

Samtgemeinde Zeven - Landkreis Rotenburg (Wümme)

80. Änderung des Flächennutzungsplans

„Auegärten“

Teil A: Begründung

Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelungen



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (2023)

Stand: Februar 2025

Fassung zum Satzungsbeschluss



**Samtgemeinde
Zeven**

Am Markt 4
27404 Zeven
Tel.: 04281/7160

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 67-0
Fax 040 380 375 67-1
mail@ck-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	1
2	Bestandssituation	1
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	4
3.3	Parallel in Aufstellung befindliche Bebauungspläne	5
3.4	Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan	6
3.5	Artenschutz	7
3.6	Natur- und Landschaft	7
3.7	Kultur- und Sachgüter	8
3.8	Mensch und Gesundheit	8
3.9	Altlasten- und Ablagerungen	8
3.10	Kampfmittel	9
3.11	Boden	9
3.12	Wasser	9
3.13	Luft und Klima	9
3.14	Landwirtschaft	10
3.15	Orts- und Landschaftsbild	10
4	Bedarfsermittlung Wohnraum	10
5	Planungskonzept	12
6	Immissionsschutz	13
7	Erschließung und Ver- und Entsorgung	14
8	Aussagen zur Eingriffsregelung	15
9	Alternative Planungsmöglichkeiten	15
10	Flächenangaben	16

Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung (separat)

Anlagen

- Entwurf der Planzeichnung
- Schalltechnische Untersuchung für eine wohnbauliche Entwicklung im Süden der Stadt Zeven an der Straße Jakobstal-T&H Ingenieure (2024)
- Gutachten zur Geruchsimmissionen durch einen landwirtschaftlichen betrieb und eine Viehandlung im Rahmen der Bauleitplanung „Zeven-Süd-Jakobstal“-TÜV-Nord Umweltschutz (2024)
- Geotechnischer Bericht 21-17240.Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. Michael beuße mbH. Beratende Ingenieure. Büro Tostedt (2021)
- Verkehrsuntersuchung zur Aufstellung des bebauungsplans Nr. 100 („Auegärten“) in der Stadt Zeven-Zacharias Verkehrsplanungen (2024)

Quelle Kartengrundlagen: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2023

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat am 08.09.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 80. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) gefasst. Die Samtgemeinde beabsichtigt mit dieser Änderung den wirksamen FNP im Süden der Stadt Zeven zu ändern.

Im Geltungsbereich stellt der FNP derzeit am östlichen Rand ein Gewerbegebiet dar. Das restliche Gebiet wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Anlass der Planung ist die Entwicklung von Wohnraum an angrenzender Siedlungsfläche sowie die Sicherung und Erweiterung des Gewerbebestandes im ausgewiesenen Geltungsbereich. Um die Voraussetzung für diese Entwicklung zu schaffen, sollen Wohnbaufläche und gemischte Fläche dargestellt werden. Darüber hinaus wird die Darstellung der bestehenden gewerblichen Fläche neu zugeschnitten, um an den Bedarf der Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Gewerbebetriebes angepasst zu werden.

Die Stadt Zeven ist bestrebt, durch die Darstellung der Bauflächen nachfragegerecht Wohnraum bereitzustellen. Geplant ist daher die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs.

Die Planung dient zusammenfassend der Umsetzung folgender Ziele:

- der Schaffung der vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohn- und Mischgebieten sowie der Entwicklung des bestehenden Gewerbebestandes entlang der Bahnhofsstraße/Ecke Bickbeen,
- der nachhaltigen Weiterentwicklung am südlichen Rand des Siedlungsgefüges in der Stadt Zeven,
- unter Berücksichtigung rahmengebender Einschränkungen und Erfordernisse des Umwelt- und Landschaftsschutzes sowie immissionsrechtlicher Anforderungen.

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

2 Bestandssituation

Der räumliche Geltungsbereich der 80. FNP-Änderung umfasst die Flurstücke 202/7, 250/2, 194/3, 195/5, 194/3, 194/26, 194/5, 194/31, 194/20, 194/33, 194/25, 194/32, 195/6, 195/3, 194/29 in der Flur 5 der Gemarkung Zeven, umschließt eine Fläche von ca. 7 ha und liegt im Süden der Stadt Zeven.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden grenzt das Gebiet an die Straße „Bickbeen“ und ein rückwärtig angrenzendes Wohngebiet,
- im Westen grenzt das Gebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden grenzt das Gebiet an eine brachliegende Fläche einer ehemaligen Gärtnerei,
- im Südosten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen und an die Lagerhalle einer Viehhandlung,
- im Osten grenzt das Plangebiet an die Bahnhofsstraße (B71), an deren gegenüber liegender Seite überwiegend gewerblich genutzte Gebiete (Bebauungspläne Nrn. 44 und 29 mit 1. Änderung) angrenzen.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus der nachstehenden Abbildung sowie den angefügten Plänen zu entnehmen.



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der 80. Änderung des FNPs „Auegärten“ (o.M.)
(Quelle: LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung)

Im Westen und Süden des Plangebiets befinden sich größtenteils unversiegelte brachliegende Flächen einer ehemaligen Gärtnerei. Die dazugehörigen Gewächshäuser wurden bereits abgerissen. Darüber hinaus befinden sich am westlichen Rand zwei Schuppen sowie eine eingezäunte Koppel.

Der nordöstliche Rand des Plangebiets ist bereits durch das Autohaus Brunkhorst (Bahnhofstraße 96/98) bebaut. Dazu gehören zwei Gebäudekomplexe und großzügige versiegelte Flächen für parkende Autos (Ausstellungsfläche). Westlich des Autohauses befindet sich ein bestehendes Wohnhaus mit erkennbar einer Wohneinheit. Südlich des Autohauses befindet sich ein weiteres Bestandsgebäude, welches ebenfalls dem Wohnen dient.

In der nördlichen Umgebung des Plangebiets befindet sich ein Wohngebiet sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Darüber hinaus befindet sich nordwestlich des Plangebiets der „Hof an der Aue“. Im Osten des Plangebiets, östlich der Bahnhofstraße, befinden sich bereits eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sowie Gewerbegebiete. Im Südosten grenzt das Plangebiet außerdem, durch die Aue-Mehde getrennt, an die Lagerhalle eines Viehhandels. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich. Im Süden grenzt das Plangebiet an eine weitere brachliegende Fläche der ehemaligen Gärtnerei.

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 2022 des Landes Niedersachsen (LROP) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) und in der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPVH, vom 19. August 2021, BGBl. I S. 3712). Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung:

Landesraumordnungsprogramm (LROP 2022)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2022 erfüllt die Stadt Zeven die Funktion eines Mittelzentrums und ist damit als zentrales Siedlungsgebiet festgelegt. Das überörtliche Schienennetz verläuft durch Zeven, hat jedoch dort keinen Haltepunkt. Entlang des Plangebiets wird im LROP die Bahnhofsstraße als Hauptverkehrsstraße dargestellt, welche an das überörtliche Straßenverkehrsnetz anbindet. Als linienförmig dargestelltes Gewässer und als Biotopverbund verläuft in westlicher und südlicher Nähe des Plangebiets der Flusslauf der „Aue Mehde“.

Insgesamt wird die Verträglichkeit des Plangebiets zur „Aue-Mehde“ und dessen Biotopverbund angenommen und im weiteren Verfahren vertiefend geprüft. Darüber hinaus sind nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand durch die Planung keine Konflikte mit den Zielen der Landesplanung erkennbar.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2020)

Die Stadt Zeven ist im RROP als zentraler Ort bzw. als Mittelzentrum ausgewiesen und ist damit ein zentrales Siedlungsgebiet. Daraus resultiert, dass die Stadt Zeven eine dauerhafte und ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln hat.

Neben der Funktion eines Mittelzentrums ist Zeven im RROP als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe der Erholung ausgewiesen.

Für die Planung relevant ist die Aussage, dass im RROP die zu beplanende Fläche auf Grund hohen Ertragspotenzials als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt ist. Ein Vorbehaltsgebiet ist ein Grundsatz der Raumordnung und muss deswegen in der Planung und Abwägung berücksichtigt werden. Eine Abweichung von dem Grundsatz ist nur bei genügend gewichtigen Gründen möglich.

Die Stadt Zeven hat die Aufgabe eine Siedlungsentwicklung zu sichern. Die aktuelle Planung dient der Entwicklung städtebaulich angemessener Wohnformen in Ortsrandlage und im Übergang zum Landschaftsraum der Stadt Zeven. Mit der Planung soll insbesondere auch den Anforderungen des demografischen Wandels und der vorhandenen Nachfrage an Wohnraum Rechnung getragen werden. Des Weiteren wird derzeit ein Großteil der Fläche nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und liegt brach oder wird gewerblich genutzt. Der Konflikt mit dem Grundsatz der Raumordnung (Lage innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft) wird daher vor dem Hintergrund der Ziele der Planung als überwindbar angesehen.

Es bestehen somit nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine Anhaltspunkte, dass der Planung Ziele der Raumordnung entgegenstehen

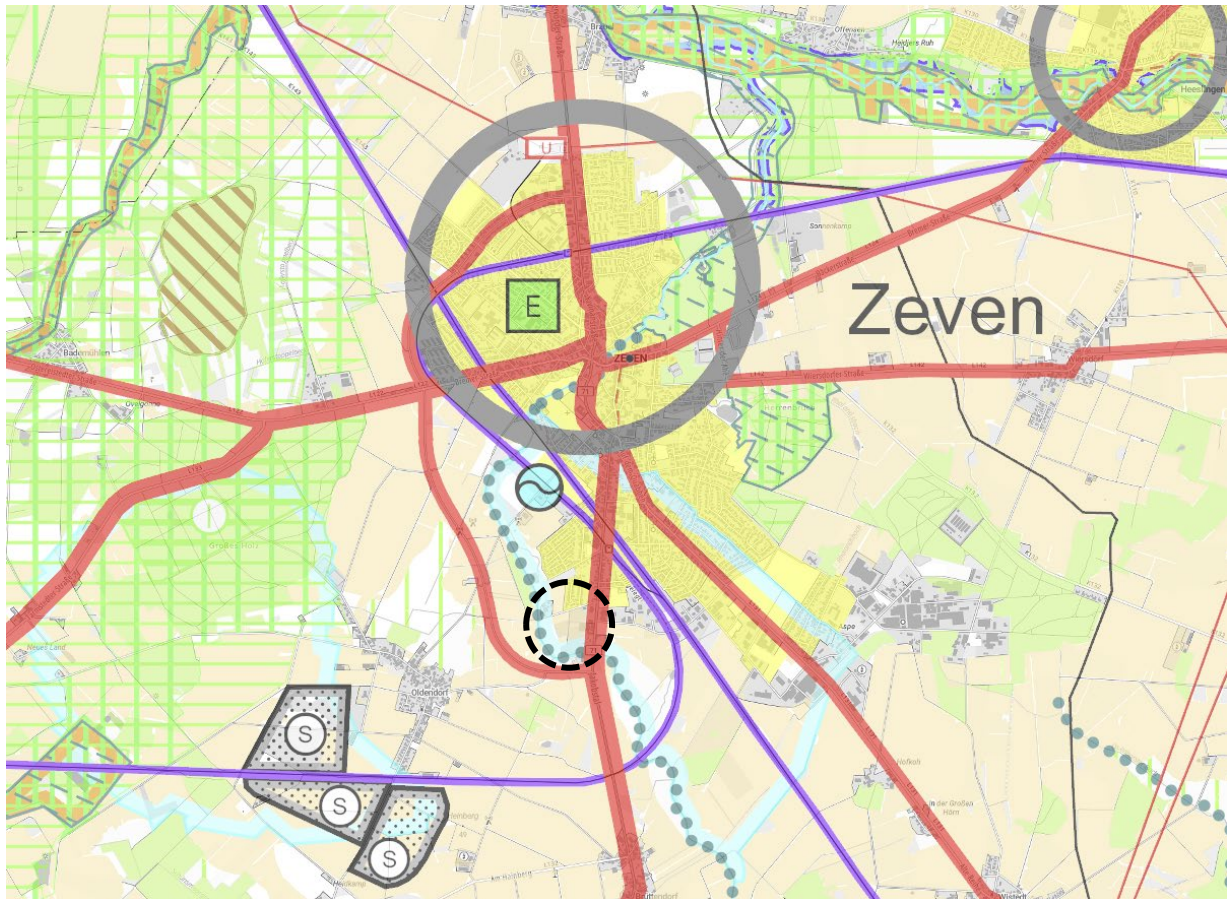


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP 2020 des LK Rotenburg (Wümme), mit Kennzeichnung (Schwarz) des Plangebiets, o. M. (Quelle: LGLN)

Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. § 73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b Absatz 1 WHG) oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. NUMIS-Niedersächsisches Umweltportal).

Laut der Verordnung ist das Gebiet von keinem Überschwemmungsgebiet gemäß WHG betroffen. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass es südlich des Geltungsbereichs entlang der Aue Mehde ein Überschwemmungsgebiet gibt, welches nicht raumordnerisch festgesetzt wurde. Weitere Erläuterung dazu befindet sich in Kapitel 3.3.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Fläche des vorgesehenen Geltungsbereichs im Osten als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen. Der übrige Bereich des Plangebiets wurde im FNP bisher keiner baulichen Nutzung zugeführt und ist daher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aus diesem Grund soll im Zuge der Planung des Bebauungsplans Nr. 100 „Auegärten“ der Flächennutzungsplan (FNP) angepasst werden (parallele 80. Änderung des FNP). Dazu sollen auf Basis des Bebauungsplans Wohnbauflächen (W), gemischte Bauflächen (M) und gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt werden. Die Fläche

des geplanten Regenrückhaltebeckens (RRB) kann bereits aus der dargestellten landwirtschaftlichen Fläche entwickelt werden, da ein naturnahes Regenrückhaltebecken geplant ist. Aus diesem Grund ist die Fläche des RRB kein Bestandteil der FNP-Änderung.

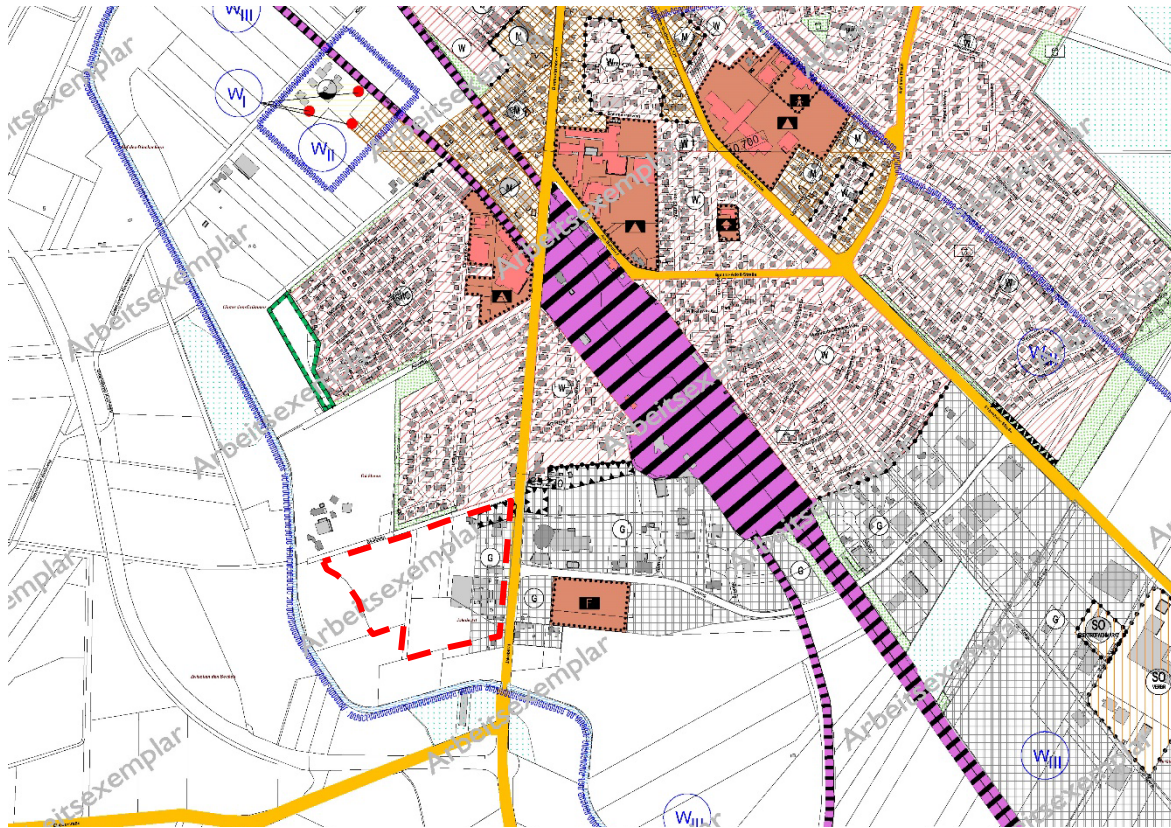


Abb. 3: Ausschnitt aus dem aktuellen FNP der Samtgemeinde Zeven mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot).

3.3 Parallel in Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet ist der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 100 „Auegärten“ der Stadt Zeven gefasst worden.

Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit zweckentsprechenden Festsetzungen zur Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. Darüber hinaus soll der bestehende Gewerbebetrieb an der Ecke Bahnhofstraße / Bickbeen sowie dessen betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich über die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes abgesichert werden. Um die Nachbarschaft der Nutzungen Wohnen und Gewerbe verträglich zu gestalten, soll zur planerischen Rücksichtnahme und im Sinne des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz ein Mischgebiet bzw. ein urbanes Gebiet als Puffer sowie flächenbezogene Schallleistungspegel ausgewiesen werden. Darüber hinaus sind die Anforderungen an den Lärmschutz in Bezug auf den Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit Wirksamwerden dieser 80. Änderung des FNP kann der Bebauungsplan nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt werden.

3.4 Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan

Aus dem Landschaftsrahmenplan Fortschreibung 2015 (LRP 2015) des Landkreises Rotenburg (Wümme) lassen sich folgende Informationen für das Gebiet ablesen:



Abbildung 4: Karte 1 (Nord) Arten und Biotope des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o.M.

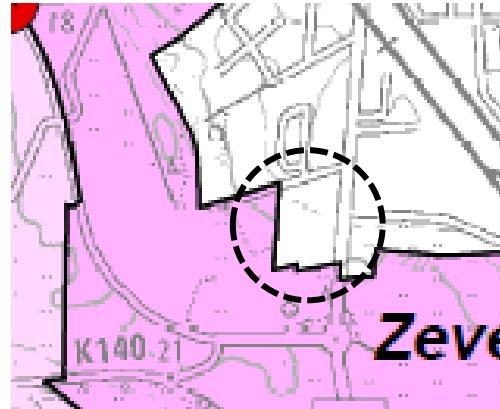


Abbildung 5: Karte 2 (Nord) Landschaftsbild des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o.M.

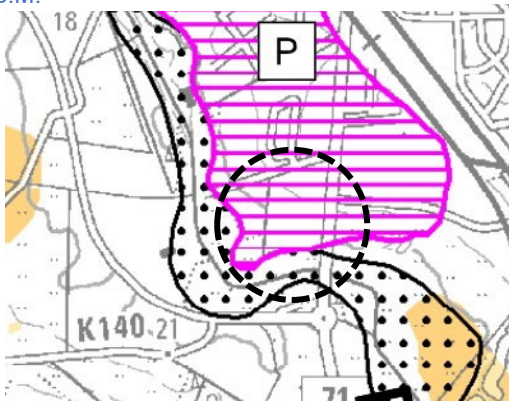


Abbildung 6: Karte 3 (Nord) Böden des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o.M.

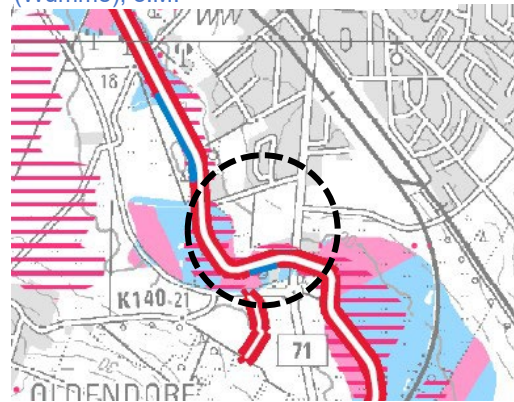


Abbildung 7: Karte 4 (Nord) Wasser und Stoffretention des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o.M.

Die Karte 1 „Arten und Biotope“ (Siehe Abb. 4) des LRP zeigt, dass ein Teilbereich des Plangebiets aufgrund der Nähe zur Aue Mehde im Gebiet mit hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz liegt. Des Weiteren werden im Planungsgebiet überwiegend Biotoptypen mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I) verzeichnet. Darüber hinaus ist ein kleiner Bereich im Nordwesten des Plangebiets als Biotoptyp mit geringer Bedeutung (Wertstufe II) ausgewiesen.

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird im LRP, Karte 2 „Landschaftsbild“ (siehe Abb. 5) zu Teilen als Landschaftsbild mit mittlerer Bedeutung bewertet.

Die Karte 3 „Boden“ (siehe Abb. 6) verzeichnet im Bereich des Plangebiets einen Suchraum für Plaggenesch. Im südlichen Teil grenzt das Plangebiets aufgrund der Nähe zur „Aue-Mehde“ an landesweit ausgewiesenen seltenen Boden.

Zum Thema „Wasser und Stoffretention“ (Karte 4 des LRP, siehe Abb. 7) zeigt der LRP, dass das Plangebiet an ein Gebiet mit beeinträchtigter bzw. gefährdeter Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention grenzt. In diesem Zusammenhang sind dort anmoorige Böden und ein Überschwemmungsbereich mit Dauervegetation verzeichnet.

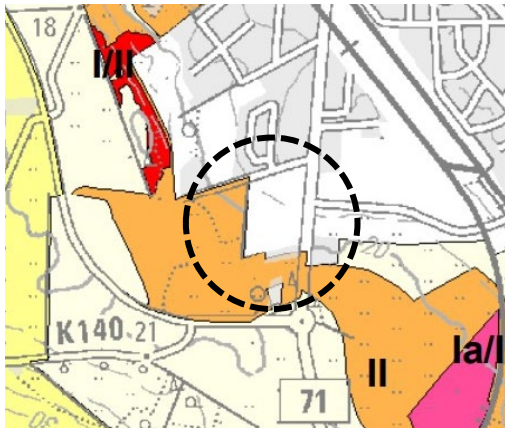


Abb. 8: Karte 5 (Nord) Zielkonzept des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o.M.

Die Karte 5 „Zielkonzept“ (siehe Abb. 8) zeigt, dass der westliche Teilbereich des Plangebiets in einem Gebiet mit dem Entwicklungsziel: Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und/oder für abiotische Schutzgüter liegt.

Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand sind Konflikte mit dem LRP im südlichen Teilbereich des Plangebiets nicht auszuschließen. Eine genauere Betrachtung der Umweltbelange sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

3.5 Artenschutz

Im Rahmen des Umweltberichts wurde eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung (siehe Begründung Teil B) durchgeführt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die Art des Vorhabens und die damit verbundenen Wirkfaktoren sowie die Biotopausstattung im Untersuchungsgebiet lässt sich die Betrachtung relevanter Arten im Wesentlichen auf die Gruppen der gehölzbrütenden Vögel und der Fledermäuse beschränken. Ihr Vorkommen ist im Wesentlichen in den Gehölzbeständen und entlang des Fließgewässers zu erwarten. Die Eignung des Plangebietes als Bruthabitat für Offenlandbrüter kann insgesamt aufgrund der Nähe zu stark vorbelasteten Flächen (Bundesstraße, Siedlungen, Gewerbegebiete) als sehr gering eingestuft werden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes besteht ein sehr geringes Risiko, dass für Brutvögel oder Fledermäuse Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot, Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) eintreten, sofern Baumgruppen durch die Planung betroffen sind. Das Risiko kann durch die Umsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden.

Bei geschützten Arten anderer Gruppen (z.B. Amphibien und Reptilien) ist das Eintreten von Verbotstatbeständen unter Berücksichtigung von Biotopausstattung nicht zu erwarten. Das Vorkommen gefährdeter und geschützter Pflanzenarten kann im Plangebiet zum jetzigen Zeitpunkt weitgehend ausgeschlossen werden.

Die weiteren Einzelheiten zum Artenschutz sind dem Teil B der Begründung (Kapitel B Eingriffsregelung für das Plangebiet) zu entnehmen. Gleichwohl gelten unabhängig von den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

3.6 Natur- und Landschaft

Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet. Zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung unmittelbar betroffen. Innerhalb des Plangebiets sind keine weiteren Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsame Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten vorhanden. Da ein erheblicher Eingriff in ein Gebiet im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB nicht stattfindet, wird mit Bezug auf § 1a Absatz 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig.

Südlich und westlich des Plangebiets verläuft laut RROP 2022 entlang des Fließgewässers „Aue Mehde“ ein Biotopverbund. Dieser liegt im Westen in mindestens 50 m Entfernung

und im Süden in ca. 75 m Entfernung. Im südlichen Plangebiet handelt es sich dabei um einen Erlen-Eschen-Galeriewald.

3.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine weiteren gesetzlich geschützten Baudenkmale vorhanden, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

Im Plangebiet hat die Denkmalbehörde zwei Bodendenkmäler mit der Objektbezeichnung Fundstreuung gefunden. Dazu gehören zum Beispiel: Scherben aus der Bronzezeit und Kernsteine. Diese wurden im westlichen Teil des Plangebiets sowie unmittelbar westlich angrenzend an das geplante naturnahe Regenrückhaltebecken lokalisiert. Im restlichen Plangebiet sowie im näheren Umfeld des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Die untere Denkmalbehörde vermutet weitere potenzielle Funde im Plangebiet. Im Rahmen der Durchführung der Planung wird die Stadt Zeven eine Voruntersuchung mit Befunddokumentation durch archäologisches Fachpersonal vornehmen. Unabhängig davon gilt grundsätzlich, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Untere Denkmalschutzbehörde, mitzuteilen sind. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

3.8 Mensch und Gesundheit

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen. Im relevanten Umfeld des Plangebietes befinden sich eine Lagerhalle des Viehhandels Gerken/Hinck. Die Auswirkungen auf das Plangebiet wurden bereits gutachterlich geprüft, sodass die Planung an die Belastung angepasst werden wurde (vgl. Kapitel 7 „Immissionsschutz“). Geruchsemissionen, die mit der Bewirtschaftung nahegelegener Nutzflächen oder landwirtschaftlichem Verkehr in Zusammenhang stehen, werden im Übrigen als typisch für den ländlichen Raum gesehen und als zumutbar gewertet.

Neben den Geruchsimmissionen sind Lärmimmissionen durch die angrenzende Straßenverkehrsflächen (B71) und das Gewerbe erwartbar. Aus diesem Grund wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, dessen Ergebnisse im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Insgesamt besteht somit Geruchs- und Lärmbelastung als Vorbelastung des Schutzgutes Mensch und Gesundheit.

3.9 Altlasten- und Ablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden (NIBIS Kartenserver). Der durch die Stadt Zeven beauftragte geotechnische Bericht der Firma *Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Beuße mbH* hat weiterhin ebenfalls kein Vorkommen von Altablagerungen ergeben. Bei den überplanten Flächen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche und gewerblich genutzte Flächen. Aufgrund der gewerblichen Nutzung sind Altlasten nicht vollständig auszuschließen. Andere Nutzungen hat es auch in den Vorjahren nicht gegeben. Sollten sich während zukünftiger Bauarbeiten abweichende Erkenntnisse ergeben, sind erforderliche Erkundungen vorzunehmen und geeignete Maßnahmen zu treffen. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Rotenburg (Wümme) anzuzeigen. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

3.10 Kampfmittel

Die Stadt Zeven hat beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Luftbilddauswertung für Kampfmittel beantragt. Mit Schreiben vom 17.01.2024 hat das LGLN für einen Teil des Plangebietes die Vermutung einer Kampfmittelbelastung (Bombardierte Fläche/ Brandbomben) mitgeteilt und die Sondierung der entsprechenden Flächen empfohlen. Derzeit findet deshalb eine Kampfmittelsondierung statt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

3.11 Boden

Das Plangebiet liegt in der Bodenlandschaft Lehmgebiete auf der der Geest. Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS-Kartenserver) sind im Plangebiet verschiedene Bodentypen verzeichnet. Im Nordosten befindet sich mittlerer Plaggenesch, welcher von Braunerde unterlegt ist. Von Nordwesten nach Osten verläuft mittlere Pseudogley-Podsol-Braunerde. Südlich davon befindet sich Tiefer Podsol-Gley. Im LRP wird der Bereich des Plangebiets auch als Suchraum für Plaggenesch dargestellt. Der Boden wird im Vergleich zum aktuellen Bestand durch die geplante Nutzung als Wohn- und Mischgebiet zusätzlich beeinträchtigt werden. Besonders schützenswerte Böden sind durch die Planung jedoch nicht betroffen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind Vorbelastungen des Bodens nicht auszuschließen, wodurch das Bodenleben und die Bildung von Grundwasser bereits beeinträchtigt worden sein kann. Es liegen aber keine konkreten Angaben über Altlasten und Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor. Der Stadt sind keine Verunreinigungen bzw. schädliche Bodeneinträge auf dem Gelände bekannt. Dies wurde durch den beauftragten geotechnischen Bericht der Firma Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Beuße mbH bestätigt.

3.12 Wasser

Nach Angaben der Hydrogeologischen Karte des NIBIS-Kartenservers liegt das Plangebiet im hydrologischen Raum nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet, Zevenener Geest, innerhalb des Grundwasserkörpers „Oste Lockergestein links“. Die Grundwasserneubildungsrate lag gemäß NIBIS zwischen 1991-2020 bei 150-200 mm/a. Im Süden liegt diese sogar bei 250-300 mm/a. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei > 15 m bis 22,5 m. Die Geländehöhe verringert sich dabei von Nordost nach Südwest von ca. 26 m ü. NN bis hin zu 18 m ü. NN. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist als hoch eingestuft. Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem Trinkwasserschutzgebiet (Schutzzone III) (NUMIS-Niedersächsisches Umweltportal). Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III des Wassergewinnungsgebietes „Wasserwerk“.

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächen- oder Fließgewässer vorhanden.

3.13 Luft und Klima

Das Plangebiet liegt klimatisch im Bereich des niedersächsischen Flachlandes, in dem ein gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima vorherrscht. Kennzeichnend für dieses maritime und meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst. Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Plangebiet auf Grund seiner Nutzung, Lage und Topografie nur eine geringe Bedeutung.

3.14 Landwirtschaft

Durch die Planung wird landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen und steht einer dauerhaften landwirtschaftlichen Nutzung bei Umsetzung der Planung dauerhaft nicht mehr zur Verfügung.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden. Weiterhin sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. In diesem Zusammenhang besteht ein besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwicklung.

Grundsätzlich ist hier festzustellen, dass in Zeven keine anderen potenziell geeigneten Bauflächen bzw. Baulücken der Innenentwicklung mit der Möglichkeit zur geplanten Nutzungsmischung zur Verfügung stehen (siehe Kapitel 10 Alternative Planungsmöglichkeiten). Des Weiteren 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 augenscheinlich als Acker genutzt. Ein Großteil dieser Ackerfläche soll im FNP 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.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu nicht erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

3.15 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild in der Umgebung des Plangebiets ist insgesamt durch die Wohnbebauung im Norden, das Gewerbe im Osten und landwirtschaftliche Flächen im Süden und Westen geprägt. Mit der geplanten Wohn- und Gewerbenutzung knüpft das Vorhaben an die bestehenden Strukturen an und erweitert den Siedlungsbereich der Stadt Zeven Richtung Süden. Im westlichen und südwestlichen Bereich des Plangebiets wird das Landschaftsbild im LRP des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung ausgewiesen, welches durch Landschaftsprägende Fließgewässer und Strukturarme Grünlandkomplexe geprägt ist.

Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren, werden im FNP außerdem zwei Grünflächen dargestellt, sodass das die sich daraus entwickelnde Bebauung durch Grün Strukturen aufgelockert wird und sich in den Landschaftsraum eingliedert.

4 Bedarfsermittlung Wohnraum

Im RROP 2020 wird die Stadt Zeven als zentraler Ort bzw. Mittelzentrum ausgewiesen. Als Mittelzentrum hat die Stadt Zeven die Aufgabe dauerhaft die Funktion eines zentralen Ortes zu erhalten. Zum Erhalt sind dauerhaft und ausgewogen die Siedlungsstrukturen zu entwickeln. Die Stadt Zeven hat damit die Aufgabe bedarfsgerecht Wohnraum zu entwickeln.

Im Jahr 2012 wurde ein Gutachten von Dipl.-Ing. Peter H. Kramer zur Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Samtgemeinde Zeven 2010 bis 2030 im Auftrag der Region

„Börde Oste-Wörpe“ (Kramer 2012) durchgeführt. Die folgenden Zahlen und Daten beziehen sich zunächst auf dieses Gutachten. Zum Vergleich werden aktuellere Zahlen des Portals Wegeweiser-Kommune Bertelsmann-Stiftung, des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN 2023) und Daten der Samtgemeinde Zeven gegenübergestellt.

In den 1990er Jahren (Stand 1990: 18.659 Einwohner:innen) und Anfang der 2000er stieg die Bevölkerungszahl der Samtgemeinde Zeven stark an. Ab 2006 kam es zu rückläufigen Bevölkerungszahlen, seit 2008 verläuft die Bevölkerungsentwicklung wieder positiv. Im Jahre 2010 leben 22.683 Einwohner:innen in der Samtgemeinde. In den letzten 30 Jahren hat die Samtgemeinde Zeven insgesamt an Einwohner*innen gewonnen, überwiegend in Folge räumlicher Bevölkerungsbewegungen und durch Zuwanderung. Mit Stand 31.12.2022 leben in der Samtgemeinde Zeven 23.908 Einwohner:innen.

In der Stadt Zeven, welche die größte Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Zeven ist, stieg die Bevölkerungszahl in den 1990er Jahren (Stand 1990: 10.778 Einwohner:innen (LSN 2023)) zunächst an, unterlag ab 1994 jedoch immer wieder Schwankungen zwischen Zu- und Abwanderungen. Trotzdem wohnten 2010 13.796 Einwohner:innen in allen Ortschaften der Stadt Zeven. Mit Stand 31.12.2022 leben 14.510 Einwohner:innen. Ein Anstieg seit den 1990er Jahren in der Stadt Zeven ist somit erkennbar (Kramer 2012). Die Einwohnerzahlen der Jahre zeigen jedoch trotz Anstieg weiterhin Schwankungen und einen leichten Abfall des Anstiegs an. Während es 2018 noch einen Anstieg von 2,0 % gab, lag der Anstieg im Jahr 2021 nur noch bei 0,8 % (Bertelsmann-Stiftung 2019).

Für das Jahr 2030 werden von Kramer für die Samtgemeinde insgesamt 21.410 Einwohner:innen prognostiziert, damit kommt es für die Samtgemeinde zu einer negativen Bevölkerungsentwicklung. Ebenso soll es für die Stadt Zeven in der Prognose zu einer negativen Bevölkerungsentwicklung bis 2030 kommen. Szenarien des Gutachtens prognostizieren einen Rückgang von bis zu 9 % (Kramer 2012). Laut Bertelsmann-Stiftung wird für die Samtgemeinde bis zum Jahr 2030 eine relative Bevölkerungsentwicklung von +0,6 % prognostiziert, was einer Anzahl an Einwohner:innen von 22.750 im Jahr 2030 entspricht (22.910 Einwohner:innen im Jahr 2025) (Bertelsmann-Stiftung 2023).

Es lässt sich feststellen, dass die Prognosen von Kramer für 2030 mittlerweile nicht mehr mit den aktuellen Entwicklungen übereinstimmen. Im Zusammenhang mit Zahlen von der Bertelsmann Stiftung wird jedoch davon ausgegangen, dass die Bevölkerungsentwicklung bis 2030 weiter abnimmt bzw. tendenziell sogar weniger wird.

Für die Bedarfsermittlung sind jedoch auch die Zahlen der Haushaltsentwicklung entscheidend. Diese nehmen auch in der Samtgemeinde Zeven, einem bundesweiten Trend folgend, stetig zu. Bedingt wird dies durch eine Abnahme der Einwohner:innen pro Wohneinheit, also eine sinkende Haushaltsgröße. Dies liegt an der demographischen Entwicklung, verlängerten Ausbildungszeiten und der Verschiebung der Familiengründung zu späteren Zeitpunkten. Die aktuelle durchschnittliche Belegungsdichte liegt bei 2,14 Personen pro Wohneinheit (LSN 2023) in der Samtgemeinde. Bis zum Jahr 2030 ist allerdings mit einem leichten Rückgang zu rechnen (Kramer 2012).

Weiter nimmt auch die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner:in zu. Im Jahr 2010 lag in der Samtgemeinde Zeven die Wohnfläche pro Person im Durchschnitt bei 46,8 m². 2021 stieg diese auf 52,5 m² (Bertelsmann-Stiftung 2019).

Die prognostizierte Baulandfrage wird laut Gutachten somit auch weiterhin in der Samtgemeinde nicht zum Erliegen kommen. Laut Kramer soll es bis 2030 insgesamt eine Nachfrage von bis zu 650 Wohneinheiten in Ein- bis Zweifamilienhäusern geben, dies entspricht ca. 500 Eigenheimen (Kramer 2012). Vergleicht man dessen Aussagen mit aktuellen Zahlen wird deutlich, dass der Bedarf weitaus höher liegt. Laut LSN sind in der Samtgemeinde zum 31.12.2022 insgesamt 11161 Wohnungen vorhanden. Im Jahre 2012 waren es noch

10126. Daraus lässt sich ablesen, dass die Anzahl an Wohnungen in den letzten 10 Jahren um 1.035 gestiegen ist (LSN 2023).

Ähnlich sieht es in den Prognosen für die Stadt Zeven aus. In den im Kramer-Gutachten enthaltenen Szenarios wird der Bedarf an 165 bis 250 (seit 2011) neue Wohnungen bis 2030 prognostiziert (Kramer 2012). Vergleicht man diese Zahlen mit den aktuellen Zahlen des LSN, wird hier ebenfalls eine deutlich größere Entwicklung in den letzten 10 Jahren sichtbar. Für die Stadt Zeven sind im Rahmen der Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestands seit Ende des Jahres 2012 bis Ende des Jahres 2022 insgesamt 633 Wohnungen hinzugekommen (LSN 2023).

Auch unter Berücksichtigung demographischer Faktoren (insbesondere auch mehr und dafür kleinerer Haushalte) ist für die nächsten Jahre in der Stadt Zeven eine weitere Zunahme an Haushalten und somit ein entsprechender zusätzlicher Bedarf an Wohngrundstücken anzunehmen. Darüber hinaus gibt es in der Stadt Zeven derzeit eine hohe örtliche Nachfrage nach Baugrundstücken. Durch Vorhalten von Bauland soll insbesondere der jungen Generation weiterhin die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden. Damit soll die Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen sichergestellt und eine generationenübergreifende, vielfältige Stadtgemeinschaft gefördert werden.

5 Planungskonzept

Im Geltungsbereich wird eine Wohnbaufläche, eine gemischte Fläche sowie eine gewerbliche Fläche dargestellt. Darüber hinaus werden zwei Grünflächen dargestellt. Die Darstellung orientiert sich an den geplanten Nutzungen Wohnen und Gewerbe. Die Wohnbaufläche soll neuen Wohnungsbau im direkten Anschluss an den Siedlungsraum der Stadt Zeven ermöglichen. Des Weiteren soll das bestehende Gewerbe geschützt und weiterentwickelt werden können. Die Darstellung einer gemischten Baufläche soll gewerbliche Nutzungen und Wohnbebauung miteinander verträglich machen. Die Ergänzung von zwei Grünflächen soll den grünen bzw. ländlichen Charakter des Gebiets bewahren und einen sanften Übergang in die Landschaft schaffen.

Die Stadt Zeven befindet sich parallel in der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 100 „Auegärten“ für den Planbereich diesen FNPs. Unter anderem sind die Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie die geregelte Ableitung des entstehenden Oberflächenwassers im Rahmen dieser Bebauungsplanung vertieft zu betrachten.

Auf die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Lärmschutz soll zunächst auf Ebene des FNP verzichtet werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist zum Schutz der künftigen Wohnungen im Plangebiet der Immissionsschutz konkret und abschließend zu untersuchen. Etwaige erforderliche Festsetzungen zum Immissionsschutz (z.B. Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel) können auch innerhalb der ausgewiesenen Flächen getätigt werden.

Folgende Darstellungen sind entsprechend der vorgenannten Planungszielen und nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand im Rahmen der 80. Änderung des FNP vorgesehen:

- **Wohnbaufläche (W)** für die Weiterentwicklung des Siedlungsraums; Schaffung vom potenziellen Wohnraum
- **Gemischte Baufläche (M)** für einen schonenden Übergang zwischen Wohn- und Gewerbenutzung
- **Gewerbliche Baufläche (G)** für die Sicherung und Weiterentwicklung des Bestandsgebietes
- **Grünflächen** für Naherholung, Abgrenzung zur offenen Landschaft und Anpassung an den ländlichen Charakter

6 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird sowohl durch Lärmimmissionen als auch Geruchimmissionen beeinträchtigt. Aus diesem Grund wurde ein Schallschutzgutachten von der Firma *T&H Ingenieure GmbH* und eine Geruchsgutachten von der Firma *TÜV Nord Umweltschutz* erstellt. Entsprechende Maßnahmen werden auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht angewendet. Diese kommen erst im parallel verlaufenden Bauleitplanungsverfahren zur Anwendung.

Lärmimmissionen

Die **Lärmimmissionen** ergeben sich aus dem Verkehrslärm der Bahnhofstraße (B71) und der südlich verlaufenden Straße Westring sowie den Schallimmissionen des Gewerbebestandes (Autohaus inklusive dessen geplanter Erweiterung im Plangebiet, Gewerbe- und Industriegebiete östlich der Bahnhofstraße). Die Lärmimmissionen aus den Betrieben der Umgebung („Hof an der Aue“ im Norden und der „Viehhandel Gerken“ im Süden) sind laut Gutachten für das Plangebiet nicht relevant, sodass durch diese Betriebe im derzeitigen Genehmigungsstand keine lärmschutztechnische Beeinträchtigung des Plangebiets zu erwarten ist. Die Lärmimmissionen durch die östlich der Bahnhofstraße liegenden Gewerbegebiete führt jedoch zu einer Vorbelastung des Plangebiets.

Zur Bewertung der Schallimmissionen wurde für die Bebauung die Schutzwürdigkeit für Allgemeine Wohngebiete angesetzt.

In Bezug auf den **Verkehrslärm** hat das Gutachten deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005/2/ und der Grenzwerte der 16. BImSchV /3/ im Plangebiet festgestellt.

Im Osten des Plangebiets (an der angesetzten östlichen Baugrenze des GE) berechnen sich tagsüber Beurteilungspegel von bis zu 67 dB (A). Damit wird nur der Grenzwert der 16. BImSchV für Gewerbegebiete an dieser Baugrenze eingehalten und alle anderen Orientierungs- und Grenzwerte werden überschritten. Im geplanten Gewerbegebiet wird ab einem Abstand von ca. 3 m von der angesetzten östlichen Baugrenze auch der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete eingehalten. Für Mischgebiete (bzw. Urbane Gebiete) wird der Grenzwert der 16. BImSchV ab einem Abstand von ca. 10 m von der angesetzten östlichen Baugrenze eingehalten und der Orientierungswert der DIN 18005 ab einem Abstand von ca. 30 m. Für Allgemeine Wohngebiete wird der Grenzwert der 16. BImSchV ab einem Abstand von ca. 110 m zur östlichen Baugrenze eingehalten. Innerhalb der angesetzten Allgemeinen Wohngebiete wird der Grenzwert der 16. BImSchV in den Planungsvarianten eingehalten.

In Bezug auf den Verkehrslärm **in der Nacht** hat das Gutachten teilweise Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet festgestellt.

An der angesetzten östlichen Baugrenze des GE berechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A). Damit wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung unterschritten. Der Grenzwert der 16. BImSchV für Gewerbegebiete wird in dem geplanten Gewerbegebiet an der angesetzten Baugrenze eingehalten. Der Orientierungswert der DIN 18005 wird im Gewerbegebiet ab einem Abstand von ca. 15 m eingehalten. Für Mischgebiete/Urbane Gebiete wird der Grenzwert der 16. BImSchV ab einem Abstand von ca. 60 m von der östlichen Baugrenze eingehalten. Der Orientierungswert der DIN 18005 wird nur in einem Teilbereich im Nordwesten des geplanten Allgemeinen Wohngebiets eingehalten.

In diesem Zusammenhang empfiehlt das Gutachten vor allem passive Schallschutzmaßnahmen (Anforderungen an die Außenbauteile, Einschränkung der hausnahen Außenwohnbereiche, Schallgedämpfte Lüftungseinrichtung und die entsprechende Ausrichtung

der Fenster von Schutzbedürftigen Räumen) auf B-Plan Ebene. In der vorliegenden FNP-Änderung sind Vorkehrungen zum Schallschutz gegen Verkehrslärm nicht notwendig.

Neben den Verkehrslärm wurden die erwartbaren **Schallimmissionen des Gewerbebestands** inklusive dessen geplanten Erweiterung ermittelt. Die Untersuchung ergibt eine potenzielle Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung durch den Gewerbelärm, sodass entsprechende Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Zur Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe empfiehlt das Lärmschutzgutachten deshalb Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) auszuweisen. Diese Maßnahmen für die Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe sind ebenfalls Gegenstand des Bebauungsplans und finden somit keine Anwendung in der vorliegenden FNP-Änderung.

Nähere Erläuterung zu den Schallimmissionen im Plangebiet sind dem Schallschutzgutachten zu entnehmen.

Geruchsimmissionen

Neben Lärmquellen ergeben sich aus dem Umfeld des Plangebiets außerdem **Geruchsimmissionen**. Diese stammen vom Hof an der Aue (Bickbeen 10) im Norden und vom Viehhandel Gerken/Hinck (Westring) im Süden.

Laut der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) darf der anlagentypische Geruch in Wohn- und Mischgebieten maximal an 10 % der Jahresstunden wahrnehmbar sein. Das Gutachten zeigt, dass durch den *Hof an der Aue*, diese 10 % im Plangebiet nicht überschritten wird. Somit ist diesbezüglich im Norden keine Einschränkungen zu erwarten. Die Geruchsimmissionen des Viehhandels im Süden überschreiten den Schwellenwert. Dort ergibt sich innerhalb des Plangebiets teilweise eine Geruchsbelastung von 13 % der Jahresstunden. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen ist die Bebauung von Hauptgebäuden in Bereichen mit einer Geruchsbelastung über 10 % nicht verträglich. Entsprechende Maßnahmen sind mit Aufstellung des Bebauungsplans anzuwenden. In der vorliegenden FNP-Änderung kommen keine Maßnahmen zur Anwendung.

Nähere Erläuterung zu den Geruchsimmissionen im Plangebiet sind dem Geruchsgutachten zu entnehmen.

7 Erschließung und Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung wird durch die Bahnhofsstraße (B71) im Osten und die Straße Bickbeen im Norden ermöglicht. Die nächstgelegene Anbindung an den ÖPNV „Am Bahnhof Süd“ (nordöstlich des Plangebiets) ist je nach Standort im Plangebiet 650 m bis 1100 m entfernt. Dadurch wird die durch den VBN empfohlene höchst Entfernung zur nächsten Anbindung an den ÖPNV (750 m) in Teilen des Gebiets überschritten.

Das Plangebiet liegt innerhalb Wasserschutzzone III des Wassergewinnungsgebietes „Wasserwerk“. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der zurzeit gültigen Verordnung die Errichtung von baulichen Anlagen als geschlossenen Siedlung nur beschränkt zulässig ist, wenn ein Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung (für Schutzwasser und Niederschlagswasser) besteht. Dies bedeutet, dass das anfallende Schmutzwasser über den kommunalen Schmutzwasserkanal der Samtgemeinde Zeven der Abwasserreinigungsanlage Zeven zuzuführen ist. Darüber hinaus ist das anfallende Niederschlagswasser vollständig über den kommunalen Regenwasserkanal der Samtgemeinde Zeven anzuschließen und nach Drosselung in einer Rückhalteinrichtung in ein Gewässer einzuleiten. Im Rahmen Bebauungsplans Nr. 100 „Auegärten“ wird deshalb für die Entwässerung des Gebiets ein Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebiets (südlich des Geltungsbereichs der FNP-Änderung) festgesetzt. Um diesbezüglich eine möglichst nachhaltige Ableitung von entstehendem Oberflächen- und Niederschlagswasser im Gebiet zu ermöglichen, ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die gedrosselte Ableitung erfolgt in die Aue-Mehde.

Darüber hinaus soll in der Haupteerschließungsstraße das Konzept der „Blue-Green-Street“ umgesetzt werden. Die in diesem Zusammenhang entstehende Maßnahmen (z.B. Bäume, Grünstreifen oder wasserdurchlässige Beläge) unterstützen die Versickerung und Verdunstung von Regenwasser. Da eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Lage der Wasserschutzzone III ohne Befreiungsantrag nicht zulässig ist, beantragt die Stadt Zeven eine Befreiung dieser Beschränkung für das gesamte Baugebiet. Dadurch ist das Konzept der „Blue-Green-Street“ umsetzbar und es muss nicht jeder Grundstückseigentümer diese Befreiung einzelnen beantragen.

Unabhängig von dem vorgesehenen Entwässerungskonzept soll es grundsätzlich auch möglich sein, das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

Es wird darauf hingewiesen, dass sich bestehende Versorgungsleitungen in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets befinden. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Leitungen sind bei baulichen Entwicklungen weiterhin zu gewährleisten. Dabei sind die gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

8 Aussagen zur Eingriffsregelung

Als wesentlicher Eingriff in den Naturhaushalt wird nach derzeitigem Kenntnisstand die Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen für Bebauung (Wohn- und gewerblich genutzte Gebäude, Straßen- und Erschließungsflächen etc.) auf den geplanten Flächen bewertet.

Insgesamt werden die erheblichen Eingriffe – insbesondere in das Schutzgut Boden –, die nicht jeweils innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können, auf einer externen Ausgleichsfläche kompensiert.

Die Bestimmung der erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die erheblichen unvermeidbaren Eingriffe finden im parallelen Bebauungsplanverfahren statt.

9 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Ziel der Planung ist die Schaffung von vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von neuem Wohnraum und des bestehenden Gewerbestandortes.

Die Stadt Zeven ist bestrebt vorrangig Flächen im Innenbereich nachzuverdichten und Baulücken zu schließen. Erst wenn keine Flächen im Innenbereich zur Verfügung stehen, sollen neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. In den vergangenen 10 Jahren haben deshalb keine neuen Ausweisungen von Flächen im Außenbereich stattgefunden. In diesem Zusammenhang wurde die Verfügbarkeit alternativer Flächen in Bezug auf die Entwicklungsziele geprüft.

Die Analyse „Betrachtung vorhandener Potenzialflächen“ (2020) der Stadt Zeven zeigt insgesamt 12 Flächen im Stadtgebiet mit Entwicklungspotenzial. Lediglich fünf dieser Potenzialflächen (inklusive der Plangebietsfläche) eignen sich für die Ausweisung von Wohnbauflächen. Drei der Flächen liegen im nördlichen Stadtgebiet. Die Plangebietsfläche sowie eine weitere Fläche liegen im südlichen Bereich der Stadt Zeven. Für die Ausweisung von neuem Wohnraum im nördlichen Stadtgebiet findet derzeit die 74. Änderung des FNP (Godenstedter Straße) statt. Da der private Vorhabenträger sich von dieser Planung zurückgezogen hat, ruht diese Planung derzeit. Die Stadt ist bestrebt, diese Fläche für Wohnbauland langfristig zu entwickeln. Damit wurde eine wohnbauliche Entwicklung im nördlichen Stadtbereich bereits angestoßen und ruht derzeit.

Für eine gleichmäßige Siedlungsentwicklung in der Stadt Zeven ist die weitere wohnbauliche Entwicklung vor allem im südlichen Stadtgebiet sinnvoll. Neben der Plangebietsfläche

ist eine Fläche nördlich des Brakewegs im Südosten geeignet, aber derzeit nicht verfügbar. Die Fläche wäre grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet, wobei der Abstand zum Wald geklärt werden müsste. Die Plangebietsfläche, welche die südlichste Potenzialfläche für Wohnraum in der Analyse darstellt, wird aufgrund seiner Möglichkeit zur Nutzungsmischung (Wohnen und Gewerbe) gegenüber des Brakewegs priorisiert. Hinzu kommt, dass es sich bei der Gewerbeentwicklung um die Sicherung und Weiterentwicklung des Bestandes handelt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bahnhofsstraße (B71) befinden sich bereits gewerbliche Bauflächen mit entsprechender Gewerbenutzung. Die gewerbliche Baufläche des Plangebiets ist somit bereits jetzt ein Teil des Gewerbegebiets im Süden von Zeven. Darüber hinaus befindet sich westlich des Gewerbebestands eine Brachfläche aufgrund eines ehemaligen Gartenbaubetriebes. Die zurzeit im FNP dargestellte landwirtschaftliche Fläche ist damit teilweise bereits vorbelastet. Ein Neubau an anderer Stelle auf unbelasteter Fläche wäre nicht sinnvoll. Darüber hinaus lässt sich der Gewerbebetrieb (Autohaus) mit entsprechenden Maßnahmen im nachfolgenden B-Plan gut mit einer Wohnbebauung vereinen.

Insgesamt stehen der Stadt Zeven keine geeigneten alternativen bzw. gleichwertigen Flächen im Innenbereich zur Verfügung. Die Fläche des Plangebiets schließt 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. Die Inanspruchnahme einer Fläche im Außenbereich ist somit begründet.

10 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7 ha.

Fläche	in m ²	in %
Wohnbaufläche	ca. 24.948	35,69
Gemischte Baufläche	ca. 12.575	17,99
Gewerbliche Baufläche	ca. 21.324	30,50
Grünfläche	ca. 11.046	15,80
Gesamtfläche	ca. 69.894	100

(Flächengrößen sind digital abgegriffen und auf volle m² gerundet)

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