



Begründung zur

53 Änderung des Flächennutzungsplanes

(Bereich des Bebauungsplanes Nr. 90 „Auf den Ackern“,
Stadt Zeven)

Samtgemeinde Zeven

- Entwurf - (Stand: 06.05.2016)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	3
3.	ÄNDERUNGSBEREICH	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	3
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	6
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	6
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	7
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	7
7.	INHALT DER ÄNDERUNG	7
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	8
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	8
8.2	Wasserwirtschaft.....	8
8.3	Verkehr	8
8.4	Freizeit / Erholung / Tourismus	9
8.5	Immissionsschutz.....	9
8.6	Ver- und Entsorgung.....	10
9.	NACHRICHTLICHER HINWEIS.....	10
10.	UMWELTBERICHT.....	10
10.1	Einleitung	10
10.2	Inhalte und Ziele des Bauleitplans.....	11
10.3	Ziele des Umweltschutzes	12
10.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Benennung möglicher Kompensationsmaßnahmen	13
10.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	16
10.6	Besonderer Artenschutz	16
10.7	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	17
10.8	Zusätzliche Angaben	17
10.9	Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren.....	17
10.9.1	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung aufgetreten sind.....	17
10.9.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	17
10.10	Zusammenfassung	18

Anhang I: Stellungnahme zu Geruchsimmissionen (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, Stand: 19.11.2014)

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven in seiner Sitzung am die Aufstellung der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung für die vorliegende 53. Änderung des Flächennutzungsplanes ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Meyer-Gatzke, zur Verfügung gestellten digitalen amtlichen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 5.000 erstellt worden.

3. ÄNDERUNGSBEREICH

Der ca. 1,2 ha große Geltungsbereich der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Südosten der Ortschaft Brauel, welche nördlich der Ortslage Zeven liegt und zur Stadt Zeven gehört. Nördlich des Änderungsbereiches grenzt die Bestandsbebauung der Ortschaft an, östlich verläuft der Osterhornweg. Die räumliche Lage ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

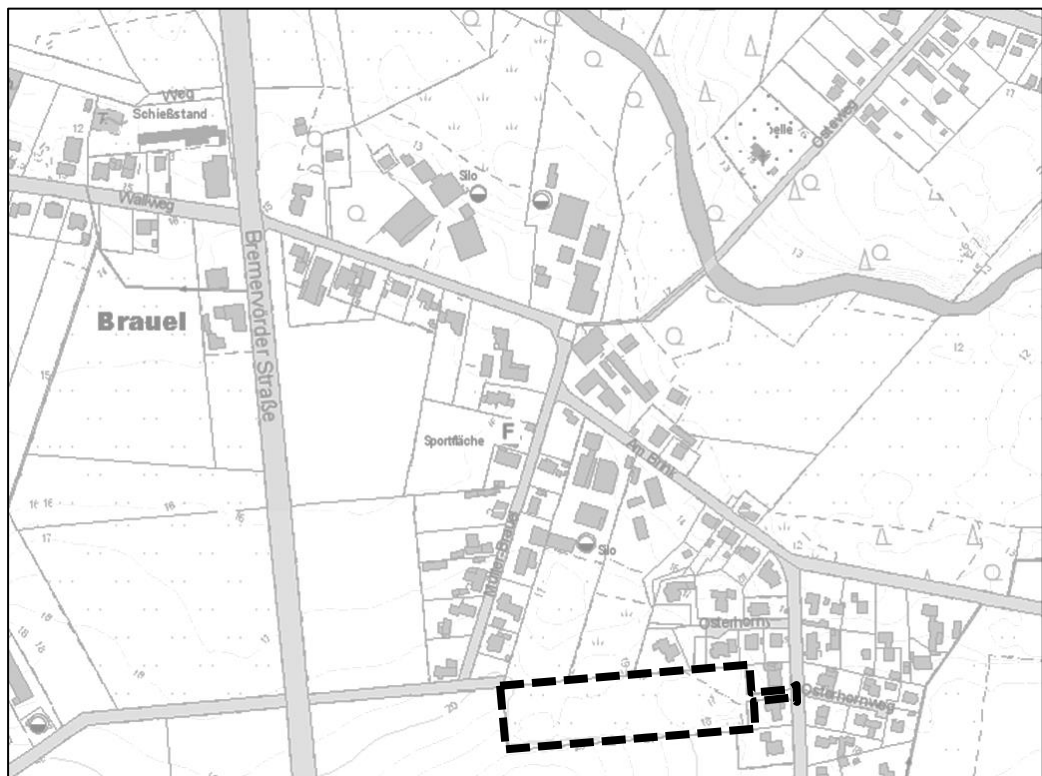


Abb. 1: Räumliche Lage des Änderungsbereiches (gestrichelt umrandet) (Quelle: NIBIS Kartenserver)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher werden im nachfolgenden die Ziele der Raumordnung und Landes-

planung für die Samtgemeinde Zeven und das Plangebiet wiedergegeben, die dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 i. d. F. von 2015 (LROP) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 i. d. F. von 2011 (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu entnehmen sind.

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2015 enthält folgende Vorgaben:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1 01 „In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.“

1.1 02 „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,
- die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, [...].

Dabei sollen

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden.“ [...]

1.1 03 „Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 01 „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“

2.1.06 „Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll auf die Zentralen Orte und des Weiteren auf über den liniengebundenen ÖPNV angebundene Siedlungsgebiete konzentriert werden. In den übrigen Siedlungsgebieten soll die weitere Siedlungsentwicklung zweitrangig erfolgen.“

2.1.07 „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.“

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2011 des Landkreises Rotenburg (Wümme) enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises

1.1.01 „Raumordnung und Regionalplanung sollen die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung des Landkreises schaffen. Leitvorstellung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, um [...] die naturräumliche, siedlungsstrukturelle und kulturelle Vielfalt der Teilräume des Landkreises zu stärken,“ [...].

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1.01 „Es ist eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsstruktur im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu erhalten und zu entwickeln. Die

Siedlungsentwicklung ist auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. [...] Die Siedlungsbereiche sind im Rahmen der Bauleitplanung bedarfs-, funktions- und umweltgerecht zu sichern und weiterzuentwickeln.“

2.1.02 *„Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. [...] Planungen und Durchführungen von Siedlungsmaßnahmen der Gemeinden vollziehen sich in den übrigen Orten in der Regel im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung. Die Ausweisung von Siedlungsflächen ist standortgerecht und auf der Grundlage einer Bedarfsanalyse vorzunehmen. Dabei ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen anzustreben. [...]“*

2.1.03 *„Bei der gemeindlichen Entwicklung ist die Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken.“*

Gemäß Kap. 2.2 des Regionalen Raumordnungsprogrammes übernimmt die Stadt Zeven die raumordnerische Funktion eines *Mittelzentrums*. In dem zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms wird die Stadt Zeven selbst, durch die mehrere *Hauptverkehrsstraßen von überregionaler Bedeutung* queren, als *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen, Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnraum* und als *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung* ausgewiesen. Ihre städtebauliche Entwicklung hat sich somit unter anderem auf die Schaffung von Arbeits- und Wohnstätten auszurichten. Für die Ortschaft Brauel selbst enthält die zeichnerische Darstellung keine besonderen Aussagen, das Plangebiet ist als *Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials* gekennzeichnet. Die Ortschaft wird zudem in Nord-Süd-Richtung von einer *Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung* durchquert. Südlich des Plangebietes ist des Weiteren eine geplante *Umgehungsstraße* abgebildet. Nördlich der Ortschaft Brauel befindet sich zudem im Bereich der Niederung der Oste ein *Vorranggebiet für Natur und Landschaft* sowie ein *Vorsorgegebiet für Erholung*. Diese werden vom Plangebiet jedoch nicht tangiert.

Momentan wird das Verfahren zur Neuauflage des Regionalen Raumordnungsprogrammes in der Entwurfsfassung von 2015 durchgeführt. Der Entwurf befindet sich aktuell in der öffentlichen Auslegung. Die das Plangebiet betreffenden Inhalte und Ziele des Entwurfes zum RROP 2015 unterscheiden sich im Wesentlichen nicht von denen des RROP 2011 mit Ausnahme der südlich des Plangebietes verlaufenden *Umgehungsstraße*, die im Entwurf 2015 nicht mehr Bestandteil der zeichnerischen Darstellung ist.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll ein Wohngebiet in dem Zevenener Ortsteil Brauel zur Bereitstellung neuer Wohnbauplätze planungsrechtlich vorbereitet werden. Obwohl die Stadt Zeven ein Mittelzentrum darstellt und die raumordnerische Aufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnraum hat, ist davon auszugehen, dass diese Aufgabe sich auf die Ortschaft Zeven selbst bezieht und die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Brauel auf Grund der räumlichen Lage sowie der vorhandenen Strukturen auf eine Eigenentwicklung beschränkt ist. Der Begriff der Eigenentwicklung meint im Wesentlichen, dass sich die Entwicklung an den Bedürfnissen der Bevölkerung vor Ort orientieren sollte. Eine genaue Definition, bis zu welchem Maß von einer Eigenentwicklung auszugehen ist, gibt es nicht. Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB (Scoping-Verfahren) angegeben, dass in Anlehnung an die Einwohnerzahl der Ortschaft (ca. 400) rund 12 zusätzliche Baugrundstücke im Rahmen der Eigenentwicklung vertretbar wären. Im Rahmen des von der Stadt Zeven in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 90 „Auf den Ackern“ ist es (abwei-

chend zur geplanten Darstellung im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes) vorgesehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von 4 Baugrundstücken zu schaffen. Somit wird sichergestellt, dass die bauliche Umsetzung des gesamten Wohngebietes gestaffelt erfolgt. Die vorliegende Planung bewegt sich somit im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung.

Die vorliegende Bauleitplanung ist daher mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet zu großen Teilen als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Der östliche Randbereich, über den die verkehrliche Anbindung erfolgen soll, ist als *Wohnbaufläche* dargestellt. Die Umgebung wird entsprechend der vorhandenen Nutzungsstrukturen wie folgt dargestellt:

Nördlich des Plangebietes grenzen *Wohnbauflächen* sowie *Flächen für die Landwirtschaft* an. Östlich des Plangebietes befinden sich *Wohnbauflächen*. Südlich und westlich schließen sich *Flächen für die Landwirtschaft* an das Plangebiet an.

Die zeichnerischen Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

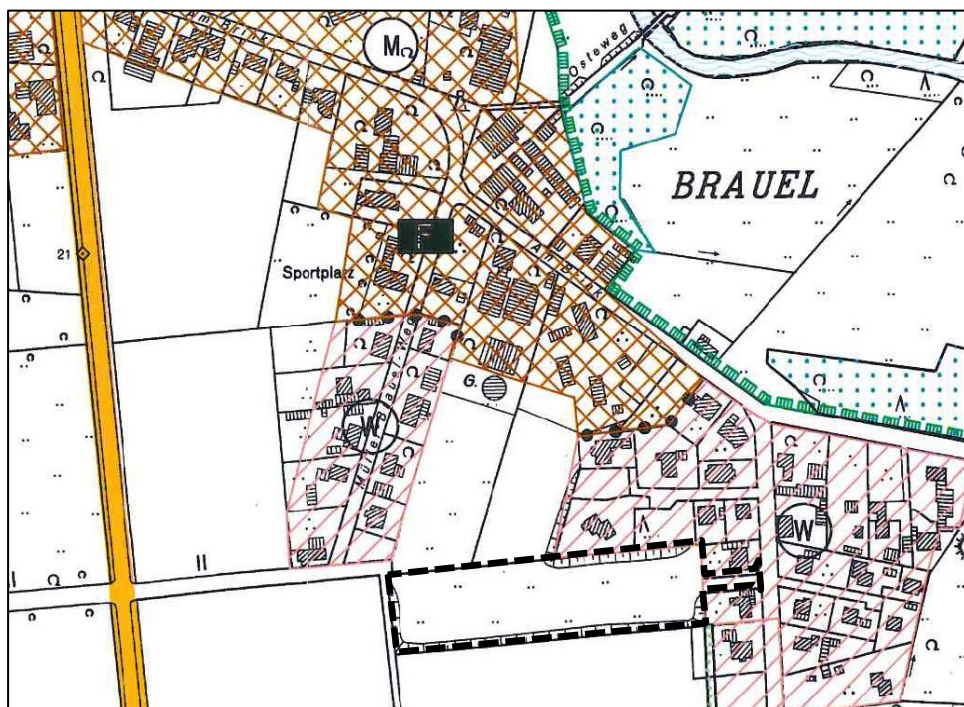


Abb. 2: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan (Der Änderungsbereich ist umrandet)

Für das vorliegende Planvorhaben ist dementsprechend eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich, um die Umsetzung eines Wohngebietes in dem Bereich planungsrechtlich vorzubereiten.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet selbst wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt, nördlich grenzt jedoch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Osterhornweg“ aus dem Jahre 1972 an. Dieser setzt ein *Allgemeines Wohngebiet* fest, in welchem das Maß der baulichen Nutzung wie folgt bestimmt wird:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3

Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,3

Bauweise = offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Maximale Geschossigkeit = 1 Vollgeschoss

Mindestgrundstücksgröße = 700 m²

Im Jahr 1986 ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Osterhornweg“ in Kraft getreten. Die Änderung beinhaltet eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Festsetzung einer offenen Bauweise, in der lediglich Einzelhäuser zulässig sind.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation stellt sich in dem Plangebiet so dar, dass es sich momentan um eine unbebaute landwirtschaftliche Nutzfläche handelt. Weitere landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen westlich und südlich an. Nördlich, in einiger Entfernung (ca. 100 m), grenzt zudem ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb an, der innerhalb des Siedlungsbereiches gelegen ist. Nordwestlich, Nordöstlich sowie östlich befinden sich Teile der Bestandsbebauung der Ortschaft Brauel. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes existiert eine Bruchkante entlang derer Bäume und Sträucher vorhanden sind, die das Plangebiet von der offenen Landschaft abgrenzen.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Planungsanlass ist die vorhandene Nachfrage an Wohnbauplätzen in der Ortschaft Brauel, die durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen gedeckt werden soll. Aktuell gibt es 4 konkrete Anfragen nach Wohnbauplätzen in Brauel, die bisher jedoch nicht adäquat bedient werden konnten.

Die Samtgemeinde Zeven verfolgt das Konzept, in den einzelnen Ortschaften eine Siedlungsentwicklung im Rahmen einer geregelten Eigenentwicklung zu ermöglichen. Für die Ortschaft Brauel wurde in diesem Rahmen vorab geprüft, in welchen Bereichen eine Siedlungsentwicklung realistisch umsetzbar wäre. In diesem Rahmen wurde geprüft, ob alternative Flächen im Sinne einer vorrangigen Innenentwicklung zur Verfügung stehen, oder ob die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen gem. § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist. Berücksichtigt wurde dabei die aktuelle Rechtsprechung zu Immissionskonflikten zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnnutzungen in dörflich geprägten Gebieten. Siedlungslücken und unbebaute Freiflächen sind zwar in Brauel vorhanden, sind jedoch aus Gründen des Immissionsschutzes nicht für eine Wohnbebauung geeignet oder stehen langfristig nicht zur Verfügung. Brachflächen, die durch eine Umnutzung revitalisiert werden könnten, sind in Brauel nicht vorhanden. Aus diesen Gründen ist es für die Deckung des im Ort bestehenden Baulandbedarfs erforderlich, derzeit im Außenbereich gelegene, landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch zu nehmen.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche. Im Rahmen des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 90 der Stadt Zeven soll dabei zunächst der kurzfristige Bedarf an Wohnbauplätzen gedeckt werden, weshalb der Geltungsbereich von dem der vorliegenden 53. Änderung des Flächennutzungsplanes abweicht. Die Umsetzung des gesamten Änderungsbereiches kann somit gestaffelt über einen weiteren Bebauungsplan erfolgen, womit sichergestellt werden soll, dass sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung bewegt.

7. INHALT DER ÄNDERUNG

Eine ca. 1,2 ha große Fläche für die Landwirtschaft wird in eine Wohnbaufläche geändert. Des Weiteren wird entlang der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dargestellt.

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Durch die vorliegende Planung werden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden planungsrechtlich vorbereitet, sodass Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Es wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Deren Ergebnisse bzw. die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Landschaftspflege sind im Umweltbericht ab Kapitel 10 detailliert dargelegt.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung erhebliche Umweltauswirkungen lediglich in geringem Maße zur Folge hat, welche die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden betreffen. In Folge dieser Beeinträchtigungen ergibt sich voraussichtlich ein Kompensationsflächenbedarf von etwa 1.800 m² und 7 Einzelbäumen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind der genaue Bedarf sowie die erforderlichen Ausgleichsflächen zu benennen.

8.2 Wasserwirtschaft

Zu den Belangen der Wasserwirtschaft ist auszuführen, dass für die Beseitigung von anfallendem Oberflächenwasser eine Versickerung auf den jeweiligen Baugrundstücken aufgrund der vorhandenen Bodenbeschaffenheit im Plangebiet zur alleinigen Beseitigung des Niederschlagswassers nur eingeschränkt möglich ist. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll daher in einen im Straßenraum angelegten Stauraumkanal eingeleitet werden, über den das Wasser gedrosselt an den bestehenden Kanal am Osterhornweg weitergegeben wird. Der Stauraumkanal ist Bestandteil des Entwässerungskonzeptes, welches der beauftragte Erschließungsplaner für das Plangebiet vorsieht. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Schmutzwassernetz.

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung kann damit sichergestellt werden, womit die Belange der Wasserwirtschaft nicht negativ berührt werden. Detaillierte Ausführungen hierzu erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

8.3 Verkehr

Zu den Belangen des Verkehrs ist auszuführen, dass durch die vorliegende Planung die Voraussetzungen für das Entstehen neuer Quell- und Zielverkehre in der Ortschaft Brauel geschaffen werden. Generell ist davon auszugehen, dass es durch das Heranrücken einer Wohnnutzung mit den damit einhergehenden Anwohnerverkehren an eine bestehende Wohnnutzung zu keinen unzumutbaren Nutzungskonflikten kommen wird. Eine Überlastung des Osterhornweges ist in Hinblick auf die geringe Größe des Plangebietes ebenfalls nicht zu erwarten. Eine genauere Betrachtung des Verkehrsaufkommens und dessen Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit Hilfe einer überschlägigen Ermittlung des Verkehrsaufkommens.

Die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche für das Plangebiet erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche ist über den Osterhornweg vorgesehen. Nach aktuellem Stand der Planung ist eine Stichstraße vom Osterhornweg aus vorgesehen, die bei Umsetzung des gesamten Änderungsbereiches in einer Wendeanlage münden soll, sodass das Gebiet auch von größeren Fahrzeugen angefahren werden kann. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 90 soll eine provisorische Wendeanlage auf dem späteren Baugrundstück im Nordwesten des Geltungsbereiches eingerichtet werden, bis es zu einer Umsetzung der gesamten Wohnbaufläche kommen wird.

Die Belange des Verkehrs werden nicht negativ berührt.

8.4 Freizeit / Erholung / Tourismus

Unter dem Aspekt „Freizeit, Erholung und Tourismus“ kommt dem Plangebiet nur eine geringe Bedeutung zu. Bis auf die in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung befinden sich in der näheren Umgebung keine „Freizeitflächen“ oder ähnliches, die eine Beeinträchtigung erfahren würden. Somit sind diesbezüglich keine Negativauswirkungen zu erwarten.

8.5 Immissionsschutz

Zu den Belangen des Immissionsschutzes ist auszuführen, dass 3 aktive landwirtschaftliche Betriebe in der Ortschaft Brauel vorhanden sind. Zwei dieser Betriebe befinden sich ca. 350 m nördlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung und Lage des Plangebietes zu den Hofstellen in Relation zur Hauptwindrichtung (Südwest als Maximum und Nord als Minimum) und auch der Tatsache, dass zwischen den Betrieben und dem Plangebiet die Bestandsbebauung der Ortschaft Brauel liegt, werden bezogen auf diese Betriebe keine Konflikte durch in Wohngebieten unzulässige Geruchsmissionen erwartet.

Nördlich des Plangebietes findet eine private Pferdehaltung statt. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen dienen dabei als Weideplatz. Da die baulichen Anlagen der dazugehörigen Hofstelle weiter nördlich entlang der Straße Am Brink angeordnet sind, ist davon auszugehen, dass die Lagerung des Pferdemistes (als potenzielle Emissionsquelle) in diesen Bereichen erfolgt, sofern dieser nicht direkt abgefahren wird. Unzulässige Immissionen im Plangebiet sind durch die vorhandene Pferdehaltung somit nicht zu erwarten.

Der dem Plangebiet nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb befindet sich ca. 100 m nördlich des Geltungsbereiches. Auf der Hofstelle befinden sich momentan Stallungen zur Haltung von Ferkeln und Mastschweinen sowie ein Güllebehälter. Um mögliche Auswirkungen aufgrund der Nähe des Plangebietes zu dem Betrieb zu untersuchen, wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Betrachtung der Geruchsmissionen durch den Vorhabenträger (der zugleich Betreiber der in Rede stehenden Hofstelle ist) in Auftrag gegeben. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommt der Gutachter in seiner Stellungnahme zu der Aussage, dass die vom Betrieb verursachten Emissionen im Plangebiet des Bebauungsplanes „lediglich in geringem Maße wahrnehmbar“ sein werden. Die Stellungnahme ist der Begründung als Anhang I beigefügt.

Des Weiteren wurde durch den Gutachter mitgeteilt, dass eine Umsetzung des gesamten Änderungsbereiches der geplanten 53. Änderung des Flächennutzungsplanes sehr wahrscheinlich erst dann erfolgen kann, wenn der in Rede stehende landwirtschaftliche Betrieb seine betriebliche Tätigkeit im Vergleich zur momentan bestehenden Ausnutzung reduziert oder emissionsmindernde Maßnahmen durchführt. Mittelfristig ist eine Weiterführung des Betriebes vorgesehen. Da eine mögliche Reduzierung des Betriebes durch den betreffenden Landwirt langfristig jedoch nicht ausgeschlossen wird, ist eine siedlungsstrukturelle Entwicklung für den gesamten Bereich der vorliegenden 53. Flächennutzungsplanänderung durchaus denkbar.

Da sich sowohl der landwirtschaftliche Betrieb als auch die gesamte Fläche der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes im Eigentum des Antragstellers befinden, kann gesichert davon ausgegangen werden, dass Einschränkungen des Betriebes durch unerwünscht heranrückende Wohnbebauung ausgeschlossen sind. Ebenso kann als gesichert gelten, dass eine generelle Bereitschaft zur Umsetzung emissionsmindernder Maßnahmen im Falle der Fortentwicklung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gegeben ist. Auf Ebene der dafür erforderlichen verbindlichen Bauleitplanung ist die daraus resultierende Immissionssituation im Rahmen eines Gutachtens neu zu beurteilen.

Die Belange des Immissionsschutzes werden somit nicht negativ berührt.

8.6 Ver- und Entsorgung

Ein Anschluss an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen kann über die bestehenden Leitungen erfolgen, die für die Bestandsbebauung am Osterhornweg bereits vorhanden sind. Die Belange der Ver- und Entsorgung werden nicht negativ berührt.

9. NACHRICHTLICHER HINWEIS

Denkmalschutz

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

10. UMWELTBERICHT

10.1 Einleitung

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Natur- und Umweltschutzes bei der Aufstellung eines Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse dieser Prüfung in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. In den nachfolgenden Kapiteln sind die Ergebnisse der Umweltprüfung zur 53. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Zeven dargestellt.

Zunächst werden die Inhalte und wichtigsten Ziele der Bauleitplanung noch einmal kurz zusammengefasst und die in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes für den jeweiligen Bereich dargestellt. Die wichtigste Grundlage bildet hier der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

Anschließend erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die im Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung hervorgerufen werden. Hierzu wird zunächst auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung der derzeitige Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft ermittelt. Diese Bestandsaufnahme berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Diese sind:

- Menschen
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild
- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und -objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt anhand des sogenannten BREUER-Modells aus dem Jahr 1994 in seiner 2006 aktualisierten Version. Berücksichtigt werden zusätzlich die Vorgaben des LRP.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und –objekte und Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet. Hierbei gilt:

Tab. 1: Wertstufen nach BREUER

Wertstufe 3/IV:	Schutzgüter von besonderer Bedeutung (besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
Wertstufe IV:	Schutzgüter von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe 2/III:	Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe II:	Schutzgüter von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe 1/I:	Biotoptypen von geringer Bedeutung (schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Im Anschluss an die Bestandsaufnahme und die Bewertung der Schutzgüter erfolgt eine Prognose der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Diese sind zu ermitteln und darzulegen. Die Bewertung der prognostizierten Auswirkungen richtet sich ebenfalls nach dem BREUER-Modell und berücksichtigt die Anforderungen der „Eingriffsregelung“ gemäß §§ 14 bis 18 BNatSchG i. V. m. §§ 5 bis 7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG). Darüber hinaus sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Daher werden im nächsten Schritt geeignete Maßnahmen zur Vermeidung der prognostizierten Umweltauswirkungen benannt. Verbleiben trotz dieser Maßnahmen erhebliche Auswirkungen, ist der erforderliche Kompensationsbedarf zu ermitteln. Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit eines Eingriffes in Natur und Landschaft sowie die Bemessung eines potenziellen Kompensationsumfanges richtet sich nach den "Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" von W. BREUER (1994, aktualisiert 2006).

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Flächennutzungsplanänderung handelt, ist nur eine sehr grobe Einschätzung der Beeinträchtigungen von Umwelt, Natur und Landschaft möglich, da der Detaillierungsgrad der Planung keine genaueren Aussagen zulässt. Der Kompensationsbedarf wird lediglich überschlägig eingeschätzt. Eine genaue Bilanzierung sowie die Festlegung geeigneter Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf untergeordneter Planungsebene.

10.2 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Das Plangebiet befindet sich in der Samtgemeinde Zeven, und hier wiederum in der Ortschaft Brauel, welche zur Stadt Zeven gehört. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung umfasst einen bisher als Grünland genutzten Bereich, im Süden der Ortschaft. Östlich grenzt das Gebiet an den Osterhornweg. Südlich schließen sich zunächst ausgedehnte Ackerflächen, und in einer Entfernung von etwa 600 m die Stadt Zeven an. Westlich des Plangebietes befindet sich die Bundesstraße 71.

Ziel der Planung ist es, die bestehende *Fläche für die Landwirtschaft* in eine *Wohnbaufläche* sowie eine *Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* zu ändern. Damit wird der innerhalb der Ortschaft Brauel bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung getragen. Durch die Darstellung einer Fläche zum Erhalt wird zudem eine

bestehende Heckenstruktur erhalten. Durch die geringe Größe des Plangebietes wird sichergestellt, dass sich die geplante Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung bewegt.

Die differenzierten Regelungen sind der Planzeichnung und der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

10.3

Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen (Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.) dargelegt.

In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen und Schutzverordnungen:

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) stammt aus dem Jahr 2015. Für das behandelte Gebiet trifft er folgende Aussagen:

Tab. 2: Übersicht über die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes

Arten und Biotope	Im Plangebiet befinden sich ausschließlich Biotoptypen von geringer Bedeutung (Wertstufe II). Angrenzende Bereiche: Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet sind Biotoptypen mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I) dargestellt. Nördlich der Straße „Am Brink“ befinden sich Darstellungen von höherwertigen Biotoptypen, sowie eines FFH-Gebietes.
Landschaftsbild	Das Plangebiet ist als Bereich mit einer geringen Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild dargestellt. Angrenzende Bereiche: Die unmittelbar angrenzenden Bereich sind gemäß Darstellung ebenfalls von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild. Der Bereich des FFH-Gebietes verfügt gemäß Landschaftsrahmenplan über eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild. Östlich des Plangebietes sind zwei Hügelgräber gekennzeichnet.
Boden	Das Plangebiet verfügt über keine Darstellungen bezüglich des Bodens. Angrenzende Bereiche: Östlich des Plangebietes ist das Vorkommen von Bodendenkmälern gekennzeichnet. Nordöstlich sind Bereiche dargestellt, die als Suchraum für Heidepodsol unter Wald dienen.
Wasser- und Stoffretention	Das Plangebiet erfährt keine Darstellung bezüglich der Wasser- und Stoffretention. Angrenzende Bereiche: Nördlich des Plangebietes befinden sich Bereiche, die als Überschwemmungsgebiet mit Dauervegetation gekennzeichnet sind. Das innerhalb dieses Gebietes verlaufende Gewässer verfügt zum überwiegenden Teil über Gewässerrandstreifen. Lediglich für einen kleineren Bereich ist kein Gewässerrandstreifen dargestellt. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Gebiet mit hoher Grundwasserneubildungsrate (> 300 mm/a) bei gleichzeitig hoher Nitratauswaschungsgefährdung.
Zielkonzept	Das Plangebiet ist als Zielkategorie IV dargestellt. Für die Zielkategorie wird im Landschaftsrahmenplan die Entwicklung und Wiederherstellung von Gebieten mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild beschrieben. Angrenzende Bereiche: Die unmittelbar angrenzenden Bereiche entsprechen in ihrer Darstellung denen des Plangebietes. Nördlich, im Bereich des FFH-Gebietes ist die Zielkategorie I gekennzeichnet. Hier ist die Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher und hoher Bedeutung für Arten und Biotope (Geringer Anteil an Biotoptypen geringerer Wertigkeit) vorrangig.
Schutz, Pflege und Entwicklung best. Teile von Natur und Landschaft	Das Plangebiet erfährt keine Darstellung. Angrenzende Bereiche: Die unmittelbar angrenzenden Bereiche sind ebenfalls ohne Darstellung. Nördlich befinden sich ein FFH-Gebiet, ein Landschaftsschutzgebiet sowie mehrere gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG. Der Bereich des FFH-Gebietes erfüllt zudem die Voraussetzung für ein Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG i.V.m. § 16 NAGBNatSchG.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für die Samtgemeinde Zeven wurde bisher nicht erarbeitet. Für die Stadt Zeven besteht ein Landschaftsplan aus dem Jahr 2004. Dieser enthält für das vorliegende Plangebiet keine Einordnungen. Nördlich der Ortschaft Brauel im Bereich der Oste

sind wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden vorhanden, tangieren das vorliegende Plangebiet jedoch nicht.

Schutzgebiete und –objekte

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete und –objekte im Sinne des Naturschutzrechts vorhanden. Auswirkungen auf das nördlich des Plangebietes gelegene FFH-Gebiet, sowie das Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten, da sich die Schutzgebiete in einer Entfernung von etwa 350 m befinden und zwischen dem Plangebiet und den geschützten Bereichen Siedlungsstrukturen befinden, welche als Puffer dienen.

Das Vorkommen von besonders geschützten Tierarten innerhalb des Plangebietes ist potenziell innerhalb der Gehölzstrukturen möglich. An der südlichen Plangebietsgrenze stocken mehrere große Bäume, da vorgesehen ist diese durch eine Festsetzung als Grünfläche zu erhalten, bleiben die potenziellen Lebensräume bestehen. Im Nordosten des Plangebietes stocken mehrere Bäume auf der Fläche, diese werden, aufgrund ihrer Lage voraussichtlich auf nachgelagerter Ebene überplant. Vor der Fällung der Bäume sind diese auf das Vorhandensein von besonders und/oder streng geschützten Arten zu überprüfen.

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Zur Beachtung der vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des durch den Bauleitplan begrenzten Gebietes durchgeführt.

10.4

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Benennung möglicher Kompensationsmaßnahmen

In der nachfolgenden Tabelle sind neben dem zu beurteilenden Umweltzustand sowie den prognostizierten Auswirkungen auch die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie der überschlägige Kompensationsbedarf dargestellt.

Tab. 4: Gegenüberstellung des Umweltzustandes, der voraussichtlichen Umweltauswirkungen, der Vermeidungsmaßnahmen sowie möglicher Kompensationsmaßnahmen

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
Menschen	• Bedeutung als ortsnahe Grünlandfläche, mit Baumbestand und damit für das Heimatgefühl prägend • Bedeutung für die Landwirtschaft • Zeitweilige Immissionen aus der Landwirtschaft. Allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2)	• Bedeutung als Wohnstandort • Bedeutung für die Landwirtschaft ist nicht länger gegeben. • Zur Klärung der tatsächlichen Geruchsmissionen wurde ein Gutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis das Geruchsmissionen von der nördlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Hoffläche ausgehen, diese auf Ebene der Flächennutzungsplanebene aber keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch hervorrufen. Wertstufe vorher 2, nachher 2 Keine erhebliche Beeinträchtigung	Kein Kompensationsbedarf
Pflanzen und Tiere	Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF) Allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II) Strauch-Baumhecke (HBA) Allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) Einzelbaum (HBE)	• Infolge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird zukünftig die gesamte Erweiterungsfläche durch die Errichtung von Wohngebäuden, den entsprechenden Nebenanlagen und privaten Gartenflächen mit geringer Bedeutung für Pflanzen und Tiere zuzuordnen sein. Eine Ausnahme bildet der südliche Bereich des Plange-	Vermeidungsmaßnahmen: • Kennzeichnung der Baum-Strauch-Hecke als Grünfläche, dadurch keine Inanspruchnahme von Biotoptypen mit einer allgemeinen oder höheren Bedeutung, sowie Verzicht auf erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen.

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
	Verzicht auf eine Wertstufe Besonderer Artenschutz siehe Kap. 10.6	bietes, die hier bestehende Strauch-Baumhecke wird als Fläche zum Erhalt dargestellt und bleibt somit unverändert erhalten. Die im Plangebiet stockenden Einzelbäume werden voraussichtlich überplant. Wertstufe der betroffenen Biotoptypen vorher II, nachher I Entsprechend des Bewertungsmodells keine erhebliche Beeinträchtigung	Kein Kompensationsbedarf Bei Überplanung, der auf der Fläche stockenden Einzelbäume sind diese gemäß des Bewertungsmodells im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Mögliche Kompensationsmaßnahmen: • Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Grundstücke.
Boden	• Bodentyp: Podsol-Braunerde • Bodenartlicher Profiltyp: lehmiger Sand über Sand • Geologischer Profiltyp: Geschiebedecksand über glazifluvialen Ablagerungen • Reliefform: Platte • LRP: keine Darstellung • Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist das natürliche Bodengefüge bereits deutlich überprägt. Plangebiet: Allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2)	• Infolge der Darstellung als Wohnbaufläche wird die Versiegelung der landwirtschaftlichen Nutzfläche planerisch vorbereitet. In dem nördlich angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplan wurde eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Im vorliegenden Fall wird ebenfalls von einer GRZ auf nachgelagerter Ebene von 0,3 ausgegangen, sodass eine Fläche von etwa 3.600 m² versiegelt werden darf. Hierbei handelt es sich um eine erhebliche Beeinträchtigung. Zukünftig versiegelbare Flächen: Wertstufe vorher 2, nachher 1 Erhebliche Beeinträchtigung Übrige Bodenstandorte: Wertstufe vorher 2, nachher 2 Keine erhebliche Beeinträchtigung	Vermeidungsmaßnahmen: • Beschränkung der Befestigungen / Versiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß • Verwendung, sofern möglich, von wasserdurchlässigen Befestigungen Erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen Kompensationsbedarf: Kann zum derzeitigen Planungsstand lediglich grob geschätzt werden und beträgt etwa 1.800 m² (Faktor 0,5). Der genaue Kompensationsbedarf ist auf untergeordneter Planungsebene zu ermitteln. Mögliche Kompensationsmaßnahmen: • Entsiegelung • Aus-der-Nutzungnahme intensiv genutzter Flächen
Wasser	• Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. • Das Grundwasser innerhalb des Plangebietes liegt verfügt teilweise lediglich über eine geringe Überdeckung. • Das Plangebiet zählt weder zu einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung noch zu einem Wasserschutzbereich. Allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2)	• Durch die Versiegelung im Bereich der Wohnbaufläche wird die Versickerung des Niederschlagswassers verringert. Da die Versiegelungen so gering wie möglich gehalten werden, ist eine Versickerung und eine Haltung des Wasser im örtlichen Wasserkreislauf auch weiterhin möglich. • Da sich das Plangebiet außerhalb des nördlich gelegenen Überschwemmungsgebietes befindet, wirkt sich die Planung nicht negativ auf die Retention- sowie Rückhaltefunktion des Überschwemmungsgebietes aus. Wertstufe vorher 2, nachher 2 Keine erhebliche Beeinträchtigung	Vermeidungsmaßnahmen: • Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb der Wohnbauflächen. • Beschränkung der Versiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß. • Wahl eines Standortes außerhalb von Trinkwasserschutzbereichen. Kein Kompensationsbedarf

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
Klima	• Maritim-kontinentales Übergangsklima. Das Kleinklima wird durch das Fehlen von Versiegelungen bestimmt. • Vorbelastung durch zeitweilige Geruchimmissionen aus der Landwirtschaft • Aufgrund der Lage ist von einer geringen Belastung der Luft sowie einer hohen Durchlüftung auszugehen Allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2)	• Kleinräumige Erwärmung und Verringerung der Abkühlungswirkung im Bereich der geplanten Wohnbauflächen. Aufgrund der auch weiterhin bestehenden Durchlüftung sowie des geplanten geringen Versiegelungsgrades handelt es sich nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung. Wertstufe vorher 2, nachher 2 Keine erhebliche Beeinträchtigung	Vermeidungsmaßnahmen: • Beschränkung der Versiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß Kein Kompensationsbedarf
Land-schafts-bild	• Das Plangebiet verfügt durch die Nutzung als Grünland sowie die nach Süden bestehende Heckenstruktur über typische Strukturen für den Dorfrandbereich. • Die nördlich angrenzende Mischung aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden ist ebenfalls typisch für die dörflichen Strukturen in der Ortschaft Brauel. • Eine historische Kontinuität ist noch erkennbar. • Das Plangebiet ist nach Westen nicht eingegrünt, die Blickbeziehung zwischen der Bundesstraße 71 und dem Plangebiet ist vorhanden. Allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2)	• Die geplanten Wohngebäude werden sich voraussichtlich in Höhe und Größe an denen des nördlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes orientieren. • Durch die bestehende Eingrünung in Form der Baum-Strauch-Hecke an der südlichen Grenze des Plangebietes ist hier ein guter Sichtschutz vorhanden. Aus Richtung Zeven (Süden) kommend wird das geplante Wohngebiet nicht, oder nur kaum wahrnehmbar sein. • Aus Richtung Westen ist das Plangebiet derzeit von der Bundesstraße 71 aus frei einsehbar. Aufgrund der nördlich angrenzenden Wohnbebauung und der geringen Größe des Plangebietes führt dies allerdings nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild. • Durch den Bau von Wohngebäuden ändert sich das Landschaftsbild des Plangebietes insofern als das eine derzeit als Grünland genutzte Fläche am Ortsrand nun als Wohnstandort genutzt wird. Da die geplante Wohnbaufläche relativ geringe Ausmaße hat, bleiben weiterhin Grünlandstrukturen am Ortsrand vorhanden, somit kann auch hier keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Plangebiet erkannt werden. Wertstufe vorher 2, nachher 2 Keine erhebliche Beeinträchtigung	Vermeidungsmaßnahmen: • Auch wenn keine erheblichen Beeinträchtigungen prognostiziert wurden, sollten nach Möglichkeit auf untergeordneter Planungsebene Eingrünungsmaßnahmen, gerade an der westlichen Plangebietsgrenze, vorgesehen werden, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes aktiv zu vermeiden. Kein Kompensationsbedarf

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
Biologische Vielfalt	• Es kommen überwiegend Biotoptypen vor, die das Vorkommen seltener Arten aufgrund der geringen Wertigkeit für Pflanzen und Tiere nicht erwarten lassen. • Der Heckenstruktur an der südlichen Grenze des Plangebietes kommt eine potenzielle Bedeutung als Lebensraum für seltene Arten zu. Baum-Strauch-Hecke: Allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) Übriges Plangebiet: Geringe Bedeutung (Wertstufe 1)	• Negative Auswirkungen auf die örtliche biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten, da die Heckenstruktur unverändert erhalten bleibt, da dieser Bereich innerhalb der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Fläche zum Erhalt dargestellt wird. Auf nachgelagerter Planungsebene ist die Festsetzung zum Erhalt vorgesehen. Wertstufe vorher 2 / 1, nachher 2 / 1 Keine erhebliche Beeinträchtigung	Kein Kompensationsbedarf
Sonstige Sach- und Kulturgüter	• Im Plangebiet sind keine sonstigen Sach- und Kulturgüter vorhanden. Ohne Belang	Ohne Belang	Ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	• Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder -objekte vorhanden. Ohne Belang	Ohne Belang	Ohne Belang

Die Tabelle zeigt, dass infolge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung kurzfristig erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden hervorgerufen werden. Eine grobe Einschätzung des sich hierdurch ergebenden Kompensationsbedarfs kommt zu dem Ergebnis, dass Kompensationsmaßnahmen in einer Größenordnung von etwa 1.800 m² sowie die Pflanzung von sieben Laubbäumen erforderlich werden. Der voraussichtlich erforderliche Kompensationsbedarf in Höhe von 1.800 m² resultiert aus der zu erwartenden Versiegelung des Plangebietes in Anlehnung an bisher in Brauel aufgestellte Bebauungspläne. Die Pflanzung von 7 Einzelbäumen ist voraussichtlich erforderlich, sofern die im Plangebiet befindlichen Einzelbäume, die nicht Bestandteil der südlichen Baum-Hecken-Struktur sind, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erhalten werden.

Der genaue Kompensationsbedarf ist auf nachgelagerter Planungsebene zu ermitteln.

10.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung könnte die Nachfrage an Wohnbauflächen innerhalb der Ortschaft Brauel nicht bedient werden, was dazu führen würde, dass gerade junge Familien abwandern. Die Fläche würde bei Verzicht auf die Planung weiterhin landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden. Die Gehölzbestände würden voraussichtlich vollständig erhalten bleiben. Dem Plangebiet würde somit bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung weiterhin eine mit der heutigen Bedeutung vergleichbare Bedeutung für Umwelt, Natur und Landschaft zukommen. Des Weiteren müsste in diesem Fall eine andere Fläche als Wohnbaufläche in Anspruch genommen werden, um der Abwanderung von interessierten Bürgern der Ortschaft Brauel entgegenwirken zu können.

10.6 Besonderer Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich an der südlichen Grenze ausgedehnte Heckenstrukturen. Diese sind aufgrund der Altersstruktur potenziell geeignet besonders und/oder streng geschützten Arten ein Habitat zu bieten. Da der Bereich der Heckenstruktur als Grünfläche dargestellt wird, ist der Erhalt in der ursprünglichen Form möglich. Die zu erwartenden

Störungen durch die Schaffung von Wohnbauflächen liegen voraussichtlich in einem Maße, welches keine erheblichen Störungen des Bereiches der Heckenstruktur nach sich zieht.

Die im Plangebiet stockenden Einzelbäume können ebenfalls potenziell als Habitate für besonders und/oder streng geschützte Arten dienen. Aufgrund der geringen Größe der Bäume scheint dies jedoch unwahrscheinlich. Um die Störung von besonders und/oder streng geschützten Arten dennoch sicher ausschließen zu können, sollte eine Entnahme von Gehölzen außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgen.

Im Bereich des Grünlandes ist das Vorkommen von besonders und/oder streng geschützten Arten, aufgrund der geringerwertigen Biotopstruktur als unwahrscheinlich anzusehen.

Die Beachtung der zeitlich eingeschränkten Entnahme von Gehölzen innerhalb des Plangebietes vorausgesetzt, können keine negativen Auswirkungen auf den besonderen Artenschutz erkannt werden, die der Planung entgegenstehen.

10.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben, als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Bei einem vollständigen Verzicht auf die Planung würde der bestehenden Nachfrage an Wohnbauflächen in der Ortschaft Brauel nicht gefolgt. Es würden somit vor allem junge Familien aus der Ortschaft abwandern und eine Wohnbauplätze in einem anderen Teil der Samtgemeinde suchen müssen. Da sich die bestehende Nachfrage an Wohnbauflächen innerhalb der Ortschaft Brauel im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung bewegt, kommt ein vollständiger Verzicht auf die Planung nicht in Frage.

Die Verlagerung der geplanten Wohnbaufläche innerhalb der Ortschaft Brauel würde voraussichtlich größere Beeinträchtigungen auf die betrachteten Schutzgüter nach sich ziehen. Bei Nutzung des aktuell gewählten Standortes sind die Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter, wie oben bereits beschrieben relativ gering, daher scheint der gewählte Standort als am besten geeignet.

10.8 Zusätzliche Angaben

10.9 Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2011) verwendet.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) und die digitale Bodenkarte Niedersachsens (1:50.000) sowie das NIBIS und die Umweltkarten Niedersachsens zurückgegriffen.

Vor dem Hintergrund, dass überwiegend lediglich allgemein weit verbreitete Biotoptypen im Plangebiet vorhanden sind, wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Situation von Natur und Landschaft ausreichend genau dargestellt und bewertet werden kann.

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes und die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen richtet sich nach den "Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (W. BREUER, 1994/2006).

10.9.1 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung aufgetreten sind

Bei der Zusammenstellung der dem Umweltbericht zugrunde gelegten Angaben sind keine Probleme aufgetreten.

10.9.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Planumsetzung betreffend der erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB erfolgt durch die Samtgemeinde.

Zu diesem Zweck wird zwei Jahre nach Wirksamkeit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung eine Geländebegehung durch zuständige Behördenvertreter der Samtgemeinde vorgenommen.

Im Weiteren wird in Bezug auf, zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare, erhebliche Auswirkungen auf bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB verwiesen.

10.10 Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll eine Wohnbaufläche geschaffen werden. Geplant ist die Darstellung einer *Wohnbaufläche* sowie einer *Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern*.

Bestandteil der Begründung ist ein, nach § 2a BauGB, zu erstellender Umweltbericht, in dem die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft beschrieben und hinsichtlich ihrer Kompensationserheblichkeit bewertet werden.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat für die Änderung des vorliegenden Flächennutzungsplanes ergeben, dass die Planung voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden in einem Umfang von etwa 1.800 m² und die Pflanzung von sieben Einzelbäume zur Folge haben wird. Der genaue Kompensationsbedarf ist auf untergeordneter Planungsebene zu ermitteln.

Die Begründung wurde gemäß § 5 Abs. 5 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrage der Samtgemeinde Zeven ausgearbeitet:

Bremen, den 06.05.2016

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Zeven, den

.....
(Husemann)
Samtgemeindebürgermeister

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 13.04.2016 in Form einer Bürgerversammlung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.03.2016 bis 15.04.2016.
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Zeven, den

.....
(Husemann)
Samtgemeindebürgermeister

Anhang I Stellungnahme zu Geruchsimmissionen (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart,
Stand: 19.11.2014)