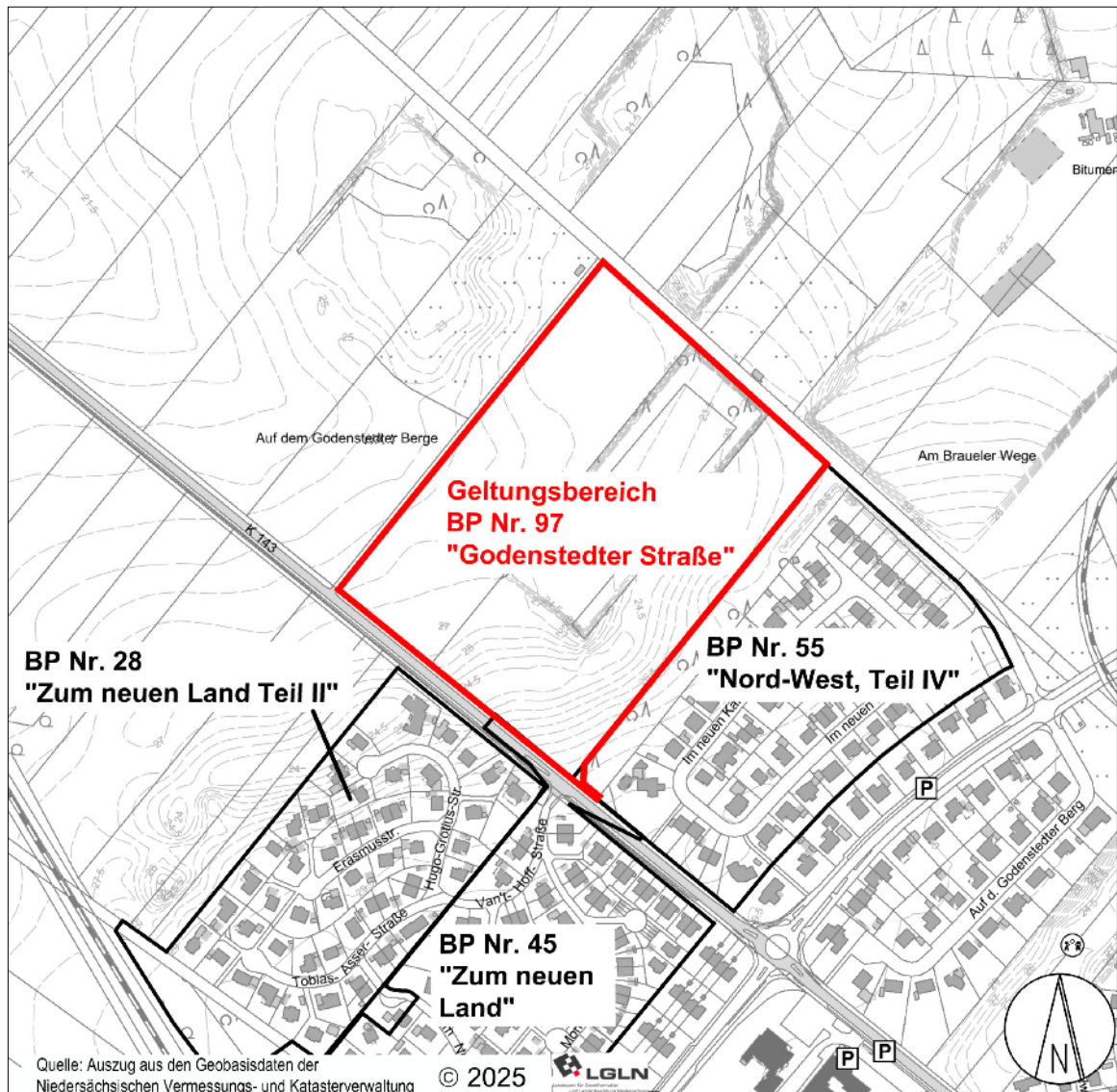




Stadt Zeven

- Landkreis Rotenburg (Wümme) -

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97 „Godenstedter Straße“



SCOPING

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 29. Januar 2026

Stadt Zeven

Am Markt 4, 27404 Zeven

Tel.: 0 42 81-716 - 0

E-Mail: samtgemeinde@zeven.de

MOR PartG mbB

Architektur & Stadtplanung

Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg

Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0

E-Mail: info@morarchitekten.de



Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	1
1 Grundlagen	1
1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung	1
1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	2
1.4 Fachliche Planungsgrundlagen	3
2 Planerische Rahmenbedingungen	4
2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	4
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	8
3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung	8
3.2 Bestehende Nutzungen, Topographie und Bebauungsstruktur	8
3.3 Bestehendes Planungsrecht	9
4 Erläuterungen zu den Planinhalten	12
4.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung	14
4.3 Bauweise und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
4.4 Grundstücksgröße und überbaubare Grundstücksfläche	16
4.5 Grünordnerische Festsetzungen	17
4.6 Immissionsschutz	21
4.7 Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO	23
4.8 Verkehrliche Erschließung	25
4.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	25
4.10 Ver- und Entsorgung	26
4.11 Landwirtschaft	27
4.12 Belange des Umweltschutzes	28
5 Bodenordnung	35
6 Kosten und Finanzierung	35
7 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)	36

Anlagen:

- Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Godenstedter Straße“ in der Stadt Zeven der Samtgemeinde Zeven, T & H Ingenieure GmbH, Stand 26.05.2023
- Baugrunderkundung und -beurteilung sowie Beurteilung der chemischen Belastung der Aushubböden, Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH, Stand 26.05.2015
- Teil 2 Umweltbericht

Vorbemerkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Godenstedter Straße“ erfolgt gleichzeitig, d. h. im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB, die 74. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Samtgemeinde Zeven.

Der Umweltbericht wird gemeinsam für den Bebauungsplan und die 74. Änderung des FNP erstellt.

Nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB werden in diesem ersten Schritt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sowie die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Beteiligung aufgerufen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebeten, sich sowohl zur Planung als auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping). Der Umweltbericht ist in Bearbeitung und wird nach Abschluss des Scopings unter Berücksichtigung der Eingaben fertiggestellt.

1 Grundlagen

1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,7 ha und liegt im Außenbereich am nordwestlichen Rand des Zevenener Siedlungsgefüges, angrenzend an bestehende Wohngebiete entlang der Godenstedter Straße. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung und der Planzeichnung zu entnehmen.

Landkreis Rotenburg (Wümme)
Gemeinde Zeven (Stadt)
Gemarkung Zeven
Flur 1
Flurstücke 117/2, 120/4, 120/3 (teilw.).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch einen Wirtschaftsweg, an den Weideflächen sowie das Betriebsgelände eines Bitumenwerks angrenzen,
- im Osten durch eine Gehölzfläche sowie daran angrenzend Wohnbebauung,
- im Süden durch die von Bäumen gesäumte K 143 - Godenstedter Straße sowie die südlich davon liegende Wohnbebauung und
- im Westen durch die von Ackerflächen geprägte freie Landschaft.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die Stadt Zeven plant im Zuge der zukünftigen Wohnbauentwicklung und zur weiteren Deckung der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) im nördlichen Stadtgebiet Zevens. Das Wohngebiet soll sich in die umliegende Landschaft und Bebauung eingliedern und Aspekte der Klimaanpassung und des nachhaltigen Regenwassermanagements berücksichtigen.

Städte tragen zu den globalen CO₂-Emissionen bei und sind gleichzeitig verstärkt den Auswirkungen des Klimawandels (in Form von Hitzewellen, Dürren, Starkregenereignissen) ausgesetzt. Ein Mittel zur Klimaanpassung ist die Begrünung von Städten (Minderung Folgen von Starkregen, Verbesserung Stadtklima). Jedoch konkurriert in Städten die Entwicklung leistungsfähiger Grünstrukturen mit der begrenzten städtischen Fläche und dem erforderlichen Wohnungsbau. Die Gestaltung klimaresilienter Quartiere gewinnt daher an Bedeutung.

Das Mittelzentrum Zeven zeichnet sich durch seine Lage an der Nord-Süd-Achse der B 71 und die Nähe zur Bundesautobahn 1 aus und hält für seine Bevölkerung neben einem Schwimmbad mehrere Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs vor. Zudem hat die Stadt eine besondere Bedeutung in Bezug auf Ausbildungs- und Arbeitsplatzschwerpunkte. Die Stadt ist Sitz der Samtgemeinde Zeven.

Entsprechend der raumordnerischen Funktion Zevens als Mittelzentrum wurden in den vergangenen Jahren immer wieder Neubaugebiete entwickelt. Zuletzt wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 100 „Auegärten“ die Flächen einer ehemaligen Gärtnerei für eine Bebauung vorbereitet. Ergänzend erfolgt der Einbezug von angrenzenden Gewerbebetrieben und Wohngebäuden in den genannten Bebauungsplan.

Die Stadt Zeven hat sich entschieden das 2020 eingeleitete Bauleitplanverfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 97 „Godenstedter Straße“ weiter zu verfolgen, um mittelfristig die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu decken. Die Baugrundstücke können schrittweise und nach Bedarf oder konzeptabhängig durch die Stadt vermarktet werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Godenstedter Straße“ verfolgt die Stadt Zeven zusammengefasst die folgenden Ziele:

- Bereitstellung von Bauland zur Deckung des mittel- bis langfristigen Bedarfs,
- Schaffung von attraktivem neuem Wohnraum,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Schaffung eines klimafreundlichen Quartiers, bspw. durch Festsetzungen im Sinne des Klimaschutzes und zur Klimafolgenanpassung, Verfolgung des „Blue-Gree-Street“-Konzepts,
- Regelung und Ermittlung der Kompensationserfordernisse für den geplanten Eingriff,
- Regelung des Umgangs mit vorhandenen Bäumen und Gehölzen,
- Regelung des Wasserabflusses für das Plangebiet.

1.4 Fachliche Planungsgrundlagen

Schalltechnisches Gutachten

Durch das Büro T & H Ingenieure GmbH aus Bremen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches mit Stand vom 26.05.2023 vorliegt. In diesem wurden die schalltechnischen Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs des Plangebiets auf die Umgebung untersucht und ebenfalls die von den umgebenden Straßen, Gewerbe- und Industriebetrieben und der Eisenbahnstrecke auf das Plangebiets einwirkenden Lärmimmissionen betrachtet.

Für die Berechnung des Ziel- und Quellverkehrs geht das Gutachten von 162 entstehenden Wohneinheiten aus bei einer Haushaltsgröße von 2,2 Einwohnern je Wohneinheit, sodass sich eine Einwohnerzahl von 357 Einwohnern für das Quartier ergibt.

Bodengutachten

Durch die Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH wurde für eine Teilfläche des Geltungsbereichs eine Baugrunderkundung und -beurteilung sowie Beurteilung der chemischen Belastung der Aushubböden erstellt, welche mit Stand vom 20.11.2015 vorliegt.

Umweltbericht und Eingriffsregelung

Gemäß § 2 Absatz 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) ist bei Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. In ihr sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Die auf Grundlage der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen.

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung auch Aussagen zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten bei Realisierung der Planung zu treffen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung werden flächenbezogen detailliertere naturschutzfachliche Aussagen getroffen und eine Brutvogelkartierung erstellt.

Der Umweltbericht, die Bewertung des Grünbestands, die Berücksichtigung der artenschutzrechtliche Belange sowie die Abarbeitung der Eingriffsregelung werden derzeit durch den INGENIEUR-DIENST- NORD (IDN) aus Oyten erarbeitet.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 in seiner geänderten Fassung von 2022 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

In der zeichnerischen Darstellung des LROP wird die Stadt Zeven als Mittelzentrum ausgewiesen. Westlich des Plangebiets verläuft ein Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke. Für das Plangebiet selbst trifft die zeichnerische Darstellung keine Aussagen.

Gemäß LROP soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.

Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll gefördert werden. Gleichzeitig sind die natürlichen Lebensgrundlagen, z.B. durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz, zum Umweltschutz und Erhalt der ökologischen Vielfalt, der Schönheit und des Erholungswertes der Landschaft zu erhalten und möglichst zu verbessern.

Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll dabei vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Weiter sollen Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen und Lärm für die Bevölkerung durch eine vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.



Abb. 1: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 Landkreis Rotenburg (Wümme), ohne Maßstab

Der Stadt Zeven wird im RROP als Mittelzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen. Eine grundlegende Aufgabe von Mittelzentren ist zudem die Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Der östliche Teil des Plangebiets wird als Teil des zentralen Siedlungsgebiets der Stadt Zeven dargestellt. Das Plangebiet ist darüber hinaus Bestandteil eines größeren Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials.

Nordöstlich befindet sich in einiger Entfernung ein Vorranggebiet Umspannwerk. Mit der B 71 verläuft durch die Stadt ein Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße. Der südöstlich des Plangebiets verlaufende Nord-West-Ring wird als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung dargestellt.

Westlich des Plangebiets befindet sich mit der Eisenbahnstrecke Rotenburg-Bremervörde ein Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke. Ebenfalls ca. 500 m westlich und ca. 650 m nördlich des Plangebiets wird ein Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung sowie westlich ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dargestellt.

Weitere Vorbehalts- und Vorranggebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven. Die grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, das Ortsbild, die natürlichen und raumstrukturellen Standortvoraussetzungen usw. erfolgt daher im Zuge der Flächennutzungsplanung.

Zusammenfassend sind insbesondere die nachfolgend aufgeführten Festlegungen des RROP 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme) relevant:

Die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung ist gem. Kap. 2.1 Satz 01 des RROP vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Gemäß RROP Kap. 2.1 Satz 05 ist bei der gemeindlichen Entwicklung der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken. Die zeichnerische Festlegung der zentralen Siedlungsgebiete im RROP dient insbesondere der Klarstellung der gewünschten räumlichen Konzentration und Bündelung von zentralörtlichen Angeboten und Einrichtungen. Die Stadt Zeven hat im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements die Aspekte Innenentwicklung, Nachverdichtung und Lückenbebauung im Fokus. Mit diesem Verfahren konzentriert sich die Siedlungstätigkeit in einem prosperierenden Mittelzentrum. Die Maßnahme dient der Sicherung vorhandener Infrastrukturen und auch der Sicherung Zevens als nachgefragter Wohnstandort und attraktives Mittelzentrum. Das Plangebiet schließt südlich und östlich an Siedlungsstrukturen an, nördlich befinden sich ergänzend gewerbliche Nutzungen. Das Siedlungsgefüge wird sinnvoll arrondiert.

Klimaökologisch bedeutsame Freiflächen, die gem. RROP Kap. 3.1.1 Ziffer 01 zu erhalten und zu entwickeln sind, liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Die im Plangebiet und dessen Umgebung bestehenden Gehölzstrukturen werden in der Planung berücksichtigt, d. h. sie werden erhalten und soweit möglich gesichert. Darüber hinaus werden ergänzende Maßnahmen für eine Durchgrünung des Plangebiets sowie eine ökologische und landschaftsästhetische Gestaltung der neu entstehenden Siedlungsränder getroffen und planungsrechtlich abgesichert.

Boden ist als eine endliche Ressource grundsätzlich schützenswert. Mit der Planung eines Neubaugebietes wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens einhergehen. Andere geeignete oder verfügbare Flächen sind als langfristige Ergänzung des Siedlungsraumes derzeit nicht vorhanden, bzw. nicht aktivierbar/ verfügbar.

Vorranggebiete für den Biotopverbund sind durch die Planung nicht betroffen.

Auch festgelegte Vorranggebiete für Natur und Landschaft (i.d.R. bestehende Naturschutzgebiete oder Gebiete, die aufgrund der Empfehlungen des Landschaftsrahmenplans von ihrem natürlichen Potenzial her die Voraussetzungen zur Ausweisung als Naturschutzgebiet erfüllen) befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs oder in dessen unmittelbarer Umgebung. Ebenfalls sind von der Planung keine Vorranggebiete Natura 2000 betroffen.

Die Landwirtschaft ist im Landkreis Rotenburg (Wümme) für die Wirtschafts- und Raumstruktur von erheblicher Bedeutung.

Sie soll als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozio-ökonomischen Funktion gesichert werden (vgl. RROP Kap. 3.2.1/01). Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Randbereichs eines Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft. Vorgesehen ist die Ausdehnung des Siedlungsrandes in die freie Landschaft hinein. Dadurch werden Flächen am Rand des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft in Anspruch genommen. Da es sich um eine im Vergleich zur Gesamtausdehnung kleinteilige Randfläche des Vorbehaltsgebiets handelt, die sich im Eigentum der Stadt befindet, gibt die Stadt Zeven in der Abwägung der Wohnnutzung den Vorrang. Die Bodenfruchtbarkeit wird auf weiten Teilen der Fläche im Nibis® Kartenserver als sehr gering angegeben. Die Fläche grenzt an vorhandene Siedlungsstrukturen und erweitert das Siedlungsgefüge sinnvoll.

In der Stadt ist eine gute Versorgung mit Gütern und Angeboten der Daseinsvorsorge des kurz- und mittelfristigen Bedarfs gegeben. Die verkehrliche Erschließung kann unmittelbar über die K 143 erfolgen. Der nächstgelegene Anschluss an die Bundesautobahn 1 (BAB 1) Hamburg-Bremen ist ca. 6 km südlich in Elsdorf vorhanden. An den ÖPNV ist die Stadt über verschiedene Buslinien angebunden, über die die umliegenden Grund-, Mittel- und Oberzentren erreicht werden können. Durch Zeven verlaufen zwei Vorranggebiete sonstige Eisenbahnstrecke. Diese werden nicht durch den SPNV befahren, sondern dienen lediglich dem Güterverkehr, bzw. sind streckenweise außer Betrieb. Ca. 440 m nördlich des Plangebiets verläuft eine 110 kV Hochspannungsleitung. Zudem befindet sich ca. 730 m nordöstlich des Plangebiets ein Umspannwerk. Gemäß Kapitel 3.2.4 Ziff. 01 RROP soll auf eine für den Wasserhaushalt und die Gewässergüte geeignete Bodennutzung und nachhaltige Bewirtschaftungsform hingewirkt werden. Die Abwasserentsorgung soll gem. Kap. 3.2.4 Ziffer 02 soweit möglich über zentrale Abwasserreinigungsanlagen erfolgen.

Damit sind die wesentlichen für das Planungsgebiet relevanten Aussagen zur Raumordnung benannt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass Zeven als Mittelzentrum die grundlegende Aufgabe der Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten innehat.

Im Zuge der Planung wird der Übergang zur freien Landschaft durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen gestaltet. Innerhalb des Plangebiets ist eine Senke vorhanden, deren Rand von Bäumen gesäumt wird. Diese Grünstrukturen bleiben zu weiten Teilen erhalten, sodass innerhalb der Fläche auch weiterhin der die Fläche prägende Baumbestand vorhanden ist. Die angrenzenden Grünstrukturen bleiben ebenfalls weitgehend erhalten.

Als größter Eingriff werden die Versiegelung des Bodens und der dauerhafte Wegfall landwirtschaftlicher Nutzflächen angesehen.

Das Verhältnis zwischen Neuausweisung und bestehenden Siedlungsbereichen wird als angemessen angesehen. Die Entwicklung in den Außenbereich wird insbesondere vor dem Hintergrund der raumordnerischen Funktion Zevens als Mittelzentrum mit der grundlegenden Aufgabe der Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten als verträglich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar eingestuft.

Die Planung steht nicht in Konflikt mit Zielen der Raumordnung. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB wird genügt.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

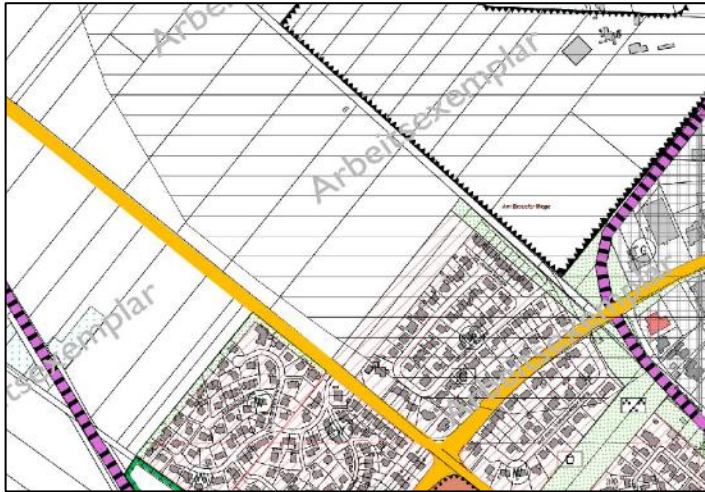


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen F-Plan der Samtgemeinde Zeven/ ohne Maßstab

Im wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Samtgemeinde Zeven werden für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der östliche Randbereich des Plangebiets wird bereits als Wohnbaufläche sowie im Norden als Grünfläche dargestellt. Überlagert werden diese Darstellungen von einer nachrichtlichen Darstellung eines Rohstoffsicherungsgebiets, die ebenfalls die östlich, westlich und nördlich gelegenen Flächen überdeckt.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden als Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt. Für die östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden Wohnbauflächen (W) dargestellt, teilweise erfolgt zudem die Darstellung einer Grünfläche. Für die Godenstedter Straße südlich des Plangebiets erfolgt die Darstellung einer Verkehrsfläche, das südlich daran angrenzende Wohngebiet wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Die geplante Nutzung lässt sich nicht aus der bisherigen Darstellung entwickeln, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den bislang nicht als Wohnbaufläche / Grünfläche dargestellte Flächenteil erforderlich wird.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 97 erfolgt daher gem. § 8 Abs. 3 BauGB die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven. Diese Änderung sieht für das Plangebiet die Darstellung einer Wohnbaufläche sowie einer Grünfläche vor. Die nachrichtliche Darstellung des Rohstoffsicherungsgebiets wird nicht übernommen, die Fläche wird im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 weder als Vorranggebiet noch als Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffgewinnung dargestellt. Mit Wirksamwerden der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes gilt der Bebauungsplan Nr. 97 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Stadt Zeven. Nordwestlich und nördlich wird es durch die freie Landschaft begrenzt. Ergänzend verläuft nordwestlich des Plangebiets ein Wirtschaftsweg. Nördlich befindet sich zudem ebenfalls ein Wirtschaftsweg sowie eine kleine Gehölzfläche und Weideflächen. Nordöstlich des Plangebiets ist ein Asphaltmischwerk vorhanden. Östlich an das Plangebiet schließt sich ein Gehölzstreifen an, welcher als Randeingrünung für das daran angrenzende Baugebiet errichtet wurde. Südlich wird das Plangebiet durch die Godenstedter Straße – K 143 begrenzt, welche von Bäumen gesäumt ist. Südlich dieser Straße befindet sich ebenfalls Wohnbebauung.

Das geplante Quartier wird über die Godenstedter Straße erschlossen. Diese bindet in östlicher Richtung an den Nord-West-Ring sowie die B 71 an. Ca. 810 m Luftlinie südlich des Plangebiets befindet sich ein Schulzentrum, bestehend aus einer Grundschule und einer IGS. Die Innenstadt Zevens befindet sich ca. 1,5 km südöstlich.

3.2 Bestehende Nutzungen, Topographie und Bauungsstruktur

Das Plangebiet ist vollständig unbebaut und stellt sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar. Im Zentrum der Fläche befindet sich eine Senke, welche durch Sandabbau entstanden ist. Der Rand der Senke ist von Bäumen gesäumt.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) (Stand Fortschreibung 2016) ordnet das Plangebiet in Karte 1 – Arten und Biotope entsprechend als Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I) zu. Der westliche und nördliche Teil der die Senke säumenden Gehölzbestände wird als Biotoptyp mit hoher Bedeutung (Wertstufe IV) eingestuft, der östliche Teil dieser Gehölzbestände wird Biotoptypen mit geringer Bedeutung (Wertstufe II) zugeordnet. Östlich, südlich und westlich wird die Umgebung ebenfalls Biotoptypen mit sehr geringer Bedeutung zugewiesen. Lediglich nördlich des Plangebiets sind stellenweise Biotoptypen mit geringer bis stellenweise sehr hoher Bedeutung vorhanden.

Das Plangebiet wird in Karte 2 – Landschaftsbild des LRP einer Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung zugeteilt. Südlich und östlich schließt unmittelbar der Siedlungsbereich an, das Plangebiet liegt somit im Übergang zum Siedlungsbereich. Die Karte 5 – Zielkonzept ordnet das Plangebiet entsprechend der Zielkategorie IV – Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild – zu.

Wie der Karte 6 – Schutzgebiete des LRP zu entnehmen ist, befindet sich nördlich des Plangebiets im Bereich der dort vorhandenen Gehölze ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Ca. 440 m westlich befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet.

In den Karten 3 – Boden und 4 – Wasser werden für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen.

Wie den Textkarten 4.3/3-4.3/5 entnommen werden kann, befindet sich das Plangebiet innerhalb der kritischen maximalen Vernetzungsdistanz der Biotopverbunde Stillgewässer, Moore und Grünland sowie gem. Textkarte 4.3/1 innerhalb des Suchraums für eine Vernetzung von korridor- oder trittsteinabhängigen Arten des Biotopverbunds Wälder.

Innerhalb des Geländes sind größere Höhenbewegungen vorhanden. Durch den Sandabbau ist im mittleren Bereich des Plangebiets eine Senke entstanden. Die Senke fällt auf ca. 200 m von Süden nach Norden ab, sodass am nördlichen Rand zwischen der Senke und dem verbleibenden Plangebiet eine Höhendifferenz von bis zu 5 m besteht. In der Senke liegt der tiefste Punkt ca. 23 m ü NHN. Der höchste Punkt befindet sich im Süden (28,75 m ü NHN) bzw. Nordosten (28,44 m ü NHN) des Plangebiets, der tiefste Punkt außerhalb der Senke liegt im Westen des Gebiets (25,36 m ü NHN). Die Höhendifferenz innerhalb des Plangebiets (ausgenommen der Senke) liegt somit bei ca. 3,1 m.

Es liegen gem. Textkarte 3.3/1 – Bodenabteilungen des LRP terrestrische Böden trockener Standorte vor. Gemäß der Bodenkarte des Nibis ® Kartenservers befindet sich im Plangebiet der Bodentyp Mittlere Podsol-Braunerde. Der Bereich der Senke ist als Abtragsfläche keiner Bodenlandschaft zugeordnet.

Nordwestlich des Plangebiets, bzw. nördlich des dort verlaufenden Wirtschaftsweges wird im Nibis ® Kartenserver eine Altablagerung (Standortnummer 3574084001) verzeichnet. Zudem befindet sich unmittelbar westlich auf dem Flurstück 115/2 eine Altlast (Standortnummer 3574084037).

Südlich der Godenstedter Straße befindet sich ein von Wohnnutzungen geprägtes Baugebiet. Es herrscht eine eingeschossige Einfamilien- und Doppelhausbebauung vor. Östlich des Plangebiets befindet sich anschließend an die Gehölzfläche ebenfalls ein von Wohnnutzungen geprägtes Baugebiet. In diesem herrscht ebenfalls eine eingeschossige Einfamilien- und Doppelhausbebauung vor.

Westlich des Plangebiets schließen sich landwirtschaftlich als Äcker genutzte Flächen der freien Landschaft an. Nördlich befinden sich Gehölzflächen sowie teilweise als Weide genutzte Grünlandflächen an. Ergänzend befindet sich nordöstlich des Wirtschaftsweges das Betriebsgelände eines Asphaltmischwerks.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Östlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des 1985 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 55 „Nord-West, Teil IV“. In diesem werden drei allgemeine Wohngebiete ausgewiesen (WA 1-3). Flächendeckend wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,4 festgesetzt. Im WA 1 ist eine eingeschossige offene Bauweise zulässig. In den WA 2 und WA 3 sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

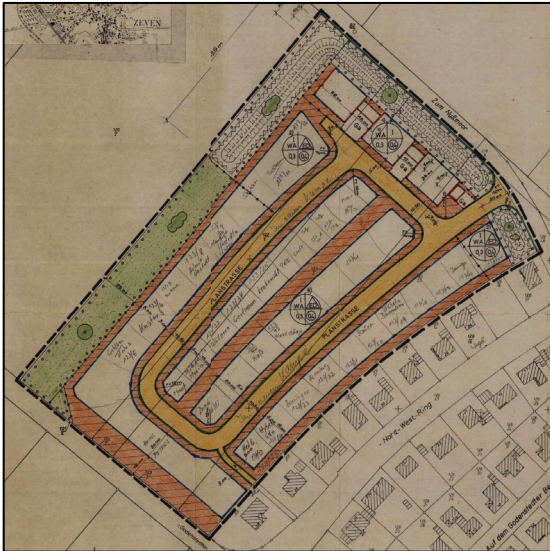


Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 55, ohne Maßstab

Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 5 m zu den Verkehrsflächen sowie der westlichen Fläche zum Anpflanzen. Zur Godenstedter Straße halten sie einen Abstand von 15 m. Es werden 15 bis 20 m tiefe Baufenster ausgebildet. Entlang der Straße zum Nullmoor werden vereinzelt Baulinien vorgegeben, um die Breite der zu errichtenden Gebäude festzulegen. Die hintere Baugrenze verläuft in diesem Bereich unmittelbar entlang der nördlichen Fläche zum Anpflanzen. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig.

Zudem erfolgt die Festsetzung einer 10,50 m breiten Verkehrsfläche, von Straßenbegrenzungslinien und von Flächen für Garagenanlagen.

Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs wird als Randeingrünung eine 25 m tiefe öffentliche Grünfläche festgesetzt, überlagert von einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereichs wird auf einer 20 m tiefen Fläche ein Lärmschutzwall festgesetzt, dessen Höhe ca. 2,50 m betragen soll. Diese Fläche wird ebenfalls von einer Fläche zum Anpflanzen überlagert. Ergänzend ist sie als eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Im Zuge einer Änderung wurde eine textliche Festsetzung zum Lärmschutz aufgenommen, sodass entlang der Verwallung in nach Nordosten und Nordwesten ausgerichteten Dachgeschossräumen lediglich feststehende Belichtungsöffnungen vorzusehen sind.

Südlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich der 1997 aufgestellten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Zum neuen Land“. In diesem werden allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Über die textlichen Festsetzungen werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Im nördlichen Teil des Wohngebiets (WA 1) sind bis zu zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise zulässig. Die GRZ wird auf 0,4, die GFZ auf 0,8 festgesetzt. Im südlichen Teilbereich des Plangebiets (WA 2) sind eingeschossige Gebäude in offener Bauweise zulässig. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

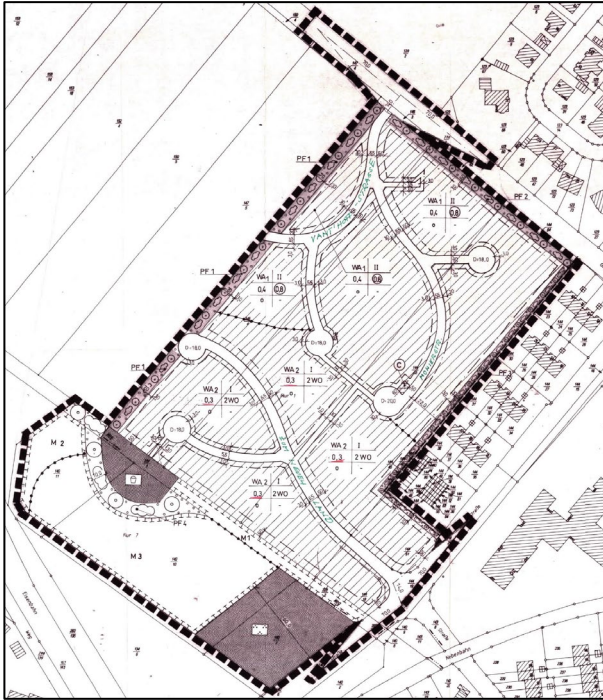


Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 45, ohne Maßstab

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3, sie darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden. Die Straßenbreite beträgt 5,5 m, einzelne Stiche und Gehwege weisen geringere Breiten auf. Entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Breiten zwischen 7 und 3 m ausgewiesen. Zudem befinden sich im Süden des Geltungsbereichs zwei öffentliche Grünflächen und drei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Baugrenzen verlaufen entlang der Verkehrsflächen und der Flächen zum Anpflanzen in einem Abstand von 3, bzw. teilweise 5 m zu diesen. Zur südlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebiets hält die Baugrenze einen Abstand von 5 m. Nebenanlagen sind entlang der Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Über die Textlichen Festsetzungen werden ergänzend Vorgaben zu Anpflanzungsmaßnahmen, öffentlichen Grünflächen, Leitungsrechten sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen. Ergänzend wurde eine örtliche Bauvorschrift erlassen, welche die Dachgestaltung sowie die zulässigen Sokkelhöhen festsetzt.

Als Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 45 wurde 2001 der Bebauungsplan Nr. 28 „Neues Land Teil II“ aufgestellt. In diesem werden ebenfalls allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Zulässig sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise. In den Randbereichen wurde eine GRZ von 0,3 festgesetzt, im Zentrum des Quartiers beträgt die zulässige GRZ 0,4. Es werden 8 m breite öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, ergänzt durch schmalere Stiche und Fußwegeverbindungen. Im Südwesten erfolgt die Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

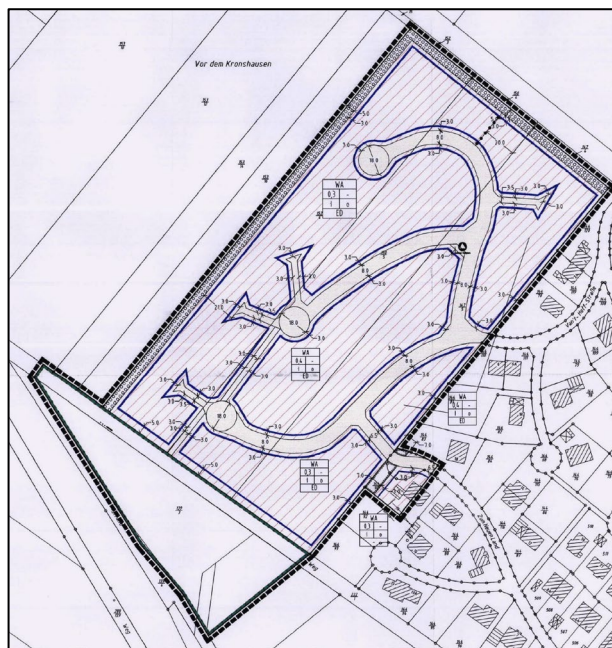


Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 28, ohne Maßstab

Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs wird ein jeweils 5 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Zudem erfolgt im Übergang zum Bebauungsplan Nr. 45 die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen. Die Baugrenzen werden in einem Abstand von 3 m zu den Verkehrsflächen und Flächen zum Anpflanzen geführt. Auch in diesem Bebauungsplan werden die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für unzulässig erklärt. Die Grundfläche darf ebenfalls durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden. Zudem werden Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zu Grundstückszufahrten, zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen, zu Anpflanzungsmaßnahmen sowie zur Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft getroffen. Über die örtlichen Bauvorschriften werden Vorgaben zur Gestaltung der Dächer, der Einfriedungen und den Sockelhöhen getroffen.

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

In Zeven soll anschließend an den bestehenden Bebauungszusammenhang nördlich der Godenstedter Straße ein Wohngebiet für ca. 50 Grundstücke entwickelt werden.

Auf den Grundstücken sollen neben Einfamilien- und Doppelhäusern auch Reihenhäuser, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser entstehen.

Das Gebiet wird über eine Zu- und Abfahrt von der Godenstedter Straße im Süden erschlossen. Die innere Erschließung verläuft über zwei Stichstraßen, welche im Norden in zwei ausreichend dimensionierten Wendehämmern münden. Ergänzend ist zwischen den beiden Stichstraßen eine zweite Verbindungsstraße vorgesehen, sodass sich im Zentrum eine Ringerschließung ergibt. Die Straßenräume sind mit 10 m Breite ausreichend groß dimensioniert, um neben der Straße die Seitenräume im Sinne einer blau-grünen-Straßengestaltung zu entwickeln. Alle Grundstücke werden über die Planstraßen erschlossen.

In der Verlängerung der westlichen Stichstraße wird nach Norden hin ein Fuß- und Radweg vorgesehen, damit Anwohner des Gebietes zum Erreichen der Erholungsräume der angrenzenden freien Landschaft kurze Wege haben.

Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Grünbestände auf der Fläche sowie das Gehölz östlich des Plangebiets. Lediglich für die Herstellung der Einmündung der Erschließung sowie ggf. für die Herstellung eines Fuß- und Radweges sind hier Entnahmen im südlichen Bereich erforderlich. Nach Süden und Westen wird eine Randeingrünung vorgesehen.

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Asphaltmischwerk, weshalb entlang der nord-östlichen Grenze des Geltungsbereichs entlang des WA 3 ein Lärmschutzwall vorgesehen wird.

Die allgemeine städtebauliche Forderung nach einer zunehmend dichteren Bauweise bei der Siedlungsentwicklungen kann, bei der gerade im ländlichen Raum vorherrschenden Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern, nur bedingt erfüllt werden. Im Plangebiet soll, wie umgebend, eine kleinteilig strukturierte Bebauung aus überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern mit geneigten Dächern ermöglicht werden, die zukünftig den Übergang zu freien Landschaft nach Nordwesten hin bilden wird.

Gleichzeitig soll aber auch der im ländlichen Raum zunehmenden Nachfrage nach kleinem Wohnraum und nach Mietwohnungen nachgekommen werden. Die Zahl allein wohnender Menschen steigt aufgrund der demographischen Entwicklung sowohl bei älteren als auch bei jüngeren Bevölkerungsschichten. Diesem Bedarf soll in gewissem Umfang nachgekommen werden. Es sollen daher in den zentralen Teilbereichen des Gebiets auch Mehrfamilien- und Reihenhäuser errichtet werden können.



Abb. 6: Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab, genordet

Die Bebauungsstruktur orientiert sich damit überwiegend am umliegenden Bestand, der durch die südwestlich gelegenen eingeschossigen Einfamilien- und Doppelhausstrukturen geprägt wird. Das Plangebiet entfaltet nach Nordwesten und Norden zu den Acker- und Weideflächen hin eine Fernwirkung. Es wird entsprechend entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereichs eine 10 m breite Randeingrünung vorgesehen. Wahrnehmbar werden nach Anwachsen der Randeingrünung die Dachflächen sein.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist, analog zu den südlich und östlich bestehenden Wohngebieten, die Ausweisung von **allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3)** im Plangebiet, welche sich hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung unterscheiden.

Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sollen allgemein zulässig sein, sie haben hinsichtlich des Wohnens kein erhebliches Störpotenzial und sind darüber hinaus auch nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Andererseits können im Einzelfall solch kleinteilige Versorgungseinrichtungen eine wertvolle Ergänzung dörflicher Infrastrukturen darstellen.

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Plangebiet insbesondere wegen des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens und ihres Flächenbedarfs auch ausnahmsweise nicht zulässig. Hinsichtlich ihrer Besucherfrequenz werden diese Nutzungen als nicht verträglich mit den gewünschten ruhigen Wohnnutzungen eingestuft.

Weitere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden für die allgemeinen Wohngebiete nicht getroffen.

Ergänzend erfolgt im Zentrum des Plangebiets die Ausweisung eines **sonstigen Sondergebiets (SO)**. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkierungsanlage und ergänzende Nutzungen im Bereich Mobilität und Logistik“ (SO) dient vorwiegend der Unterbringung von Parkierungsanlagen (bewirtschaftete ebenerdige Stellplätze und Parkhäuser) und Angeboten für die Individualmobilität und für die Versandlogistik. Auf der Fläche kann somit in unmittelbarer Umgebung zur zentralen Grünfläche eine Art Quartiersplatz entstehen, auf der sich beispielsweise Sharingangebote etablieren können.

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkierungsanlage und ergänzende Nutzungen im Bereich Mobilität und Logistik“ (SO) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Parkierungsanlagen (bewirtschaftete ebenerdige Stellplätze und Parkhäuser) einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten,
- Mobilitäts- und Logistikangebote (z.B. Sharingangebote, (Fahrrad-) Abstellanlagen, Vorrichtungen und Anlagen für E-Mobilität sowie Post- und Verladestationen),
- der Ver- und Entsorgung des Sondergebiets dienenden Nebenanlagen und Nutzungen,
- Versorgungsanlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die **zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** wird für das **WA 1** und **WA 2** auf **0,4** festgesetzt und orientiert sich an dem in § 17 BauNVO gegebenen Orientierungswert für das mögliche Maß der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete. Im **WA 3** hingegen soll eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden, weshalb die zulässige **GRZ** auf **0,5** festgesetzt wird.

Im **sonstigen Sondergebiet** wird eine **GRZ von 0,8** festgesetzt, da die zulässigen Nutzungen (Parkierungsanlagen, Versorgungsanlagen, Mobilitäts- und Logistikangebote) mit größeren Flächenversiegelungen einhergehen.

Im randlich gelegenen **WA 1** sind nur **eingeschossige (I) Einzel- und Doppelhäuser** zulässig. In den **WA 2** und **WA 3** hingegen sollen auch **zweigeschossige (II)** Gebäude zulässig sein, weshalb in diesen Gebieten die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei **(II)** festgesetzt wird.

Durch diese Staffelung der Gebäudehöhe wird der Übergang zur freien Landschaft im Westen sowie der überwiegend eingeschossigen Einfamilienhausbebauung südlich der K 143 verträglicher gestaltet. Für das **WA 2** wird ergänzend durch die Festsetzung der **maximal zulässigen Firsthöhe (FH)** auf **11,50 m** die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt. Die festgelegte Firsthöhe (FH) beschreibt das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachoberkante und dem Höhenbezugspunkt. So wird sichergestellt, dass keine Staffelgeschosse an dieser Stelle entstehen und dieser Bereich gegenüber der im WA 1 zulässigen eingeschossigen Bebauung vor zu hoher Bebauung geschützt wird.

Für das zentral im Plangebiet gelegene **sonstige Sondergebiet** wird die Höhe baulicher Anlagen über die Festsetzung der zulässigen Höhe der **Oberkante baulicher Anlagen (OK)** auf **10,00 m** begrenzt. Der obere Bezugspunkt für die im sonstigen Sondergebiet festgesetzten Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut der Gebäude.

Die maximal zulässige Höhe kann durch Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Schornsteine und Belüftungsanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten unterschritten werden.

Unterer Bezugspunkt für die im Plangebiet festgesetzten Gebäudehöhen ist der nördlich des Plangebiets auf der Fahrbahnkante eingemessene Höhenpunkt (Ostwert: 32517506,046; Nordwert: 5906518,454) mit einer Höhe von 27,96 m ü DHHN.

4.3 Bauweise und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Geplant ist an dieser Stelle ein Baugebiet, in dem verschiedene Wohnformen (Einfamilien- und Doppelhäuser, Reihenhäuser, Hausgruppen und Mehrparteienhäuser) verortet werden sollen.

Zulässig sind im **WA 1** nur **Einzel- und Doppelhäuser (ED)** in offener Bauweise (o). In den WA 2 und WA 3 sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten.

Im WA 2 und 3 gilt die offene Bauweise, um auch Geschosswohnungsbau und Hausgruppen zuzulassen. In der sog. **offenen Bauweise (o)** dürfen Gebäude bis zu einer Länge von **50 m** und mit einem seitlichen **Grenzabstand** errichtet werden.

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht darüber hinaus die Festlegung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden notwendig, um den gewünschten städtebaulichen Maßstab zu sichern. Ein Einzelhaus ist ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Die Anzahl der Hauseingänge, Geschosse oder Wohnungen ist unerheblich. Auch mehrgeschossige Wohnblocks oder Doppelhäuser bilden, sofern sie auf einem Grundstück stehen, ein Einzelhaus.

Als Doppelhaus werden zwei selbstständig benutzbare Gebäude auf benachbarten Grundstücken bezeichnet, die an der gemeinsamen Grundstücksgrenze derart zusammengebaut werden, dass sie einen Gesamtkörper bilden und als bauliche Einheit erscheinen. Eine Hausgruppe (z.B. Reihenhäuser) hingegen besteht aus mindestens drei auf benachbarten Grundstücken stehenden und nach den gleichen Grundsätzen wie bei Doppelhäusern aneinandergebauten Gebäuden. Sofern ein Reihenhäuser in seiner Gesamtheit auf einem Grundstück steht und keine Gebäude auf anderen Grundstücken an dieses herangebaut wurden, ist es baurechtlich als Einzelhaus zu werten.

Um eine Bebauungsstruktur zu erreichen, die dem Charakter und der angrenzenden vorwiegenden Einfamilien- und Doppelhausbebauung entspricht, die gleichzeitig aber auch der Forderung nach einer verdichteten Bauweise und dem Bedarf nach kleineren Wohneinheiten gerecht wird, wird das Baugebiet in drei Bereiche gegliedert. In den randlich zur freien Landschaft hin gelegenen WA 1 und WA 2 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

Im WA 2 sind ergänzend Reihenhäuser mit maximal 6 Wohneinheiten zulässig, sodass auch Reihenhäuser entstehen können.

Im zentralen WA 3 hingegen sollen auch Mehrparteienhäuser entstehen können, weshalb für diese Bereiche festgesetzt wird, dass je Einzelhaus bis zu 8 Wohneinheiten und je Hausgruppe maximal 6 Wohneinheiten zulässig sind.

Somit können in den WA 2 und WA 3 auch Reihenhäuser entstehen.

Mit den getroffenen Festsetzungen sind die Höhenentwicklung und die Kubaturen für die Gebäude angemessen begrenzt. Gleichzeitig wird ein ausreichender Spielraum für eine vielfältige Baugestalt belassen.

4.4 Grundstücksgröße und überbaubare Grundstücksfläche

Um die vorhandenen Flächen sinnvoll zu nutzen, gleichzeitig aber auch einer übermäßigen Verdichtung im Siedlungsrandbereich entgegenzuwirken, wird vorliegend für **Einzelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße von 650 m²** festgesetzt. Bei Doppelhäusern beträgt die **Mindestgrundstücksgröße 400 m² je Doppelhaushälfte**, für Reihenhäuser beträgt die **Mindestgrundstücksgröße 250 m² für ein Reihenhausgrundstück**.

Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 3 m zu den Planstraßen und dem Fuß- und Radweg. Im WA 1 hält die hintere Baugrenze jeweils einen Abstand von 5 m zu den Flächen zum Anpflanzen. Im WA 2 verläuft die rückwärtige Baugrenze in einem Abstand von 15 m zur Grenze der Fläche zum Erhalt, sodass Gebäude nicht zu sehr an den dort vorhandenen Gehölzbestand heranrücken können. So kann ebenfalls die Schattenwirkung des Gehölzbestandes berücksichtigt werden. Im östlich der öffentlichen Grünfläche 1 (ÖG 1) vorhandenen WA 3 hält die rückwärtige Baugrenze einen Abstand von 10 m zur Fläche zum Erhalt ein, um auch hier den Baumbestand zu berücksichtigen. Zum Lärmschutzwall hält die Baugrenze einen Abstand von 5 m, zum östlich angrenzenden Gehölzstreifen wird ein Abstand von 15 m vorgesehen.

Die möglichen Grundstückszuschnitte ergeben sich aus dem städtebaulichen Entwurf und der Anordnung der Verkehrsflächen. Die Anordnung der Baugrenzen lässt den Bauherren und ihren Architekten ansonsten freien Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken. Die Bauherren sollen ansonsten frei in der Gestaltung ihrer Gebäude sein. Weitergehende Festsetzungen, z. B. die Vorgabe einer Firstrichtung, werden bewusst nicht getroffen.

Ergänzend wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO, die Gebäude sind, nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Dadurch soll sichergestellt werden, dass der Straßenraum möglichst offen wirkt und keine unerwünschte Einengung durch unmittelbar angrenzende Gebäude erfährt. Zudem wird somit sichergestellt, dass bauliche Anlagen zu den vorgesehenen Randeingrünungen und den Gehölzbeständen Abstände einhalten. Der zukünftige Straßenraum wird somit vor allem durch Vorgärten geprägt, ein Übergang vom öffentlichen in den privaten Bereich entsteht.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Ackerfläche genutzt. Im Zentrum des Gebiets befindet sich eine Senke, die von Baumbestand umgrenzt wird. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Gehölzstreifen, zudem sind entlang der südwestlich verlaufenden K 143 straßenbegleitend Baumbestände vorhanden.

Der im Zentrum des Plangebiets vorhandene Baumbestand soll weitgehend erhalten werden und findet in der Planung Berücksichtigung. Der südliche Teil des östlich angrenzenden Gehölzstreifens wird in den Geltungsbereich einbezogen und überplant. Voraussichtlich werden an dieser Stelle zur Herstellung der Erschließung Entnahmen erforderlich. Ggf. müssen einzelne Straßenbäume zusätzlich für die Erschließung entnommen werden.

Flächen zum Anpflanzen

Das Plangebiet wird nach Norden und Westen durch zwei jeweils 10 m breite Flächen zum Anpflanzen - A1 zur freien Landschaft hin abgegrenzt. Zudem wird entlang der K 143 eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen – A2 vorgesehen. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen A 1 und A 2 sollen Randeingrünungen angelegt werden.

Textlich wird entsprechend folgendes festgesetzt:

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **A1** sind standortgerechte Gehölze der Pflanzenliste C in einer Breite von 10 m anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand ist 1,25 m x 1,25 m auf Lücke. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3-7 Exemplaren zu pflanzen. Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss für die Dauer von 5-7 Jahren mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen. Die Anpflanzung sind in der Pflanzperiode nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt Zeven zu pflanzen und anschließend dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an der gleichen Stelle zu schaffen.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **A2** sind standortgerechte Gehölze der Pflanzenliste C in einer Breite von 5 m anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand ist 1,25 m x 1,25 m auf Lücke. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3-7 Exemplaren zu pflanzen. Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss für die Dauer von 5-7 Jahren mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen. Die Anpflanzung sind in der Pflanzperiode vor Baubeginn durch die Grundstückseigentümer zu pflanzen und anschließend dauerhaft durch den Grundstückseigentümer zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an der gleichen Stelle zu schaffen.

Fläche zum Erhalt / öffentliche Grünfläche

Die zentral im Plangebiet vorhandene Senke ist von Baumbeständen umgeben. Diese werden im Zuge der Planung berücksichtigt und sollen möglichst erhalten werden. Die Fläche wird daher als Fläche zum Erhalt, unterlagert von einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölz festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche ist der vorhandene Baumbestand zu sichern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in der darauffolgenden Pflanzperiode durch die Stadt Zeven in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Öffentliche Grünfläche ÖG 1

Im Bereich der zentral gelegenen Senke ist die Einrichtung einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Festgesetzt wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkwald (PAW – waldartige Parkanlage). Innerhalb dieser Fläche ist durch die Stadt Zeven in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen ein Parkwald der Wertstufe 4 anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode durch die Stadt Zeven zu ersetzen. Zulässig sind u.a. Wege und andere Erholungseinrichtungen. Ergänzend sind Spielplätze zulässig. Zu verwenden sind Bäume der Pflanzliste D. Die Pflanzungen dürfen durch standortgerechte Ziergehölze sowie Stauden und Sträucher ergänzt werden.

Zwischen den Bäumen, Sträuchern und Wegen sind Wiesenflächen anzulegen.

Öffentliche Grünfläche ÖG 2

Die öffentliche Grünfläche 2 dient als Zuwegung zur Unterhaltung der Fläche zum Anpflanzen A1 und ist durch die Stadt Zeven in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode zu begrünen und zu unterhalten.

Öffentliche Grünfläche ÖG 3

Die öffentliche Grünfläche 3 befindet sich im Bereich der Quartierszufahrt. Sie ist durch die Stadt Zeven in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode als Straßenbegleitgrün zu gestalten.

Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken

Aus gestalterischen Gründen und zur Förderung der Durchgrünung des Baugebietes aber auch im Hinblick auf eine Verbesserung des örtlichen Kleinklimas werden grünordnerische Festsetzungen für die privaten Grundstücke getroffen.

Je Grundstück ist in den allgemeinen Wohngebieten ein Baum als standortgerechtes Laubgehölz der Pflanzenliste A - oder alternativ zwei Obstbäume alter, regional typischer Sorten der Pflanzenliste B zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Verlust ist durch den Grundstückseigentümer ein gleichartiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu leisten.

Damit soll eine Durchgrünung des Plangebietes durch ein „Grundgerüst“ standortgerechter Bäume dauerhaft im Plangebiet etabliert werden.

Dachbegrünung

Begrünte Dächer beeinflussen das Mikroklima durch eine Verminderung der Oberflächen-temperatur und können Niederschlagswasser speichern und zeitlich verzögert in den Wasserkreislauf zurückführen. Daher wird eine textliche Festsetzung zu Dachbegrünungen getroffen.

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden sowie von baulichen Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO mit einer Dachneigung bis 7 Grad sind vollständig mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

Begrünte Dachflächen sind mit einer funktionsgerechten Substratauflage auszuführen und mit einer Gras- und Kräutersaatgutmischung und/oder Sedum-Sprossenansaat anzusäen, so dass eine geschlossene Vegetationsfläche entsteht, die auf Dauer zu erhalten ist. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten. Ausnahmsweise können Lichtkuppeln oder Glasdächer zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Zudem sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie soweit technisch möglich mit dem Gründach zu kombinieren.

Fassadenbegrünung

Begrünte Fassadenflächen können das örtliche Kleinklima durch Beschattung und Verdunstung beeinflussen sowie die Luftqualität verbessern und die Aufenthaltsqualität erhöhen. Zudem dienen sie der Artenvielfalt.

Es wird festgesetzt, dass im WA 3 mindestens 30 % der geeigneten Fassadenflächen eines Gebäudes zu begrünen sind.

Sowohl bodengebundene Begrünung mit hochwachsenden Schling- oder Kletterpflanzen wie auch fassadengebundene Begrünung ist zulässig. Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung kann eine Rankvorrichtung vor die Fassade gestellt werden.

Diese Festsetzung dient ebenfalls der Durchgrünung des Gebiets.

Befestigung von Flächen

Die Herstellung von Stellplatzflächen, Terrassen, Zufahrten und weiteren Wegeverbindungen im Plangebiet geht i.d.R. mit der Versiegelung von Flächen einher. Diese Versiegelung soll vorliegend begrenzt werden, sodass die Auswirkungen der Versiegelung auf das Kleinklima verringert werden können und der Versickerung des Niederschlagswassers mehr Oberfläche zur Verfügung steht. Zusätzlich sollen Stellplatzanlagen begrünt werden, weshalb Anpflanzungsgebote getroffen werden.

Folgendes wird festgesetzt:

Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist.

Ebenerdige Stellplatzanlagen, sofern sie nicht in Carports oder Garagen liegen, sind mit wasserdurchlässigen und begrünbaren Oberflächen (z.B. als Rasenfugenpflaster oder Schotterrassen) auszuführen und zu begrünen.

Je angefangener 4 Stellplätze ist innerhalb der Stellplatzanlage durch den Grundstückseigentümer ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind in der auf die Fertigstellung der Stellplätze folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) zu pflanzen. Als Anwuchshilfe ist jeder Baum mittels zweier Anbindepfähle zu fixieren. Bei Verlust ist ein gleichartiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode an der gleichen Stelle zu leisten.

PflanzlistenPflanzenliste A:

Einzelbäume (heimische Gehölze), z. B.: Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).

Qualität: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

Pflanzenliste B:

Einzelbäume (Obstbäume), z. B.: Altländer Pfannekuchen, Boskoop, Bremervörder Winterapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Gelber Münsterländer, Goldrenette von Blenheim, Grahams Jubiläumsapfel, Hasenkopf, Holländer Prinz, Holsteiner Cox, Horneburger Pfannkuchen, Jakob Lebel, Knebusch, Krügers Dickstiel, Martini, Ontario, Prinzenapfel, Ruhm aus Vierlanden, Zitronenapfel, Stina Lohmann, Uelzener Rambour, Winterglockenapfel, Wohlschmecker aus Vierlanden. Bürgermeisterbirne, Gute Graue, Gellerts Butterbirne.

Pflanzenliste C:

Feldhecken:

Bäume

Betula pendula Sandbirke 2 j. v. S. 60/100
Fagus sylvatica Rotbuche 3 j. v. S. 80/120
Quercus robur Stieleiche 3 j. v. S. 80/120
Carpinus betulus Hainbuche 3 j. v. S. 80/120

Sträucher

Corylus avellana Haselnuss 3 j. v. S. 80/120
Rhamnus frangula Faulbaum 3 j. v. S. 80/120
Salix caprea Salweide 1 j. v. S. 60/ 80
Sambucus nigra Schwarzer Holunder 3 j. v. S. 60/100
Sorbus aucuparia Vogelbeere 3 j. v. S. 80/120
Prunus padus Frühe Traubenkirsche Str. 3 Tr. 60/100
**2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Pflanzenhöhe 60 - 100 cm*

Pflanzenliste D (u.a.):

Sandbirke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Silberlinde (*Tilia tomentosa*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Saalweide (*Salix caprea*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*)

Bepflanzung des Lärmschutzwalles

Im Nordosten des Plangebiets ist zum Bitumenwerk hin die Errichtung eines Lärmschutzwalls vorgesehen. Dieser soll bepflanzt werden. Textlich wird festgesetzt, dass die folgenden Pflanzungen vorzunehmen sind:

Zu jeweils 3-5 Stück: Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Qualität: 1 x verpflanzte Heister und Sträucher von 60-100 cm Höhe, Pflanzabstand: 1,2 m -1,5 m x 1,2 m-1,5 m.

Die Gehölze können nach Bedarf auf den Stock gesetzt werden, damit ein strauchartiger dichter Wuchs erhalten bleibt.

Der Wall ist in der nachfolgenden Pflanzperiode nach Errichtung zu bepflanzen. Die Anpflanzung erfolgt durch die Stadt Zeven. Sie ist durch die Stadt Zeven dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

4.6 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken sowohl Verkehrsimmissionen der südwestlich verlaufenden K 143 – Godenstedter Straße als auch gewerbliche Lärmimmissionen des nördlich vorhandenen Bitumenwerks ein. Ein schalltechnisches Gutachten, erstellt durch T & H Ingenieure GmbH, liegt mit Stand vom 26.05.2023 vor.

Die wesentlichen Aussagen des erstellten Lärmgutachtens sind dem Abschnitt Immissionsschutz des Kapitels 4.12 zu entnehmen.

Auf Basis der Erkenntnisse des Lärmgutachtens werden die folgenden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

Lärmschutzwall

Im Nordosten des Plangebiets wird eine 20 m tiefe Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist aufgrund der von Nordosten auf das Gebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen ein 2,5 m hoher Lärmschutzwall als aktive Schallschutzmaßnahme zu errichten. Unterer Bezugspunkt für den Lärmschutzwall ist der nördlich des Plangebiets auf der Fahrbahnkante (Ostwert: 32517506,046; Nordwert: 5906518,454) eingemessene Höhenpunkt mit einer Höhe von 27,96 m ü DHHN.

Der Lärmschutzwall ist gem. der Textlichen Festsetzung Nr. 10.11 zu begrünen.

Passiver Lärmschutz

Durch die südwestlich des Plangebiets verlaufende K 143 wirken Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Daher werden in der Planzeichnung Lärmpegelbereiche festgesetzt und entsprechend passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen grundsätzlich je nach Höhe des maßgeblichen Außenlärmpegels (MALP) die Anforderungen an die Luftschalldämmung gem. Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten.

Innerhalb des Plangebietes sind folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) in den in der Planzeichnung gekennzeichneten MALP bzw. Lärmpegelbereichen I, II, III, IV und V für Neubauten oder baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)	maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP) in dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Büroräume
I	bis 55	30	30
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Anforderungen an Schlafräume:

In Bereichen, in denen ein Beurteilungspegel von $L_{r,nacht} > 50$ dB(A) vorliegt (westlich der in der Planzeichnung dargestellten, dünn gestrichelten Linie), ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen. Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage für Schlaf- und Kinderzimmer kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Beurteilungspegel von $L_{r,nacht} \leq 50$ dB(A) vorliegt.

Außenwohnbereiche:

Zukünftige offene Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone), die im Bereich von $L_{r,tag} > 64$ dB(A) (LPB V und VI) geplant werden, sind zur nördlichen Seite auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) zu schützen.

Generelle Hinweise:

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Hinweis: Durch Gebäudeabschirmungen lassen sich üblicherweise Pegelreduzierungen von bis zu 5 dB erzielen.

4.7 Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO

Neu- und Umbauten im Ort sollten regionale Bauformen als charakteristisches Merkmal der Region respektieren und weiterentwickeln. Das bedeutet aber nicht, dass das „Alte“ nachgebaut werden sollte, sondern wünschenswert wäre eine Übersetzung des traditionellen Bauens in eine moderne, zeitgemäße aber zugleich regionaltypische Bauweise.

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zur freien Landschaft.

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich daher auf folgende Regelungen, die innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 97 „Godenstedter Straße“ der Stadt Zeven gelten:

Einfriedungen (§84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Das Bild eines Straßenraumes wird maßgeblich auch durch die Abfolge von Vorgarten- bzw. Gartenzonen und Grünstrukturen geprägt.

Gerade an den Vorderseiten der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen sollte ein freundliches, offenes Ortsbild gewährleistet sein. Insbesondere hohe und geschlossenen Zäune beeinträchtigen die Entstehung eines aufgelockerten Straßenraumes. Inzwischen sieht man zudem vielerorts sog. Stabgitterzäune, in die Kunststoffgewebe oder Schilfmatten eingezogen werden, durch die Durch- und Einblicke in die Vorgärten verhindert werden. Diesen „Abschottungsbestrebungen“ soll zum Schutz des Ortsbildes entgegenge wirkt werden.



Abbildung 7: Beispiel für die Negativwirkung blickdichter Zäune in Vorgärten

Insbesondere hohe Zäune beeinträchtigen die Entstehung eines aufgelockerten Straßenraumes. Zum Schutz des Ortsbildes wird die Höhe von Einfriedungen daher begrenzt.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind, mit Ausnahme des festgesetzten Fuß- und Radweges, als Grundstückseinfriedungen senkrecht gelattete Holzzäune, Mauern oder Stabmetallzäune bis zu einer Höhe von max. 1,00 m oder Lebendhecken/ Laubhecken zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche.



Abbildung 8: Beispiel für einladend gestaltete Vorgärten in unterschiedlichen Ausführungen

Hecken oder Lebendhecken haben eine deutlich andere Wirkung als Zäune und dürfen daher höher sein. Es ist allerdings darauf zu achten, dass sie regelmäßig geschnitten werden und die Verkehrsflächen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigen.

Flächig geschlossene Zäune sind als straßenbegleitende Einfriedung unzulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (gem. §84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Von besonderer Bedeutung ist die Materialwahl bei den Freianlagen, denn auch Wege und Grundstückszufahrten sind wichtige Elemente, die den äußeren Gesamteindruck von Gebäuden prägen. Natürliche Materialien wie Feldsteine, Natursteinpflaster oder Ziegel-pflaster sind, dort wo gepflastert werden muss, auch heute noch vorzuziehen. Aus Kostengründen müssen jedoch häufig Betonsteine verwendet werden. Hier sollte darauf geachtet werden, dass dezente, harmonische Farben und möglichst schlichte Quadrat- oder Rechtecksteine gewählt werden, die den natürlichen Materialien in ihrer Wirkung nahekommen.

Grundsätzlich sollten Flächen aus ökologischen Gründen nach ihrer Nutzungsintensität befestigt werden und alle Möglichkeiten zur Entsiegelung von Flächen genutzt werden. Ggf. kann auf Pflaster zugunsten von wassergebundenen Decken verzichtet oder wasser-durchlässig mit breiten Fugen gepflastert werden.

Vor diesem Hintergrund können auch Fassaden- oder Dachbegrünungen einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Stadtklimas leisten und zugleich das Ortsbild deutlich aufwerten.

Darüber hinaus sind die Baugrundstücke so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltend wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. In diesem Zusammenhang sind insbesondere sogenannte Schottergärten etc. aus Umwelt- und Klimasicht kritisch zu bewerten. Als Schottergärten werden Flächen bezeichnet, bei denen die Humusschicht abgetragen und eine Folie verlegt wird, auf der die Schotter-schicht (Steine, Kies u. ä.) aufgebracht wird. Andere Begrifflichkeiten für Schottergärten können auch Steingärten, Kiesgärten, Steinbeete, Kiesbeete etc. sein.

Durch diese angeblich pflegeleichten „Steinwüsten“ wird auch das dörfliche Grün zunehmend reduziert. Sie bieten keinen Lebensraum für Insekten, tragen zur Flächenerwärmung bei und bieten kaum einen ökologischen Wert. Schotterflächen sind entsprechend nicht als Grünflächen zu bewerten, sondern stellen eine Bodenversiegelung dar, die auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen ist.

Gem. § 9 Abs. 2 NBauO müssen nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein. Sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, dürfen sie demnach nicht versiegelt werden.



Abbildung 9: Beispiel für Schottergärten ohne ökologischen Wert

Aus gestalterischen aber auch ökologischen Gründen wird über die örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Grünflächen zeichnen sich durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsenen Flächen aus. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Die flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steinen, Kies sowie flächigen Vegetationsblockern, Kunstrasen, Geotextil o.ä. ist unzulässig. Es wird darüber hinaus empfohlen, Zuwegungen, Stellplätze, Freisitze u. ä. wenn möglich mit einer wasserdurchlässigen Befestigung zu versehen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen).

Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Nichtbeachtung der Örtlichen Bauvorschrift den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen kann.

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

4.8 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine zentrale Zufahrt von der Godenstedter Straße im Süden des Plangebiets. Es wird festgesetzt, dass entlang der Kreisstraße keine Zufahrten zu den Baugrundstücken zulässig sind und die Grundstücke ausschließlich über die Planstraßen zu erschließen sind.

Der Ausbau der Planstraßen innerhalb des Plangebiets soll in verkehrsberuhigter Form erfolgen. Vorgesehen ist eine Straßenraumbreite von 10 m. Eine multifunktionale Gestaltung der Straßenräume nach dem „Blue-Green-Street-Konzept“ wird angestrebt. Der Straßenraum soll wassersensibel gestaltet und Stadtgrün geschaffen werden, sodass die Hitzevorsorge durch Verdunstung und Verschattung unterstützt wird. Wesentlicher Bestandteil ist die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort. Die Verdunstung über die Blätter der Pflanzen und den Boden erzeugt eine Verdunstungskühlung. Die konkrete Ausgestaltung des Konzepts ist Bestandteil der Erschließungsplanung.

Um den Anwohnern eine fuß- und radläufige Anbindung an die freie Landschaft im Norden des Plangebiets zu ermöglichen, werden ergänzend zwei Wegeverbindungen im Nordosten und Nordwesten des Plangebiets als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

4.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Unterhaltung der Fläche zum Anpflanzen A1 wird im Westen des Plangebiets auf der öffentlichen Grünfläche 2 ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen. Diese ist wie folgt zu belasten:

Die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit, mit einem Leitungsrecht für Versorgungsbetriebe sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Stadt Zeven zu belasten.

4.10 Ver- und Entsorgung

Ein Anschluss an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze ist erforderlich. Es ist zu prüfen, ob die notwendige Ver- und Entsorgung durch den Ausbau der bestehenden Netze gesichert werden kann. Entsprechende Aussagen dazu werden von den Trägern der Ver- und Entsorgung im Zuge des Scopings erbeten.

Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Telekommunikation

Das Plangebiet muss an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen werden.

Sollte zur Versorgung des Baugebiets eine neue Trafostation erforderlich sein, kann diese an geeigneter Stelle im Plangebiet untergebracht werden. Dazu wird im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen (hier: Elektrizität) südöstlich des Sondergebietes festgesetzt. Die Versorgungsfläche hat die Maße 6 m x 8 m.

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen, ist die unterirdische Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen im Verlauf der Verkehrsflächen vorgesehen. Damit soll neben einer dauerhaft gesicherten Zugänglichkeit gleichzeitig gewährleistet werden, dass notwendige Versorgungsleitungen nicht überbaut und Leitungsverläufe nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden.

Ein Anschluss an die Gasversorgung ist für das Plangebiet nicht vorgesehen. Der Anschluss an ein Fernwärmenetz muss geprüft werden. Momentan wird für die Stadt Zeven ein kommunales Wärmeplanungskonzept erstellt. In diesem wird die Wärmeversorgung in der Stadt Zeven und damit auch die Wärmeversorgung im Plangebiet näher betrachtet.

Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der Leitungsträger untereinander sind im Zuge der weiteren Erschließungsplanung rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen Abstimmungen zu treffen.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung in der Samtgemeinde Zeven erfolgt über getrennte Schmutz- und Regenwasserkanalsysteme. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Zeven. Die Abwässer werden der Abwasserreinigungsanlage in Zeven zugeleitet. Im Rahmen des Scopings werden Aussagen dazu erbeten, ob die anfallenden Abwassermengen dort aufgenommen werden können.

Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen, weshalb das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden muss.

Im Bebauungsplan wird dazu im nördlichen Teil der Senke am tiefsten Punkt im Plangebiet eine Fläche für die Regenwasserrückhaltung vorgesehen.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird ein Entwässerungskonzept erstellt werden.

Zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses können auf den Privatgrundstücken geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

So kann das auf den Dachflächen und den versiegelten Freiflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser gesammelt und zur Grünflächenbewässerung verwendet oder dem Brauchwasserkreislauf zugeführt und genutzt werden. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser unkontrolliert von privaten Baugrundstücken auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen abfließt und dort zu Schäden führt. Es erfolgt ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung.

Darüber hinaus soll in der Haupteerschließungsstraße das Konzept der „Blue-Green-Street“ umgesetzt werden. Die in diesem Zusammenhang entstehenden Maßnahmen (z.B. Bäume, Grünstreifen oder wasserdurchlässige Beläge) unterstützen die Versickerung und Verdunstung von Regenwasser im Plangebiet.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch die Stadt Zeven.

Details der Löschwasserversorgung (Lage von Hydranten) werden im Zuge der konkreten Erschließungsplanung abgestimmt. Die erforderlichen Feuerlöscheinrichtungen und Leitungsgrößen werden rechtzeitig vor Baubeginn abgestimmt. Nähere Hinweise zur Löschwasserentnahme werden vor der konkreten Ausbauplanung erfragt und beim Ausbau der Straßen beachtet.

Müllentsorgung

Allgemeiner Hausmüll wird ortsüblich über die Müllabfuhr entsorgt. Die Abfallbehälter sind am Tag der Abholung an der Straße bereit zu stellen. Auf den Grundstücken ist ausreichend Platz für die Lagerung von Abfall vorzuhalten. Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Rotenburg (Wümme). Durch die geplante Erschließung ist die sichere Befahrbarkeit gewährleistet. Die Straßenstiche sehen jeweils am Ende einen Wendehammer mit einem Durchmesser von 22 m vor, sodass ein dreiaxsiges Müllfahrzeug wenden kann. Die für Müllfahrzeuge erforderlichen Kurvenradien werden im Zuge des Erschließungskonzeptes berücksichtigt.

Wärmeversorgung

Um die Wärme- und Energieversorgung der Gebäude im Plangebiet möglichst treibhausgasneutral zu gestalten, ermöglicht das zentral im Plangebiet festgesetzte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Parkierungsanlage und ergänzende Nutzungen im Bereich Mobilität und Logistik* unter anderem Versorgungsanlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung. Die Samtgemeinde Zeven stellt derzeit ein kommunales Wärmeplanungskonzept auf. In diesem Rahmen wird die Wärmeversorgung in der Stadt Zeven und damit auch im Plangebiet zukünftig näher geregelt. Im Rahmen dieses Bebauungsplans werden somit keine konkreten Angaben zur Wärmeversorgung gemacht.

4.11 Landwirtschaft

Durch die Planung wird eine ca. 7,7 ha große Ackerfläche dauerhaft einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung zu tolerieren.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Stadtgebiet Zeven auszugleichen. Da Flächeneignung und Verfügbarkeit nur begrenzt sind, erfolgt ggf. eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen im Zuge erforderlicher externer Kompensationsmaßnahmen. In einem solchen Fall versucht die Stadt Zeven die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen so gering wie möglich zu halten.

4.12 Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Ergänzend befinden sich Gehölzbestände im Plangebiet. Es wird ein Umweltbericht erstellt, dessen Ergebnis in dieses Kapitel eingearbeitet wird, sobald dieser vorliegt. Zudem erfolgt eine Brutvogelkartierung für die Fläche.

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist nach derzeitigem Stand wie folgt einzuschätzen:

Boden



Abb. 10: Auszug Bodenübersichtskarte 1:500.000 (BÜK50) NIBIS Kartenserver, vom 11.04.2023, ohne Maßstab

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden bisher unbebaute Flächen im Außenbereich umgenutzt. Die Stadt versucht dies nur im notwendigen Maße und mit möglichst sparsamer Versiegelung umzusetzen. Nach derzeitiger Einschätzung stellen die Versiegelung der Ackerflächen im Zuge der Errichtung von Gebäuden und der Erschließung sowie die damit verbundene Beeinträchtigung des Bodenhaushalts den zentralen Eingriff dar.

Hinsichtlich der Naturhaushaltsfaktoren Wasser, Luft und Klima liegt aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine Beeinträchtigung der Bodenstrukturen vor.

Gemäß Bodenübersichtskarte (BÜK 50/ 1:50.000) Niedersachsen liegt im Plangebiet der Bodentyp Mittlere Podsol-Braunerde vor. Der Bereich der Senke wird als Abtragsfläche keiner Bodenlandschaft zugeordnet.

Podsole haben ein vermindertes Wasserrückhaltevermögen und einen geringen Nährstoffgehalt. Dem vorkommenden Bodentyp wird in der BK50 eine geringe Gefährdung der Bodenfunktion durch Verdichtung zugewiesen.

In der Karte 3 Boden des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Rotenburg (Wümme) werden für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung keine Darstellungen getroffen.

Andere geeignete oder verfügbare Flächen sind als mögliche Ergänzung des Siedlungsraumes derzeit nicht vorhanden. Die Standortwahl wurde sowohl unter dem Gesichtspunkt der Minimierung von Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als auch im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit getroffen und sorgfältig abgewogen. Eine adäquate Alternative zur Planung gibt es nicht.

Sofern Material im Zuge von Baumaßnahmen ausgekoffert wird und es aus bautechnischen oder wasserwirtschaftlichen Gründen nicht wiedereingebaut werden kann, ist es einer geeigneten Verwertung/ Entsorgung zuzuführen.

Die Möglichkeiten der Verwertung orientieren sich an den Zuordnungswerten der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA). Es liegt für eine Teilfläche des Plangebiets (Flurstück 120/4) ein Bodengutachten der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH mit Stand vom 20. November 2015 vor. Unterhalb des Oberbodens wurden bei den Untersuchungen anthropogene Auffüllungen (in Teilbereichen), Geschiebedeckelsande, Geschiebelehm, Geschiebemergel und Sande erkundet. Die im Rahmen der Untersuchungen entnommenen Bodenproben wurden zusätzlich auf chemische Belastungen untersucht. Die im Plangebiet vorkommenden Böden werden überwiegend den Einbauklassen Z 1.2 zugeordnet. Jeweils eine Probe wird der Einbauklasse 1 und der Einbauklasse 2 zugeordnet. Allerdings ist die Gültigkeit der Analyseergebnisse lediglich auf drei Monate begrenzt, so dass sich die Einstufungen in den letzten Jahren geändert haben können.

Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Durch die mit dem Vorhaben verbundene Flächenversiegelung kann das Oberflächenwasser vor Ort zukünftig lediglich eingeschränkt versickert werden.

Mögliche Schadstoffeinträge aus landwirtschaftlichen Nutzungen entfallen zukünftig, so dass aus den Folgenutzungen durch das Wohngebiet keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Klima

Mit der Entwicklung eines weiteren Baugebietes werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt, die keine besondere Bedeutung für das Klima aufweisen. Der im Randbereich der Senke vorhandene Baumbestand wird im Zuge der Planung berücksichtigt und soll weitestgehend erhalten bleiben. Der angrenzende Baumbestand wird so weit möglich vollständig erhalten. Dadurch sind lediglich geringfügige Änderungen des Mikroklimas zu erwarten.

Die Straßenräume sollen gemäß dem Konzept „Blue-Green-Streets“ gestaltet werden. Der Straßenraum soll durchgrünt und straßenbegleitend Versickerungsmöglichkeiten geschaffen werden, um die Entwicklung des Mikroklimas positiv zu beeinflussen. Die genaue Ausgestaltung der Straßenräume ist Bestandteil der Erschließungsplanung.

Unter Berücksichtigung der mit der Realisierung des Baugebietes einhergehenden ergänzenden Pflanzmaßnahmen ist von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima auszugehen.

Mit den vorgesehenen Pflanzmaßnahmen, die eine Durchgrünung des Gebietes fördern sollen, können etwaige negative Auswirkungen der Bebauung auf das Mikroklima abgemindert werden.

Die Einhaltung energetischer Mindestanforderungen sowie die Nutzung regenerativer Energien sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Altlasten und Kampfmittel

Es liegen derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes vor. Wie dem erstellten Bodengutachten zu entnehmen ist, wurden in den 2015 entnommenen Bodenproben Abweichungen der pH-Werte festgestellt. Nördlich außerhalb des Plangebiets befindet sich eine Altlastenfläche, ergänzend ist auf der nordwestlich des Plangebiets gelegenen Fläche eine Altablagerung vorhanden.

Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Hopfengarten 2, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen. Gleiches gilt für Kampfmittel. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover umgehend zu benachrichtigen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Das gesamte Plangebiet stellt sich derzeit überwiegend als Ackerfläche. Im Randbereich der Senke ist Baumbestand vorhanden.

Im Zuge der Realisierung des Baugebietes werden umfangreiche Flächen für Bebauung und Verkehr neu versiegelt.

Die Gehölzbestände entlang der Godenstedter Straße und die östlich angrenzende Gehölzfläche sollen erhalten bleiben. Ggf. sind zur Herstellung der Erschließung geringfügig Entnahmen von Gehölzen erforderlich.

Die Gehölzbestände im Randbereich der Senke sollen ebenfalls weitgehend erhalten bleiben. An den Enden der beiden Gehölzschenkel sind für die Parzellierung und Erschließung voraussichtlich begrenzt Gehölzentnahmen erforderlich.

Es befinden sich keine Naturdenkmäler, geschützte Objekte oder geschützte Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts im Plangebiet oder sind durch die Planung indirekt betroffen.

Lebensraum, der bei derzeit intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, überwiegend als Ackerland, nur eingeschränkt bedeutsam ist, geht verloren. Zugleich wird durch die Gärten und Grünflächen sowie insbesondere durch die Bepflanzung des Lärmschutzwalls wertvoller neuer Lebensraum geschaffen. Eine Brutvogelkartierung wird erstellt und die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet, wenn sie vorliegen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Bei Eingriffsvorhaben im Rahmen der Bauleitplanung bezieht sich die Prüfung auf das Artenspektrum der Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie auf die europäischen Vogelarten. Artenschutzrechtliche Verbote greifen erst im Zuge der konkreten Realisierung von Vorhaben. Gleichwohl ist im Vorfeld zu prüfen, ob der Umsetzung der Planung ggf. unüberwindliche Hindernisse bezüglich des Artenschutzes entgegenstehen.

Die Gehölzbestände im Umfeld des Plangebietes bleiben weitgehend erhalten.

Sie befinden sich bereits jetzt in Siedlungsnähe und dürften hinsichtlich ihrer Eignung als potenzieller Lebensraum sowie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten keine erhebliche Einschränkung erfahren. Die Gehölzbestände innerhalb des Plangebiets werden ebenfalls weitgehend erhalten.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit ihrem regelmäßigen Flächenumbruch und der unmittelbaren Anbindung an das bestehende Ortsgefüge sowie der südwestlich verlaufenden Kreisstraße sind bereits deutliche Störungspotenziale vorhanden. Die landwirtschaftliche Fläche ist hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum somit deutlich eingeschränkt. Eine Brutvogelkartierung wird ergänzend erstellt und die Ergebnisse ergänzt, sobald sie vorliegen.

Darüber hinaus sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ausreichende und meist deutlich besser geeignete Lebensräume vorhanden, auf die ausgewichen werden kann.

Die ökologische Funktion ist im nahen Umfeld weiterhin gewahrt, so dass ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 derzeit ausgeschlossen werden kann. Es wird an dieser Stelle jedoch darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen auch unabhängig vom Bebauungsplan zu berücksichtigen sind. Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten.

Auf der Planzeichnung wird darauf hingewiesen, dass die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 BNatSchG zu beachten sind.

Im Zuge des zu erstellenden Umweltberichts wird eine Biotoptypenkartierung angefertigt und Vermeidungsmaßnahmen herausgearbeitet. Die Ergebnisse des Umweltberichts werden an dieser Stelle ergänzt, sobald sie vorliegen.

Auf der Planzeichnung erfolgt ergänzend folgender Hinweis zur Begrenzung der Lichtverschmutzung. Außenbeleuchtungen sollen zum Schutz wildlebender Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur <3000 Kelvin ausgeführt werden. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht und geschlossen zu halten und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölze oder Grünflächen ist zu vermeiden. Die Lichtquellen sind sowohl zeitlich als auch in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung notwendige Maß zu beschränken.

Es wird an dieser Stelle ergänzend darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen immer auch unabhängig vom Bebauungsplan zu berücksichtigen sind. Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei Bauarbeiten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die R SBB 2023 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen“ zu beachten ist. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet die 1. Änderungsfassung der Satzung über den Schutz von Bäumen innerhalb des Gebietes der Stadt Zeven (Baumschutzsatzung) vom 06.12.2012 gilt.

Orts- und Landschaftsbild

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) wird das Plangebiet einer Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung zugeordnet.

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich Gewerbe- und Industrieflächen. Südlich und östlich schließen sich bestehende Siedlungsbereiche an. Im Westen beginnt die freie Landschaft. Das Landschaftsbild ist vorbeeinträchtigt.

Durch die Realisierung eines Neubaugebietes in Ortsrandlage kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Daher wird nach Westen hin durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen die Anlage einer Randeingrünung vorgesehen.

Nach Norden hin wird der Siedlungsrand durch den begrünten Lärmschutzwall sowie ebenfalls eine Fläche zum Anpflanzen gestaltet werden.

Das vorliegende Bebauungskonzept berücksichtigt insbesondere hinsichtlich der Grundstücksausnutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude die umgebende Siedlungsstruktur. Durch ergänzende gestalterische Vorgaben im Bebauungsplan können nicht erwünschte Auswirkungen auf das Ortsbild zudem verhindert bzw. deutlich gemildert werden.

Die vorhandenen Siedlungsstrukturen werden angemessen und zeitgemäß weiterentwickelt und der Ortsrand wird behutsam und ortstypisch ausgebildet.

Kultur- und Sachgüter

Derzeitig bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden innerhalb des Plangebietes. Es wird gleichwohl an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tonscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), die im Zuge von geplanten Bau- oder Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) zur Kenntnis gebracht werden müssen. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Meldung unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen. Die Bauarbeiten sind einzustellen und die Fundstellen zu schützen.

Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vorliegend sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu erwartende Beeinträchtigungen zu ermitteln und es ist zu klären, inwieweit ggf. Schutzmaßnahmen zu treffen sind.

Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die Planung mit umliegenden ggf. schützenswerten Nutzungen verträglich ist.

Zur Beurteilung der auf das Gebiet einwirkenden Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen sowie der vom Gebiet ausgehenden Verkehrslärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, welche mit Stand 26.05.2023 vorliegt.

Geruchsimmissionen/ Landwirtschaft:

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe. Die nächstgelegene Hofstelle befindet sich ca. 440 m südwestlich des Plangebiets und ist von diesem durch die Bahnstrecke, das Wohngebiet zum Neuen Land sowie die Godenstedter Straße räumlich getrennt.

Die an das Plangebiet angrenzenden Ackerflächen werden weiterhin ackerbaulich genutzt werden, weshalb an dieser Stelle der Hinweis erfolgt, dass es durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der näheren Umgebung des Plangebietes zu Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm, Staub und Geruch kommen kann.

Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung zu tolerieren.

Verkehrslärm

Das geplante Wohngebiet verursacht Erschließungsverkehre. Die Erschließung erfolgt von Süden über eine zentrale Zufahrt zur K 143 – Godenstedter Straße. Insgesamt werden über drei Planstraßen voraussichtlich ca. 35 – 41 Baugrundstücke erschlossen, welche abhängig von der Lage im Gebiet mit Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrparteienhäusern bebaut werden können.

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen, welche durch die durch das Neubaugebiet entstehenden PKW-Bewegungen entstehen, wurde ein Geräuschgutachten beauftragt. Dieses soll potenzielle Konflikte bezüglich des zukünftigen Anwohnerverkehrs ermitteln.

Die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Wohneinheiten und somit die Ermittlung des durch das Gebiet entstehenden Verkehrsaufkommens und der Einwohnerzahl basieren auf einem Planungsstand, welcher eine verdichtete Bebauung vorgesehen hat. Der aktuelle Planungsstand sieht eine im Vergleich etwas geringere Verdichtung vor, weshalb die tatsächlich hinzukommenden Verkehre geringer ausfallen könnten.

Wie aus der schalltechnischen Untersuchung hervorgeht, kommt es durch die neu entstehenden Verkehre an einem Immissionsort (IO A) nachts zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels um 0,2 dB, wobei der Beurteilungspegel bereits im Ist-Zustand nachts die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschreitet. Tagsüber erhöht sich der Beurteilungspegel an diesem Punkt um 0,4 dB. An den anderen Immissionsorten erhöhen sich die Beurteilungspegel um 0,3 dB tags und 0,2 dB nachts, jedoch wird an diesen Punkten die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nicht überschritten.

Es handelt sich somit am Immissionsort A gem. § 1 der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) um eine wesentliche Erhöhung der Verkehrslärmverhältnisse.

In der aktuellen Rechtsprechung werden weder konkrete Maßnahmen in einem solchen Fall, noch der genaue Untersuchungsumfang für den planinduzierten Ziel- und Quellverkehr auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen benannt. Im Schallgutachten kann nicht abschließend beurteilt werden, inwieweit die Erhöhung um 0,2 dB derart relevant ist, dass entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Entsprechend der weitreichenden Juristenmeinungen kann beispielsweise eine Erhöhung um nur 0,1 dB durchaus ohne weitere Schallschutzmaßnahme einer Abwägung zugänglich sein, da es sich um eine minimale, weder subjektiv noch messtechnisch nachweisbare Erhöhung handelt. Im Lärmschutzgutachten heißt es weiter dazu: *„Aus Sachverständiger Sicht trifft dies auf eine Erhöhung um 0,2 dB ebenso zu, insbesondere wenn man zusätzlich die Prognoseunsicherheit und die täglichen Verkehrsschwankungen berücksichtigt.“*

Daher werden vorerst keine Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, auch vor dem Hintergrund, dass das Gutachten eine wesentlich dichtere Bebauung mit mehr Wohneinheiten und somit mehr Ziel- und Quellverkehr zugrunde legt.

Auf das Plangebiet wirkt ergänzend Verkehrslärm der südwestlich verlaufenden K 143 sowie des ca. 210 m südöstlich verlaufenden Nord-West-Rings ein. Zudem verläuft ca. 300 m westlich des Plangebiets eine Schienenstrecke der Eisenbahnen und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser GmbH.

Für allgemeine Wohngebiete gelten in Bezug auf Verkehrslärmimmissionen folgende Orientierungswerte, bzw. Grenzwerte:

Orientierungswert DIN 18005 /2/:	55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts
Grenzwert der 16. BImSchV /3/:	59 dB(A) tags, 59 dB(A) nachts
Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung:	70 dB(A) tags, 60 dB(A) nachts

Tagsüber wird der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung an der südwestlichen Plangebietsgrenze um ca. 2 dB überschritten. Ab einem Abstand von ca. 4 m zur südwestlichen Plangebietsgrenze wird der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung im gesamten Plangebiet unterschritten.

Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete wird um bis zu 17 dB und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 13 dB überschritten. Der Orientierungswert der DIN 18005 kann erst ab einem Abstand von ca. 110 m, der Grenzwert der 16. BImSchV erst ab ca. 50 m zur südwestlichen Plangebietsgrenze eingehalten werden.

Nacht wird der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung an der südwestlichen Plangebietsgrenze um 4 dB überschritten. Erst in einem Abstand von ca. 12 m zur südwestlichen Plangebietsgrenze wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung unterschritten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete wird um bis zu 19 dB und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 15 dB überschritten. Der Orientierungswert der DIN 18005 kann im gesamten Plangebiet nicht unterschritten werden. Der Grenzwert der 16. BImSchV kann erst in einem Abstand von ca. 172 m zur südwestlichen Plangebietsgrenze eingehalten werden.

Es sind Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich. Dabei kommen passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall) kommen aus städtebaulicher Sicht nicht in Betracht und wären auch nicht verhältnismäßig. Die Auslegung der passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume erfolgt nach der DIN 4107, Ausgabe 2018/7/. Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen werden in Kapitel 4.6 beschrieben.

Detaillierte Angaben zur Herleitung der Schallschutzmaßnahmen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Gewerbelärm

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich ein Asphaltmischwerk und weitere gewerblich genutzte Flächen.

Für allgemeine Wohngebiete gelten in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen folgende Orientierungswerte, bzw. Immissionsgrenzwerte:

Orientierungswert DIN 18005 /2/: 55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts

Immissionsrichtwert der TA Lärm /9/: 55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts

Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung: 70 dB(A) tags, 60 dB(A) nachts

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets kommt es aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden gewerblichen Geräuschimmissionen zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm /9/ für allgemeine Wohngebiete.

In der Tageszeit ergeben sich an der am stärksten belasteten nordöstlichen Plangebietsgrenze Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete tagsüber um 1 dB überschritten. In einem Abstand von ca. 26 m zur nordöstlichen Plangebietsgrenze kann der Orientierungswert sowie der Immissionsrichtwert eingehalten werden.

In der Nachtzeit werden der Orientierungswert und der Immissionsrichtwert ebenfalls an der nordöstlichen Plangebietsgrenze um 1 dB überschritten, es wurden an dieser Stelle Beurteilungspegel von 41 dB(A) ermittelt. Ab einem Abstand von ca. 16 m zur nordöstlichen Plangebietsgrenze können der Orientierungswert und der Immissionsrichtwert eingehalten werden.

Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird innerhalb des gesamten Plangebiets durch die Gewerbelärmimmissionen sowohl tagsüber als auch nachts unterschritten.

Aufgrund der Gewerbelärmimmissionen wird entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze die Errichtung eines Lärmschutzwalles vorgesehen. Die Beschreibung der zugehörigen textlichen Festsetzung ist dem Kapitel 4.6 zu entnehmen.

Detailliertere Ausführungen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Eingriff in den Naturhaushalt

Der Bestand stellt sich im Bereich der geplanten allgemeinen Wohngebiete sowie des Sondergebiets im Wesentlichen als Ackerfläche ohne besonders wertvolle natürliche Strukturen dar. Innerhalb des Plangebiets befindet sich Baumbestand, zudem grenzt östlich eine Gehölzfläche an. Es werden Flächen für Bebauung und Verkehrsanlagen neu versiegelt. Zudem sind vereinzelt Entnahmen aus dem Gehölzbestand zur Herstellung der Erschließung und Parzellierung erforderlich.

Insgesamt werden durch den Bebauungsplan auf ca. 43.656 m² Fläche allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Bei einer maximal zulässigen Versiegelung von 4 % im WA 1 und WA 2 (GRZ von 0,6) und 5 % im WA 3 (GRZ von 0,5) zzgl. einer maximal zulässigen Überschreitung von 50 %¹ ergibt sich hinsichtlich der Bodenversiegelung ein Eingriff von ca. 29.035 m²². Hinzu kommen ca. 9.773 m² Verkehrsflächen. Hier wird aufgrund der Gestaltung des Verkehrsraumes gemäß dem Blue-Green-Streets-Konzepts von einem Versiegelungsgrad von 75 % ausgegangen, sodass sich eine weitere Versiegelung von ca. 7.329 m² ergibt. Zudem wird auf ca. 952 m² ein Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen. Bei einer maximal zulässigen Versiegelung von 80 % (GRZ von 0,8) ergibt sich hinsichtlich der Bodenversiegelung ein Eingriff von ca. 762 m².

Ergänzend wird eine Versorgungsfläche mit ca. 48 m² ausgewiesen, welche voraussichtlich fast vollständig versiegelt wird.

Insgesamt werden von den ca. 77.080 m² des Plangebiets voraussichtlich ca. 37.174 m² versiegelt (zzgl. der Auswirkungen des Regenrückhaltebeckens).

Der Umfang der daraus resultierenden erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird derzeit noch ermittelt. Nach Erstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts wird das Ergebnis an dieser Stelle ergänzt und erforderliche Kompensationsmaßnahmen benannt. Verfügbarkeiten von Flächen für die Durchführung der Maßnahmen werden geprüft.

5 Bodenordnung

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Zeven. Diese wird eine zweckdienliche Parzellierung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vornehmen. Bodenordnerische Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

6 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Zeven entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Planungskosten. Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt aus entsprechenden Haushaltsmitteln der Stadt. Ergänzend entstehen Kosten im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplanes (bspw. Erschließungskosten).

¹ Zulässige Überschreitung bis GRZ von 0,6 im WA 1 und WA 2, bis GRZ von 0,75 im WA 3

² (Fläche WA 1 und WA 2 * 0,6) + (Fläche WA 3 * 0,75)

7 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)

Flächenbezeichnung	Fläche
WA 1 (0,4 GRZ)	16.368 m ²
WA 2 (0,4 GRZ)	8.346 m ²
WA 3 (0,5 GRZ)	18.942 m ²
Wohngebiet gesamt	43.656 m²
Verkehrsfläche	9.533 m ²
davon Straße	5.630 m ²
davon Straßenrand	3.903 m ²
Fuß- und Radweg Süd	45 m ²
Fuß- und Radweg West	195 m ²
Verkehrsfläche gesamt	9.773 m²
SO Parkieranlage	952 m²
ÖG 1 Parkwald	6.511 m ²
ÖG 2	311 m ²
ÖG 3	330 m ²
Randeingrünung	4.096 m ²
Hang / Fläche zum Erhalt	7.566 m ²
Grünfläche gesamt	18.814 m²
Versorgungsfläche	48 m²
Lärmschutzwall	1.186 m²
Regenrückhaltung	2.651 m²
Gesamt	77.080 m²

Plan und Begründung des Bebauungsplans wurden im Einvernehmen mit der Stadt Zeven durch das Büro MOR PartG mbB, Rotenburg ausgearbeitet.

Zeven, den _____.____.20__

Der Stadtdirektor