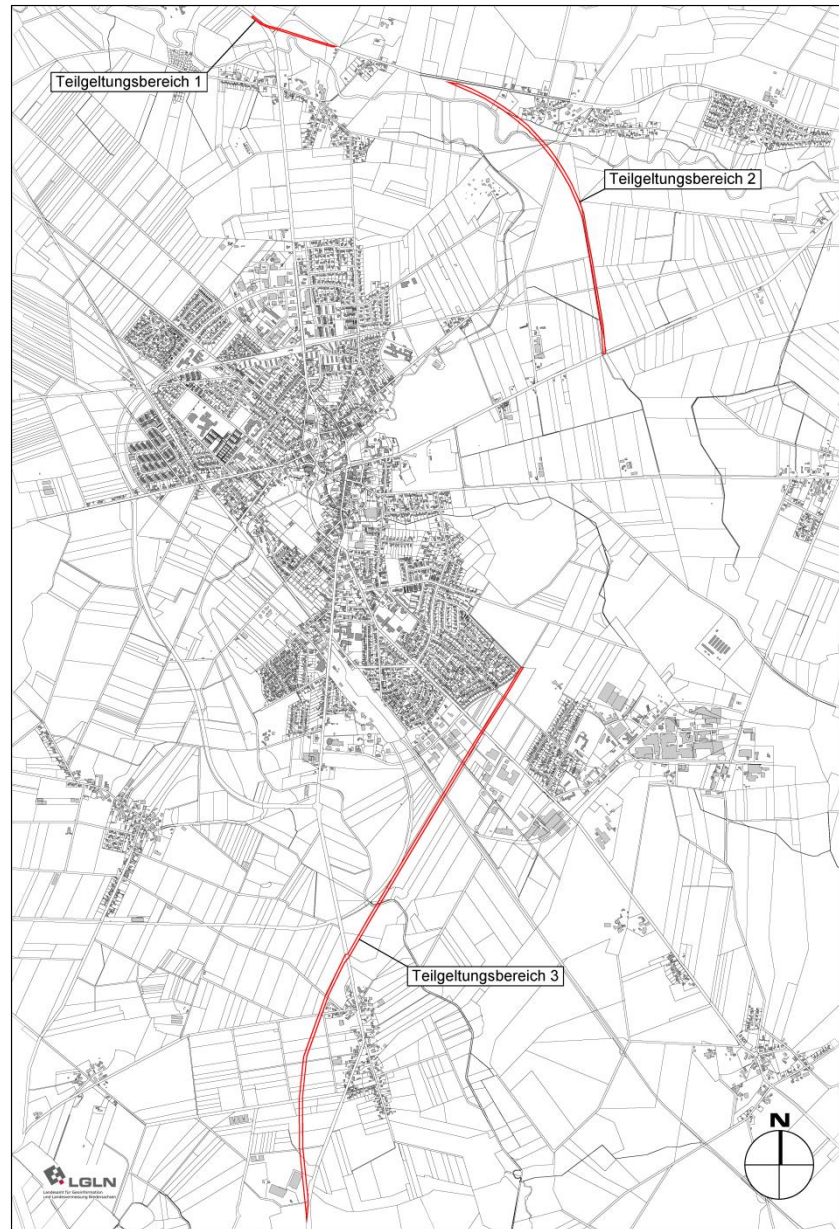


Samtgemeinde Zeven - Landkreis Rotenburg (Wümme)

## 59. Änderung des Flächennutzungsplans "Herausnahme Ostumgehung Zeven"

Teil A: Begründung

Teil B: Umweltbericht



**Entwurf**

Stand: 08.02.2018



**Samtgemeinde Zeven**

Am Markt 4  
27404 Zeven  
Tel. 04281-716-0

**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel. 040-380-375-670, Fax -671  
mail@ck-stadtplanung.de

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A

1. Grundlagen der Planung .....	1
1.1. Aufstellungsbeschluss.....	1
1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	1
1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets .....	1
2. Lage und Bestandssituation .....	2
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	3
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	3
3.2. Bundesverkehrswegeplan 2030 .....	4
3.3. Flächennutzungsplan (FNP).....	5
3.4. Parallel in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan .....	5
3.5. Fachplanerische Grundlagen .....	6
4. Planinhalt und Abwägung.....	8
4.1. Planungskonzept.....	8
4.2. Art der baulichen Nutzung .....	9
4.3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge ....	10
4.4. Flächen für Landwirtschaft und Wald .....	10
4.5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses .....	10
4.6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	11
4.7. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	11
5. Flächenangaben .....	11

### Teil B: Umweltbericht (separat)

#### Anlage:

- Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (Maßstab 1:20.000, A3-Hochformat)

#### Kartengrundlagen:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2017

---

# 1. Grundlagen der Planung

## 1.1. Aufstellungsbeschluss

Die Samtgemeinde Zeven hat den Aufstellungsbeschluss für die 59. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) gefasst. Mit der Planung sollen Abschnitte der nicht weiter verfolgten Ostumgehung Zeven aus dem wirksamen FNP herausgenommen und die Flächen der ursprünglichen Trassenplanung in Bezug zu den jeweils angrenzenden Bereichen bestandsbezogen dargestellt werden.

## 1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Samtgemeinde Zeven beabsichtigt mit dieser Änderung des FNP die bisher im wirksamen FNP der Samtgemeinde dargestellte Ostumgehung im Gebiet der Stadt Zeven in Teilbereichen aus dem FNP herauszunehmen. Konkret betrifft die Planung Teilabschnitte der ursprünglich für die Stadt Zeven vorgesehenen Straßenplanung einer Ostumgehung der Bundesstraße B71 (B71). Für diese Teilabschnitte ist geplant, die Darstellung der Ostumgehung aus dem wirksamen FNP heraus zu nehmen und die Darstellungen der auf den Teilabschnitten jeweils an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen zu übernehmen und neu darzustellen.

Hintergrund der Planung ist, dass im aktuellen Bundesverkehrswegeplan (Bundesverkehrswegeplan 2030 - Teil Straße, siehe Kap. 3.2) die Westumgehung der B71 in Zeven in den vordringlichen Bedarf aufgenommen wurde und somit die Ostumgehung keine Priorität aus Sicht der übergeordneten Verkehrsplanung des Bundes (und folgend auch aus der Sicht der Samtgemeinde) mehr besitzt.

Die Planung dient i.d.S. der Umsetzung folgender Ziele:

- Anpassung des wirksamen FNP an den Bestand, um der aktuellen übergeordneten Verkehrsplanung Rechnung zu tragen.
- Vorbereitung von Entwicklungsmöglichkeiten auf bislang für die Ostumgehung vorgesehenen Flächen (insb. gewerbliche Bauflächen).

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und um die städtebaulich geordnete Fortführung der Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen des Samtgemeindegebietes von Zeven zu gewährleisten, ist die Änderung des FNP erforderlich.

## 1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst im Teilgeltungsbereich 1 (TG1) T.d. Flurstücke 71/5, 39/11, 41/4, 153/4, 122/9, 121/5; im Teilgeltungsbereich 2 (TG2) T.d. Flurstücke 1/20, 1/19, 1/17, 1/13, 1/22, 4, 8/23, 20/2, 84, 167/1, 146, 148/2, 147, 7, 684, 8, 1, 164/10, 375/211, 325/28, 6/1, 377/211, 328/28, 20/1, 12/5, 32/1, 376/211, 97/1, 12/6, 94/1; und im Teilgeltungsbereich 3 (TG3) T.d. Flurstücke 173/3, 173/1, 472, 172, 207/137, 139/1, 171/46, 133/1, 169/27, 284/3, 284/4, 280/3, 280/4, 283/237, 283/238, 284/8, 258/23, 100/19, 100/10, 100/12, 257/5, 151/1, 153/7, 153/6, 153/3, 149/4, 149/3, 271/32, 149/6, 317/8, 257/14, 253/1, 262/5, 371/7, 13/8, 12, 369, 227/3, 364/1, 68, 69, 70, 360, 71, 72, 73, 74, 357/1, 100, 97/4, 103/2, 105/5, 2/10, 2/11, 2/19, 2/17, 46/1, 29/6, 29/8.

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Die aufgeführten Flurstücknummern können jedoch Hinweise auf eine Betroffenheit von Flächen durch diese FNP-Änderung geben, sodass eine Auflistung an dieser Stelle sinnvoll erscheint. Die Lage des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan in der Anlage zu entnehmen.

Der Änderungsbereich (TG1, TG2, TG3) umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 11,8 ha (ca. 117.681 m<sup>2</sup>).

## 2. Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet gliedert sich in drei Teilgeltungsbereiche, die sich südlich (TG3), östlich (TG2) und nördlich (TG1) der Ortslage der Stadt Zeven befinden:

**Teilgeltungsbereich 1 (TG1)** umfasst eine Fläche von ca. 0,59 ha und wird begrenzt durch

- im Norden den offenen Landschaftsraum,
- im Süden und Osten den Ortsteil Brauel,
- im Westen Waldflächen.

Verkehrlich war dieser Abschnitt dazu vorgesehen, die B71 zu fortzuführen und einen Teil der Kreisstraße K130 (K130) innerhalb eines Kreuzungsbereichs wieder mit der B71 zu verbinden. Innerhalb des TG1 befinden sich im Bestand überwiegend Waldflächen. Am westlichen und östlichen Ende dieses Abschnitts befinden sich bereits Verkehrsflächen (B71 und K130).

**Teilgeltungsbereich 2 (TG2)** umfasst eine Fläche von ca. 4,0 ha und wird begrenzt durch

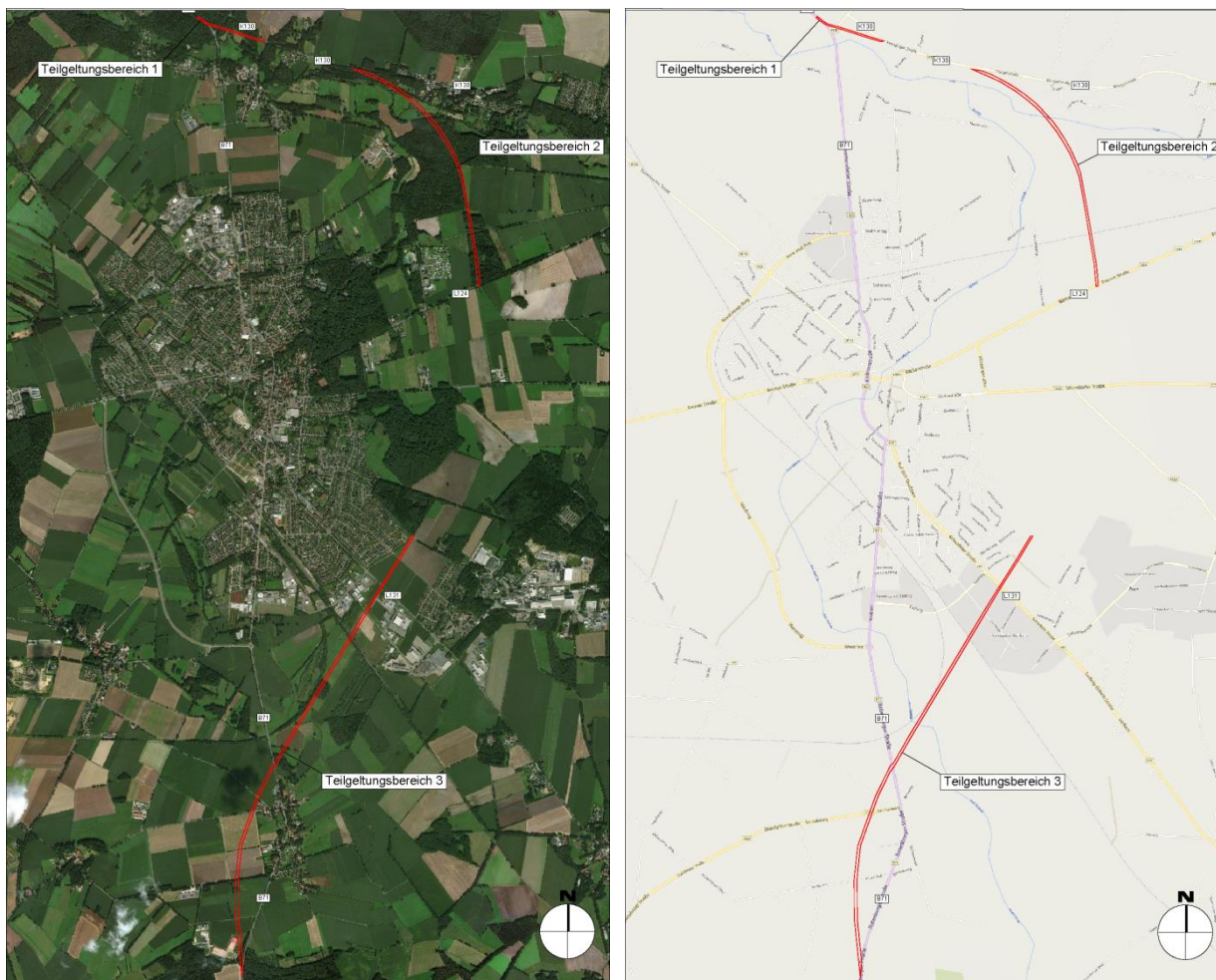
- im Südwesten Waldflächen, offenen Landschaftsraum, Campingplatz und landwirtschaftliche Hofstellen,
- im Osten und Nordosten Waldflächen, offenen Landschaftsraum und den Ortsteil Offensen.

Verkehrlich war dieser Abschnitt dazu vorgesehen, die B71 fortzuführen und einen Teil der Landesstraße L124 (L124) mit der K130 zu verbinden. Innerhalb des TG2 befinden sich im Bestand überwiegend Wald- und Grünlandflächen. Zudem kreuzt dieser Abschnitt die Bahnstrecke Zeven-Tostedt.

**Teilgeltungsbereich 3 (TG3)** umfasst eine Fläche von ca. 7,1 ha und wird begrenzt durch

- im Süden Waldflächen und landwirtschaftliche Hofstellen,
- im Südosten den Ortsteil Brüttendorf, im Osten den freien Landschaftsraum, im Nordosten Wohn- und Gewerbegebiete,
- im Norden den offenen Landschaftsraum, im Nordwesten die Wohnbebauung im Süden von Zeven (u.a. Baugebiet Auf dem Praun, Teil VI),
- im Westen den offenen Landschaftsraum sowie die Ortschaften Oldendorf und Brümmerhof.

Verkehrlich war dieser Abschnitt dazu vorgesehen, die B71 nach Norden zu verlängern, den Ortsteil Brüttendorf westlich zu umgehen und die B71 dann in nordöstlicher Richtung östlich an der Ortslage von Zeven vorbei, westlich der Gewerbegebiete und in Kreuzung mit der L131 fortzuführen. Innerhalb des TG3 befinden sich im Bestand überwiegend Acker- und Waldflächen. Darüber hinaus kreuzt dieser Abschnitt die L131, Gemeindestraßen, die Bahnstrecke Rotenburg-Bremervörde, das Industriegebiet Hochkamp, den Verlauf der Aue-Mehde, die vorhandene B71 und L132 sowie die Fläche einer landwirtschaftlichen Hofstelle.



Luftbild (links) und Straßennetz (rechts) mit Kennzeichnung der drei Teilgebietbereiche (ohne Maßstab); Quelle: LGLN, OpenStreetMap (OSM), Bearbeitung eigene Darstellung

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP, neugefasst am 26.09.2017, Nds. GVBl. 2017, 378) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 des Landkreises Rotenburg (Wümme).

Insbesondere die folgenden Festlegungen bezüglich der zentralörtlichen Gliederung und der Schwerpunktaufgaben sind für die Planung relevant:

Die Stadt Zeven ist laut LROP 2017 als Mittelzentrum ausgewiesen und ein Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“. Das RROP 2005 übernimmt diese raumordnerischen Ausweisungen.

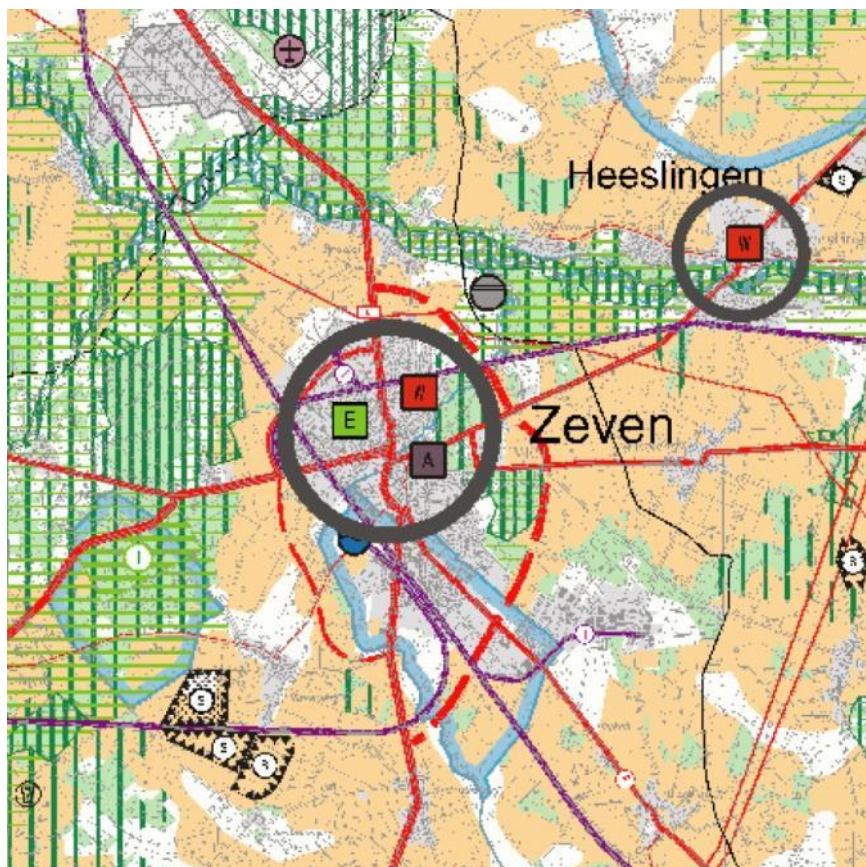
In den Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote des gehobenen Bedarfs bereitzustellen. Die städtebauliche Entwicklung dieser Gemeinden hat sich auf die Schaffung von Arbeits- und Wohnstätten auszurichten.

Die Stadt Zeven ist zugleich Mitglied und Verwaltungssitz der Samtgemeinde Zeven, zu der die weiteren Mitgliedsgemeinden Elsdorf, Gyhum und Heeslingen zählen. Die Gemeinde Heeslingen ist neben Zeven innerhalb der Samtgemeinde als Grundzentrum festgelegt und

besitzt laut RROP 2005 ebenfalls die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“.

Das Plangebiet liegt überwiegend östlich außerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Zeven und betrifft dieses lediglich in dem für die Darstellung als gewerbliche Bauflächen vorgesehenen Bereich (dortiges Industriegebiet Hochkamp).

Die Ostumgehung Zeven ist im RROP 2005 als (geplante) Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung ausgewiesen. Die B71 ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt. In der beschreibenden Darstellung des RROP wird ausgeführt, dass die Ortsumgehung Zeven der B71 erforderlich ist. Es wird aber auch der Hinweis auf den Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen gegeben.



Ausschnitt aus dem RROP 2005 (ohne Maßstab),  
Quelle: LGLN

### 3.2. Bundesverkehrswegeplan 2030

Die Bundesregierung hat den Bundesverkehrswegeplan 2030 (BVWP 2030)<sup>1</sup> am 3. August 2016 beschlossen. Der BVWP 2030 enthält für Niedersachsen eine Vielzahl von Projekten, die für die Verbesserung der Infrastruktur von wesentlicher Bedeutung sind. Auf der Grundlage des BVWP 2030 - Teil Straße beruht der Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen, der als Anlage zum Fernstraßenausbaugesetz (FStrAbG) des Bundes die gesetzliche Grundlage für den Neubau oder für größere Ausbauprojekte von Bundesautobahnen und Bundesstraßen bildet. Mit dem Bedarfsplan 2016 hat der Bund den verkehrlichen Bedarf festgestellt und gesetzlich vorgegeben, welche größeren Bundesfernstraßenmaßnahmen im Zeitraum von 2016 bis 2030 geplant und realisiert werden sollen.

Das steigende Verkehrsaufkommen in Niedersachsen muss innerhalb des vorhandenen Straßennetzes bewältigt werden. Niedersachsen setzt dabei sowohl auf den Erhalt des Be-

<sup>1</sup> vgl. auch Artikel „Bundesverkehrswegeplan 2030 - Teil Straße“ auf der Website des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr unter: [www.mw.niedersachsen.de](http://www.mw.niedersachsen.de)

standsnetzes als auch auf den Neu- und Ausbau von Autobahnen sowie den Neubau von Ortsumgehungen.

Unter anderen wurde daher die Westumgehung Zeven als Projekt für den Neubau einer Bundesstraße (B71) (Projekt-Nr. 234800) mit der Dringlichkeitseinstufung „Vordringlicher Bedarf“ vom Land Niedersachsen eingereicht und als solche in den Bedarfsplan 2016 übernommen. Die weitere Planung der Westumgehung Zeven kann nun von der Straßenbauverwaltung des Landes Niedersachsen gezielt fortgesetzt werden.

Diese übergeordneten Verkehrsplanungen führten dazu, dass die Ostumgehung Zeven nicht weiter forciert wird. Die notwendige Entlastung des Ortskerns von Zeven kann künftig durch die Westumgehung Zeven sichergestellt werden.

### **3.3. Flächennutzungsplan (FNP)**

Der vorgesehene Geltungsbereich der 59. Änderung des FNP ist im wirksamen FNP der Samtgemeinde Zeven gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (Flächen für den überörtlichen Verkehr) als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Die Umgrenzung der Ostumgehung ist im FNP nur grob ausgewiesen, da sie nicht auf einer konkreten Planung beruht. Die Darstellung der Ostumgehung überlagert sich im FNP daher zum einen teilweise mit anderen Darstellungen von überörtlichen Hauptverkehrsstraßen, die auch als solche erhalten bleiben sollen, und zum anderen mit Flächen für Wald, Flächen für Bahnanlagen und Wasserflächen.

Die Abgrenzung der Teilgeltungsbereiche der Planung wurde entsprechend aus dem wirksamen FNP übernommen. Da der FNP - insbesondere im Falle dieser Planung - nicht parzellenscharf ist, kann sich die Abgrenzung der Teilgeltungsbereiche lediglich an dieser ursprünglich vorgezeichneten Straßenführung orientieren. Notwendige Anpassungen in einigen Teilflächen z.B. an die aktuelle Liegenschaftskarte erfolgen im Zuge dieser FNP-Änderung.

### **3.4. Parallel in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan**

Für die zur Darstellung gewerblicher Bauflächen vorgesehenen Teilflächen zwischen der Bahnstrecke Rotenburg-Bremervörde und der Straße „Zur Reege“ innerhalb des TG3 wird parallel zu dieser FNP-Änderung die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 „Industriegebiet Hochkamp Teil II“ der Stadt Zeven (Verfahrensstand: Vorentwurf / Entwurf) aufgestellt.

Ziel dieser Bebauungsplan-Änderung ist es in dem von dieser Planung betroffenen Bereich, die im Bebauungsplan Nr. 62 festgesetzten Straßenverkehrsflächen der ursprünglich geplanten Umgehungsstraße (Ostumgehung) aufzuheben und anstelle dessen entsprechend der vorhandenen Nutzungsziele ein Industrie- und Gewerbegebiet auszuweisen.

Mit Wirksamwerden dieser 59. Änderung des FNP wird nach aktuellem Planungs- und Kenntnisstand die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 „Industriegebiet Hochkamp Teil II“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt sein.

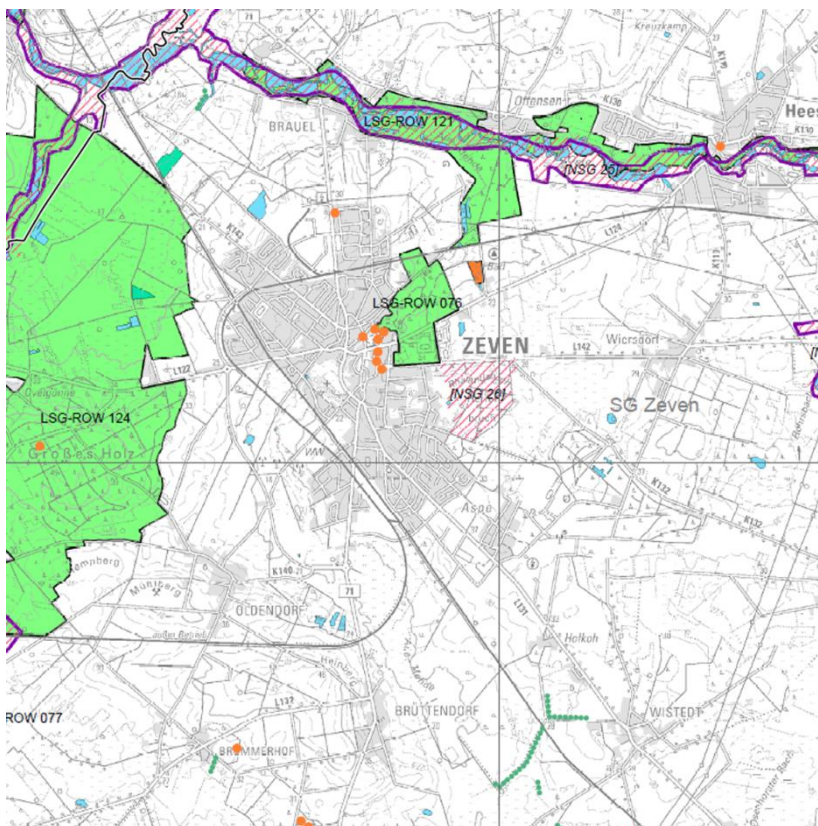
### 3.5. Fachplanerische Grundlagen

#### Landschaftsplanung / Landschaftsrahmenplan

Die Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans (LRP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) aus dem Jahr 2015 stellt auf Teilflächen der TG1 und TG2 ein Landschaftsschutzgebiet (LSG-ROW 121), ein FFH-Gebiet gemäß Richtlinie 92/43/EWG und ein Gebiet, das die Voraussetzung für ein Naturschutzgebiet (NSG) gemäß § 23 BNatSchG i.V.m. § 16 NAGB-NatSchG erfüllt, dar.

Für den TG3 werden keine Schutzgebiete dargestellt. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind hier kleinflächige gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG westlich des Teilgeltungsbereichs.

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht zu erwarten, da die Flächen der vormals für die Ostumgehung vorgesehenen Bereiche nun im FNP den Schutzgebieten zugesprochen werden.



*Ausschnitt aus der Karte 6 (Schutzgebiete) des LRP 2015 mit Kennzeichnung des Plangebiets (ohne Maßstab), Quelle: LRP 2015*

#### Boden

Für Teilflächen des TG1 weist der LRP 2015 einen historisch alten Waldstandort sowie naturnahes Moor aus. Für den TG2 werden keine schützenswerten Böden ausgewiesen. Für den TG3 werden auf Teilflächen ein Suchraum für Plaggenesch, Landesweit seltene Böden sowie Kohlenstoffhaltige Böden dargestellt.

Einige Teilflächen des Planbereichs sind somit hinsichtlich des Funktionselementes Boden von mittlerer bis hoher Bedeutung. Da diese Flächen den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen im Zuge der Planung zugesprochen werden, ist eine Beeinträchtigung von schützenswerten Böden nicht zu erwarten.

Lediglich der Bereich „Suchraum für Plaggenesch“ innerhalb des TG3 soll künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt sein. Das konkrete Vorhandensein von schützenswerten Böden ist in diesem Bereich in nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

## **Wasser**

Teilflächen des TG3 liegen innerhalb des Wasserschutzgebietes für das Wassergewinnungsgebiet „Wasserwerk“ der Samtgemeinde Zeven, Zone III. Dies sind auch die als gewerbliche Bauflächen im Rahmen der Planung vorgesehenen Bereiche.

Als Oberflächengewässer sind die Fluss- bzw. Bachläufe der Oste und Aue-Mehde betroffen. Da diese Flächen den Gewässern im Rahmen der Planung zugesprochen werden und als Wasserflächen dargestellt werden sollen, ist eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern auszuschließen. Gemäß § 4 der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wassergewinnungsgebiet „Wasserwerk“ vom 20.12.2012 sind einige Anlagen und Handlungen in dieser Schutzzone beschränkt zulässig oder verboten. Gemäß § 5 Abs. 2 dieser Verordnung dürfen die nach § 4 eingeschränkt zulässigen Handlungen nur mit Genehmigung des Landkreises vorgenommen werden. Die sog. Befreiung und Genehmigung ist wiederum Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung. Durch den hohen Sandanteil der Geestböden auf der Stader bzw. Zevener Geest (Hydrogeologische Einheit: Gletscherablagerungen, tonig, schluffig; Aquifer: Lockergestein) ist das Wasserrückhaltevermögen gering. Dadurch kann das Sickerwasser relativ schnell in die grundwasserführenden Bodenschichten gelangen. Da auch die Filtereigenschaften von Sandböden nur gering sind, kann es durch entsprechende Nutzungen zu Schadstoffeinträgen und damit einer Belastung des Grundwassers kommen.

Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser in einigen Teilflächen eine mittlere bis hohe Bedeutung.

## **Luft und Klima**

Das Plangebiet liegt klimatisch im Bereich des niedersächsischen Flachlands; das Klima ist atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst. Die jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 600 bis 700 mm pro Jahr. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei ca. 16,5° Celsius. Der Wind weht im Sommer überwiegend aus SW, während im Winter NO-Winde vorherrschen.

Durch umliegende Nutzungen angrenzend an Abschnitte des Plangebiets und in der näheren Umgebung sowie insbesondere durch die Verkehrsbelastung auf den angrenzenden örtlichen und überörtlichen Straßen besteht eine Vorbelastung der Luft durch Schadstoffemissionen. Der Bewuchs im Plangebiet trägt insbesondere in den Bereichen, in denen Wald vorhanden ist, zur Frischluftentstehung bei.

Für die Luft und das Klima hat das Plangebiet insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung.

## **Orts- und Landschaftsbild**

Die Bereiche des Plangebiets, die außerhalb der Siedlungsflächen liegen, haben eine gewisse Bedeutung für das Landschaftsbild. Da diese Bereiche den umliegenden naturräumlichen Flächen im Rahmen der Planung zugesprochen werden, ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszuschließen.

Für die innerörtlich liegenden Teilflächen des Plangebiets sind die Belange des Ortsbildes auf Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Dies gilt für die Bereiche, die als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden sollen.

## **Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation**

Schützenswerte Flächen, Bäume, Biotope oder sonstige geschützte Objekte werden durch die Planung grundsätzlich gesichert. Es besteht aufgrund der Planung dadurch kein besonderer Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet bekannt.

## **Altlasten**

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

## **Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden.

Ein Verdacht auf Bodenfunde ist ebenfalls nicht bekannt. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich dem Landkreis Rothenburg-Wümme, Untere Denkmalschutzbehörde, mitzuteilen sind. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Dies betrifft insbesondere die im Rahmen der Planung als gewerbliche Bauflächen vorgesehenen Bereiche.

In Teilbereichen der zur Darstellung gewerblicher Bauflächen vorgesehenen Flächen wurden im Rahmen von bauvorbereitenden archäologischen Untersuchung Bodengrabungen und –aufschüttungen durchgeführt. Die Befunde sind entsprechend gesichert worden.

## **Immissionsschutz**

Aufgrund der vorhandenen verkehrlichen Nutzungen in der näheren Umgebung und innerhalb des Plangebiets wirken die dort auftretenden Emissionen auf das Plangebiet ein bzw. gehen von diesem aus. Dies betrifft insbesondere die Teilflächen des Plangebiets, die den vorhandenen Hauptverkehrsstraßen und der Bahnstrecke zugesprochen werden, bzw. die Teilflächen, die in unmittelbarer Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen und der Bahnstrecke liegen.

Zudem können künftig durch die Entwicklung der im Rahmen der Planung als gewerbliche Bauflächen vorgesehenen Teilflächen hier emittierende Nutzungen zugelassen werden, wodurch wiederum immissionsschutzrechtliche Konflikte mit den umliegenden Bereichen auftreten können. Diese sind jedoch im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung zu prüfen und ggf. zu bewältigen.

# **4. Planinhalt und Abwägung**

## **4.1. Planungskonzept**

Für die Herausnahme der Ostumgehung Zeven aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Zeven wurden drei Abschnitte der ursprünglich vorgesehenen Trassenführung bestimmt. Zur Erfassung dieser Abschnitte wird das Plangebiet in drei Teilgeltungsbereiche gegliedert.

Für diese Teilabschnitte ist geplant, die Darstellung der Ostumgehung aus dem wirksamen FNP heraus zu nehmen und die Darstellungen der auf den Teilabschnitten jeweils an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen zweckentsprechend zu übernehmen und neu darzustellen. Dabei sollen jeweils immer die Flächen bestandsbezogen in die Planung einbezogen und übernommen werden, deren Nutzung für den jeweiligen Bereich bestimmend ist bzw. sich an der jeweiligen Stelle als maßgeblich darstellt.

Folgende (Neu-)Darstellungen sind daher innerhalb der drei Teilgeltungsbereichen im Rahmen dieser 59. Änderung des FNP vorgesehen:<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Der Abschnitt der ursprünglich geplanten Trassenführung der Ostumgehung zwischen dem nördlichen Ende des TG3 und südlichem Ende des TG2 wird nicht überplant und bleibt somit als (potenzielle) Straßenverkehrsfläche im FNP vorhanden. Der Abschnitt soll als mögliche Verbindungsspanne zwischen den örtlichen Straßen „Brakeweg“ und „Gartenstraße“ und der L124 vorgehalten werden. Die ursprüngliche Trassenführung verläuft an dieser Stelle mit ausreichendem Abstand östlich des Herrenbruchs, der naturschutzfachlich ein Waldbestand von besonderer Bedeutung ist.

**Teilgeltungsbereich 1 (TG1):**

- Darstellung einer Teilfläche der vorhandenen B71 im westlichen Bereich.
- Darstellung von Teilflächen der vorhandenen K130 im zentralen und im östlichen Bereich.
- Übernahme der angrenzenden Darstellungen von Waldflächen und Flächen für die Landwirtschaft in den übrigen Bereichen.

**Teilgeltungsbereich 2 (TG2):**

- Darstellung einer Wasserfläche für den Verlauf der Oste.
- Darstellung einer Fläche für Bahnanlagen für die Bahnstrecke Zeven-Tostedt.
- Darstellung einer Teilfläche der vorhandenen L124 im südlichen Bereich.
- Übernahme der angrenzenden Darstellungen von Waldflächen und Flächen für die Landwirtschaft in den übrigen Bereichen.

**Teilgeltungsbereich 3 (TG3):**

- Darstellung von gewerblichen Bauflächen (G) im Bereich zwischen der Bahnstrecke Rotenburg-Bremervörde und der L131.
- Darstellung einer Teilfläche der vorhandenen B71 im zentralen und südlichen Bereich.
- Darstellung einer Teilfläche der vorhandenen L131 im nördlichen Bereich.
- Darstellung einer Teilfläche der vorhandenen L132 im südlichen Bereich.
- Darstellung einer Fläche für Bahnanlagen für die Bahnstrecke Rotenburg-Bremervörde.
- Übernahme der angrenzenden Darstellungen von Flächen für die Landwirtschaft in den übrigen Bereichen.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes LSG-ROW 121 „Ostetal“ wird nachrichtlich in die Planung übernommen und in den Bereichen dargestellt, in denen der Geltungsbereich der Planung - also die ursprüngliche Trasse der Ostumgehung Zeven - das Landschaftsschutzgebiet kreuzt. Innerhalb des LSG sind auch ein FFH-Gebiet und ein Überschwemmungsgebiet vorhanden – diese werden nicht gesondert gekennzeichnet.

## 4.2. Art der baulichen Nutzung

Für die Teilflächen im TG3 zwischen der L131 und der Bahnstrecke Rotenburg-Bremervörde wird eine gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die Fläche wird damit an die bereits im wirksamen FNP in den angrenzenden Bereichen dargestellten gewerblichen Bauflächen angepasst. Die Darstellung entspricht auch den Entwicklungsabsichten der Stadt Zeven, die an dieser Stelle des Plangebietes eine Weiterentwicklung des Gewerbegebietes „Hochkamp“ anstrebt und durch verbindliche Bauleitplanung sichert. Für die Fläche gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 62 der Stadt Zeven sowie dessen rechtskräftige Änderungen.

Die bereits vorhandenen und auch ggf. weiteren, geplanten Straßen innerhalb der gewerblichen Baufläche (Straßenzüge „Zur Reege“) werden nicht gesondert dargestellt, da sie als örtliche Verkehrsflächen auch innerhalb gewerblicher Bauflächen geplant und realisiert werden können. Ebenso können im Rahmen der Bebauungsplanung auch Maßnahmenflächen oder sonstige, der Grünordnung innerhalb des Gewerbegebietes dienende Flächen konkretisierend innerhalb der gewerblichen Bauflächen festgesetzt werden.

Sollte sich im Rahmen der Bebauungsplanung die Notwendigkeit einer Anpassung von Versorgungsleitungen (Strom) innerhalb der gewerblichen Bauflächen ergeben (wie z.B. Änderungen, Beseitigungen, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder an-

derer Betriebsarbeiten), gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH.<sup>3</sup>

Weitere Bauflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden im Rahmen dieser Flächennutzungsplan-Änderung nicht dargestellt.

#### **4.3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge**

Die im Plangebiet befindlichen Abschnitte klassifizierter Straßen werden als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt. Dies sind konkret Fahrbahnen, Straßen-Randbereiche und Straßenraum der B71, L124, L131, L132 und K130. Anbauverbots- oder Anbaubeschränkungszone werden nicht dargestellt; diese sind im Rahmen etwaiger verbindlicher Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Die im Plangebiet liegenden Abschnitte der Bahnstrecken Zeven-Tostedt und Rotenburg-Bremervörde werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB als Bahnanlagen dargestellt. Für die höhengleiche bzw. höhen-ungleiche Querung der Strecke Rotenburg-Bremervörde und der Strecke Zeven-Tostedt müssen im Rahmen etwaiger Bebauungs- und Ausführungsplanungen rechtzeitig jeweils eine Kreuzungsvereinbarung abgeschlossen werden. Die EVB Elbe-Weser GmbH ist als Betreiber der Bahnstrecken zur detaillierten Beschreibung der genauen Forderungen der Eisenbahn (Einhaltung der Sicherheit etc.) bei der Ausführung von Bauarbeiten in der weiteren Bebauungsplanung beteiligt werden.<sup>4</sup> Die Notwendigkeit zur Schließung von Kreuzungsvereinbarungen im Rahmen dieser FNP-Änderung ist nicht gegeben, da künftig keine kreuzenden Straßenverkehrsflächen an den betroffenen Stellen der Bahnstrecke mehr dargestellt werden.

#### **4.4. Flächen für Landwirtschaft und Wald**

Die landwirtschaftlich genutzten Bereiche innerhalb des Plangebiets werden als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB dargestellt. Dies sind konkret solche Flächen, für die eine landwirtschaftliche Nutzung eindeutig identifiziert werden konnte (z.B. Ackerflächen), und solche Flächen, für die keine konkreten anderen Belange hinsichtlich der Nutzung festgestellt werden konnten.

Die Waldflächen wurden anhand der vorliegenden Daten und durch Abgleich mit dem Luftbild identifiziert und werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 b) BauGB als Flächen für Wald dargestellt. Ob diese Flächen vollumfänglich auch Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) sind, kann im Rahmen der Planung nicht abschließend geklärt werden. Einzuhaltende Waldabstände und sonstige Belange des Wald- und Naturschutzes müssen bei einer etwaigen Überplanung von Waldflächen und bei konkreten Planungen im Umfeld der Waldflächen ermittelt und berücksichtigt werden.

#### **4.5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Als Wasserflächen werden die ursprüngliche Trasse der Ostumgehung kreuzenden Verläufe der Gewässer „Aue-Mehde“ und „Oste“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB dargestellt. Ggf. vorhandene Überschwemmungsbereiche werden nicht gesondert gekennzeichnet oder dargestellt.

Der TG3 des Plangebietes befindet sich teilweise innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Wasserwerk“ – Schutzzone III ohne Unterteilung in Zone III A und III B – der Samtgemeinde Zeven (Wasserwerk Zeven).<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Stellungnahme der EWE Netz GmbH vom 18.12.2017

<sup>4</sup> Stellungnahme der EVB Elbe-Weser GmbH vom 02.01.2018

<sup>5</sup> Stellungnahme Wasserwerk Zeven vom 19.12.2017

#### 4.6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Grenzen des durch Verordnung festgelegten Landschaftsschutzgebietes LSG-ROW 121 „Ostetal“ werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen. Aufgrund des schmalen Geltungsbereichs werden die Darstellungen nicht vollständig überlagert; die LSG-Grenzen werden aber jeweils an den wesentlichen Stellen gekennzeichnet, um die Lage von Abschnitten des Geltungsbereichs dieser FNP-Änderung im LSG zu verdeutlichen.

#### 4.7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der gewerblichen Baufläche innerhalb des TG3 erfolgt über eine direkte Anbindung an die L 131 und die Straße „Zur Reege“. Das Erfordernis ergänzender Erschließungsmaßnahmen ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu regeln und nach heutigem Kenntnisstand für diese FNP-Änderung nicht gegeben. Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss an die bestehenden örtlichen Netze erfolgen.

### 5. Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11,8 ha.

*(Flächengrößen sind digital aus dem FNP abgegriffen und auf volle m<sup>2</sup> gerundet)*

Fläche	in m <sup>2</sup> (ca.-Angaben)				in %
	TG1	TG2	TG3	Gesamt	
Gewerbliche Bauflächen	-	-	7.196	<b>7.196</b>	6
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	1.362	202	1.923	<b>3.487</b>	3
Fläche für die Landwirtschaft	1.408	8.636	56.389	<b>66.433</b>	56
Fläche für Wald	3.086	31.136	5.088	<b>39.310</b>	33
Bahnanlagen	-	143	587	<b>730</b>	1
Wasserflächen	-	276	249	<b>525</b>	1
<b>Gesamtfläche</b>	<b>117.681</b>				<b>100</b>

Die Begründung besteht aus diesem Teil A „Begründung“ und dem separaten Teil B „Umweltbericht“.

Die Planung wird von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH ausgearbeitet, im Einvernehmen mit der Samtgemeinde Zeven.