit 63 mit mittlerer Bedeutung der Typen „naturnahe Fließgewässer und ihre Auen“ sowie „strukturarme Grünlandkomplexe“ der Aue-Mehde zugeordnet.
- Karte 3 – Boden: Im Untersuchungsgebiet sind keine Darstellungen getroffen.
- Karte 4 – Wasser: Im Untersuchungsgebiet sind keine Darstellungen getroffen. Ca. 200 m östlich des Plangebiets beginnt das Überschwemmungsgebiet der Aue-Mehde. Angrenzend an den Bachlauf finden sich Überschwemmungsgebiete ohne Dauervegetation (Ackerflächen). Die Aue-Mehde weist kaum Gewässerrandstreifen auf.
- Karte 5 – Zielkonzept: Das Siedlungsgebiet von Brüttendorf ist keiner Zielkategorie zugeordnet. Dem Plangebiet und den östlich angrenzenden Flächen ist die Zielkategorie V = „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten“ zugewiesen.
- Karte 6 – Schutzgebiete: Im Umfeld des Plangebiets fehlen weiträumig Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile. Ausnahme ist eine Wallheckenstruktur in 1,5 km Entfernung.

A.2.2.4 Weitere Fachplanungen

Landschaftsplan der Samtgemeinde Zeven

Ein Landschaftsplan für die Samtgemeinde Zeven liegt bisher nicht vor. Es existiert lediglich ein Landschaftsplan für die Stadt Zeven aus dem Jahr 2004, also aus einem Zeitraum vor Erstellung des aktuellen Landschaftsrahmenplans. Aufgrund des Alters können keine aktuellen Informationen entnommen werden.

Darstellungen des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Zeven

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 „Vor dem Wichelkamp“ ist im wirksamen FNP der Samtgemeinde Zeven (2015) als Wohnbaufläche dargestellt und die östlichen und südlichen Ränder des Plangebietes als Grünfläche zur Ortsrandeingrünung.

Baudenkmalschutz / Kreisarchäologie

Bei der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) sind für den Bereich und auch in der näheren und weiteren Umgebung keine Denkmäler bekannt.

Die Kreisarchäologie des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat in der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine Bedenken geäußert. Im DENKMALATLAS NIEDERSACHSEN sind für den Geltungsbereich und seine Umgebung keine Bodendenkmale verzeichnet.

Kampfmittel:

Eine konkrete Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Es besteht allerdings in der Region der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Eine Sondierung im Vorfeld von Bauarbeiten wird empfohlen.

A.2.3 Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Umweltschutzziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- die Wahl des Standortes im Anschluss an das Siedlungsgefüge von Brüttendorf,
- die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung,
- die Festsetzungen zur Neupflanzung von Gehölzen (Ortsrandeingrünung),
- und die sonstigen gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

A.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

A.3.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basissszenario)

Immissionsschutz, Erholung, Verkehr, Infrastruktur, sonstige Flächennutzungen und Raumfunktionen: RROP, FNP, Bestandsaufnahme durch den Planer

Das Untersuchungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Brüttendorf. Nördlich, westlich und teilweise südlich des Plangebiets befinden sich Hofstellen und Wohngrundstücke der dörflich geprägten Ortslage von Brüttendorf.

- › Eine **Vorbelastung des Plangebietes** besteht durch landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld sowie durch die Straßenverkehrsflächen B71 und Stubbenende (Immissionen von Schall, Licht, Geruch, Staub, Reflexionen). Die Erholungsfunktion des Plangebiets in Form von wohnungs-naher Freiräume ist auf landwirtschaftlichen Flächen als nachrangig zu betrachten.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Es entsteht kein zusätzlicher Verkehr von und zum Wohngebiet. Das Plangebiet wird nicht für die Nutzung als Wohngebiet in Anspruch genommen, die Freiraumfunktion der derzeitigen Fläche bleibt erhalten. Immissionen durch die Landwirtschaft bleiben bestehen. Es können keine neuen Wohngebäude mit der erforderlichen Infrastruktur auf dem Gelände errichtet werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung wird die Nutzung des Geländes in den kommenden Jahrzehnten neu geprägt. Der Verkehr wird über die Straße Stubbenende abgewickelt und wird durch das Wohngebiet geringfügig zunehmen. Die landwirtschaftliche Nutzung entfällt im Plangebiet. Die Erholungsfunktion wird durch die Neubebauung nur geringfügig beeinträchtigt.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit, insbesondere hinsichtlich Geruchs- und Lärmbelastungen, sind nach aktuellem Sach- und Kenntnisstand nicht anzunehmen. Vgl. hierzu auch das Gutachten zu Geruchsimmissionen und das schalltechnische Gutachten zum „Windenergiepark Wistedt“ vom 08.05.2022.

Die geplante Bebauung liegt zwar in der Nähe der emittierenden Bundesstraße, wird aber durch die bereits vorhandene Bebauung ausreichend abgeschirmt.

Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

- Die geplante Ortsrandeingrünung im Süden und Osten schirmt das Gelände gegenüber landwirtschaftlichen Emissionen ab.
- Erhebliche Immissionen durch die Bundesstraße (B71) und durch den Windenergiepark Wistedt sind nicht zu erwarten, der Mindestabstand zum Vorranggebiet Windenergie wird eingehalten.
- Mögliche Konflikte sind im Rahmen der Bauplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.
- › *Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, sind nicht zu erwarten.*

A.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Die potenzielle natürliche Vegetation (pnV) ist auf den Flächen als Flattergras-Buchenwald einzustufen (BFN-VIEWER: PNV500; SUCK 2013). Das Plangebiet ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet.

Es sind für das Untersuchungsgebiet (UG) keine Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsamen Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den NIEDERSÄCHSISCHEN UMWELTKARTEN ausgewiesen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Bullensee, Hemelsmoor“ liegt ca. 3,5 km westlich der Eingriffsfläche. Das FFH-Gebiet „Oste mit Nebenbächen“ beginnt ca. 4,2 km westlich des Plangebiets. Beide Gebiete sind auch als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Das nächste Landschaftsschutzgebiet „Stellingmoor mit Hemelsmoorwiesen und Steinfelder Holz“ beginnt 1,9 km in südwestlicher Richtung (BFN-VIEWER).

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes gibt es keine Vogelschutzgebiete. Die nächstgelegenen Vogelschutzgebiete (Hammeniederung im Westen, Moore bei Sittensen im Osten) liegen jeweils ca. 20 km entfernt zum Geltungsbereich.

A.3.2.1 Natura 2000-Vorprüfung

Aufgrund der Größe und Art des Vorhabens sowie des Abstandes zu Schutzgebieten ist festzustellen, dass mit dem Vorhaben *kein erheblicher Eingriff* in ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB geplant wird. Daher wird mit Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht erforderlich.

A.3.2.2 Biotopbestand im Untersuchungsgebiet (einschließlich Plangebiet)

Die Biotoptypen wurden vor Ort erfasst. Die Bewertung der Biotope geschieht nach dem Städtetagsmodell (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) unter Anwendung des aktuellen Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2021) und in Anlehnung an die „Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2024) in fünf Wertfaktoren:

- Wertfaktor 5: von besonderer Bedeutung
- Wertfaktor 4: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
- Wertfaktor 3: von allgemeiner Bedeutung
- Wertfaktor 2: von allgemeiner bis geringer Bedeutung
- Wertfaktor 1: von geringer Bedeutung
- Wertfaktor 0: ohne Bedeutung (z.B. versiegelt)

Im Plangebiet:

- **AS Sandacker (Wertfaktor 2)**
Der östliche Teil des Plangebietes sowie die nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden als Ackerflächen intensiv genutzt.
- **PHZ Ziergarten (Wertfaktor 2)**
Im westlichen Teil des Plangebietes wird ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück und Ziergarten einbezogen.
- **GRA Artenarmer Scherrasen (Wertfaktor 2)**
Die zukünftige Zufahrt zum Baugebiet und ein weiteres kleines Grundstück sind wie der Hausgarten als Rasenfläche angelegt und werden intensiv gemäht.

Außerhalb des Plangebietes:

- **HEB Baumreihe des Siedlungsbereiches (Wertfaktor 3)**
Auf der südlich angrenzenden Hofstelle mit Pferdehaltung ist eine Baumgruppe aus Stieleichen (*Quercus robur*), Birken (*Betula pendula*) und Kiefern (*Pinus sylvestris*) vorhanden. Südlich anschließend finden sich Baumreihen und Baumgruppen aus Fichten (*Picea abies*).
- **GI Intensivgrünland (Wertfaktor 2)**
Östlich an die Hofstelle angrenzend wird eine Grünlandfläche intensiv als Pferdeweide genutzt.
- **ODL Ländlich geprägtes Dorfgebiet (Wertfaktor 2)**
Im Süden und östlich der Straße Stubbenende liegen mehrere ehemalige Hofstellen mit Großbaumbestand.

- **OVS / HB Straßenverkehrsfläche (Wertfaktor 0) / Baumreihe (Wertfaktor 3)**

Im Osten des Untersuchungsgebietes verläuft die Straße Stubbenende mit Stieleichen (*Quercus robur*) und Sandbirken (*Betula pendula*) im Straßenseitenraum. Die Straße ist asphaltiert.

Geschützte Biotope / geschützte Pflanzenarten

Im Rahmen der Biotoptypenerfassung wurden im Untersuchungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG / § 24 NAGBNatSchG festgestellt.

Auf Grundlage der erfassten Biotoptypen und durch die anthropogene Überprägung aller Biotope im Plan- und Untersuchungsgebiet finden sich zum Zeitpunkt der Biotopkartierung keine Hinweise auf Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL.

- › *Das Vorkommen gefährdeter und geschützter Pflanzenarten im Plangebiet kann somit weitgehend ausgeschlossen werden.*

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen werden nicht durch Baumaßnahmen zu den geplanten Nutzungen umgestaltet. Es werden keine zusätzlichen Bereiche versiegelt und für Gebäude und Verkehrsflächen in Anspruch genommen. Auf den östlichen Flächen wird weiter intensiver Ackerbau betrieben.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch den Bebauungsplan wird die Errichtung von Wohngebäuden auf einer Wohnbaufläche mit der dazu erforderlichen Infrastruktur und den damit verbundenen Versiegelungen ermöglicht. Die vorhandene intensive landwirtschaftliche Nutzung geht verloren. Es erfolgt eine landschaftsgerechte Eingrünung nach Osten und Süden, die zusätzliche Habitate für Niederwild, Insekten und Brutvögel bietet. Gleiches gilt für entstehende Hausgärten. Für Versiegelungen werden Ausgleichsmaßnahmen getroffen (siehe Eingriffsregelung, Teil B).

Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

- Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB, um die Vegetationsentwicklung und das Bodenleben nach Eindeckung des Geländes zu fördern.
- Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang bei der Erschließung. Ausgleichsmaßnahmen (siehe Eingriffsregelung).
- Schutz der Bäume auf den angrenzenden Flurstücken.
- Die vorgesehenen Anpflanzungen von standortgerechten heimischen Gehölzen stärkt die Biotopstrukturen. Ebenso eignen sich Dachbegrünungen zur Aufwertung

A.3.2.3 Artenschutz (Fauna)

A.3.2.3.1 Rechtlicher Rahmen

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG in Verbindung mit der BArschV) sind im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung Aussagen zur Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten bei Realisierung der Planung erforderlich. Bei in diesem Sinne besonders geschützten Artenspektrum handelt es sich im Wesentlichen um Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie

92/43/EWG) und alle europäischen Brutvogelarten (Vogelschutzrichtlinie 2009/147/EG). Einige der besonders geschützten Arten sind zusätzlich streng geschützt.

Gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende Zugriffsverbote:

1. die Verletzung oder Tötung wild lebender Tiere der *besonders* geschützten Arten,
2. die *erhebliche* Störung wild lebender Tiere der *streng* geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten,
3. das Beschädigen und Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der *besonders* geschützten Arten

Einschränkungen der Zugriffsverbote für Vorhaben der Bauleitplanung

(§ 44 Abs 5 Nr. 1 BNatSchG, vgl. auch BfN 2021)

1. Bei Betroffenheit von *besonders* geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder von europäischen Vogelarten liegt ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 1) *nicht* vor, wenn sich durch die *unvermeidbare* Beeinträchtigung durch das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten *nicht signifikant*, also über das allgemeine Lebensrisiko hinaus, erhöht.
2. Für das Verbot Nr. 2 gilt, dass eine *erhebliche* Störung nur dann vorliegt, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer *streng* geschützten Art verschlechtert.
3. Ein Verstoß gegen das Verbot Nr. 3 liegt *nicht* vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten *besonders* geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

A.3.2.3.2 Methodik

Die artenschutzfachliche Potenzialabschätzung für das Untersuchungsgebiet (UG) wird auf Grundlage der Ortsbegehungen im Oktober und Dezember 2025 vorgenommen. Begutachtet wird insbesondere die potenzielle Eignung des Plangebietes (PG) als Lebensraum von Fledermäusen und Brutvögeln. Anhand der Biotopausstattung lässt sich zusätzlich die Eignung als Habitate für weitere Gruppen geschützter Arten abschätzen.

Zusätzlich zu den Ortsbegehungen wird vertiefende Fachliteratur herangezogen sowie die digital verfügbaren Kartierungen der zuständigen Kreis- und Landesbehörden ausgewertet.

A.3.2.3.3 Relevanzprüfung:

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung sind die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant, es muss eine Prüfung möglicher Verbotstatbestände erfolgen.

Die nachstehende Potenzialabschätzung wird differenziert nach den verschiedenen Artengruppen.

Durch die Art des Vorhabens und der damit verbundenen Wirkfaktoren sowie der Biotopausstattung im Untersuchungsgebiet (UG) lassen sich die Vorkommen für die Betrachtung relevanter Arten *für das Plangebiet* im Wesentlichen auf die Gruppe der freiflächenbrütenden Vögel des Offenlandes beschränken.

Quartiere von Fledermäusen und Nester von Gehölzbrütern sind *im Plangebiet* nur im direkten Zusammenhang mit dem vorhandenen Wohngrundstück zu erwarten.

A.3.2.3.4 Vogelarten

Das Untersuchungsgebiet (UG) befindet sich am Rande eines ländlich geprägten Dorfgebiets. Dieses bietet mit Baum- und Gehölzbeständen und Siedlungsbauten grundsätzlich geeignete Brut- und Nahrungshabitate für allgemein verbreitete, kulturfolgende Arten. Die Ackerflächen des Plangebietes sind als Habitate von geringerem Wert einzustufen.

Gehölzbrüter, Höhlenbrüter, Heckenbrüter: Im Bereich der Gehölze im Umfeld des Plangebiets ist das für die Habitatstruktur typischen Spektrum an allgemein weit verbreiteten gehölzbrütenden Arten mit relativ unspezifischen Ansprüchen an den Lebensraum zu erwarten. Besonders der südlich angrenzende Gehölzbestand in Form von Großbäumen in einem Hausgarten (HEB) bietet potenziell Brutplätze für typische Freibrüter wie Ringeltaube (*Columba palumbus*), Drosseln (*Turdidae*), Buchfink (*Fringilla coelebs*) oder die Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), ebenso für am Boden brütende Gehölzbrüter, wie Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Fitis (*Phylloscopus trochilus*) oder Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*), und für Höhlenbrüter wie z.B. Meisen (*Paridae*), Gartenbaumläufer (*Certhya brachydactyla*) und Buntspecht (*Dendrocopus major*).

Auch der Hausgarten im Plangebiet und die nördlich anschließenden Gärten enthalten Hecken und Bäume, die Nistplätze für das o.G. Artenspektrum anbieten. In gewissem Umfang gilt dies auch für die Bäume an der Straße Stubbenende.

Die Gebäude und Bäume auf den alten Hofstellen im Untersuchungsgebiets sind aufgrund ihres Alters und der vielfältigen Biotopstruktur insgesamt attraktiv für gebäude- und gehölzbrütende Vogelarten ländlicher Siedlungsräume.

Vögel der Siedlungsräume: Gut angepasst an Sekundärlebensräume menschlicher Siedlungen sind u.a. Grünfink (*Carduelis chloris*), Haussperling (*Passer domesticus*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Star (*Sturnus vulgaris*), Elster (*Pica pica*), Bachstelze (*Motacilla alba*) und seltener Grauschnäpper (*Muscicapa striata*). Viele dieser Arten brüten gern direkt an den Gebäuden, in Nischen und Spalten oder Gebäudebewuchs.

Vögel des Offenlandes (Plangebiet): Die Freifläche des Plangebiets in Form eines Sandackers, der sich nach Norden und Osten fortsetzt, ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung nur sehr eingeschränkt als potenzielles Bruthabitat für Offenlandbrüter geeignet.

Lediglich anspruchslose, ungefährdete Arten wie Fasan (*Phasianus colchicus*) oder Schafstelze (*Motacilla flava*) nutzen heute die in der Regel „aufgeräumten“ Randzonen von Ackerflächen als Bruthabitat. Zusätzlich sind durch die intensive Bewirtschaftung und der Pestizideinsatz Bruterfolge stark beeinträchtigt, unter anderem, da auch eiweißreiche Insektennahrung zur Fütterung fehlen.

Sensible Offenlandbrüter wie die **Feldlerche** (*Alauda arvensis*) reagieren empfindlich auf Vertikalstrukturen wie Gehölze und Siedlungsflächen, zu denen sie einen „Scheuchabstand“ von 60 – 120 m halten (NLWKN 2023). **Rebhühner** (*Perdix perdix*) nutzen Ackerrandstreifen, Weg- und Grabenränder, sofern diese mehrjährig ungenutzt bleiben und einen insektenreichen Kräuteranteil aufweisen (Deckung, Kükennahrung), sowie auch Hecken und Feldgehölze (NLWKN 2023). Diese Strukturen sind im Bereich der Ackerflächen des Plangebiets kaum vorhanden.

Fazit Brutvögel:

- › Die Gehölzstrukturen im Untersuchungsgebiet sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Sie werden durch festgesetzte privater Grünflächen und Anpflanzungen ergänzt. Dadurch entstehen zusätzliche Habitate für Brutvogelarten.

- › Ein Vorkommen sehr seltener, streng geschützter Vogelarten im Plangebiet, für die gem. § 44 Abs 1 Nr. 2 BNatSchG zu prüfen wäre, ob sich durch die Planung Störungen ergeben, die den lokalen Erhaltungszustand der Art gefährden, erscheint auf Basis der Habitatstrukturen unwahrscheinlich.
- › Durch entsprechende Maßnahmen können Verbotstatbestände bei der Artengruppe der Brutvögel vermieden werden (siehe Teil B).

Hinweis: Schwarzstorch (*Ciconia nigra*)

Der LANDSCHAFTSRAHMENPLAN LANDKREIS ROTENBURG weist das Umfeld der Aue-Mehde zwischen Wehldorf und Zeven als *Nahrungshabitat* für den Schwarzstorch (*Ciconia nigra*) aus. Der Schwarzstorch ernährt sich jedoch vorwiegend von Wasserinsekten, Fischen, Fröschen und Molchen, die er in seichten Gewässern stoichernd erbeutet; Landtiere (Mäuse, Insekten, Reptilien) treten dahinter zurück (BAUER, BEZZEL, FIEDLER 2012). Die Aue-Mehde auf der Höhe des Plangebiets weist kaum Uferrandstreifen mit Sichtschutz auf. Dass der Schwarzstorch zur Nahrungssuche auf intensiv bewirtschafteten Ackerflächen bis zum Siedlungsrand vordringen würde, lässt sich aufgrund der Autökologie der scheuen Art ausschließen.

A.3.2.3.5 Fledermausarten

Das Potential für Fledermausarten wird für das UG anhand der Gehölzstrukturen insbesondere in Bezug auf Eignung als Unterschlupf und Nahrungsraum bewertet.

Alle Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt und streng geschützt. Einige Arten sind Kulturfolger, die in Gebäuden oder alten Bäumen in unmittelbarer Siedlungsnähe Tagesverstecke einrichten. Manche Arten gründen hier auch ihre Wochenstuben oder Winterquartiere. Die kulturfolgenden Arten – vor allem Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) – reagieren nicht störungsempfindlich auf übliche Begleiterscheinungen menschlicher Nähe wie Siedlungslärm oder Bewegungen in der Umgebung. Jedoch ist eine unmittelbare Störung in möglichen Quartieren zu unterlassen, etwa durch intensives Anleuchten oder Aufscheuchen.

Tagesverstecke von Fledermäusen in den älteren Bäumen des südlich angrenzenden Hausgartens (HEB) sind möglich. Darüber hinaus bietet das *Plangebiet* bisher kein Quartierpotenzial. Ggf. werden jedoch die Gebäude im *Untersuchungsgebiet* von Fledermäusen als Quartier genutzt.

Gehölzstrukturen in Kombination mit Freiflächen werden von Fledermäusen gern als Jagdreviere genutzt. Diese liegen im Untersuchungsgebiet in erster Linie rund um die alte Hofstelle im Süden des Untersuchungsgebiets vor, in Verbindung mit der Baumreihe entlang der Straße Stubbenende. Helle Beleuchtung und Lärm können den Jagderfolg von Fledermäusen in einem Habitat beeinträchtigen, manche Arten meiden diese Bereiche.

Fazit Fledermäuse:

- › Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Plangebiet ist für die Artgruppe der Fledermäuse auszuschließen, da weder alte Gebäude- noch Altbaumbestände von der Planung betroffen sind.
- › Eine Reduzierung der Beleuchtung und die Wahl entsprechend abgeschirmter Lichtquellen trägt zum Insekten- und Fledermausschutz bei.
- › Eine Aufwertung des Plangebiets über das Angebot künstlicher Fledermauskästen als Quartier ist möglich, besonders in Kombination mit Begleitmaßnahmen wie Fassadenbegrünung zur Förderung des Insektenangebots.

A.3.2.3.6 Andere Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Vorkommen **weiterer Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie** sind im Plangebiet aufgrund mangelnder Verbreitung oder aufgrund fehlender Habitats auszuscheiden. Das Untersuchungsgebiet ist für größere und mittlere Säuger der streng geschützten Arten wie Wolf (*Canis lupus*) oder Fischotter (*Lutra lutra*) aufgrund von Habitatsausstattung, Größe und unmittelbare Nähe zum geschlossenen Siedlungsgebiet nicht geeignet.

Unter den kleineren streng geschützten Säuger-Arten ist der Feldhamster (*Cricetus cricetus*) auf die strukturellen Aspekte einer offenen Feldflur mit tiefgründigen, trockenen Löss- oder Lehmböden angewiesen. Die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) benötigt für eine dauerhaft überlebensfähige Population ein Areal von mindestens 20 ha zerschneidungsfrei mit strukturreichen Gehölzen bestandene Fläche (BFN-ARTENPORTRAITS). Für beide Arten sind keine Vorkommen im Landkreis Rotenburg bekannt (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN LANDKREIS ROTENBURG/WÜMME, BFN-/NLWKN-VERBREITUNGSKARTEN).

- › *Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Plangebiet ist daher bei den sonstigen nach FFH-Richtlinie geschützten Säugetieren auszuschließen.*

A.3.2.3.7 Amphibien und Reptilien

Im Untersuchungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Somit fehlen für Amphibien geeignete Laichgewässer. Das Fehlen von Wasserflächen und Feuchtgebieten im direkten Umfeld des Plangebietes und der Höhenunterschied zur Aue-Mehde schließen eine Wanderung geschützter Amphibien weitgehend aus.

Die geschützten Reptilienarten weisen hohe spezifische Ansprüche an geeignete Lebensräume auf, die im Untersuchungsgebiet nicht vorliegen.

- › *Ohne konkrete Hinweise auf ein Vorkommen geschützter Amphibien- und Reptilienarten im Plangebiet ist das Eintreten von Verbotstatbeständen bei diesen Artengruppen auszuschließen.*

A.3.2.3.8 Wirbellose

Das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung weisen keine geeigneten Lebensräume für Libellen, Heuschrecken, Schmetterlinge, Schnecken und andere Wirbellosen der nach FFH-Richtlinie streng geschützten Arten auf. Ihr Auftreten im Plangebiet ist weder aufgrund ihrer Verbreitung noch aufgrund ihrer Habitatanforderungen zu erwarten.

- › *Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Plangebiet ist daher bei dieser Artengruppe auszuschließen.*

Dennoch ist zu bedenken, dass die Gehölze im Umfeld des Plangebietes, besonders die vorhandenen Stieleichen (*Quercus robur*), wertvolle Futterplätze für die Raupen zahlreicher Falterarten sind und damit eine wichtige Funktion in der Nahrungskette haben. Die Bäume sind jedoch von der Planung nicht betroffen.

A.3.2.3.9 Artenschutz Zusammenfassung

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Tierarten nachgewiesen und nach sorgfältiger Prüfung auch nicht zu erwarten. Auch für die Ansiedlung streng geschützter Brutvögel finden sich im Plangebiet keine Anhaltspunkte.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Plangebiet entstehen keine Gebäude und Freiflächen für den Wohnbedarf mit entsprechenden Grün- und Gehölzstrukturen. Die Ackerflächen werden weiter intensiv genutzt und bilden kaum Lebensraum für

geschützte Arten. Auch die Ökologie der Bodenlebewesen und Insekten ist gestört, mit Auswirkung auf die Nahrungskette.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Flächen werden zur Errichtung von Wohngebäuden mit der dafür erforderlichen Infrastruktur umgenutzt. Es entstehen neue private Grünflächen und Gehölzpflanzungen mit Potenzialen für heimische Insekten, Brutvögel und Funktionsräumen für Fledermäuse.

Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

- insbesondere Verstöße gegen §44 Abs 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG

- Bauzeitenregelung bodenbrütende Vögel des Offenlands (Eingriffsfläche)
- Schutz von Gehölzen, Ausschlussfrist Gehölzbeseitigung
- Festsetzungen der Grünordnung, z.B: Pflanzenlisten heimischer Gehölze

A.3.3 Schutzgut Fläche

Im Umweltbericht ist das Schutzgut Fläche separat vom Schutzgut Boden in eigenständiger Weise zu berücksichtigen. Der Flächenverbrauch lässt sich hierbei primär an der Ausdehnung von Siedlungs- und Verkehrsflächen auf vorher anders genutzte Flächenbereichen ermitteln.

In der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie wird eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt (zur Zeit ca. 6 ha). Quantitativ besonders bedeutend ist hierbei der Verbrauch durch Gebäude sowie Betriebs- und Erschließungsflächen. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Flächenressourcen für die kommunale Planung. Dies ist auf Ebene der Bauleitplanung zu optimieren. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung soll begründet werden.

Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten sollen flächensparend zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung beitragen (LROP 2.1., 04), dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können (§1a Abs 2 BauGB).

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Die Eingriffsfläche wird im westlichen Bereich bereits als bebaute Fläche, im östlichen Bereich intensiv als Ackerland genutzt. Das Plangebiet liegt im Kontext zu bestehenden Siedlungsflächen und ist durch die angrenzende Straße gut erschließbar. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen im Plangebiet beziehen sich vorwiegend auf den Anbau von Mais und Hackfrüchten.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es werden keine zusätzlichen Wohnbauflächen am Ortsrand geschaffen. Die östlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Erforderliche Flächen für die Eigenentwicklung der Ortschaft Brüttendorf können entweder nicht bereitgestellt werden, oder müssten ggf. an einer anderen, schlechter zu erschließenden Fläche der Gemeinde geschaffen werden, die nicht bereits im Flächennutzungsplan aufgenommen ist.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die landwirtschaftlichen Flächen können einer neuen Nutzung als Wohnbaufläche zugeführt werden. Die Eigenentwicklung der Ortschaft Brüttendorf wird gestärkt. Durch die gute Erschließungsmöglichkeit wird hierfür nur wenig Fläche in Anspruch genommen.

Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Minimierung von Flächenverbrauch und Versiegelung durch die Wahl eines gut zu erschließenden Standortes. Aufteilung in zwei Bauabschnitte mit zunächst 7 Grundstücken, um den Vorgaben zur Eigenentwicklung des aktuellen RROP zu genügen.

A.3.4 Schutzgut Boden

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).

Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Netto-Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Der Planungsbereich ist hinsichtlich der Bodenart als grundwasserferne, ebene bis wellige Geest mit frischen, örtlich staunassen, meist steinigen, lehmigen Sandböden zu charakterisieren. Der Boden im Untersuchungsgebiet ist im Westen als „Mittlere Podsol-Braunerde“, in der Mitte als „Podsol“ und im östlichen Bereiche als „Tiefer Podsol-Gley“ kartiert (NIBIS).

Altlasten bzw. Altablagerungen sind nicht bekannt und werden nicht ausgewiesen, sind aufgrund der Vornutzung jedoch nicht auszuschließen.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es werden keine Eingriffe in den Boden mit Umlagerungen und Versiegelungen vorgenommen, es werden aber auch keine Bereiche zur Anpflanzung von Gehölzen ausgewiesen. Die vorhandenen Freiflächen können keiner Umnutzung als Wohngebiet zugeführt werden, sondern werden zu Lasten der natürlichen Bodenfunktionen weiter intensiv genutzt. Folgen können eine fortgesetzte Erosion, Verdichtung und Humuszehrung des Bodens sein (vgl. DEUMLICH, FUNK 2012).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es entsteht ein Verlust von Flächen natürlich gewachsenen Bodens mit den entsprechenden Bodenfunktionen durch Umlagerung, Überbauung und Versiegelung von Ackerland. Es werden Flächen zur Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen mit Ausbau und Sicherung der Funktionen für den Naturhaushalt hergestellt. Eine Erschließung eines Wohngebietes mit möglicherweise stärkerer Versiegelungen an anderer Stelle wird nicht erforderlich.

Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Minimierung von Versiegelung und Bodenaushub durch die Wahl eines gut erschließbaren Standortes. Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB: Förderung des Bodenlebens durch schonenden, schichtgetreuen Abtrag des Oberbodens und fachgerechte Lagerung auf Mieten. Trennung des Bodenaushubs bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Wiederherstellung des

ursprünglichen Bodenaufbaus erreicht werden kann. Nicht vor Ort benötigter Oberboden sollte einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden. Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften sollte vermieden werden. Es wird empfohlen, Bodenabtrag zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten, Stahlplatten) zum Schutz vor mechanischen Belastungen geschützt werden – vor allem auf verdichtungsempfindlichen Flächen. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten entsprechende DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema (HAMMERSCHMIDT, STADTMANN, 2019).

Zusätzliche Kompensationserfordernisse werden auf einer externen Flächen außerhalb des Plangebietes erbracht (siehe Teil B: Eingriffsregelung).

A.3.5 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Im Untersuchungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die Grundwasseroberfläche wird für das Plangebiet (> 20 m bis 25 m) angegeben, die Grundwasserneubildung (mGrowa22) im Zeitraum 1991 - 2020 im Untersuchungsgebiet im Westen mit > 350 - 400 mm / Jahr im Osten mit > 100-150 mm / Jahr (NIBIS).

Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die Nährstoffeinträge der landwirtschaftlichen Nutzung (Potenzielle Nitratkonzentration im Sickerwasser 25-75 mg/l – 2023; NIBIS).

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es ergeben sich voraussichtlich keinerlei Nutzungsänderungen oder Veränderungen des Abflussregimes, es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Beeinflussung des Boden-Wasserhaushaltes durch die Neubebauung: Verlust der Regenwasserversickerung und Teilen der Verdunstungsleistung auf den neu versiegelten Flächen, dadurch auch Verminderung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses. Umwandlung von Ackerland in Wohngrundstücke mit Versiegelung und Dauerbegrünung. Begrünung verbessert die natürliche Wasserreinigung und das Rückhaltevermögen von Flächen.

Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Minimierung der Versiegelung durch sparsame Erschließung. Entwicklung und Pflege von Grünflächen, dadurch Verringerung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser.

Die ordnungsgemäße Ableitung von entstehendem Oberflächen- und Niederschlagswasser soll im Zuge der konkreten Entwässerungsplanung als Teil der Erschließungs- und Ausbauplanung geregelt werden.

A.3.6 Schutzgut Luft und Klima

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Makroklima, Mikroklima, Frisch-/Kaltluftentstehung, klimabeeinflussende Faktoren: Bestandsaufnahme durch den Planer.

Das Plangebiet ist dem Klimabezirk des Niedersächsischen Flachlandes zugeordnet, durch die Nähe zu Elbe und Nordsee ist der Raum atlantisch-maritim geprägt.

Es sind keine Böden mit besonderen Klimapotenzenzen vorhanden (MOORIS).

Das Plangebiet hat durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung zur Zeit keine nennenswerten kleinklimatischen Funktionen. Im Untersuchungsgebiet sind jedoch Gehölzbestände vorhanden, welche Ökosystemleistungen über Verdunstung und Abschattung sowie Gasaustausch und Filterung von Luftschadstoffen erbringen.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung wird weiterhin fortgesetzt. Es erfolgen keine zusätzlichen Versiegelungen mit negativen Auswirkungen auf das Kleinklima.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Planung beeinflusst das Kleinklima kleinräumig negativ durch Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen und zusätzliche Versiegelungen. Ackerflächen weisen jedoch eine eher untergeordnete Funktion für das Kleinklima auf, dagegen wirken Dauerbegrünung in Gartenland und Gehölzpflanzungen positiv und Dachbegrünungen können die Wirkung von Versiegelung durch Bebauung mindern.

Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden durch die Neuanlage einer Ortsrandeingrünung im Süden und Osten des Plangebiets ausgeglichen. Die mögliche Versiegelung und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden im Rahmen des Schutzgutes Boden ausgeglichen.

A.3.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Landschaftsbild: Bestandsaufnahme durch den Planer, Grundlagen des LRP

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet ist geprägt durch die vorhandene dörfliche Bebauung am Ortsrand von Brüttendorf mit ihren neuen und alten Gebäuden und mit alten Baumbeständen. Im Osten des Plan- und Untersuchungsgebiets sind die sehr intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen vorwiegend Mais und Hackfrüchte (> 80%, vgl. LANDSCHAFTSRAHMENPLAN LANDKREIS ROTENBURG/WÜMME, Textkarte 1.3/2.) prägend. Etwa 1 km südöstlich des Plangebietes liegt der Windpark Zeven-Wistedt in einem Vorranggebiet für die Windenergienutzung mit 9 WEA mit einer Gesamthöhe von 250 m, die im Jahr 2025 ans Netz gegangen sind (vgl. ENERGIEQUELLE.DE).

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es ergeben sich keine Änderungen; es werden keine Flächen bebaut und neu versiegelt und Gehölze nur einzeln zur Pflege entnommen. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Freiflächen wird weiter fortgesetzt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet werden Gebäude für den Wohnbedarf mit der dafür erforderlichen Infrastruktur errichtet. Die landwirtschaftliche Nutzung geht verloren. Die Gehölze im Untersuchungsgebiet und im Straßenseitenraum bleiben erhalten. Das Plangebiet wird durch neue Gehölzanpflanzungen in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bleibt das Ortsbild erhalten bzw. wird in dem neuen Siedlungsabschnitt fortgeschrieben. Durch Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, der Versiegelung, von Baugrenzen, Bauhöhen, gestalterischen Vorschriften und die Anlage einer neuen Ortsrandeingrünung werden potenzielle Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild vermindert.

A.3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Geschützte Bau- oder Bodendenkmale sind im Untersuchungsgebiet derzeit nicht bekannt.

Wegen der langen Siedlungsgeschichte im Landkreis Rotenburg (Wümme) und der in Mitteleuropa generell hohen Fundstellendichte ist bei neuen Eingriffen in den Boden grundsätzlich mit Funden zu rechnen.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es wird nicht in potenzielle Fundstellen eingegriffen und es ergeben sich keinerlei Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand. Es besteht keine Möglichkeit, dass potenzielle Fundstellen freigelegt und beeinträchtigt werden, es besteht auch keine Möglichkeit, dass potenzielle Fundstellen von der Denkmalbehörde untersucht werden und neue kulturgeschichtliche Erkenntnisse gewonnen werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es werden keine bekannten Bodendenkmale beeinträchtigt oder zerstört.

Es besteht ein geringes Risiko, dass potenzielle unbekannte Fundstellen beeinträchtigt werden. Es besteht die Möglichkeit, dass potenzielle unbekannte Fundstellen freigelegt und der Denkmalbehörde zur Untersuchung überlassen werden mit möglicher Gewinnung neuer kulturgeschichtlicher Erkenntnisse.

Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Kommt es zu archäologischen Funden oder Verdachtsmomenten, sind diese der Denkmalbehörde umgehend anzuzeigen und bis dahin alle Arbeiten zu unterlassen, die zu einer Beeinträchtigung oder Zerstörung der Fundstelle führen könnten.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zur Handhabung potenzieller unbekannter Fundstellen während der Bauphase integriert.

A.3.9 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter mit ihren Funktionen stehen nicht für sich, sondern in Beziehung zueinander. Die Flora ist unmittelbar vom Boden abhängig, dieser beeinflusst die Biotop- und damit auch die Habitatausstattung mit der hier vorkommenden Fauna. Der Boden wird wiederum von der Flora und Fauna beeinflusst, alle Schutzgüter außerdem von den abiotischen Faktoren, insbesondere Klima/Luft sowie vom Faktor Wasser und dem Wirken der Menschen.

An den im Planungsraum grundsätzlich bestehenden Wechselwirkungen ergeben sich keine Veränderungen, jedoch wird durch die Versiegelung des gemeinsamen Mediums Boden als Schnittstelle der natürlichen Funktionen die Intensität der Wechselbeziehungen in Teilen verringert, in unversiegelten Bereichen wird diese konserviert, in begrünten oder bepflanzten Bereichen tendenziell gegenüber dem bisherigen Status als Ackerfläche sogar verbessert.

A.3.10 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Umweltbelange	Auswirkungen durch Umsetzung der Planung	Erheblichkeit
Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	zusätzliche Verkehrsimmissionen Störung durch Schall und Verkehr in der Bauphase Verlust von landwirtschaftlichen Flächen	• • •
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Verlust von Lebensräumen (Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Nahrungsangebot) Neuschaffung von Lebensräumen (Anpflanzungen)	- +
Fläche	Verlust von bisher unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Bereichen	• •
Boden	Verlust von Böden und Bodenfunktionen durch Versiegelung Beeinträchtigung von Böden durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase Verbesserung des Bodenlebens durch Begrünung/Bepflanzung	• • • • -/+
Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung Verringerter Abfluss von Oberflächenwasser durch Dauerbegrünung/Bepflanzung	• • -/+
Luft & Klima	Verlust von Kaltluftentstehungsflächen Schadstoffbelastung durch zusätzlichen Verkehr	- -
Landschaft	Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen (temporär) Pflege des Landschaftsbildes durch Schaffung einer neuen Ortsrandeingrünung	• +
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Potenzielle Beeinträchtigung archäologischer Fundstellen Potenzielle Gewinnung kulturhistorischer Erkenntnisse	(••) (++)

Umweltbelange	Auswirkungen durch Umsetzung der Planung	Erheblichkeit
Wechselwirkungen	Störung des natürlichen Wirkungsgefüges über die gemeinsame Schnittstelle Boden Verringerung der Ackerflächen in Wechselbeziehung mit Klima / Luft, Wasser, Landschaftsbild, Boden, Tiere, Pflanzen / Biotope	• •

• • sehr erheblich/ • weniger erheblich/ - nicht erheblich/ + voraussichtlich positive Wirkung

A.3.11 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Prognose des Zustandes von Natur und Landschaft bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die oben aufgeführten Umweltauswirkungen verbunden:

Im Nahbereich der Wohnbaufläche nimmt der Verkehr zu. Flächen werden umgewidmet und versiegelt. Durch die Versiegelung des Bodens kommt es zur Störung der physikalischen Oberflächenstruktur und zur Erhöhung des Oberflächenabflusses, gleichzeitig fördert Dauerbegrünung/Bepflanzung das Rückhaltevermögen der Flächen.

Die Planung führt zu einem gewissen Verlust aber auch zur Neuschaffung von Potenzialen für Tiere und Pflanzen. In der Bilanz ist bei entsprechender Maßnahmenplanung (siehe Teil B) eher von einer Erhöhung der Artenvielfalt auszugehen. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes können in der Bauphase Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot) eintreten. Dies kann durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung für Flächeninanspruchnahme) vermieden werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden nicht erforderlich.

Im Landschaftsbild erweitert sich die Siedlungsfläche des Ortes Brüttendorf. Eine landschaftsgerechte Eingrünung bindet das Plangebiet landschaftsgerecht ein.

Prognose des Zustandes von Natur und Landschaft bei Nichtdurchführung der Planung

Es wird keine neue Wohnbaufläche bereitgestellt und es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Es werden aber auch keine weiteren Gehölze gepflanzt und keine Ortsrandeingrünung angelegt. Die Flächen werden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Durchlässigkeit des Bodens und dessen Bedeutung für Tiere und Pflanzen bleibt unverändert. Es werden voraussichtlich keine Änderungen des bisherigen Zustandes der Umwelt eintreten.

A.3.12 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Planungsziel, eine Wohnbaufläche im ländlichen Umfeld bereitzustellen, kann grundsätzlich auch durch Neubebauung an einem anderen Standort erreicht werden, jedoch stehen in Brüttendorf innerorts nahezu keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Fläche zur Bereitstellung von Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung der Ortschaft Brüttendorf bedarf ist insofern gegeben und im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven auch dargestellt. Weitere potenzielle Wohnbauflächen werden für Brüttendorf im FNP nicht ausgewiesen. Die im FNP ausgewiesene Fläche ist deutlich größer als der im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 77 überplante Bereich.

Im städtebaulichen Konzept wurden zwei Varianten für die Gliederung der Grundstücke geprüft. Die Planung wurde gemäß RROP in zwei Bauabschnitte geteilt (7 Grundstücke im ersten, 3 weitere Grundstücke im zweiten Bauabschnitt nach vollständiger Entwicklung des ersten Abschnitts).

A.3.13 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Art des Vorhabens in Verbindung mit vorliegenden Daten und den Ausprägungen vor Ort sind durch das Vorhaben keine besonderen Auswirkungen auf das Globalklima erkennbar. So sind z.B. keine klimarelevanten Böden betroffen.

Es werden zusätzliche Bereiche versiegelt, es kann hierdurch kleinräumig in Folge des Klimawandels zu erhöhten Temperaturspitzen kommen, eine entsprechende Baugestaltung sollte diese antizipieren. Hitzebelastungen können durch vorhandene und zu ergänzende Anpflanzungen und die im räumlichen Kontext vorhandenen Grünflächen über entstehende Kaltluft voraussichtlich auf ein für den Menschen erträgliches Maß begrenzt werden. Eine zusätzliche Begrünung von Dächern und Fassaden ist vorteilhaft.

Eine etwaige Erhöhung und Intensivierung von Starkregenereignissen mit entsprechendem Abflussgeschehen ist bei der Planung der Regenrückhaltung entsprechend dem aktuellen Stand der Technik in der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Kommt es in Folge des Klimawandels zu einer erheblichen Erhöhung der Dürreereignisse, ist gemäß des dann aktuellen Wissensstandes ggf. durch Anpassung von Bepflanzungen zu reagieren.

A.3.14 Hochwasserschutz

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen.

Es befinden sich keine Gewässer (gem. § 3 Nummer 13 WHG) im näheren Umfeld des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. § 73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b Absatz 1 WHG) oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen). Die geplanten Nutzungen sind grundsätzlich als schutzbedürftig zu bewerten, im Geltungsbereich ist jedoch von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber möglicher Hochwasserrisiken auszugehen. Der Bachlauf der Aue-Mehde liegt 400 m östlich und deutlich tiefer im Gelände.

A.3.15 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Auf Grundlage der Art des Vorhabens in Verbindung mit vorliegenden Daten und der Ausprägung vor Ort ist für das Gebiet des Planungsraumes keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennbar.

Bei der Planung der Verkehrsanbindung sind die besonderen Belange der Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen. Die konkrete Gestaltung der Straßenräume bleibt der weiteren Ausbau- und Erschließungsplanung vorbehalten.

A.3.16 Beachtung von Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden. Weiterhin sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. Durch den Bebauungsplan werden landwirtschaftliche Flächen umgenutzt.

Die Umnutzung erfolgt in einem durch den FNP für Wohnbebauung vorbereiteten Bereich und wird auf das für die Eigenentwicklung erforderliche Maß begrenzt.

A.4 Zusätzliche Angaben

A.4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Bei der Umweltprüfung sind keine weiteren technischen Verfahren zum Einsatz gekommen. Die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgte nach Ortsbesichtigung des Plangebietes und unter Berücksichtigung der digitalen Plangrundlagen des Landes Niedersachsen und des Landkreises Rotenburg (Wümme). Bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

A.4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring gemäß § 4c BauGB dient der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen der Plandurchführung. Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sollen so frühzeitig ermittelt werden, damit gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Folgende Maßnahmen sollen durchgeführt werden, um die erheblichen Auswirkungen zu überwachen, die die Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt ausübt:

Mitteilung an die untere Naturschutzbehörde (Fertigstellungsanzeige)

Die Verwirklichung der Kompensationsmaßnahmen soll der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen einer Fertigstellungsanzeige mitgeteilt werden. Des Weiteren sind Ausgleichsflächen in das Kompensationsflächenkataster des Landkreises einzutragen.

Überprüfung der Maßnahmen

Drei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird von der Gemeinde eine erstmalige Überprüfung durchgeführt. Eine zweite Überprüfung sollte sechs Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgen.

A.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Zeven überplant mit dem Bebauungsplan Nr. 77 „Vor dem Wichelkamp“ ein Areal von ca. 1,24 ha. Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteiles Brüttendorf östlich der Straße Stubbenende .

Für den Umweltbericht wurde ein Untersuchungsgebiet (UG) von ca. 50 m um das Plangebiet abgegrenzt. Das UG umfasst im Osten, Nordosten und Südosten die Ortslage von Brüttendorf sowie die östliche anschließenden landwirtschaftlichen Flächen. Im Westen des Plangebietes wurde ein einzelnes Wohnhaus in die Planung einbezogen.

Zielsetzung des Vorhabens

Im Plangebiet soll eine Wohnbaufläche mit der erforderlichen Erschließung und eine neue Ortsrandeingrünung geschaffen werden. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan können die neuen Gebäude und Freiflächen gestaltet und in das Ortsbild eingebunden werden. Die Gehölzpflanzungen am neuen Ortsrand können negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild begrenzen.

Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen durch die Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen, durch Störungen im Bodengefüge im Rahmen der Bebauung und durch den dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung. Die Neuversiegelung führt auch zu stärkerem oberflächlichen Abfluss von Regenwasser, es versickert weniger Wasser, dadurch wird weniger neues Grundwasser gebildet.

Diese erheblichen Auswirkungen werden durch aktive Bodenschutzmaßnahmen in der Bauphase und durch Ausgleichsmaßnahmen auf einer Kompensationsfläche außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Der Verlust bzw. die mögliche Zerstörung archäologischer Fundstätten wird im Fall von Bodenfunden durch die frühzeitige Einbeziehung der zuständigen Behörde (Kreisarchäologie) vermieden.

B Eingriffsregelung für das Plangebiet

Grundsätzlich sind bei den Bauplanungen die umweltschützenden Belange im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Absatz 6 BauGB zu berücksichtigen. Hierbei erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 18 Absatz 1 BNatSchG.

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 und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung ist stets gegeben, wenn der Wert eines Schutzgutes durch das Vorhaben um mindestens eine Wertstufe abnimmt. Unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß § 13 BNatSchG durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

B.1 Erfassung und Bewertung der Eingriffsflächen

Erfasst werden die natürlichen Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima sowie das Landschaftsbild. Grundlage der Bewertung sind örtliche Begehungen des Plangebietes und seiner Umgebung im Jahr 2025. Die Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft geschieht, getrennt für jedes Schutzgut, in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung bei Bodenabbauvorhaben“ (NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE, NLÖ 2003).

Nach Vorgabe der Samtgemeinde Zeven soll der Kompensationsbedarf nach dem Niedersächsischen Städtetagsmodell berechnet werden. Die Biotoptypen und die Wertfaktoren wurden in Anlehnung an aktuelle Einstufungen (DRACHENFELS 2024) entsprechend erfasst und dargestellt.

- Wertfaktor 5: von besonderer Bedeutung
- Wertfaktor 4: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
- Wertfaktor 3: von allgemeiner Bedeutung
- Wertfaktor 2: von allgemeiner bis geringer Bedeutung
- Wertfaktor 1: von geringer Bedeutung
- Wertfaktor 0: ohne Bedeutung (z.B. versiegelt)

Für die einzelnen Schutzgüter sind zusätzlich WERTSTUFEN (I – III) angegeben. Diese erfassen die Bedeutung des jeweiligen Schutzgutes in der Gesamtbetrachtung.

Das Plangebiet ist naturräumlich der Zevener Geest zugeordnet. Das Plangebiet fällt von der Straße „Stubbenende“ von ca. 29 m (NHN) und vom Südostende (ca. 28 m NHN) nach Nordosten auf ca. 26 m (NHN) deutlich ab.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend intensiv als Ackerfläche genutzt. Im Westen wird eine mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück in die Planung einbezogen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Es sind keine weiteren Schutzgebiete und gemeinschaftlich bedeutsamen Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten eingetragen, auch nicht im näheren Umfeld.

Die potenzielle natürliche Vegetation (pnV) ist als Flattergras-Buchenwald einzustufen.

B.1.1 Arten und Biotope (WERTSTUFE II-III)

Im Plangebiet:

- **AS Sandacker (Wertfaktor 2)**
Der östliche Teil des Plangebietes sowie die nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden als Ackerflächen intensiv genutzt.
- **PHZ Ziergarten (Wertfaktor 2)**
Im westlichen Teil des Plangebietes wird ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück und Ziergarten einbezogen.
- **GRA Artenarmer Scherrasen (Wertfaktor 2)**
Die zukünftige Zufahrt zum Baugebiet und ein weiteres kleines Grundstück sind wie der Hausgarten als Rasenfläche angelegt und werden intensiv gemäht.

B.1.2 Artenschutz

Zum Artenbestand im Untersuchungsgebiet (UG) wurde eine Potenzialabschätzung (siehe A.3.2.3.) durchgeführt. Im Plangebiet (PG) sind keine empfindliche Habitate vorhanden.

Durch die Art des Vorhabens und den damit verbundenen Wirkfaktoren sowie der Biotopausstattung im Plangebiet lässt sich die Betrachtung relevanter Arten im Wesentlichen auf die Gruppe der freiflächenbrütenden Vögel beschränken. Die Ackerflächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt und bieten daher nur sehr begrenzt Brutstandorte für bodenbrütende Vogelarten.

Gehölze als potenzielle Brutstandorte sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nur in der Baumreihe südlich des Plangebietes sind diese vorhanden. Fledermausquartiere und Tagesverstecke von Fledermäusen bleiben diese Bereiche von der Planung voraussichtlich unberührt.

Bei geschützten Arten anderer Gruppen ist das Eintreten von Verbotstatbeständen unter Berücksichtigung von Biotopausstattung und Wirkfaktoren nicht zu erwarten. Das Vorkommen gefährdeter und geschützter Pflanzenarten kann zum jetzigen Zeitpunkt nahezu ausgeschlossen werden.

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes gibt es weder FFH-Gebiete noch Vogelschutzgebiete. Da ein erheblicher Eingriff in ein Gebiet im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB nicht stattfindet, wird mit Bezug auf § 1a Absatz 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig.

B.1.3 Boden (WERTSTUFE III)

Der Einflussbereich des Bodens wird in der „Bodenkundlichen Standortkarte von Niedersachsen und Bremen“ der maritim-subkontinentale Flachlandregion der grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest zugeordnet.

Der Standort wird mit mäßig trockenen bis frischen, meist steinigen Sandböden mit Lehm im Untergrund, örtlich im Unterboden, beschrieben. Der Boden des Plangebietes ist im Westen als „Podsol-Braunerde, in einem schmalen Band in der Mitte als „Podsol“ und im östlichen Bereiche als „Podsol-Gley“ kartiert.(NIBIS).

Erhebliche Vorbelastungen für den Boden sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Verdichtung und Stoffeinträgen möglich. Das Bodenleben und das oberflächennahe Grundwasser können beeinträchtigt sein. Altablagerungen sind auf der Eingriffsfläche nicht bekannt.

B.1.4 Wasser (WERTSTUFE II)

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die Grundwasseroberfläche wird für das Plangebiet (> 20 m bis 25 m) angegeben, die Grundwasserneubildung (mGROWA22) im Zeitraum 1991 - 2020 im Untersuchungsgebiet im Westen mit > 350 - 400 mm / Jahr im Osten mit > 100-150 mm / Jahr (NIBIS).

Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die Stoffeinträge der landwirtschaftlichen Nutzung. Die bisherigen Nutzungen können die Qualität des Wassers beeinträchtigen. Das Bodenleben und das Grundwasser können beeinträchtigt werden (siehe Boden). Die Regenrückhaltung soll im Rahmen der Erschließungsplanung konzipiert werden.

B.1.5 Luft und Klima (WERTSTUFE III)

Das Bestandsklima im Untersuchungsgebiet steht unter maritimem Einfluss. Das Klima ist geprägt durch kühle Sommer und relativ milde Winter. Im Winterhalbjahr liegt die Durchschnittstemperatur bei ca. 4,5° Celsius, im Sommerhalbjahr bei ca. 15° Celsius. Das Jahresmittel der Temperatur liegt um 10° Celsius. Die Summe der jährlichen Niederschläge beträgt ca. 800 mm/qm/Jahr (NIBIS). Der NORDDEUTSCHE KLIMAMONITOR weist für die Metropolregion Hamburg 1 Tag Windstille pro Jahr aus. Sturmtage in der Region werden mit 20 – 30 Tagen angegeben, bei Sturmintensitäten von 10 – 12 m/s. Der mittlere Beginn der Apfelblüte ist der 26. April (DWD 2025).

Vorbelastungen für die Luftqualität sind durch die Nähe zur Bundesstraße gegeben.

Die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Gehölze können das lokale Klima positiv beeinflussen. Die Gehölze mildern Temperaturspitzen in beide Richtungen ab und tragen zu einem ausgeglichenen Wasserhaushalt bei. Die Austrocknung und Abtragung des autochthonen Bodens durch stetige Winde und Starkwindereignisse wird gemindert.

Die Bebauung kann durch Verkehr und Haustechnik sowie starke Versiegelung und geringe Durchgrünung das lokale Klima negativ beeinflussen. Es sind keine kohlenstoffreichen Böden mit Klimaschutzpotenzial betroffen. Luft und Klima des Plangebietes sind von allgemeiner Bedeutung.

B.1.6 Landschaftsbild (WERTSTUFE III)

Das Kulturlandschaftsbild der Geest wurde ursprünglich weitaus stärker durch ein umfassendes Wallheckennetz, sowie durch Alleen, Feldgehölze und Wälder in Abwechslung mit einer diversen Feldflur geprägt. Die Naturlandschaft auf der Geest ist insbesondere durch Wäldern charakterisiert, mit feuchten bis nassen Auwäldern in den Niederungen, Buchenwäldern an frischen Standorten und Buchen-Eichen- oder Eichenmischwäldern an den mäßig trockenen bis trockenen Standorten. Von diesem sehr abwechslungsreichen Landschaftsbild ist im Umfeld der Eingriffsfläche nur noch wenig vorhanden.

Südlich des Plangebietes und an der Straße Stubbenende sind Einzelbäume und Baumreihen vorhanden. Nach derzeitigem Stand der Planung bleiben diese wertgebenden Bäume erhalten und werden durch die Planung nicht berührt.

B.2 Konfliktanalyse

B.2.1 Arten und Biotope

Im Plangebiet sind keine wertvollen Biotope vorhanden oder werden durch die Planung beeinträchtigt.

Die südlich des Plangebietes vorhanden Siedlungsgehölze und die Bäume an der Straße Stubbenkamp bleiben voraussichtlich vollständig erhalten. Es ist vorgesehen, als Ortsrandeingrünung im Süden und Osten des Plangebiets zusätzliche Gehölze zu pflanzen.

Es besteht ein geringes Potenzial, dass anspruchslose, ungefährdete Brutvogelarten wie Fasan (*Phasianus colchicus*) oder Schafstelze (*Motacilla flava*) die Randzonen der bestehenden Ackerfläche als Bruthabitat nutzen. Störungsempfindliche Offenlandbrüter wie die Feldlerche (*Alauda arvensis*) werden die Fläche, die an Straße und Siedlungsflächen mit hohen Bäumen angrenzt, mit hoher Wahrscheinlichkeit meiden („Scheuchabstand“). Geeignete Habitatstrukturen für das Rebhuhn (*Perdix perdix*), wie mehrjährig ungenutzte, kräuter- und insektenreiche Ackerrandstreifen, Weg- und Grabenränder oder Hecken/Feldgehölze sind im Bereich des Plangebiets gegenwärtig kaum vorhanden.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Tierarten, die den Erhaltungszustand der lokalen Population gefährden, ist nicht anzunehmen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2).

Dennoch lassen sich bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot, Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) nicht vollständig ausschließen.

- › Das Beeinträchtigungsrisiko kann durch die Umsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen / Bauzeitenregelung B.3.) minimiert werden.
- › CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

B.2.2 Boden

Aufgrund der vorhanden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist davon auszugehen, dass Gefüge und chemisch-physikalische Eigenschaften der Böden beeinträchtigt und die Vielfalt und Zahl der Bodenlebewesen eingeschränkt sind. Daher wird von einer bestehenden Beeinträchtigung ausgegangen.

Podsole sind als Böden von allgemeiner Bedeutung einzustufen.

Ein wesentlicher Eingriff im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes ist in der zusätzlichen Versiegelung des Bodens zu sehen.

- › Hierfür sind Ausgleichsmaßnahmen (B.4) erforderlich.

B.2.3 Wasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Angesichts der vorhandenen Nutzung ist anzunehmen, dass das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung für den Wasserhaushalt anzusehen ist.

Die geplante Bebauung und die siedlungsnahe Nutzung birgt das Risiko der Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag. Durch die Versiegelung verringert sie die Grundwasserneubildung und kann einen erhöhten Oberflächenabfluss nach sich ziehen.

Die ordnungsgemäße Ableitung von entstehendem Oberflächen- und Niederschlagswasser wird abschließend im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung als Teil der Erschließungs- und Ausbauplanung gesichert.

› Ein Ausgleich für die Versiegelung erfolgt mit dem Ausgleich für das Schutzgut Boden.

B.2.4 Luft und Klima

Die drei wichtigen Ziele für Luft und Klima sind die Erreichung günstiger Verhältnisse (z.B. gute Durchlüftung, geringe Immissionsbelastung), Erhaltung und Verbesserung von positiven Funktionen (z.B. Frischluftzufuhr) und der Ausgleich von klimatischen und lufthygienischen Belastungen (Mosimann et al. 1999). Dies bedeutet auf der Ebene der Eingriffsregelung vor allem die Erhaltung lokaler Klimafunktionen und die Vermeidung unnötigen Schadstoffausstoßes in die Luft.

Für das Kleinklima hat das Gebiet durch die überwiegende intensive landwirtschaftliche Nutzung nur eine geringe lokale Bedeutung. Durch die Anpflanzung neuer Bäume und Sträucher im Plangebiet werden deutliche Verbesserungen erzielt, durch Versiegelungen wird die natürliche Luftreinhaltung beeinträchtigt.

Die regional generell gute Luftqualität, das ländliche Umfeld und die relativ kleine Fläche des Plangebietes lassen insgesamt nur unerhebliche klimatische Auswirkungen der Planung erwarten.

Vor Ort handelt es sich um klimatisch nicht bedeutsame Böden, sodass durch die Bebauung keine natürlichen CO₂-Speicher entzogen werden.

› Es entsteht kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Luft und Klima.

B.2.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild verändert sich durch die Neubebauung erheblich. Der Eingriff kann durch eine Eingrünung aus standortgerechten heimischen Gehölzen vor Ort ausgeglichen werden.

Vorhandene Gehölze sind durch die Planung nicht unmittelbar betroffen. Gehölze im Umfeld des Plangebietes sind aber im Zuge der Bautätigkeit vor Schädigungen zu schützen.

› Es verbleibt kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild.

B.3 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen

Gemäß § 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden.

Bei den geplanten Bauvorhaben können folgende Maßnahmen mögliche erhebliche Auswirkungen der Eingriffe vermeiden bzw. minimieren:

- Trennung des Bodenaushubs bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenaufbaues erreicht werden kann; Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB.
- Minimierung von Erdmassenbewegungen; ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag durch optimierte Höhenplanung soll angestrebt werden.
- Reduzierung der Versiegelung im Rahmen der Planung und Erschließung durch sparsamen Umgang mit entsprechenden Flächen.
- Aktive Anwendung von Bodenschutzmaßnahmen gem. DIN 19639, 19731, 18915.
- Unmittelbar an den Baubereich angrenzende Bäume sind mittels Stammschutz vor Beschädigungen zu bewahren. Das Abstellen von Baufahrzeugen und das Lagern von Baustoffen im Kronentraufbereich ist nicht zulässig.
- Der Wurzelbereich der an das Sondergebiet angrenzenden Gehölze ist nach den Anforderungen der DIN 18920 zu schützen. Bei unumgänglichen Eingriffen im Wurzelbereich sind Starkwurzeln möglichst zu erhalten. Abgrabungen im Wurzelbereich der durch Stammschutz gesicherten Bäume sind von Hand vorzunehmen (gemäß DIN 18920 und R SSB). Die Behandlung der Wurzeln und ein ggf. notwendiger Kronenschnitt (Nachschneiden / Auslichten) sind nach den Anforderungen der ZTV-Baumpflege vorzunehmen.
- Einhaltung der Baumschutzsatzung der Stadt Zeven, Stand 17.12.2024
- **Ausschlussfrist für Gehölbeseitigungen:** Unvermeidliche Rodungsarbeiten beziehungsweise ein erforderlicher Rückschnitt von Gehölz-beständen sind gemäß § 39 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen, um die Tötung und Verletzung potentiell anwesender Brutvögel sowie deren Gelege und Jungvögel zu vermeiden.
- **Bauzeitenregelung bodenbrütende Vögel des Offenlands (Eingriffsfläche):** Der Baubeginn sollte in der Zeit vom **01. Oktober bis Ende Februar** liegen. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit heimischer Vogelarten. Es wird davon ausgegangen, dass ab Baubeginn die Baumaßnahmen zeitnah fortgesetzt werden und es damit zu regelmäßigen Störungen kommt, so dass sich potentiell betroffenen Arten nicht innerhalb der Bauflächen ansiedeln werden. Damit wird eine Zerstörung von Nestern und Tötung von Nestlingen wirksam vermieden.

Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes **Anfang März bis Ende September** begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen.

- Zur Verbesserung des Angebotes an Nistmöglichkeiten ist auf jedem Baugrundstück ein Nistkasten für Brutvögel zu installieren, dieser ist in mindestens 4 m Höhe mit dem Flugloch nach Süden oder Osten auszurichten.

- Zur Verbesserung des Lebensraumes für Fledermäuse ist an jedem Wohngebäude ein Fledermauskasten in geeigneter Höhe und Ausrichtung nach Ende der Baumaßnahmen anzubringen.
- Als Maßnahme zum Insekten- und Fledermausschutz ist eine Reduzierung der Beleuchtung an den Wohngebäuden und im Straßenraum auf ein Minimum anzustreben. Die Lichtquellen sollten möglichst niedrig angebracht werden, so dass eine großräumige Anlockwirkung von Insekten verhindert wird. Es sollten voll abgeschirmte Leuchten verwendet werden, die das Licht nach oben und zur Seite abschirmen und nur den gewünschten Raum beleuchten. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe herausragen. Es sind nur warmweiße oder bernsteinfarbene Lampen zu verwenden bis max. 3.000 Kelvin (Natriumdampflampen und LEDs ohne Blauanteile). Die Beleuchtung sollte durch Bewegungsmelder und/oder Teil- bzw. Nachtabschaltung gesteuert werden.

B.4 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Gemäß Städtetagsmodell wurde eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen, die als Anlage beigefügt ist:

- Anlage Tab. A Bestandsübersicht
- Anlage Tab. B Gegenüberstellungstabelle
- Anlage Tab. C Rechnerische Bilanz

Es ergibt sich ein rechnerischer Ausgleichsbedarf von **–4.205 Punkten**, auf einer externen Fläche.

B.5 Ausgleichsmaßnahmen

B.5.1 Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes

Festsetzungsvorschlag: Ortsrandeingrünung

vgl. Maßnahmenblatt V „Feldhecke“, Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung im Landkreis Rotenburg (Wümme), 09/2019

Die **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** sind gemäß der jeweiligen Pflanzenliste A und der Pflanzenliste B in 3 Reihen (Dreiecksverband) in einer Breite von 5 m zu bepflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanzpflanzungen ist ein Abstand von ca. 1,25 m einzuhalten. Es sind 1/3 Heister der Pflanzenliste A und 2/3 Sträucher der Pflanzenliste B zu pflanzen.

Die Bepflanzungen werden im ersten Herbst nach Beginn der Erschließung vorgenommen. Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen sowie von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

Pflanzenliste A: Heister in der Qualität: 2 x verpflanzt, Höhe 100 bis 150 cm: Sandbirke (*Betula pendula*) | Stieleiche (*Quercus robur*) | Traubeneiche (*Quercus petraea*) | Vogelkirsche (*Prunus avium*) | Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Pflanzenliste B: Sträucher in der Qualität: leichter Strauch, 1 x verpflanzt, 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm:
Haselnuss (*Corylus avellana*) | Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*) | Schlehe (*Prunus spinosa*) |
Hundsrose (*Rosa canina*) | Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) | Salweide (*Salix caprea*).

Durch die Verankerung der grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass der Ausgleich fachgerecht umgesetzt wird. Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Anlage, Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese im nächsten Pflanzzeitraum in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

B.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes

Nach Vorgabe der Stadt Zeven sollen in der Gemarkung Brauel, in der Flur 3 auf dem Flurstück 146 folgende Maßnahmen umgesetzt werden (Lageplan siehe Anlage) :

- Ackerfläche soll zu Gras- und Staudenflur trockener, magerer Standorte (UT) sowie Extensivgrünland magerer Standorte entwickelt werden (Biotopverbund an der Oste).

Die rechnerische Eingriffs- /Ausgleichsbilanz ermittelt für den Bebauungsplan Nr. 77 „Vor dem Wichelkamp“ einen Flächenwert von **–4.205 Punkten**, welcher auf der externen Kompensationsfläche im Bereich eines Extensivgrünlandes auszugleichen ist.

Der dargestellte Bereich soll als Extensivgrünland unterhalten werden.

Sicherung, Durchführung und Zuordnung der Kompensation

Im Rahmen der TöB-Beteiligung kann der Landkreis eine Einschätzung zu der Maßnahme abgeben. Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Zeven.

Auf dem Flurstück 146 werden **4.205 Punkte** dem Bebauungsplan Nr. 77 „Vor dem Wichelkamp“ als Kompensationsflächen zugeordnet .

Siehe Anlage: **Lageplan Kompensationsfläche B-Plan Nr. 77 „Vor dem Wichelkamp“**,
(Stand: 26.01.2026) C+K GmbH

B.6 Zusammenfassung

Die Stadt Zeven überplant mit dem Bebauungsplan Nr. 77 „Vor dem Wichelkamp“ in der Ortschaft Brüttendorf ein Areal von ca. 1,24 ha.

Im Plangebiet soll eine Wohnbaufläche mit den erforderlichen Verkehrsflächen und einer neuen Ortsrandeingrünung errichtet werden. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Durch das Vorhaben besteht potenziell die Möglichkeit der baubedingten Schädigungen und Störungen, mit möglichen Beeinträchtigungen folgender artenschutzrechtlich relevanter Tierarten und -gruppen:

- bodenbrütende Vögel des Offenlands (Eingriffsfläche)
- gehölzbrütende Vögel (angrenzender Gehölzbestand)

Die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sind wirksam: bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen können Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 ausgeschlossen bzw. vermieden werden. Eine Ausnahmeprüfung ist demzufolge nicht erforderlich.

Für die zusätzlich ermöglichte Versiegelung entstehen Ausgleichserfordernisse, die auf einer externen Kompensationsflächen erbracht werden.

Der Verlust bzw. die Zerstörung archäologischer Fundstätten ist durch die frühzeitige Einbeziehung und Testschnitte der zuständigen Kreisarchäologie zu vermeiden.

› Bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch das Planvorhaben verbleiben und die Eingriffe kompensiert sind.

Quellenverzeichnis

- BAUER, H.-G., BEZZEL, E., FIEDLER, W. (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas
BFN-ARTENPORTRAITS: <https://www.bfn.de/artenportraits>
BFN-VIEWER: Bundesamt für Naturschutz; Themenkarten „PNV500“; „Schutzgebiete“
BFN (2021): Besonderer Artenschutz bei Eingriffen, <https://www.bfn.de/besonderer-artenschutz-bei-eingriffen>
BREUER, W. (2017): Beobachtungen aus 40 Jahren Eingriffsregelung. In: NLWKN (Hrsg.): Beiträge zur Eingriffsregelung VII. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 37/2, 36-49. Hannover, Stand 2/2017.
BLUME, H.-P., BRÜMMER, G.W., HORN, R., KANDELER, E., KÖGEL-KNABNER, I., KRETZSCHMAR, R., STAHR, K. & B.-M. WILKE (2010): Scheffer/Schachtschabel. Lehrbuch der Bodenkunde. Berlin / Heidelberg, Nachdruck 2016.
BREUER, W. (2017): Beobachtungen aus 40 Jahren Eingriffsregelung. In: NLWKN (Hrsg.): Beiträge zur Eingriffsregelung VII. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 37/2, 36-49. Hannover, Stand 2/2017.
DENKMALATLAS NIEDERSACHSEN: <https://denkmalatlas.niedersachsen.de>
DEUMLICH, D., FUNK, R. (2012): Schutzgut Boden im Maisanbau, Möglichkeiten und Grenzen der guten fachlichen Praxis; mit einem Kommentar von Dr. Jana Epperlein, PD Dr. h.-h. Voßhenrich; Fachzeitschrift „mais“ 4/2012
DIETZ, C., KIEFER, A. (2020): Die Fledermäuse Europas, Kosmos-Naturführer, 2.Auflage, Stuttgart.
DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. In: NLWKN (Hrsg.): Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, 1-326. Hannover, Stand 3/2021.
DRACHENFELS, O. v. (2024): Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen – mit Einstufung der Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. In: NLWKN (Hrsg.): Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 43/2, 69-140. Hannover, Stand 6/2024.
DWD (2025): Phänologische Jahreszeiten. https://www.dwd.de/DE/leistungen/phaeno_uhr/phaenouhr.html
ENERGIEQUELLE.DE: <https://www.energiequelle.de/projekte/ausgewaehlte-planungen/zeven-wistedt>
FIS-RO PORTAL: Raumordnung Niedersachsen: <https://sla.niedersachsen.de/raumordnung/FIS-RO/>
KRÜGER, T., SANDKÜHLER, K. (2022): Rote Liste der Brutvögel Niedersachsens und Bremens – 9. Fassung, Stand 2021, in: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 31.Jg. Nr.2/2022, S.111-174, Hannover
HAMMERSCHMIDT, U., STADTMANN, R. (2019): Bodenschutz beim Bauen - Ein Leitfaden für den behördlichen Vollzug in Niedersachsen; GeoBerichte 28, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover 2019
MoorIs: Ein Moorinformationssystem für Niedersachsen; Karten > Boden > Kohlenstoffreiche Böden; <https://mooris-niedersachsen.de>
MOSIMANN, T., FREY, T. & P. TRUTE (1999): Schutzgut Klima/Luft in der Landschaftsplanung. In: NLÖ (Hrsg.): Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 19/4, 201-276. Hildesheim, Stand 4/1999.
NIBIS® KARTENSERVEN, öffentliches Portal für die Geodaten des Niedersächsischen Bodeninformationssystems; LBEG Geozentrum Hannover; <https://www.lbeg.niedersachsen.de/kartenserver/nibis-kartenserver-72321.html>
NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. Auflage, Hannover.
NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>
NLÖ (2003): Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung bei Bodenabbauvorhaben. In: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (Hrsg.): Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 23/4, 117-152. Hildesheim, 4/2003.
NLWKN: Vollzugshinweise für Arten und Lebensraumtypen – Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz; <https://www.nlwkn.niedersachsen.de/vollzugshinweise-arten-lebensraumtypen/vollzugshinweise-fuer-arten-und-lebensraumtypen-46103.html>
NLWKN (2023): Arbeitshilfe Produktionsintegrierte Kompensation (PIK), Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (Hrsg.), Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 42/1; S. 1-80, Hannover 2023

NORDDEUTSCHER KLIMAMONITOR <https://www.norddeutscher-klimamonitor.de>

SCHRÖDTER, W., HABERMAS-NIEBE, K. (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung. Hrsg.: vhw, Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V. ; Niedersächsischer Städtetag

SUCK, R. ET AL (2013): Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands, Band II Kartierungseinheiten, BfN-Skripten 349/2013

THEUNERT, R. (2008/2015): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten – Schutz, Gefährdung, Lebensräume, Bestand, Verbreitung; Teil A: Wirbeltiere, Pflanzen und Pilze, Teil B: Wirbellose Tiere; Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 28, Nr. 3 + 4 Aktualisierte Fassung 01.01.2015

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN: www.umweltkarten-niedersachsen.de

WBV AUE-MEHDE (2024): <https://www.uhv-obere-oste.de/wp-content/uploads/2025/05/WBV-Aue-Mehde-2024.pdf>

Tab. A: Bestandsübersicht						
Biotoptyp (bei mehreren gleichen Biotoptypen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben, vgl. Liste II)	Biotop- größe	Eingriff unzu- lässig (vgl. Liste I)	Wert- faktor (vgl. Liste II)	Flächenwert (Produkt aus Spalte 2 u. 4)	Schutz- güter	Beson- derer Schutz- bedarf (vgl. Liste III)
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche m²	ankreuzen	Wertfaktor	Flächenwert		ankreuzen
1	2	3	4	5	6	7
Einzelhausbebauung (EOL) Bestand – teilversiegelt	1000		1	1000		
					Arten u. Le- bensgem.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/Luft Landschafts- bild/Erholung	
Artenarmer Scherrasen (GRA)	1200		1	1200		
					Arten u. Le- bensgem.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/Luft Landschafts- bild/Erholung	
Ackerfläche (AS)	10200		1	10200		
					Arten u. Le- bensgem.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/Luft Landschafts- bild/Erholung	

12400

12400

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle													Tab. B: Gegenüberstellungstabelle (Fortsetzung)							
BESTAND							PLANUNG							AUSGLEICH						
Biotoptyp (bei mehreren gleichen Biotoptypen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben, vgl. Liste II)	Biotopgröße	Eingriff unzulässig (vgl. Liste I)	Wertfaktor (vgl. Liste II)	Flächenwert (Produkt aus Spalte 2 u. 4)	Schutzgüter	Besonderer Schutzbedarf (vgl. Liste III)	Planung (Versiegelung/ Überbauung, entstehender Biotoptyp/ Nutzungstyp oder vorgesehen als Ausgleichsfläche, vgl. Liste II)	Beeinträchtigung / Eingriff (vgl. Liste IV)	Vermeidungsmaßnahmen möglich (vgl. Liste V)			Ausgleichbarkeit (vgl. Liste VI)		Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme vgl. Liste VI	Größe der Ausgleichsfläche	Wertfaktor (vgl. Liste II)	Ausgleichsflächenwert	Verbl. Wert f. Ausgleichsmaßnahmen	Absicherung der Vorkehrungen zur Vermeidung und der Kompensation	
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche m²	ankreuzen	Wertfaktor	Flächenwert		ankreuzen	Kürzel + Bezeichnung + Nr.	bei ja ankreuzen	ja Fläche m²	teilweise Fläche m²	nein Fläche m²	bei ja Ankreuzen	bei nein ankreuzen	Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche m²					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Einzelhausbebauung (EOL), Bestand teilversiegelt	1000		1	1000			Bestand				1000									
					Arten u. Lebensgem. Boden	X							Arten u. Lebensgem. Boden							
					Wasser								Wasser							
					Klima/Luft								Klima/Luft							
					Landschaftsbild/Erholung								Landschaftsbild/Erholung							
Rasenflächen (GRA)	600		1	600			Straßenverkehrsfläche 80% Versiegelung auf Podsol				600	x								
					Arten u. Lebensgem. Boden								Arten u. Lebensgem. Boden		Maßnahme externe Fläche	240				
					Wasser								Wasser							
					Klima/Luft								Klima/Luft							
					Landschaftsbild/Erholung								Landschaftsbild/Erholung							
Rasenflächen (GRA)	600		1	600			allg. Wohngebiet WA GRZ 0,3 +50% =45% Versiegelung auf Podsol				600	x								
					Arten u. Lebensgem. Boden								Arten u. Lebensgem. Boden		Maßnahme externe Fläche	135				
					Wasser								Wasser							
					Klima/Luft								Klima/Luft							
					Landschaftsbild/Erholung								Landschaftsbild/Erholung							
Ackerfläche (AS)	900		1	900			Straßenverkehrsfläche 80% Versiegelung auf Podsol				900	x								
					Arten u. Lebensgem. Boden								Arten u. Lebensgem. Boden		Maßnahme externe Fläche	360				
					Wasser								Wasser							
					Klima/Luft								Klima/Luft							
					Landschaftsbild/Erholung								Landschaftsbild/Erholung							
Ackerfläche (AS)	8300		1	8300			allg. Wohngebiet WA GRZ 0,3 +50% =45% Versiegelung auf Podsol				8300	x								
					Arten u. Lebensgem. Boden								Arten u. Lebensgem. Boden		Maßnahme externe Fläche	1868				
					Wasser								Wasser							
					Klima/Luft								Klima/Luft							
					Landschaftsbild/Erholung								Landschaftsbild/Erholung							
Ackerfläche (AS)	1000		1	1000			Ortsrandeingrünung (BEZ)				1000									
					Arten u. Lebensgem. Boden								Arten u. Lebensgem. Boden							
					Wasser								Wasser							
					Klima/Luft								Klima/Luft							
					Landschaftsbild/Erholung								Landschaftsbild/Erholung							

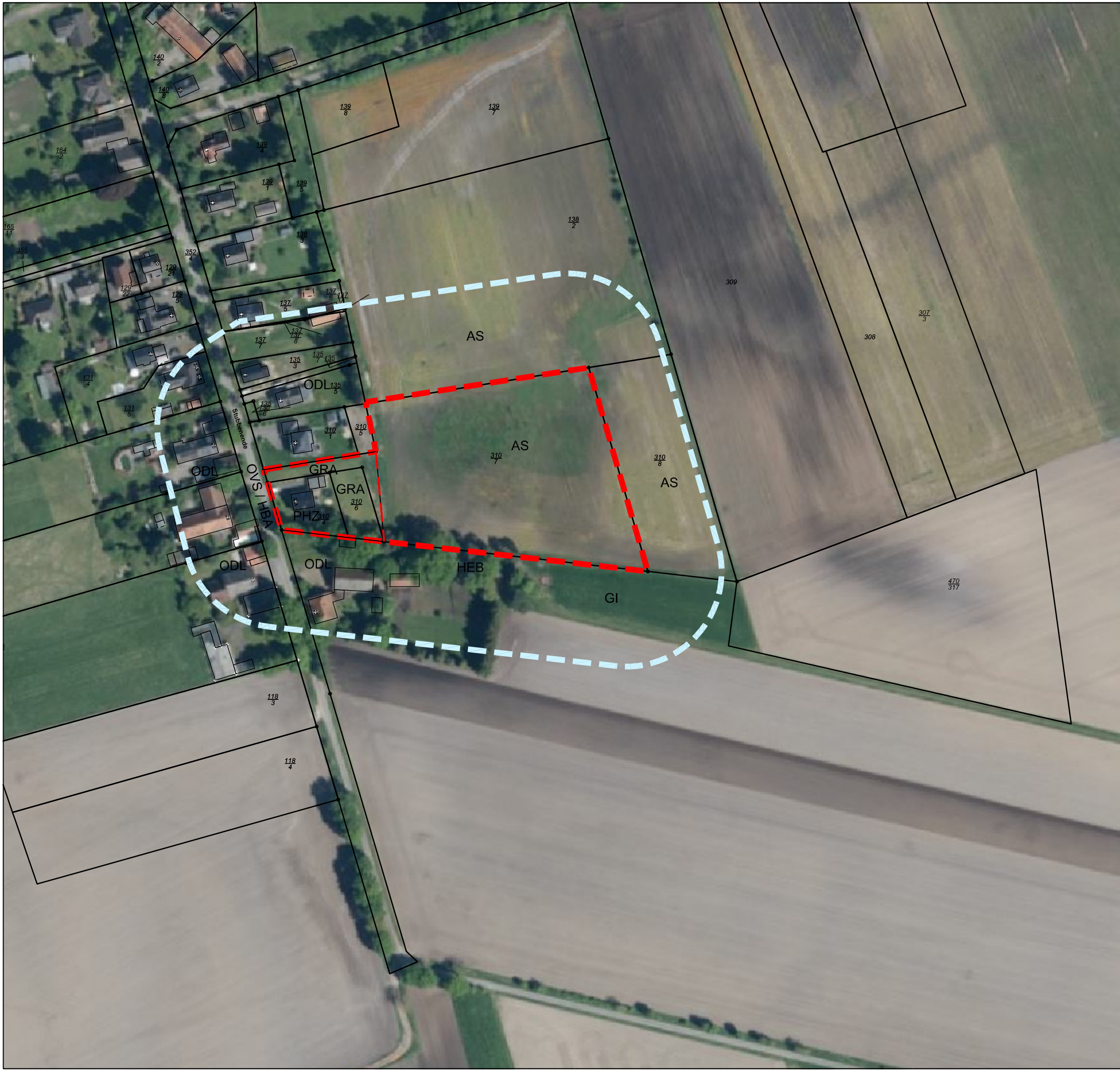
12400

12400

Summe externe Fläche

2.603

[illegible]



Biotopbestand

Bebauungsplan Nr. 77

"Vor dem Wichelkamp"

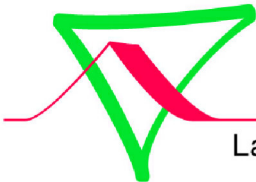
Zeven Brüttendorf

- Legende:
- AS Sandacker
 - PHZ Ziergarten
 - GRA Artenarmer Scherrasen
 - HEB Baumreihe des Siedlungsbereiches
 - GI Intensivgrünland
 - ODL Ländlich geprägtes Dorfgebiet
 - OVS / HBA Straßenverkehrsfläche / Baumreihe

Boden: Westen Mittlere Podsol-Braunerde
Mitte: Mittlere Podsol
Osten: Mittlere Podsol-Gley

- Grenze Plangebiet
- Grenze Untersuchungsgebiet

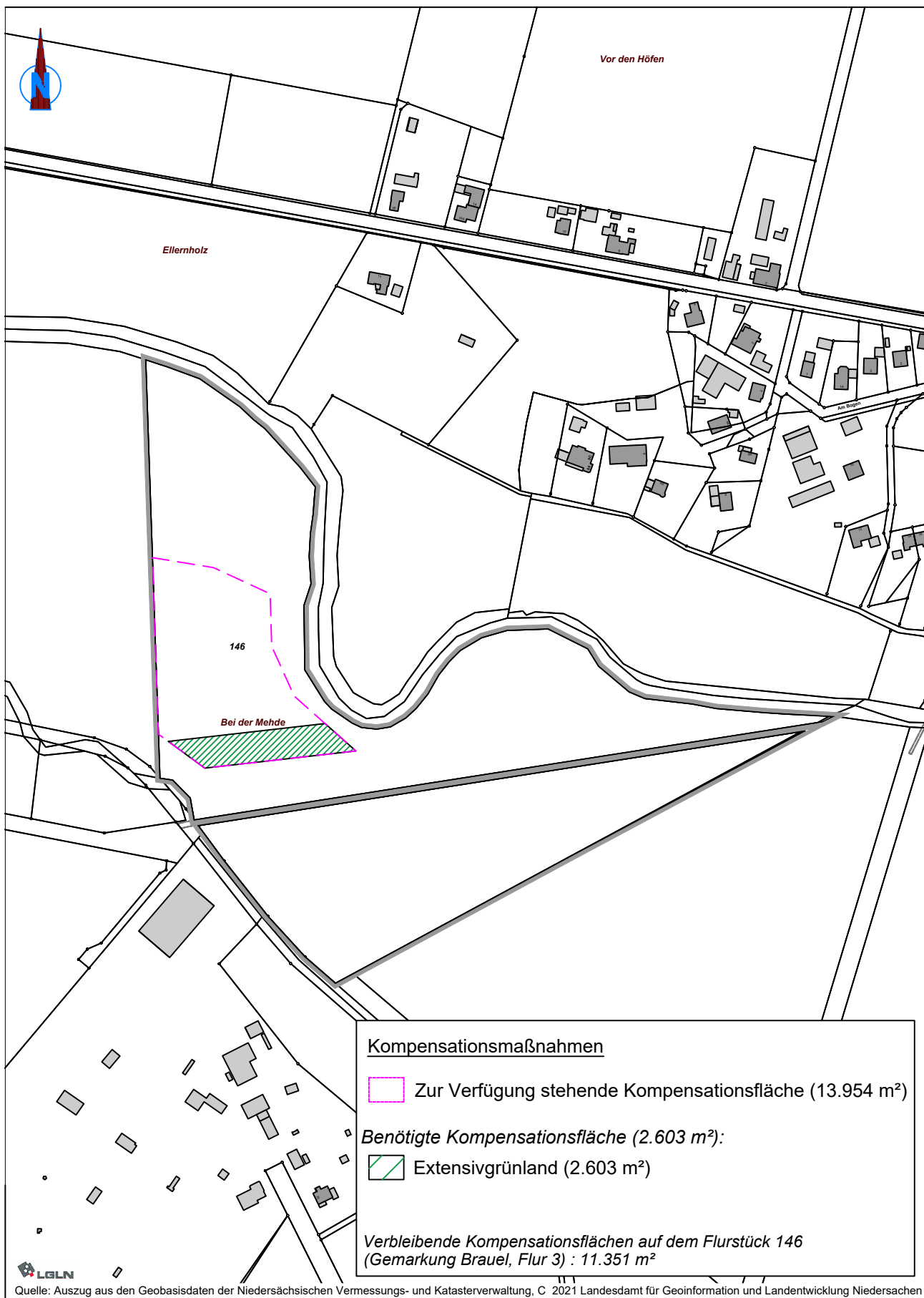
Plan Nr. 5468.1
Stand Entwurf: 12.12.2025
Maßstab: A3 / 1: 2.000



Klaus Ebler
Landschaftsarchitekt

Dipl.-Ing. Klaus Ebler
Landstraße 10
21727 Estorf

Tel.: 041 40 - 87 62 66 E-Mail: klaus@ebler.com
Mobil: 0170 - 353 18 95 Web: www.ebler.com



Darstellung

Lageplan Kompensation B-Plan Nr. 77 Vor dem Wichelkamp
(Flurstück 146, Gemarkung Brauel, Flur 3)

Datum

27.01.2026

Verfasser

C+K GmbH