

Bauleitplanung in der Stadt Zeven, Samtgemeinde Zeven

Bebauungsplan Nr.100 „Auegärten“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB – Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen

Linke Seite: Stellungnahme

Rechte Seite: Auswertung und Einarbeitung in die Planung

Stand: 12.08.2024

Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Anregungen und Hinweisen:

1.	Landkreis Rotenburg (Wümme)	18.10.2023
2.	Niedersächsische Landesforsten	13.10.2023
3.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	19.09.2023
4.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Stade)	05.10.2023
5.	Handwerkskammer Braunschweig- Lüneburg-Stade	18.10.2023
6.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven	11.10.2023
7.	Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum	18.10.2023

**Seitens der Öffentlichkeit sind vier Stellungnahmen eingegan-
gen.**

1.	Autohaus Brunkhorst	17.10.2023
2.	Bürger:in 1	28.09.2023
3.	Bürger:in 2	28.09.2023
4.	Bürger:in 3	19.12.2023

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	
<u>Landkreis Rotenburg (Wümme)</u> Stellungnahme vom 18.10.2023	
1. Regionalplanerische Stellungnahme	
<p>Aus Sicht der Regionalplanung bestehen Bedenken gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans mit Hinsicht auf die angestrebte Wohnbauentwicklung. Die auszuweisende Fläche befindet sich außerhalb des zentralen Siedlungsbereichs des Mittelzentrums Zeven. Eine Innenentwicklung mit Nachverdichtung sowie Lückenbebauung ist vorrangig vor der Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich zu prüfen. Alternativflächen sind zu prüfen und ein Bedarf der großflächigen Wohnbauentwicklung ist nachzuweisen.</p> <p>Gegen die geplante Gewerbeentwicklung bestehen keine Bedenken.</p>	<p><u>Erläuterung/Abwägung:</u></p> <p>Im Rahmen der parallellaufenden 80. FNP-Änderung fand eine Alternativenprüfung sowie eine Ermittlung des Wohnraumbedarfs statt.</p> <p>Als Mittelzentrum hat die Stadt Zeven die Aufgabe dauerhaft die Funktion eines zentralen Ortes zu erhalten. Zum Erhalt ist dauerhaft und ausgewogen die Siedlungsstrukturen zu entwickeln. Die Stadt Zeven hat damit die Aufgabe bedarfsgerecht Wohnraum zu entwickeln. In diesem Zusammenhang sind vorrangig Flächen im Innenbereich nachzuverdichten und Baulücken zu schließen. In den vergangenen 10 Jahren haben deshalb keine neuen Ausweisungen von Wohnbauflächen im Außenbereich der Stadt Zeven stattgefunden.</p> <p>Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde festgestellt, dass keine alternative Fläche im Innen- sowie Außenbereich für die Planungsziele geeignet sind bzw. zur Verfügung stehen. Die Fläche des Plangebiets schließt jedoch sinnvoll an die bereits bestehende Wohnbebauung (BP Nrn. 91 + 70) im Norden und im Westen an das Gewerbegebiet (BP Nrn. 36, 44, 29) an und arrondiert die bestehenden Nutzungen. Damit bietet der Geltungsbereich der vorliegenden FNP-Änderung die beste Voraussetzung für eine konsequente Fortführung der bereits begonnenen Siedlungsentwicklung. Darüber hinaus beinhaltet das Plangebiet bereits bestehende Gewerbe- sowie eine Brachfläche durch einen ehemaligen Gartenbaubetrieb. Eine Vorbelastung ist damit bereits gegeben. Die Inanspruchnahme einer Fläche im Außenbereich lässt sich somit im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung begründen.</p> <p>Das Ergebnis der Wohnraumanalyse zeigt, dass für die nächsten Jahre in der Stadt Zeven eine weitere Zunahme an Haushalten und somit ein entsprechender zusätzlicher Bedarf an Wohngrundstücken anzunehmen ist. Darüber hinaus gibt es in der Stadt Zeven derzeit eine hohe örtliche Nachfrage nach Baugrundstücken.</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
<p>2. Naturschutzfachliche Stellungnahme</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Aufstellung des B-Plans Nr. 100. Die Abgrenzung des Gewerbes und der Wohnbebauung in Richtung der Aue-Mehde durch eine Grünfläche wird begrüßt. Für die dort geplante Streuobstwiese sollten möglichst alte, lokale Obstsorten in Hochstammqualität verwendet werden und das darunter liegende Grünland extensiv genutzt werden. Ein vom Landkreis entwickeltes Mustermaßnahmenblatt findet sich im Anhang. Weitere Anregungen bestehen im Rahmen des Scopings nicht, die naturschutzfachlichen Belange sind wie üblich im Umweltbericht abzuarbeiten.</p> <p><i>Anhang Maßnahmenblatt VII „Streuobstwiese 1+2</i></p>	<p><u>Erläuterung/Abwägung:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. Stellungnahme Straßenverkehrsbehörde</p> <p>Da weder die Anzahl der Wohneinheiten insgesamt dargestellt ist noch die Art der Gewerbebetriebe vorgegeben ist, sollte gutachterlich festgestellt werden, ob der Knoten Bickbeen/ Bahnhofstraße für die Anzahl und die Art der Fahrzeuge ausreichend dimensioniert und leistungsfähig ist.</p>	<p><u>Erläuterung/Abwägung:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt. Ein Verkehrsgutachten wurde erstellt und hat die Knotenpunkte Bickbeen/Bahnhofsstraße und Südring Bahnhofstraße untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Kapazitäten der bestehenden Verkehrsinfrastruktur ausreichend ist und keine baulichen Maßnahmen erforderlich sind.</p>
<p>4. Stellungnahme Bauaufsicht</p> <p>Bei der Planung sollte man die Stadt nochmal auf die Bestimmtheit des Höhenbezugspunktes hinweisen. Es sollen ja verschiedene Höhenfestsetzungen erfolgen, da ist der Bezug auf die Straßenhöhe vor dem Baugrundstück m. W. nicht ausreichend.</p> <p>Ferner ist die Textliche Festsetzung 6.1 nicht klar genug. Möchte die Stadt, dass Hausgruppen max. aus fünf aneinander gebauten Gebäuden bestehen? Oder sollen bis zu fünf Wohneinheiten je Einzelgebäude in einer Hausgruppe möglich sein?</p>	<p><u>Erläuterung/Abwägung:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. An der Festsetzung wird festgehalten. Der Höhenbezugspunkt wird in den Festsetzungen deutlich und ausreichend bezeichnet.</p> <p>Dem Hinweis bzgl. der Wohneinheiten je Hausgruppe wird gefolgt. Die Festsetzung wird dementsprechend angepasst.</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
<p>Die zul. Bebauung im WA 4 sollte geregelt werden. Soll der gesamte Bereich den genannten Nutzungen vorbehalten sein, auch der Bereich innerhalb des Baufeldes? Soll die für die WA festgesetzte GRZ auch für Garagengrundstücke gelten oder ist dort nur ein öff. Parkplatz geplant? Ist das so zu verstehen, dass das WA 4 nur der Bereich nördlich der Grünfläche ist, was gilt dann für die westlich gelegene überbaubare Grundstücksfläche?</p> <p>Die in der Begründung erklärte Pufferung zwischen GE und WA durch MI ist nicht durchgehend. Im südlichen Plangebiet grenzen die unverträglichen Nutzungen GE und WA ohne Pufferflächen aneinander.</p> <p>Die Nutzungsschablone des WA 2 verweist auf die öffentliche Grünanlage/Parkanlage. Diese ist wahrscheinlich für das WA-Gebiet südlich des WA 1 bestimmt. Dies ist entsprechend anzupassen</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Planzeichnung wird angepasst. Das im Vorentwurf festgelegte WA 4 umfasst lediglich die Fläche nördliche der öffentlichen Grünfläche. Die Bezugslinie des westlich gelegenen Baufernters (WA 2) wurde entsprechend angepasst. Darüber hinaus wird die Fläche des ehemaligen WA 4 im Entwurf als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Parkieranlagen und ergänzende Nutzungen im Bereich Mobilität und Logistik“ ausgewiesen (siehe Entwurfsunterlagen).</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst. Im Entwurf der Planzeichnung wird der gesamte Randbereich (Westen und Süden) des Gewerbegebiets als Übergang zu den Allgemeinden Wohngebieten als Urbanes Gebiet dargestellt. Damit wird eine durchgehende Pufferzone geschaffen, welche das Wohnen und Gewerbe miteinander vereint. Das aktualisierte Schallgutachten hat die Verträglichkeit ebenfalls untersucht und schlägt entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen vor, sodass Wohnen und Gewerbe miteinander an dieser Stelle vereinbar sind.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p>
5. Stellungnahme Kreisarchäologie	
Untere Denkmalschutzbehörde:	<p><u>Erläuterung/Abwägung:</u></p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Vermutung auf Bodenfunde wird als Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen wird. Es hat bereits</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
<p>Aufgrund älterer Fundmeldungen ist im Bereich des Bebauungsplanes mit weiteren Bodenfunden zu rechnen. In den Bebauungsplan ist daher eine nachrichtliche Festsetzung zu übernehmen mit folgendem Inhalt:</p> <p>Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmole gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).</p> <p>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 vorheriger Ausgrabung muss gerechnet werden.</p> <p>Entsprechende Ausführungen sind auch in die Begründung zu übernehmen</p>	<p>vorab eine Abstimmung mit der Kreisarchäologie stattgefunden. Die vorgelegten Suchschnitt werden vor der Durchführung der Planung seitens der Stadt Zeven vorab durch eine Fachfirma untersucht.</p>
<p>6. Stellungnahme Abfallwirtschaft</p>	
<p>Das Plangebiet wird über die Straße „Bickbeen“ erschlossen. Für die verkehrliche Erschließung des geplanten Gebietes ist eine Ringstraße sowie eine Stichstraße mit ausreichend große Wendeanlage vorgesehen. Der Durchmesser von mind. 22m ist zwingend einzuhalten. Die Wendeanlage darf nicht durch Bebauung (durch öffentliche Stellplätze) oder Bepflanzung verkleinert werden, damit ein Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen vermieden wird. Die Wendeanlage muss baulich gesichert werden, damit diese nicht zugeparkt werden kann.</p> <p>Der Stichweg im südlichen Teil wird von den Müllfahrzeugen nicht angefahren. Sollte es Grundstücke geben, die nur über den Stichweg erschlossen werden, ist für diese rückwärtig gelegenen Grundstücke an der Planstraße eine ausreichend große Stellfläche so zu planen und auszuweisen, dass diese nicht zugeparkt werden kann. Eine Abfallsammelstelle muss für Abfälle jeglicher Art (auch Sperrmüll) ausgelegt sein. Die Fläche ist für eine ausreichende Anzahl einzelner Abfallbehälter (in der Anzahl der Wohneinheiten) einer Abfallfraktion erforderlich.</p> <p>Sofern alle geplanten Grundstücke über die Planstraße erschlossen werden, gibt es aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p><u>Erläuterung/Abwägung:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Beachtung der Anforderungen des Entsorgungsträgers wird in die Begründung aufgenommen.</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
7. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme	
<p>Bodenschutzrechtliche Stellungnahme</p> <p>Gegen die Aufstellung Bebauungsplans bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes liegen keine Hinweise vor.</p> <p>Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung einiger Flächen sind Altlasten jedoch nicht vollständig auszuschließen</p> <p>Wasserschutzgebiet:</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb der mit Verordnung der Bezirksregierung vom 17.10.1988 festgesetzten Wasserschutzzone 111 des Wassergewinnungsgebietes „Wasserwerk“. Die Einschränkungen und Auflagen der Verordnung sind zu beachten.</p> <p>Bitte dieses im Erläuterungsbericht aufnehmen.</p> <p>Gemäß der zurzeit gültigen Verordnung ist die Errichtung von baulichen Anlagen als geschlossenen Siedlung nur beschränkt zulässig, wenn ein Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser und Regenwasser) besteht.</p> <p>Dieses bedeutet für die</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schmutzwasserbeseitigung <p>Das anfallende Schmutzwasser ist über den kommunalen Schmutzwasserkanal der Samtgemeinde Zeven der Abwasserreinigungsanlage Zeven zuzuführen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Niederschlagswasserbeseitigung <p>Das anfallende Niederschlagswasser ist vollständig über den kommunalen Regenwasserkanal der Samtgemeinde Zeven anzuschließen und nach Drosselung in einer Rückhalteanlage in ein Gewässer einzuleiten.</p>	<p><u>Erläuterung/Abwägung:</u></p> <p>Der Hinweis bzgl. Bodenveränderungen und Altlasten wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das Plangebiet wurde ein Bodengutachten erstellt, welches bestätigt, dass keine Altlasten vorhanden sind.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Durchführung der Planung</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Durchführung der Planung</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung vom Wasserschutzgebiet für das gesamte Plangebiet wurde von der Stadt Zeven beantragt. Entsprechende</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
<p>Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist hier nicht zulässig. Dieses bedeutet auch, dass das geplante Konzept „Blue-Green-Street“ hier so nicht zulässig ist. Ich bitte dieses bei der weiteren Aufstellung des B-Planes zu berücksichtigen!</p> <p>Wasserschutzgebiet:</p> <p>Für das Verbot der Niederschlagswasserversickerung in diesem Baugebiet und die beschränkt zulässige Errichtung von baulichen Anlagen könnte die Stadt Zeven eine Befreiung von dieser Beschränkung für das gesamte Baugebiet bei der unteren Wasserbehörde beantragen. Dieses hätte auch den Vorteil, dass dann nicht jeder Grundstückseigentümer einzeln eine Befreiung für die beschränkt zulässige Errichtung von baulichen Anlagen im jeweiligen Bau- genehmigungsverfahren für sein Grundstück machen müsste.</p> <p>So könnte das Konzept „Blue-Green-Street“ umgesetzt werden und der Verwaltungsaufwand für alle Beteiligten minimiert werden. Sofern dieses Vorgehen seitens der Stadt Zeven gewünscht ist, sollte ein Abstimmungsgespräch stattfinden.</p>	<p>Erläuterungen werden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Ein Abstimmungsgespräch mit dem Landkreis hat stattgefunden.</p>
	<p><u>Beschlussvorschlag Stellungname Landkreis</u></p> <p>Den Stellungnahmen zu Bodenfinden und zur Notwendigkeit eines Verkehrsgutachtens wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme bzgl. der Art der baulichen Nutzung im Übergangsbereich wird ebenfalls gefolgt und in den Planunterlagen entsprechend angepasst.</p> <p>Die Anmerkungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise in der Begründung ergänzt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis: Einstimmig</u></p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
<p><u>Niedersächsische Landesforsten</u> Stellungnahme vom 13.10.2023</p>	
<p>zur vorliegenden Bauleitplanung nehme ich aus Sicht der von den Niedersächsischen Landesforsten zu vertretenden öffentlichen Waldbelange wie folgt Stellung:</p> <p>Südlich des geplanten Regenrückhaltebeckens (RRB) befindet sich Wald. Dieser wird in den Planungsunterlagen nicht aufgeführt, wir bitten diesen in der Beschreibung zu ergänzen.</p> <p>Gegen die Anlage des RRB bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Diese Stellungnahme ist mit dem LWK-Forstamt Nordheide - Heidmark gemäß §5 (3) NWaldLG abgestimmt.</p>	<p><u>Erläuterung/Abwägung:</u> Der Hinweis bzgl. eines Waldes südlich des Regenrückhaltebeckens wurde zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird dementsprechend ergänzt. Der Waldabstand wird eingehalten.</p> <p><u>Beschlussvorschlag</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird dementsprechend angepasst.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis: Einstimmig</u></p>
<p><u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</u> Stellungnahme vom 19.09.2023</p>	
<p>nach Durchsicht der Planunterlagen nehmen wir aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ im Folgenden Stellung.</p> <p>Zunächst teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine besonderen Anforderungen im Hinblick auf den erforderlichen Untersuchungsaufwand und den Detaillierungsgrad der Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen.</p> <p>Die Stadt Zeven möchte im Zuge der zukünftigen Wohnbauentwicklung und zur weiteren Deckelung der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Stadtgebiet ein neues Wohngebiet ausweisen. Das neue Wohngebiet</p>	

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
<p>soll sich in die umliegende Landschaft und Bebauung eingliedern und Raum für Naturerleben, einen Spielplatz sowie einen zentralen Standort für Versorgungsleistungen und Parken bieten. Darüber hinaus soll der bestehende Gewerbebetrieb an der Ecke Bahnhofstraße / Bickbeen sowie dessen betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich über die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes abgesichert werden.</p> <p>Grundsätzlich wird seitens der Landwirtschaft jeder Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung kritisch gesehen. Dies gilt insbesondere, wenn die Flächen entsprechend dem aktuellen Flächennutzungsplan derzeit als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind. Vor diesem Hintergrund besteht aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht ein besonderer Anspruch an die Planung zur abwägungsbeachtlichen Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Bodenschutzklausel sowie der Umwidmungssperrklausel (§1a (2) BauGB).</p> <p>In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Wir begrüßen daher den Hinweis, dass ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, pflanzenschutzmittelapplikationen). die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot, zu tolerieren sind. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.</p> <p>Für den gesamten Planungsbereich gehen wir davon aus, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Diesbezüglich weisen wir auch auf § 1a (3) BauGB hin, dass im Sinne des §15 (3) BNatSchG Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen genommen werden soll. Wir bitten Sie im Rahmen der Kompensationsplanung eine außerlandwirtschaftliche</p>	<p><u>Erläuterung/Abwägung:</u></p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Bodenschutzklausel sowie die Umwidmungssperrklausel (§1a (2) BauGB) wurde im Rahmen der Planung berücksichtigt.</p> <p>In Zeven stehen derzeit keine anderen potenziell geeigneten Flächen bzw. Baulücken zur Verfügung. Im Rahmen der 80. Änderung des FNPs wurde diesbezüglich eine Alternativen Prüfung durchgeführt (siehe FNP-Begründung, Kapitel 10 (Parallelverfahren)). Darüber hinaus wurde ein Großteil des Plangebiets, welcher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird, zuvor durch einen Gartenbaubetrieb genutzt. Eine gewisse bauliche Vorbelastung ist im Plangebiet somit bereits gegeben. Ausgenommen davon ist eine landwirtschaftliche Teilfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs. Dies wird derzeit zur Weidetierhaltung genutzt. Ein Großteil dieser Weidefläche soll im B-Plan als Grünfläche dargestellt werden und bleibt damit in Zukunft unversiegelt. Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung erkennbar nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet. Darüber hinaus soll im westlichen Teilbereich eine Grünfläche dargestellt werden, wodurch ein Puffer zur freien Landschaft geschaffen wird.</p> <p>Der Stellungnahme wurde gefolgt. Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen des Umweltberichts ermittelt.</p> <p>Innerhalb des Plangebiets dient die öffentliche Grünfläche (Streuobstwiese) als Kompensationsmaßnahme. Der verbleibende Kompensationsbedarf soll extern auf den Flurstücken 146 und 147, Flur 3, Gemarkung</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
<p>Flächeninanspruchnahme vorzuziehen und dabei die Umsetzbarkeit folgender Maßnahmen zu prüfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entsiegelung von Wegen in öffentlichem Eigentum • ökologischer Waldumbau • Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen • Maßnahmen durch linienhafte Landschaftselemente • Maßnahmen an Gewässern 	<p>Brauel ausgeglichen werden. Die konkreten Maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.</p> <p>Beschlussvorschlag</p> <p>Die Hinweise bzgl. der Bodenschutzklausel sowie der Umwidmungssperrklausel (§1a (2) BauGB) werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Der Stellungnahme bzgl. Ausgleichsmaßnahmen wird gefolgt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis: Einstimmig</u></p>
<p><u>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Stade)</u></p> <p>Stellungnahme vom 05.10.2023</p>	
<p>durch die 80. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan Nr. 100 werden meine Belange im Zusammenhang mit der Bundesstraße 71 berührt. Da beide Bauleitplanungen in engem Zusammenhang stehen, gebe ich eine gemeinsame Stellungnahme ab.</p> <p>Das Gebiet grenzt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen an die Bundesstraße 71.</p> <p>Für den Bereich sind die Anbauverbots- und Beschränkungszone gemäß FStrG zu berücksichtigen. Direkte Zufahrten zur B 71 sind in diesem Bereich ausgeschlossen.</p>	<p><u>Erläuterung/Abwägung:</u></p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Anbauverbots- und Beschränkungszone wird gemäß FStrG berücksichtigt. Die Planzeichnung und Begründung werden dementsprechend angepasst.</p> <p>Es hat eine weiterführende Abstimmung mit der NLStBV stattgefunden.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der verkehrlichen Ortsdurchfahrt (Ortstafel). Daher sind gem. der Abstimmung die bestehenden Zufahrten weiterhin nutzbar, sofern die Frequentierung in dem durch den Bebauungsplan geplanten Ausmaß bleibt. Dies ist notwendig, damit das Autohaus sich an diesem Standort weiterentwickeln kann und das bestehende Wohnhaus im Süden weiterhin erschlossen werden kann. Diesbezüglich werden die bestehenden Zufahrten sowie die Anbauverbots- und Beschränkungszone planungsrechtlich gesichert.</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
	<p data-bbox="1151 218 1442 248"><u>Beschlussvorschlag</u></p> <p data-bbox="1151 260 2105 323">Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Planunterlagen werden dementsprechend angepasst.</p> <p data-bbox="1151 376 1657 406"><u>Abstimmungsergebnis: Einstimmig</u></p>
<p data-bbox="190 587 904 617"><u>Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade</u></p> <p data-bbox="190 628 568 659">Stellungnahme vom 18.10.2023</p>	
<p data-bbox="190 678 1137 805">zur genannten Bauleitplanung bestehen erhebliche Bedenken aus handwerklicher Sicht. Von der Planung ist die in der Handwerksrolle eingetragene Autohaus Brunkhorst GmbH in der Bahnhofstr. 96/98 in 27404 Zeven betroffen.</p> <p data-bbox="190 863 1137 1061">Der gewerbegebietstypische Kfz-Betrieb beschäftigt rund 30 Mitarbeitende und bietet sämtliche Leistungen einer modernen Kfz-Werkstatt einschließlich reparaturbedingter Karosseriearbeiten an. Umfangreiche Lackieraufträge werden am Standort derzeit nicht abgewickelt. Zusätzlich betreibt das Unternehmen ein Großhandelsgeschäft, das einen signifikanten Lieferverkehrsanteil verursacht.</p> <p data-bbox="190 1118 1137 1214">Wir begrüßen das Planungsziel, den Betriebsstandort und die umliegenden Flächen zu überplanen und die betriebliche Entwicklung langfristig bauleitplanerisch zu sichern.</p> <p data-bbox="190 1272 1137 1431">Allerdings entsprechen einige Annahmen aus der schalltechnischen Untersuchung der T & H Ingenieure GmbH vom 17. Februar 2022 aus unserer Sicht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort auf dem Betriebsgelände und den textlichen Festsetzungen des Planentwurfs (Dokumenten-Nummer 21-222-GPS- OI „Schalltechnische Untersuchung für eine</p>	

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
<p>wohnbauliche Entwicklung im Süden der Stadt Zeven an der Straße Jacobstal").</p> <p>Der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG wird auf jeden Fall im südlichen Bereich des Planentwurfs verletzt. Dort soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO unmittelbar an das gemäß § 8 BauNVO geplante Gewerbegebiet (GE 2) heranrücken. In der schalltechnischen Untersuchung werden jedoch Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes (MI) herangezogen, so dass kein korrekter Schutzstatus für das südliche Plangebiet angenommen wird (siehe dazu die Anlagen 1.1 ff. der schalltechnischen Untersuchung). Die dargestellten Planzeichen im Schallgutachten (als Mischgebiet) und in der Planzeichnung des Bebauungsplans (als Allgemeines Wohngebiet) weichen gravierend voneinander ab. Außerdem ist in den zeichnerischen Darstellungen des Schallgutachtens permanent eine Schallschutzwand zumindest an der westlichen Grenze des Betriebsgeländes dargestellt. Im Entwurf des Bebauungsplanes fehlt dagegen die Festsetzung der Schallschutzwand. Dazu stimmen die Angaben aus der schalltechnischen Untersuchung nicht mit der geplanten Festsetzung des Bebauungsplanes überein (vgl. Anlage 1.1 ff.). Unserer Auffassung nach wäre die Schallschutzwand gemäß den vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen auf jeden Fall als erforderliche Schallschutzmaßnahme im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Auffällig ist zudem, dass der emissionsintensive Bereich der Autohaus Brunkhorst GmbH mit dem Werkstattbetrieb auf der Teilfläche TF 1 bei der geplanten Emissionskontingentierung die niedrigsten Pegelwerte erhalten soll. Die Werte entsprächen unserer Einschätzung nach einem Wohngebietscharakter, auch wenn die Kontingentwerte nicht mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm unmittelbar vergleichbar sind. Zudem</p>	<p><u>Abwägung/Erläuterung:</u></p> <p>Der Stellungnahme bzgl. des Trennungsgrundsatzes wird gefolgt. Im südlichen Bereich wird ein Urbanes Gebiet zwischen Wohnen und Gewerbe ausgewiesen. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.</p> <p>Um einen schonenden Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe zu schaffen und gleichzeitig die Ausgestaltung der unterschiedlichen Nutzung flexibel zu halten wird anstatt eines Mischgebiets ein Urbanes Gebiet zwischen dem Wohnen und dem Gewerbe ausgewiesen. Dies schließt auch den südlichen Bereich (ehemals WA3 mit ein). Der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG wird damit eingehalten.</p> <p>Die Hinweise bzgl. den Inhalten des Schallschutzgutachtens werden zur Kenntnis genommen. Die eingegebenen Parameter für das Schallgutachten wurden berücksichtigt. Das Schallgutachten wurde zum Entwurf entsprechend aktualisiert. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst. Darüber hinaus werden die fehlenden Hinweise zu den textlichen Festsetzungen und den dabei verwendeten Normen und zum Verfahren der Emissionskontingentierung in der Begründung und in der Planzeichnung näher erläutert.</p> <p>Das Schallgutachten wird mit dem aktuellen Stand der Planung synchronisiert. Eine Schallschutzwand ist im Entwurf der Planung nicht vorgesehen. Laut des Schallschutzgutachtens ist das Festsetzen von passiven Schallschutzmaßnahmen ausreichend, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.</p> <p>Die Teilfläche TF 1 beinhaltet die niedrigsten Pegelwerte, da dieser Bereich durch die nördliche Bestandsbebauung begrenzt wird. Darüber hinaus findet in diesem Bereich gem. der zugrundeliegenden Betriebsbeschreibung die Anlieferung und das Parken von PKWs statt. Dies ist im Vergleich deutlich weniger lärmintensiv als z.B. der Werkstattbereich (TF 2).</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
<p>fehlen bei den textlichen Festsetzungen eindeutige Hinweise zur verwendeten Norm und zum Verfahren für die Emissionskontingentierung. Das Gebot der Bestimmtheit und Nachvollziehbarkeit scheint hier nicht eingehalten zu sein.</p> <p>Eine nachträgliche Kontingentierung vorhandener Gewerbebetriebe hat grundsätzlich den Bestandschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen zu berücksichtigen, andernfalls könnten Eigentums- und Nutzungsrechte der Betriebe verletzt werden (vgl. Dr. Hanns-Christian Fricke in UPR 3/2015: Lärmemissionskontingente in Bebauungsplänen, S. 92-97). Ferner ist die Gliederung in Kontingente nur zulässig, wenn ein Teilbereich des nach § 8 BauVO festgesetzten Gewerbegebietes (GE) von einer Emissionsbeschränkung ausgenommen wird (BVerwG, Beschluss v. 07.03.2019 - 4 BN 45.18, OVG Münster, Urteil v. 17.08.2020 - 2 D 25/18.NE). Oder der Planungsträger kann zur Emissionskontingentierung auf ein übergreifendes Nutzungskonzept der im Gemeindegebiet liegenden Gewerbegebiete verweisen. Davon ist in der Begründung des Planentwurfes jedoch keine Rede.</p> <p>Bei den betrieblichen Annahmen und Einwirkzeiten für die schalltechnische Untersuchung wurden Daten herangezogen, die nach unserer Rücksprache mit dem Geschäftsführer der Autohaus Brunkhorst GmbH nicht stimmig sind. Zum Beispiel wird auf Seite 32 im 2. Absatz der schalltechnischen Untersuchung bei den Verladezeiten pro Lkw von 15 Minuten Einwirkzeit ausgegangen. Die Verladezeit liegt in der Praxis aber bei 45 Minuten. Im 3. Absatz werden Zufahrten über südliche und östliche Tore genannt. Die wesentliche Zufahrt erfolgt allerdings von Norden über die Straße „Bickbeen“. Damit sind wesentliche Emissionsquellen nicht korrekt verortet. Diese Abweichungen können sich besonders für die Kontingentierung der Flächen TF 1, 2 und 3 und damit den Werkstattbereich auswirken.</p> <p>Darüber hinaus plant die Autohaus Brunkhorst GmbH konkrete Neubaumaßnahmen. Unserer Einschätzung nach wurden dafür nicht sämtliche Vorhaben erfasst, die immissionsrelevant auf das Plangebiet einwirken könnten.</p>	<p>Der Umgang mit der Lärmkontingentierung wird sowohl im Schallschutzgutachtens als auch in der Begründung noch einmal ausführlich beschrieben. Im betrachteten Plangebiet ist eine uneingeschränkte Nutzung aufgrund der direkt angrenzenden Wohnbebauung nicht möglich. In der Stadt Zeven sind jedoch im Industrie- und Gewerbegebiet Zeven-Aspe uneingeschränkte Gewerbeflächen vorhanden, in denen sich die nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebe ansiedeln können.</p> <p>Im Rahmen der Aktualisierung des Schallschutzgutachtens fand eine erneute Rücksprache mit dem Autohaus Brunkhorst statt. Demensprechend wurden die Betriebsabläufe, Emissionsquellen und Einwirkzeiten überprüft und angepasst. Dabei wurden auch die konkreten Neubauplanungen berücksichtigt.</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
<p>Deshalb empfehlen wir dringend, die Bestandsliste mit den mobilen und stationären Emissionsquellen und Einwirkzeiten sowie den geplanten Vorhaben dem Geschäftsführer der Autohaus Brunkhorst GmbH zum Abgleich vorzulegen und abzustimmen. Dieser Austausch sollte vor Beginn der schalltechnischen Berechnung erfolgen.</p> <p>Für das westlich im Geltungsbereich geplante Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO fehlt ein Nutzungskonzept für die geplante gemischte Nutzung. In der Begründung wird der Bedarf für ein Mischgebiet nicht aufgegriffen. Die Vermutung wird somit nicht ausgeräumt, die Festsetzung des Mischgebietes (MI) nach § 6 BauNVO in dem geplanten Areal könnte lediglich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erfolgen. Auch wurden keine horizontalen oder vertikalen Festzungen zur Steuerung des Mischgebietes getroffen. Ein Etikettenschwindel ist bei der Festsetzung des Baugebietstyps unzulässig. Die Zweckbestimmung eines Mischgebietes muss erfüllt werden (vgl. VGH Bad.-Württ., Urt. v. 05.05.2013 - 8 S 313/11; OVG Rheinl.-Pfalz, Urt. v. 21.06.2017 - 8 C 10068/17.OVG). Unserer Ansicht nach wären zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit dem geplanten Gewerbegebiet und den vorhandenen Gewerbebetrieben entsprechend verbindliche Festsetzungen aufzunehmen und ein Nutzungskonzept für das Mischgebiet vorzulegen. Oder der Planbereich sollte als Wohngebiet festgesetzt werden, mit den sich daraus ergebenden Konsequenzen für ein konfliktvermeidendes Immissionsschutzkonzept.</p> <p>Der Stellungnahme der IHK Stade schließen wir uns ebenso an.</p> <p>Zur Erörterung unserer Bedenken stehen wir gerne zur Verfügung. Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Anstelle eines Mischgebiets wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.</p> <p>Im Entwurf wird anstelle eines Mischgebiets ein Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen, sodass ein Nutzungskonzept für die gleichgewichtige Mischnutzung (50/50) nicht mehr erforderlich ist. Das MU ermöglicht eine bedarfsgerechte Entwicklung. Der Stadt Zeven liegen mehrere konkrete Anfragen zur Ansiedlung von nicht störenden Geschäfts- und Büronutzungen vor, wofür derzeit keine freien Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung stehen. Darüber hinaus hat die Stadt Zeven weiterhin die Planungshoheit und damit die Kontrolle bei der Vergabe der Grundstücke. Die Zweckbestimmung des MU kann somit erfüllt werden. Ein Etikettenschwindel liegt damit nicht vor. Eine solche Absicht weist die Stadt Zeven ausdrücklich von sich.</p> <p><u>Beschlussvorschlag</u></p> <p>Der Stellungnahme bzgl. des Trennungsgrundsatzes bzw. der Art der baulichen Nutzung im Übergangsbereich wird gefolgt und in den Planunterlagen entsprechend angepasst. Die Hinweise bzgl. des Schallgutachtens werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis: Einstimmig</u></p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
<p><u>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven</u> Stellungnahmen vom 11.10.2023</p>	
<p>die von Ihnen vorgelegte Planung habe ich zur Kenntnis genommen. Gegen die Planung bestehen hinsichtlich der von mir zu betrachtenden Belange des Immissionsschutzes erhebliche Bedenken. Leider wurde keine der beiden im Lärmgutachten betrachteten Planungsvarianten konsequent umgesetzt. Nach der Begründung Nr. 5.1.1 soll die Anordnung, Lage und die Abstände zwischen den unterschiedlichen Baugebiets-Typen im Sinne des Trennungsgrundsatzes des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bestimmt werden. Dies wurde im südlichen Bereich aber nicht umgesetzt. Hier grenzen ein durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln nur sehr bedingt eingeschränktes GE und ein WA direkt aneinander. Dazu steht in der schalltechnischen Untersuchung: Im Rahmen dieser Untersuchung wurden erste Berechnungen durchgeführt, die gezeigt haben, dass das direkte Aneinandergrenzen des Gewerbegebiets und des Al/gemeinen Wohngebiets ohne Lärmschutzmaßnahme zu einer zu starken Einschränkung des Gewerbegebiets führen würde. Weiterhin wurde festgestellt, dass die Ausweisung eines Al/gemeinen Wohngebiets im Süden des Plangebiets an der Bundesstraße nicht verträglich wäre mit dem bestehenden Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 und der bestehenden Bebauung im Plangebiet. Besonders problematisch sind dabei die Immissionsorte 107 und 108. Alle Aussagen in der Untersuchung, die sich auf diese beiden Immissionsorte beziehen, legen dabei die Ausweisung als MI und nicht als WA zugrunde. Ich empfehle daher, die Konzeption der schalltechnischen Untersuchung konsequent umzusetzen und nur MI-Flächen an das GE angrenzen zu lassen. Sofern an der vorliegenden Planung festgehalten werden soll, muss die schalltechnische Untersuchung aktualisiert werden. Ich weise in diesem Zusammenhang daraufhin, dass flächenbezogene Schalleistungspegel eine reine Rechengröße darstellen, die von einer</p>	<p><u>Erläuterung/Abwägung:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt. Im südlichen Bereich wird ein Urbanes Gebiet zwischen Wohnen und Gewerbe ausgewiesen. Darüber hinaus wird das Schallgutachten aktualisiert. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst. Um einen schonenden Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe zu schaffen und gleichzeitig die Ausgestaltung der unterschiedlichen Nutzung flexibel zu halten wird anstatt eines Mischgebiets ein Urbanes Gebiet zwischen dem Wohnen und dem Gewerbe ausgewiesen. Dies schließt auch den südlichen Teil (ehemals WA 3 mit ein). Der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG wird damit eingehalten. Es wird dementsprechend nunmehr die Planungsvariante 2 des überarbeiteten Schallgutachtens konsequent umgesetzt. Zum vorliegenden Entwurf der Planunterlagen wurde außerdem das Schallschutzgutachten aktualisiert und mit den Entwurfsunterlagen synchronisiert. Die flächenbezogene Schalleistungspegel wurden ebenfalls aktualisiert und ausführlich im Gutachten sowie in der Begründung erläutert. Aus Sachverständiger Sicht werden durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen sowie durch die Ausweisung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht. <u>Beschlussvorschlag</u> Der Stellungnahme bzgl. der Art der baulichen Nutzung im Übergangsbereich wird gefolgt und in den Planunterlagen entsprechend angepasst. Die Hinweise bzgl. des Schallgutachtens werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
<p>gleichmäßigen Verteilung der Emissionen eines Betriebes auf dem Betriebsgrundstück ausgehen.</p> <p>Bei einer ungleichmäßigen Verteilung und z.B. einer Lärmquelle in der Nähe der Betriebsgrundstücksgrenze können die zulässigen Lärmrichtwerte in der Nachbarschaft trotzdem überschritten werden.</p>	<p><u>Abstimmungsergebnis: Einstimmig</u></p>
<p><u>Industrie- und Handelskammer (IHK) Stade für den Elbe-Weser-Raum</u> Stellungnahme vom 18.10.2023</p>	
<p>vielen Dank für die Beteiligung am o. a. Planverfahren. Dass durch den vorliegenden Bebauungsplan der Unternehmensstandort unseres Mitglieds Autohaus Brunkhorst GmbH, Bahnhofstraße 96/98, abgesichert werden soll und zudem Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden, begrüßen wir ausdrücklich. Kritisch sehen wir hingegen die Planung von schutzwürdigen Nutzungen in direkter Nachbarschaft des Gewerbegebietes (GE) bzw. des seit Jahren bestehenden Gewerbebestandes. Wir erkennen den Bedarf Zevens weiteren Wohnraum zu schaffen an, dennoch sollten negative Auswirkungen auf Unternehmen durch die Planung von schutzbedürftigen Nutzungen vermieden werden.</p> <p>Um am Marktgeschehen teilnehmen und sich konkurrenzfähig platzieren zu können, müssen Unternehmen an ihrem Standort Weiterentwicklungen realisieren können. Dafür sind Gewerbe- und Industriestandorte notwendig, die diese Entwicklungen zulassen und in räumlicher und immissionsrechtlicher Hinsicht nicht einschränken. Daher ist ein besonderes Augenmerk darauf richten, die bestehenden Betriebsstandorte nicht durch Neuplanungen immissionssensibler Nutzungen einzuschränken. Um die Attraktivität und Nutzbarkeit gewerblicher Bauflächen langfristig zu erhalten, empfehlen wir daher grundsätzlich im Rahmen einer vorausschauenden Planung die Weiterentwicklung von schutzwürdigen Nutzungen räumlich von den Gewerbe- und Industriestandorten zu trennen. Der o. a. Betrieb lag bisher in einer Ortsrandlage. Das ist für Unternehmen ein erheblicher Standortvorteil, da auf schutzbedürftige Nutzungen in Bezug auf Immissionen kaum Rücksicht genommen werden muss. Durch die Planung eine allgemeines Wohngebiets (WA) wird dieser Vorteil konterkariert.</p> <p>Durch die vorgelegten Unterlagen drängt sich der Eindruck auf, dass das Hauptaugenmerk bei der Planung darauf liegt, das WA neben der bestehenden gewerblichen Nutzung zu ermöglichen. Unserer Ansicht nach</p>	<p><u>Abwägung/Erläuterung:</u></p> <p>Die Stellungnahme bzgl. der Problematik durch die Nachbarschaft von schützenswerten Nutzungen und Gewerbe wird berücksichtigt. Im südlichen Bereich wird deshalb ein Urbanes Gebiet zwischen Wohnen und Gewerbe ausgewiesen. Darüber hinaus wurde das Schallschutzgutachten aktualisiert. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.</p> <p>Um einen schonenden Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe zu schaffen und gleichzeitig die Ausgestaltung der unterschiedlichen Nutzung flexibel zu halten wird anstatt eines Mischgebiets ein Urbanes Gebiet zwischen dem Wohnen und dem Gewerbe ausgewiesen. Dies schließt auch den südlichen Teil (ehemals WA3 mit ein). Dadurch grenzt das Allgemeine Wohngebiet nicht mehr unmittelbar an das Gewerbegebiet und das Trennungsgesetz nach § 50 BImSchG wird durchgehend eingehalten.</p> <p>Zum Entwurf wurde außerdem das Schallschutzgutachten aktualisiert und mit den Entwurfsunterlagen synchronisiert. In diesem Rahmen gab es eine weitere Abstimmung mit dem Eigentümer des Autohauses. Dadurch werden die Interessen des Autohauses ausdrücklich berücksichtigt. Dies beinhaltet auch die Entwicklungsabsichten des Eigentümers des Autohauses. Die festgelegten immissionswirksamen flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) wurden in diesem Zusammenhang ebenfalls aktualisiert und tiefgehend im Gutachten sowie in der Begründung erläutert.</p> <p>Aus Sachverständiger Sicht werden durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen sowie durch die Ausweisung von Flächenbezogenen Schallleistungspegeln gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht, sodass Wohnen und Gewerbe miteinander verträglich sind. Eine immissionsschutzrechtliche Konfliktlage wird nicht herbeigeführt.</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
<p>sollte jedoch, die Absicherung des seit Jahren bestehenden Betriebes inklusive dessen Weiterentwicklungsmöglichkeiten im Zentrum der Planung stehen, um davon ausgehend die Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit eines WA in dessen Umgebung zu prüfen. Andernfalls befürchten wir, dass die Planung möglicherweise zu Einschränkungen des Betriebes führen kann oder mindestens dessen Entwicklungsspielraum beschränkt. Das liegt vor allem an der derzeit vorliegenden Diskrepanz zwischen den Annahmen der schalltechnischen Untersuchung mit den Alternativen 1 und 2 und der tatsächlichen Anordnung der Baugebiete in der Planzeichnung. Während die in der Untersuchung angenommenen Alternativen entweder eine Lärmschutzwand/-wall oder ein Mischgebiet (MI) als Immissionspuffer vorsehen, ist in der Planzeichnung im südlichen Bereich weder das angenommene MI (Variante 1 und 2) noch eine aktive Schallschutzmaßnahme vorgesehen. Daher kommen wir zu dem Schluss, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht zu der Anordnung der Baugebiete passen und so eine immissionsschutzrechtliche Konfliktlage entstehen könnte.</p> <p>Die IFSP scheinen zudem der in der Schalluntersuchung als Planalternative 1 gekennzeichneten Variante zu entsprechen, die für diesen Fall explizit eine Lärmschutzwand/-wall annimmt, die derzeit nicht in der Planzeichnung festgesetzt ist. (Redaktioneller Hinweis: Für die Teilfläche TF 01 ist in diesem Fall 54,0 dB(A)/m² tags und 39,0 dB(A)/m² nachts vorgesehen. Der IFSP ist in den textlichen Festsetzungen jedoch mit 45 dB(A)/m² und nachts 39 dB(A)/m² angegeben.)</p> <p>Darüber hinaus wurde bei der Berechnung der gewerblichen Vorbelastung für das GE des Bebauungsplans Nr. 29 mit flächenbezogenen Schallleistungspegel von 62,5 dB(A)/m² tags und 47,5 dB(A)/m² nachts geringere Werte angenommen als für die GE des Bebauungsplans Nr. 44, obwohl auch hier ein unbeschränktes GE vorliegt. Auch wenn eine derartige Immissionskulisse nach den Ausführungen zu dem dort ansässigen Betrieb derzeit nicht zu erwarten ist, sollten dennoch die Werte für ein unbeschränktes GE angesetzt werden, da sich langfristig gesehen die dort angesiedelten Betriebe ändern können und das GE weiterhin attraktiv für Unternehmen bleiben soll.</p>	<p>Die vorliegende Planung hat ausdrücklich zum Ziel, die Weiterentwicklungsmöglichkeiten des besagten Betriebes zu sichern und bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Dies verdeutlicht die Überplanung der Bestandsflächen (z.T. Außenbereich) sowie die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die berücksichtigten flächenbezogenen Schallleistungspegel der Gewerbegebiete im BP Nr. 29 (62,5 dB(A) tags 47,5 dB (A) nachts) entsprechen laut dem Schallschutzgutachten den Werten eines typischen uneingeschränkten Gewerbegebiets. Damit bleibt die Attraktivität des Gewerbegebiets an diesem Standort weiterhin erhalten.</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
<p>Zusätzlich sind aus unserer Sicht weitere Unstimmigkeiten zwischen der Aussagen der Schalluntersuchung und der vorliegenden Planzeichnung vorhanden, da sich auf S. 7 folgende Feststellung der Gutachters findet: „Im Rahmen dieser Untersuchung wurden erste Berechnungen durchgeführt, die gezeigt haben, dass das direkte Aneinandergrenzen des Gewerbegebiets und des Allgemeinen Wohngebiets ohne Lärmschutzmaßnahme zu einer zu starken Einschränkung des Gewerbegebiets führen würde.“ Trotz dessen ist im Süden des vorgesehenen GE direkt angrenzend ein WA ohne Lärmschutzwand/-wall eingezeichnet. Weiterhin heißt es: „Weiterhin wurde festgestellt, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Süden des Plangebiets an der Bundesstraße nicht verträglich wäre mit dem bestehenden Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 und der bestehenden Bebauung im Plangebiet.“ Entgegen dieser Feststellung wird im südlichen Plangebiet jedoch das bereits angesprochene WA vorgesehen, was wir mit Blick auf die gewerbliche Entwicklung im Bebauungsplan Nr. 29 kritisch sehen. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass in der Schalluntersuchung zwar in Bezug auf den Verkehrslärm Schallminderungsmaßnahmen diskutiert werden, jedoch nicht in Bezug auf den Gewerbelärm. Das bestärkt uns in der Auffassung, dass die im Plangebiet vorgesehenen WA und MI bei der Berechnung der IFSP limitierend wirken und niedriger ausfallen als ohne diese sowie dem vorgesehen GE bzw. dem Betreiber daher zum Nachteil gereichen.</p> <p>Da die Samtgemeinde Zeven nach derzeitiger Fassung des Flächennutzungsplans an dieser Stelle bisher langfristig auf eine Stärkung der gewerblichen Entwicklung gesetzt hat und aufgrund der obigen Ausführungen, regen wir an, die Planung auf die Erweiterung der GE bzw. den vorhandenen Betrieb zu zentrieren. Das würde unserer Ansicht nach bedeuten, bei der Berechnung der IFSP für das GE zunächst nur die gewerbliche Vorbelastung sowie die derzeit tatsächlich vorhandenen Immissionswerte zu berücksichtigen. Ziel sollte sein, soweit wie möglich gewerbegebietstypische IFSP festzusetzen. Darauf aufbauend ließe sich anschließend prüfen, ob und wie sich ein WA (bzw. ggf. auch ein MI) sich östlich des GE entwickeln ließe. Dabei bitten wir darum sowohl aktive Lärmschutzmaßnahmen als auch Abstandsflächen in Form von Grünstrukturen (die ggf. als Park nutzbar wären) in Betracht zu ziehen. Für den südlichen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Schallschutzgutachten wurde aktualisiert und mit der aktuellen Planzeichnung abgestimmt. Die Übergangzone (Urbanes Gebiet) zwischen Gewerbe und Wohnen wurde im Süden erweitert. Weitere Erläuterung siehe oben (Seite 17.)</p> <p>Der Stellungnahme wird an dieser Stelle nicht gefolgt. Eine ausschließliche Priorisierung der gewerblichen Entwicklung im Plangebiet ist nicht vorgesehen.</p> <p>Zunächst wird angemerkt, dass der FNP zurzeit im Parallelverfahren geändert wird, da neben der Gewerbeentwicklung die Nachfrage nach Wohnraum im Zeven langfristig gedeckt werden soll. Ein alternativer Standort kommt für die Siedlungsentwicklung in Zeven nicht in Frage. Der Standort ist zurzeit sowohl durch Gewerbe als auch durch Wohnbebauung geprägt. Aus diesem Grund eignet sich an dieser Stelle eine Nutzungsmischung besonders. Für eine Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe ist aktiver Schallschutz laut Gutachten nicht notwendig.</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
<p>Bereich des Plangebietes regen wir an, gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplans, der tatsächlichen gewerblichen Vorprägung sowie der Verträglichkeit mit dem GE des Bebauungsplanes Nr. 29, auf die Festsetzung eines WA zu verzichten und stattdessen ggf. ein GE festzulegen.</p> <p>In diesem Zusammenhang sollten auch die Annahmen der Schalluntersuchung hinsichtlich der Tätigkeiten auf dem Grundstück unseres Mitgliedsunternehmens überprüft und mit dem Betriebsinhaber detailliert abgestimmt werden.</p> <p>Nach Rücksprache mit unserem Mitglied können wir mitteilen, dass z. B. die auf S. 32 angegebene Verladezeit pro LKW nicht 15 sondern 45 Minuten andauert. Auch soll die Betriebserweiterung in Form der Werkhalle, die der Fahrzeugaufbereitung dienen wird, ebenso eine Fahrzeugwaschanlage beinhaltet werden, was ebenfalls berücksichtigt werden sollte. Wir regen zudem an, die Planung sowie dessen Auswirkungen auf den Betrieb inkl. der Schalluntersuchung mit den vorgesehenen IFSP detailliert mit dem Unternehmen zu erörtern sowie dessen etwaige Anregungen und Bedenken zu berücksichtigen.</p> <p>Abschließend möchten wir noch folgende Anmerkungen vorbringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um die Attraktivität des Gewerbegebietes langfristig zu erhalten und nachträgliche Einschränkungen der Betriebe zu vermeiden, sollte auf Baugenehmigungsebene dafür Sorge getragen werden, dass etwaige festgesetzte MI sich auch als solche entwickeln. Ein „Umkippen“ des Gebietes in z. B. ein WA sollte vermieden werden, da ansonsten die Unternehmen hinsichtlich der Richtwerte der TA Lärm auf eine schutzwürdigere Nutzung Rücksicht nehmen müssten. • Darüber hinaus regen wir an, zu überprüfen, ob Betriebsleiterwohnhäuser nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, wenn auch nur ausnahmsweise zulässig, im Plangebiet nötig und sinnvoll sind. Dies sollte insbe- 	<p>Dass Festsetzen von passiven Schallschutzmaßnahmen ist ausreichend. Trotz ausgewiesener IFSP ist der Bestand sowie die Weiterentwicklung des Autohauses weiterhin gesichert. Der Betrieb wird somit trotz angrenzender Wohnnutzung nicht eingeschränkt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine direkte Abstimmung mit dem Eigentümer des Betriebes hat erneut stattgefunden. Demensprechend wurden die Betriebsabläufe, Emissionsquellen und Einwirkzeiten überprüft und angepasst. Dabei wurden auch die konkreten Neubauplanungen berücksichtigt (siehe Erläuterung, S. 17).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Betriebsbezogenes Wohnen wird in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Die Festsetzungen werden entsprechend angepasst.</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
<p>sondere mit Bezug auf den Schallschutz überprüft werden, denn eine Einschränkung von Betrieben ohne Betriebsleiterwohnung sollte nicht entstehen. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Genehmigung einer solchen Wohnnutzung gegenstandslos wird, wenn der dazugehörige Gewerbebetrieb aufgegeben wird (Entscheidung des OVG NRW 17.03.2008 Az: 8 A 929/07). langfristig können Betriebsleiterwohnungen bei der Veräußerung solcher Grundstücke an Betriebsfremde oder bei Aufgabe der gewerblichen Nutzung zu Problemen führen, wenn eine allgemeine Wohnnutzung angestrebt wird. Das „Umkippen“ des GE in Richtung eines MI sollte aus unserer Sicht vermieden werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In Bezug auf den Einzelhandel sollten Lebensmitteleinzelhandel und zentrenrelevante Sortimente gemäß dem Einzelhandelskonzept Zevens zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs ausgeschlossen werden. Daher regen wir an, die textlichen Festsetzungen entsprechend zu erweitern. Eine Ausnahme sollte allerdings für Verkaufsstellen zugelassen werden, wenn diese in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet befindlichen Betrieb stehen und diesem in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sind. <p>Der Stellungnahme der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade schließen wir uns an. Wir bitten um weitere Beteiligung sowie um Mitteilung des Abwägungsergebnisses in digitaler Form.</p>	<p>Der Stellungnahme bzgl. Lebensmitteleinzelhandel und zentrenrelevanter Sortimente wird gefolgt. Eine textliche Festsetzung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Beschlussvorschlag</p> <p>Die Stellungnahme bzgl. der Problematik durch die Nachbarschaft von schützenswerten Nutzungen und Gewerbe wird berücksichtigt. Der Stellungnahme bzgl. einer Priorisierung der gewerblichen Entwicklung im Plangebiet wird nicht gefolgt. Der Stellungnahme bzgl. Lebensmitteleinzelhandel und zentrenrelevanter Sortimente wird gefolgt.</p> <p>Die Hinweise bzgl. des Schallgutachtens werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Einstimmig</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
<p><u>Autohaus Brunkhorst</u></p>	
<p>Stellungnahme vom 17.10.2023</p>	
<p>ich schließe mich der Stellungnahme der Handwerkskamm und der IHK fristgerecht an.</p> <p>Gleichzeitig sende ich Ihnen meine handschriftlichen Fragen/Ergänzungen für das Schallgutachten, in dem es aus meiner Sicht einige Ungeheimtheiten gibt.</p> <p>Unser bestehendes Autohaus mit den vorhandenen Strukturen sind Ihnen bekannt.</p> <p>Diese sehe ich durch die vorhandene Planung im derzeitigen Betrieb und für die zukünftige Ausweitung als eingeschränkt und melde Bedenken an Ich sehe unsere Belange in der Abwägung nicht ausreichend berücksichtigt.</p>	<p><u>Erläuterung/Abwägung:</u></p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine erneute Abstimmung hat stattgefunden und das Schallgutachten wurde aktualisiert. Entsprechend der eingebrachten Hinweise und Ergänzungen wurden die Betriebsabläufe, Emissionsquellen und Einwirkzeiten überprüft und angepasst. Dabei wurden auch die konkreten Neubauplanungen berücksichtigt Nach der erneuten Abstimmung und Überprüfung der verwendeten Parameter wurde das Schallgutachten angepasst, sodass die Festlegungen im Bebauungsplan Nr. 100 eine zukünftige Entwicklung des Betriebes nicht entgegenstehen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen sowie das Schallgutachten werden entsprechend angepasst.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis: Einstimmig</u></p>
<p><u>Bürger:in 1</u></p>	
<p>Stellungnahme vom 28.09.2023</p>	
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die im Geruchsgutachten festgestellte Geruchsbelastung in der Nähe der Hofstelle als zu gering empfunden wird. Die genehmigten Tierbestandszahlen sind im Geruchsgutachten zu berücksichtigen.</p>	<p><u>Abwägung/ Erläuterung:</u></p> <p>Es fand zur Ermittlung der konkreten Tierbestandszahlen eine Ortsbegehung durch den Landkreis Rotenburg (Wümme) – Immissionsschutz –</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
	<p>statt. Die festgestellten anzunehmenden Tierzahlen wurden in die Neufassung des Geruchsgutachtens übernommen und in der Planung berücksichtigt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag</u> Der Hinweis von <i>Bürger:in 1</i> wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis: Einstimmig</u></p>
<p><u>Bürger:in 2</u> Stellungnahme vom 28.09.2023</p>	
<p>Es wird angemerkt, dass im Geruchsgutachten das Wort „Pferdehof“ verwendet wird. Tatsächlich handelt es sich jedoch um eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die entsprechenden genehmigten Tierbestandszahlen sind zu berücksichtigen.</p> <p>Außerdem wird in Bezug auf das schalltechnische Gutachten darauf hingewiesen, dass im Gutachten nicht berücksichtigt wurde, dass auf der Hofstelle eine Gästepension betrieben wird. Schalltechnisch sollte der tatsächliche Betrieb insgesamt genauer betrachtet werden und insbesondere auch landwirtschaftliche Geräuschquellen, wie z.B. Tierlärm, berücksichtigt werden.</p> <p>Die Tierzahlen und insbesondere der Nachtbetrieb des südlich befindlichen Viehhandels sind ebenfalls zu berücksichtigen.</p>	<p><u>Abwägung/Erläuterung:</u> Der Begriff „Pferdehof“ wurde gestrichen. Es fand zur Ermittlung der konkreten Tierbestandszahlen eine Ortsbegehung durch den Landkreis Rotenburg (Wümme) – Immissionsschutz – statt. Die festgestellten anzunehmenden Tierzahlen wurden in die Neufassung des Geruchsgutachtens übernommen und in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Das Schalltechnische Gutachten berücksichtigt in seiner aktualisierten Fassung ebenfalls die Gästepension „Hof an der Aue“ mit seinen potenziellen Geräuschquellen. Lautäußerungen von Tieren fallen gem. Schallgutachten nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm. Im Ergebnis stellt das Schallgutachten fest, dass dieser Betrieb im derzeitigen Genehmigungsstand keine lärmschutztechnische Beeinträchtigung für das Plangebiet bedeutet.</p> <p>Der angesprochene Betrieb südlich des Plangebietes wurde ebenfalls im Geruchsgutachten erfasst und hinsichtlich der Geruchsimmissionen betrachtet.</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
	<p><u>Beschlussvorschlag</u> Der Hinweis von <i>Bürger:in 2</i> wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis: Einstimmig</u></p>
<p><u>Bürger:in 3</u> Stellungnahme vom 19. 12.2023</p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Bürgermeister,</p> <p>unser Mitglied [REDACTED], hat uns mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen in dieser Sache beauftragt. Eine ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird versichert.</p> <p>[REDACTED] ist Alleineigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes [REDACTED]. Es handelt sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung (Pferdehaltung, Milchviehhaltungsbetrieb). Ferner betreiben die Eheleute auf dem Hof einen Bioladen. Der Bioladen beliefert Schulen mit Gemüse. Die Eheleute [REDACTED], sind sich nicht sicher, ob bei der Erstellung des Gutachtens des TÜV Nord vom</p>	<p><u>Abwägung/ Erläuterung:</u> Die berücksichtigten Tierzahlen für die angesprochene Hofstelle wurden dem Betreiber im Nachgang vertraulich zur Verfügung gestellt.</p> <p>Es fand im Nachgang zur Ermittlung der konkreten Tierbestandszahlen eine Ortsbegehung durch den Landkreis Rotenburg (Wümme) – Immissionsschutz – statt. Die festgestellten anzunehmenden Tierzahlen wurden in die Neufassung des Geruchsgutachtens übernommen und in der Planung berücksichtigt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag</u> Der Hinweis von <i>Bürger:in 3</i> wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis: Einstimmig</u></p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
<p>28.10.2021 die vorherrschende Landwirtschaft ausreichend berücksichtigt wurde.</p> <p>Aus dem Gutachten des TÜV Nord ist nicht erkennbar, welche Immissionen bzw. welche Anzahl von Tieren (Großvieheinheiten) zugrunde gelegt wurden. Ferner ist aus dem Gutachten nicht ersichtlich, ob bei der Erstellung des Gutachtens der tägliche LKW Verkehr im Immissionsgutachten Berücksichtigung gefunden hat. Auch hierzu erbitten wir um eine Mitteilung und schriftliche Erläuterung, inwieweit diese Immissionen gutachterlich Berücksichtigung gefunden haben.</p> <p>Gemäß dem Gutachten ist auf Seite 4 der landwirtschaftliche Betrieb als Pferdehof Lienau, [REDACTED] erwähnt. Im Weiteren wird dargetan, dass die Tierzahlen und Stalldaten der landwirtschaftlichen Betriebe korrekterweise aus Datenschutzgründen nur Behördenintern verwendet wurden. Insoweit bitten wir für unser Mitglied um Mitteilung, welche konkreten Tierzahlen und Geruchsquellen bzw. weiteren Lärmimmissionen für das Gutachten zugrunde gelegt wurden.</p> <p>Die Eheleute haben am 28.09.2023 an einer Informationsveranstaltung der Stadt Zeven teilgenommen. Auch im Nachgang konnten keine diesbezüglichen Fragen beantwortet werden. Wir bitten daher im schriftlichen Wege um Mitteilung der zugrunde gelegten Daten betreffend des landwirtschaftlichen Betriebes [REDACTED]. Für eine Rückäußerung haben wir uns</p> <p>Mittwoch, den 10.01.2023</p> <p>vorgemerkt.</p> <p>Für den Fall das Rückfragen entstehen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	