

Bebauungsplan Nr. 77 „Vor dem Wichelkamp“ der Stadt Zeven

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

Linke Seite: Stellungnahme

Rechte Seite: Abwägung und Einarbeitung in die Planung

Stand: 02.02.2025

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

1.	Landkreis Rotenburg (Wümme)	05.09.2025
2.	Industrie- und Handelskammer	01.08.2025
3.	Samtgemeinde Zeven – Fachbereich Bürger, Ordnung und Verkehr	29.08.2025
4.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	08.08.2025
5.	NABU-Kreisverband Bremervörde-Zeven e.V.	09.08.2025
6.	Unterhaltungsverband Nr. 19 Obere Oste	04.08.2025
7.	Wasserwerk Zeven	01.09.2025
8.	Stadtwerke Zeven GmbH	01.09.2025

Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen und Hinweise:

1.	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	03.09.2025
2.	EWE NETZ GmbH	13.08.2025
3.	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven	05.08.2025

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Darüber hinaus gab es Anregungen und Hinweise im Rahmen der Veranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 15.08.2025. Diese sind am Ende des Dokuments ebenfalls aufgeführt.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	
<u>Landkreis Rotenburg (Wümme)</u> Stellungnahme vom 05.09.2025	
Gegen die die Planung bestehen aus naturschutzfachlicher und-rechtlicher Sicht keine generellen Bedenken. In Bezug auf die geplante Eingrünung des Gebietes weise ich darauf hin, dass eine Eingrünung nach Norden bisher nicht vorgesehen ist. Dies ist jedoch aufgrund des Ausufers aus dem bisherigen Siedlungsbereich in die freie Landschaft erforderlich, um das geplante Wohngebiet in die Landschaft einzufügen. Mindestens sollte die bereits im F-Plan vorgesehene Hecke im Norden des F-Plangebietes bereits mit dem jetzigen Bebauungsplan umgesetzt werden. Die gleichzeitige Festsetzung als private Grünfläche und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen halte ich für wenig zielführend. Erfahrungen aus der Vergangenheit zeigen, dass die tatsächliche Umsetzung oft mangelhaft ist, da solche Flächen von den privaten Grundstückseigentümern als Teil ihrer normalen Gartenfläche angesehen werden.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> In Kenntnisnahme; Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich der Ortslage eine größere Wohnbaufläche samt Randeingrünung dar, welche in Richtung Norden über den vorliegenden Geltungsbereich dieser Planung hinausreicht. Insofern wird mit dem B-Plan Nr. 77 ersichtlich eine erste Etappe als Teil einer schrittweisen Entwicklung vollzogen, die sich langfristig weiter nach Norden arrondiert und bis dahin die notwendigen Randeingrünungen in Richtung Osten und Süden nachvollzieht. Ein mittelfristiges „Ausufers“ dieser ersten Etappe sollte ein Aufschließen in Richtung Norden beflügeln, so dass es hier keiner langfristigen Eingrünung zu Lasten der überbaubaren Grundstücksflächen für Wohnen bedarf. Eine vorangezogene nördliche Eingrünung des Bereiches gemäß FNP liegt fern des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung und ist zudem aufgrund derzeit bestehender Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse nicht möglich. Hingegen soll die gleichzeitige Festsetzung als private Grünfläche und als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der östlichen und südlichen Ränder des Plangebietes eben dieses Erfordernis gegenüber dem Orts- und Landschaftsbild deutlich fixieren und steht deswegen auch als private Grünfläche einer Anrechenbarkeit bezogen auf die höchstzulässige Überbaubarkeit (GRZ) der künftigen Grundstücke nicht zur Verfügung. Erfahrungen aus der Vergangenheit zeigen leider, dass eine Umsetzung solcher Randeingrünungen nicht an den planerischen Vorgaben scheitert, sondern häufig schlichtweg am Pflichtbewusstsein der Eigentümer:innen,

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
	u.a. auch aufgrund von fehlender Durchsetzungskraft bei Zuwiderhandlungen. Letzteres obliegt nicht der Bauleitplanung. Zur Wahrnehmung der Pflichten von Bauherrin und Bauherr wird an dieser Stelle zudem auf § 52 Abs. 1 NBauO verwiesen. Das Monitoring und ggfs. die Aufforderung zur Umsetzung der Pflanzmaßnahmen obliegen der Stadt Zeven.
1. Regionalplanerische Stellungnahme	
1.Brüttendorf gehört zu den Orten, denen keine zentralörtliche Bedeutung zugeordnet ist, weshalb sich Planung und Durchführung von Siedlungsmaßnahmen lediglich im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen können (RROP 2.1 04). Für Brüttendorf mit einer Einwohnerzahl von etwa 250 bedeutet dies eine maximale Ausweisung von 7 Grundstücken und maximal 0,7 ha Fläche für die Gültigkeitsdauer des aktuellen RROPs, Die Anzahl der Baugrundstücke ist somit entsprechen zu reduzieren. 2. Die Grundstücksgrößen scheinen teilweise überdimensioniert und nicht vereinbar mit dem Grundsatz des nachhaltigen Umgangs mit dem Schutzgut Boden (LROP 2.1 04) bzw. dem Ziel der angestrebten flächensparenden Bauweisen (RROP 2.1 05 2). Die alternative Planung scheint dies deutlich stärker zu berücksichtigen. Auch hier wäre jedoch eine Reduzierung auf maximal 7 Baugrundstücke im Rahmen der Eigenentwicklung nötig. 3. Ich weise darauf hin, dass sich östlich der Planfläche ein vorgesehenes Vorranggebiet für Windenergie befindet. Dieses Vorranggebiet war be-	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Zu 1) Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. In Abstimmung mit der Regionalplanung des Landkreises wird mit Hilfe einer Bauabschnittsbildung das Plangebiet in 2 Bauabschnitte geteilt, so dass in einem 1. Bauabschnitt nicht mehr als 7 Baugrundstücke (gemäß RROP) zugelassen werden. In einem zweiten Bauabschnitt und unter Anwendung einer zeitlich begrenzten Festsetzung können die weiteren 3 Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes bedarfsgerecht erst dann entwickelt werden, wenn der 1. Bauabschnitt vollständig bebaut wurde. Zu 2) Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Begrenzung der Baugrundstücke wird durch die Bauabschnittsbildung umgesetzt (siehe 1.). Eine Reduzierung der Grundstücksgrößen ist nicht vorgesehen, da diese weder zu einer Verringerung der zulässigen Baugrundstücke führen noch dem dörflichen Siedlungscharakter entsprechen würde. Zu 3) Nach erneuter Prüfung weist die Planung einen Mindestabstand von ca. 840 m gegenüber dem Vorranggebiet der Windenergie auf. Insofern

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
reits im 1. Entwurf vorgesehen und wird sich auch im 2. Entwurf wiederfinden. Der Abstand zwischen Vorranggebiet Windenergie und Wohnfläche würde folglich 800 m unterschreiten.	würde der Abstand von wenigstens 800 m durch die Planung nicht unterschritten. Zudem wurde im vorliegenden schalltechnischen Gutachten für den Windpark Wistedt (2022) im Ergebnis festgestellt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für die geplante Wohnbebauung eingehalten werden. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Stadt Zeven in Ihrer Stellungnahme (vom 28.11.2024) zum 1. Entwurf des Planänderungsverfahrens zum Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 ausdrücklich auf den Bebauungsplan Nr. 77 „Vor dem Wichelkamp“ sowie die bereits bestehende Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan hingewiesen hat. Die Planungshoheit der Stadt Zeven darf, an dieser Stelle in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 77 „Vor dem Wichelkamp“, nicht beschnitten werden.
Stellungnahme untere Denkmalbehörde	
4. Im Geltungs- und Wirkungsbereich des Plangebietes existieren im Landkreis Rotenburg (Wümme) derzeit keine nach § 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Niedersachsen eingetragene Baudenkmale, die gemäß § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG unter Schutz gestellt sind. Dies bedeutet aber nicht, dass damit grundsätzlich keine baulichen Anlagen mit Denkmaleigenschaften vorhanden sein könnten (§ 5 Abs. 1 NDSchG). Die Anwendbarkeit der Schutzvorschriften des NDSchG ist nicht von der Eintragung eines Kulturdenkmals in das Verzeichnis der Kulturdenkmale abhängig. Auch in der näheren und weiteren Umgebung befinden sich keine Baudenkmale. Aus diesen Gründen stehen Belange des Denkmalschutzes den Vorgaben des Bebauungsplans nicht entgegen. Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Zu 4) In Kenntnisnahme; Ein entsprechender Hinweis zum Denkmalschutz ist bereits Bestandteil der Planung.
Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz	
5. Meinerseits wird angezweifelt, ob der Betrieb nördlich des Betriebes G1 unberücksichtigt bleiben kann. Sollte es sich um den im Gutachten nicht weiter deklarierten „Standort 1“ handeln, wäre eine Darstellung schön gewesen, aus der hervorgeht, dass die Anlage nur unwesentlich auf das Plangebiet einwirkt.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Zu 5) In Kenntnisnahme; Es wurde überprüft, ob der beschriebene Zusammenhang besteht und ggf. auch darstellerisch verdeutlicht werden kann.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
Sollte dem so sein, bestehen meinerseits keine Bedenken.	Die nördlich des Betriebes G1 gelegene Betrieb besitzt nach derzeitigem Kenntnisstand eine Genehmigung mit zertifizierter Abluftreinigungsanlage (Az.: 63/20400-09-09). Gemäß den Empfehlungen des KTBL (Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e.V.), 2023 ist bei Einhaltung von 100 m / 200 m zur nächsten Wohnbebauung eine Berücksichtigung erforderlich. Der Betrieb liegt wenigstens 800 – 850 m entfernt vom Planungsraum. Die Darstellung der Anlage ist für die vorliegende planungsrechtliche Bewertung nicht von Relevanz und wurde dementsprechend im Geruchsgutachten nicht berücksichtigt.
Stellungnahme Abfallwirtschaft	
6. Der Planbereich wird über die Straße „Stubbenende“ erschlossen. Für die innere verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebietes ist eine neu herzustellende Stichstraße vorgesehen. Der Durchmesser der Wendeanlage ist gemäß Planung ausreichend dimensioniert. Die in der Planzeichnung angegebenen Maße sind zwingend einzuhalten. Des Weiteren darf die Wendeanlage nicht durch Bebauung (durch öffentliche Stellplätze) oder Bepflanzung verkleinert werden, damit ein Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen vermieden wird. Die Wendeanlage muss baulich gesichert werden, damit diese nicht zugeparkt werden kann. Wenn dies gewährleistet ist, bestehen seitens der Abfallwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Zu 6) In Kenntnisnahme; Eine Erschließungsplanung, die u.a. auch die Maße und Belange zu Wendeanlage und Rangiermöglichkeiten berücksichtigt liegt dieser Planung bereits zugrunde.
Wasserwirtschaftliche Stellungnahme	
7. Bodenschutzrechtliche Stellungnahme Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes liegen keine Hinweise vor. 8. Abwasserentsorgung Für das Plangebiet ist grundsätzlich eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung vorzusehen. D.h. die Erschließung der vorgesehenen Flächen an den jeweils vorhandenen Schmutzwasserkanal und Ableitung zur Abwasserreinigungsanlage in Zeven ist vorzusehen.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> zu 7) In Kenntnisnahme; Ein entsprechender Hinweis bezüglich Altlasten, Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen ist bereits Bestandteil der Planung. zu 8) In Kenntnisnahme; Eine Erschließungsplanung, die u.a. auch den beschriebenen Anschluss an den Schmutzwasserkanal berücksichtigt liegt der Planung bereits zugrunde.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
9. Niederschlagswasserentwässerung Gemäß vorliegender Begründung im B-Planverfahren soll das Oberflächenwasser mit Hilfe eines Stauraumkanals zurückgehalten und gedrosselt in die nächste Vorflut abgeleitet werden, da eine Versickerung aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht möglich ist. Die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer ist nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Entsprechende Anträge sind bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.	zu 9) In Kenntnisnahme; Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Ausbauplanung berücksichtigt.
Keine Bedenken haben geäußert	
• Kreisarchäologie • Bauaufsicht • Waldbehörde	In Kenntnisnahme
	<u>Beschlussvorschlag Stellungnahme Landkreis Rotenburg (Wümme)</u> Der Stellungnahme bzgl. einer Randeingrünung im Norden wird nicht gefolgt. Der Stellungnahme zur Randeingrünung innerhalb des Plangebiets wird nicht gefolgt und an der Festsetzung als private Grünfläche und als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgehalten. Der Stellungnahme bzgl. der Reduzierung der Baugrundstücke wird teilweise gefolgt und das Plangebiet in zwei Bauabschnitten geteilt. Die Hinweise bzgl. zum Abstand Vorranggebiet Windenergie werden zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten. Der Hinweis zum Denkmalschutz wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken bzgl. Immissionsschutz und Berücksichtigung des Betriebes nördlich des Betriebes G1 wurden überprüft. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. Die Hinweise bzgl. der Belange der Wendeanlage werden zur Kenntnis genommen. Die Straßenverkehrsfläche ist im Entwurf der Planzeichnung

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
	bereits entsprechend der zugrunde liegenden Erschließungsplanung angepasst. Die Hinweise bzgl. zum Bodenschutz, Abwasser- und Niederschlagsentsorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>Industrie- und Handelskammer</u> Stellungnahme vom 01.08.2025	
Vielen Dank für die Beteiligung am o. a. Planverfahren. Zu dem vorgelegten Planentwurf haben wir nur dann keine Bedenken vorzutragen, wenn sichergestellt wird, dass den östlich gelegenen Windkraftanlagen bzw. dem Vorranggebiet (VR) Windenergienutzung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) keine nachträglichen Einschränkungen entstehen. Für die internationale Wirtschaftsfähigkeit des Standortes Deutschland, aber auch für die Unternehmen im Elbe-Weser-Raum, ist eine verlässliche und bezahlbare Energieversorgung essenziell. Vor dem Hintergrund der Beendigung der Atom- und Kohlestromproduktion und der aktuellen weltpolitischen Lage sowie der damit verbundenen Veränderungen hinsichtlich der Energieversorgung Deutschlands, spielt der Ausbau und Bestand der Erneuerbaren Energien eine wichtige Rolle zur Sicherstellung der Versorgungssicherheit. Daher sollte aus unserer Sicht dafür Sorge getragen werden, dass die Planung in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht vertretbar ist und für den Betrieb der Windkraftanlagen durch die Neuplanung des allgemeinen Wohngebiets (WA) keine nachträglichen	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> In Kenntnisnahme, Der Mindestabstand von 800 m gegenüber den Vorranggebieten für Windenergie im letzten Entwurf des Planänderungsverfahrens zum Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 wird eingehalten. An der geringsten Stelle beträgt der Abstand des Plangebietes ca. 840 m.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
Einschränkungen entstehen. In Bezug auf die langfristige Nutzbarkeit des VR-Windenergienutzung sollte das Plangebiet so abgegrenzt werden, dass bei einer etwaigen Neuaufstellung des RROP dem VR keine Verkleinerung aufgrund der herangerückten Wohnbebauung droht. Das heißt, die im RROP derzeit vorgesehenen Abstände zu WA sollten sicher eingehalten werden. Wir bitten um weitere Beteiligung sowie um Mitteilung des Abwägungsergebnisses in digitaler Form.	
	<u>Beschlussvorschlag Stellungnahme Industrie- und Handelskammer</u> Die Bedenken und Anregungen wurden überprüft. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>Samtgemeinde Zeven – Fachbereich Bürger, Ordnung und Verkehr</u> Stellungnahme vom 29.08.2025	
Zur Sicherung der Löschwasserversorgung sollte laut „Technische Regel, Arbeitsblatt W 405“ vom DVGW in einem allgemeinen Wohngebiet ein Löschwasservolumen von mind. 48 cbm/h über die Dauer von zwei Stunden im maximalen Umkreis von 300 m von <u>jedem</u> Planobjekt vorliegen. Zur Sicherstellung des Erstangriffes ist dabei eine erste Löschwasserentnahmestelle im maximalen Abstand von 150 m von jedem Objekt erforderlich. Im Bereich der Kreuzung der Straßen „Blöckenweg“ und „Stubbenende“ befindet sich ein Unterflurhydrant mit einer durch die Stadtwerke Zeven berechneten Leistung von 96 cbm/h. Dieser Hydrant kann mit einer maximalen Entfernung von 295 m die Grundversorgung sicherstellen. Der zuvor genannte Hydrant kann jedoch nicht den Erstangriff sicherstellen.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> In Kenntnisnahme; Die beschriebenen Hinweise und Anforderungen sind innerhalb der nachgelagerten, konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die Hinweise werden in der Begründung zur Bauleitplanung redaktionell ergänzt.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
In der geplanten Straßenfläche des Bebauungsplanes sollten zur Sicherstellung des Grundschutzes mindestens ein Hydrant mit einem maximalen Abstand (zwischen den Hydranten) von 150 m vorgesehen werden.	
	<u>Beschlussvorschlag Stellungnahme Stadt Zeven Löschwasserversorgung</u> Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</u> Stellungnahme vom 08.08.2025	
Zunächst teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine besonderen Anforderungen im Hinblick auf den erforderlichen Untersuchungsaufwand und den Detaillierungsgrad der Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen. Anlass der Planung ist das von der Stadt Zeven geplante Vorhaben zur Entwicklung eines Wohngebietes auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen in zweiter Reihe zu den bereits bestehenden Wohngrundstücken entlang der Straße „Stubbenende“ am südöstlichen Eingang der Ortslage Brüttendorf. Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 1,24 ha. Davon sind derzeit 1,10 ha als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen und werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Durch die Planungen werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen und unwiederbringlich der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Grundsätzlich wird seitens der Landwirtschaft jeder Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung kritisch gesehen. Dies gilt insbesondere, wenn die Flächen entsprechend	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> In Kenntnisnahme; Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Bodenschutzklausel sowie die Umwidmungssperrklausel (§1a (2) BauGB) wurde im Rahmen der Planung berücksichtigt. Im Ortsteil Brüttendorf stehen derzeit keine anderen potenziell geeigneten Flächen bzw. Baulücken zur Verfügung. Dies wurde im Rahmen einer Alternativenprüfung auf FNP-Ebene überprüft. Die zeitweilig durch die Landwirtschaft bedingten Immissionen sind als ortstypisch hinzunehmen. Unzumutbare Geruchsbelastungen (Überschreitungen von Toleranzgrenzen) wurden auf den Planungsraum bezogen gutachterlich geprüft und ausgeschlossen.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
dem aktuellen Flächennutzungsplan derzeit als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind. Vor diesem Hintergrund besteht aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht ein besonderer Anspruch an die Planung zur abwägungsbeachtlichen Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Bodenschutzklausel sowie der Umwidmungssperrklausel (81a (2) BauGB). In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken.	
	<u>Beschlussvorschlag Stellungnahme Landwirtschaftskammer Niedersachsen</u> Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung zur Nutzung landwirtschaftlicher Flächen wird in der Begründung ergänzt. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>NABU-Kreisverband Bremervörde-Zeven e.V.</u> Stellungnahme vom 09.08.2025	
Der NABU Kreisverband Bremervörde-Zeven e.V. nimmt zu dem o.a. Verfahren auch im Namen und in Vollmacht des NABU Landesverbandes Niedersachsen e.V. Stellung. 1. Da der Umweltbericht zu dieser Raumplanung erst im nächsten Planungsschritt vorgelegt wird, ist eine naturschutzfachliche Einschätzung der Planung und der notwendigen Kompensationsmaßnahmen derzeit noch nicht abschließend möglich.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Zu 1) In Kenntnisnahme

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
2. Die von der Stadt Zeven unter Punkt 6 der Hinweise eingefügte Passage zum Insektenschutz ist rechtlich unverbindlich und damit <u>vollkommen wirkungslos</u>. 6. Außenbeleuchtung Es wird darauf hingewiesen, dass Lichtverschmutzung zu Insektenverlust führen kann. Aus diesem Grund sollte Außenbeleuchtung zum Schutz vor wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur ≤ 3.000 Kelvin installiert werden. Die Leuchtgehäuse sollten gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen ausgeführt werden und sollten eine Oberflächentemperatur von $60\text{ }^{\circ}\text{C}$ nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist zu vermeiden. Formulierungen wie „sollte“ oder „ist zu vermeiden“ erzielen keine Rechtswirksamkeit und müssen daher von den Eigentümern der Grundstücke nicht beachtet werden. Dies ist insbesondere bei diesem Bebauungsplan aber zwingend erforderlich, da sich das Planungsgebiet am Ortsrand im Übergangsbereich zur freien Natur befindet. Die Formulierung, die u.a. die Gemeinde Selsingen in aktuellen Bebauungsplanungen nutzt, ist rechtlich verbindlich. AUSSENBELEUCHTUNG Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmv Farbtemperatur ≤ 3.000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten stau geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von $60\text{ }^{\circ}\text{C}$ nicht überschreiten. Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen unzulässig. 3. Die Einfriedung der Grundstücke kann einen positiven Beitrag zur ökologischen Ausgestaltung des Baugebietes und zur Verbesserung des Ortsbildes gewährleisten. Daher sollten bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen das Material und die Gestaltung der Einfriedung bestimmt werden. Dabei ist die Verwendung von Aluminiumblech, Kunststoffglass, Gabionen, Koniferen und Kirschlorbeer zu unterbinden. Die bisherigen Ausführungen der Örtlichen Bauvorschriften sollten entsprechend ergänzt werden. Als Positivbeispiel sollten die Regelungen in einem aktuellen Bebauungsplanentwurf der Stadt Bremervörde dienen:	Zu 2) Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zur Außenbeleuchtung mit der Verbindlichkeit einer örtlichen Bauvorschrift ist seitens der Stadt Zeven nicht vorgesehen. Zu 3) Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Zeven hat örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Grundstücke bzw. zu Einfriedungen bereits vorgesehen. Eine entsprechende Regelung ist bereits Bestandteil der Planung und als örtliche Bauvorschrift vorgesehen. Die zulässigen Einfriedungsarten stellen eine ortsbildverträgliche und ökologische Ausgestaltung sicher und beinhalten Vorgaben zu Gestaltung und Material. Eine Erweiterung ist seitens der Stadt Zeven nicht vorgesehen.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
1. Einfriedungen 1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur folgende Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig: - Lebendhecken aus heimischen Arten entsprechend Pflanzliste, - Metallzäune nur, wenn sie mit einer Lebendhecke aus heimischen Arten zu der zur öffentlichen Straßenverkehrsflächen ausgerichteten Seite des Zaunes begrünt sind; die Anbringung von Sichtschutzstreifen ist nicht zulässig. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO). 1.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind entlang der übrigen Grundstücksgrenzen nur folgende Einfriedungen zulässig: - Lebendhecken aus heimischen Arten, - Metallzäune, wenn sie mit Rankpflanzen begrünt, mit einer Lebendhecke aus heimischen Arten umpflanzt oder einseitig zum eigenen Grundstück hin mit einer Lebendhecke aus heimischen Arten begrünt sind; die Anbringung von Sichtschutzstreifen ist nicht zulässig, - Holzzäune mit Senkrechtlattung. 1.3 Pflanzliste zur Örtlichen Bauvorschrift Nr. 1.1 und 1.2 Rotbuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Salweide (Salix caprea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina), Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Ohrweide (Salix aurita), Kornelkirsche (Cornus mas), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Schlehe (Prunus spinosa), Stechpalme (Ilex aquifolium), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus pyrastrer), heimische Beerensträucher wie Johannisbeere, Stachelbeere, Heidelbeere. 4. In der Begründung zum Bebauungsplan ist detaillierter der Bedarf an Wohnfläche zur Eigenentwicklung (Grundlage RROP Abschnitt 2.1 Ziffer 04) der Ortschaft Brüttendorf darzulegen. Dazu ist auch auf derzeit nicht bebaute Grundstücke als realistische Alternative zur Schaffung von Wohnflächen zu dem Planvorhaben einzugehen. Diese Planung dient aus unserer Sicht der Sicherung der Eigenentwicklung der Ortschaft Brüttendorf und nicht der Sicherung von Wohnraum der Stadt Zeven als Mittelzentrum.	Zu 4) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung dient der Sicherung der Eigenentwicklung des Ortsteils Brüttendorf. Andere potenziell geeignete Flächen bzw. Baulücken stehen im Ortsteil derzeit nicht zur Verfügung und wurde im Rahmen der Alternativenprüfung auf FNP-Ebene überprüft. Entsprechend der Eigenentwicklung ist vorgesehen, im ersten Bauabschnitt zunächst 7 Baugrundstücke und in einem zweiten Bauabschnitt weitere 3 Baugrundstücke zu bebauen.
	<u>Beschlussvorschlag Stellungnahme NABU</u> Die Anregungen des NABU zur Lichtverschmutzung und zur Minderung von Insektenverlusten durch Optimierung der Beleuchtung verbleibt als Hinweis. Die Anregung des NABU bzgl. der Einfriedungen werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund dieser Anregungen ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten. Der Hinweis zum Bedarf an Wohnfläche wird zur Kenntnis genommen und das und das Plangebiet im Entwurf im Sinne der Eigenentwicklung in zwei Bauabschnitten geteilt. <u>Abstimmungsergebnis:</u>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
<u>Unterhaltungsverband Nr. 19 Obere Oste</u> Stellungnahme vom 04.08.2025	
Die Belange des Unterhaltungsverbandes Obere Oste werden durch den o. g. Bebauungsplan nicht berührt, weil kein Verbandsgewässer II. Ordnung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verläuft. Sind Kompensationsmaßnahmen im Bereich von Gewässer II. Ordnung vorgesehen, so ist wiederum der Unterhaltungsverband Obere Oste im B-Plan-Verfahren zu beteiligen. Grundsätzlich ist an Gewässern II. Ordnung ein Räumstreifen von 5 m Breite von jeglichen Anlagen freizuhalten.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> In Kenntnisnahme
	<u>Beschlussvorschlag Stellungnahme Unterhaltungsverband Nr. 19 Obere Oste</u> Der Hinweis des Unterhaltungsverbands Nr. 19 Obere Oste wurde zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich aufgrund der Stellungnahme des Unterhaltungsverbands Nr. 19 Obere Oste für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>Wasserwerk Zeven</u> Stellungnahme vom 01.09.2025	
Die digitalen Unterlagen des o. g. Bebauungsplans wurden geprüft. Für die Trinkwasserversorgung der geplanten Baugrundstücke ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwerk Zeven erforderlich. Wir bitten um rechtzeitige Einbindung in die weitere Planung. Aus unserer Sicht, mit Berücksichtigung der vorgenannten Punkte, bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> In Kenntnisnahme. Die beschriebenen Hinweise sind innerhalb der nachgelagerten, konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen.
	<u>Beschlussvorschlag Stellungnahme Wasserwerk Zeven</u>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
	Der Hinweis des Wasserwerks Zeven wurde zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich aufgrund der Stellungnahme des Wasserwerks Zeven für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>Stadtwerke Zeven GmbH</u> Stellungnahme vom 01.09.2025	
Die digitalen Unterlagen des o. g. Bebauungsplans wurden geprüft. Für die Versorgung der Baugrundstücke ist eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadtwerke Zeven GmbH notwendig. Möglicherweise sind Netzverstärkungen oder neue Anlagen (z. B. Trafostationen, Kabelverteilerschränke) erforderlich, für die geeignete Flächen im öffentlichen Raum vorgesehen werden sollten. Wir bitten um rechtzeitige Einbindung in die weitere Planung. Aus unserer Sicht, mit Berücksichtigung der vorgenannten Punkte, bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.	<u>Abwägung/Erläuterung:</u> Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis bzgl. der Erforderlichkeit von Trafostationen ist in der Begründung bereits vorhanden und im Rahmen der Ausbau- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen.
	<u>Beschlussvorschlag Stellungnahme Stadtwerke Zeven GmbH</u> Der Hinweis des Stadtwerks Zeven wurde zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich aufgrund der Stellungnahme des Wasserwerks Zeven für das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen. <u>Abstimmungsergebnis:</u>

Protokoll – Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 15.08.2025, B-Plan Nr. 77 „Vor dem Wichelkamp“

Anregungen/Bedenken/ Hinweise	Auswertung und Einarbeitung in die Planung
Städtebauliches Konzept	
Warum liegt das Bestandsgrundstück im Westen an der Straße Stubbenende innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans? Gab es Alternativen zu dem gezeigten städtebaulichen Konzept und können diese eingesehen werden?	<u>Abwägung/ Erläuterung:</u> Hiermit soll die notwendige Erschließung zw. den beiden Bestandsgrundstücken an der Straße Stubbenende gesichert werden sowie dem Bestandsgrundstück u.a. auch die Option für eine längerfristige Nachverdichtung ermöglicht werden. Ja, es gab eine Alternative, welche auch in einem öffentlichen Protokoll des Ausschusses für Stadtentwicklung der Stadt vom 14.05.2025 einsehbar ist. Bei dem vorgestellten Konzept handelt es sich um die Vorzugsvariante, die bereits im Vorfeld verglichen und beschlossen wurde.
Geplante Festsetzungen	
Ist das Carport im süd-westlichen Bestandsgrundstück zurückzubauen? Es liegt durch die Planung z.T. außerhalb der vorgesehenen Baugrenzen. Kann das Carport, z.B. im Falle eines Dachschadens, wieder ertüchtigt werden, oder droht dann ein Abriss aufgrund der neuen Baugrenzen? Sind die künftigen Zufahrten zu den Baugrundstücken in ihrer Lage frei wählbar? Sind bestehende Flachdächer (z.B. Carports) ebenfalls gemäß geplanter Festsetzung zu begrünen?	Nein, es gilt Bestandsschutz. Es wird trotzdem im weiteren Verfahren geprüft, ob die Baugrenze entsprechend des Bestandes angepasst werden kann. Eine Instandhaltung ist zulässig. Ein zusätzlicher Aus- oder Neubau außerhalb der Baugrenzen ist unzulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wären dann entsprechend zu beachten. Im Falle eines vollständigen Verlustes sollte eine Einzelfallprüfung stattfinden, um den Geschädigten nicht zusätzlich zu belasten. Ja, allerdings sind sie ggf. mit notwendigen Einrichtungen und Belangen der übergeordneten Erschließungsplanung in Einklang zu bringen. Nein, hier gilt Bestandsschutz. U.a. wäre dies unzumutbar, da eine solche nachträgliche Begrünung von bestehenden Flachdächern nicht ohne eine zusätzliche statische Ertüchtigung des Bauwerks (oder gar Neubau) durchführbar wäre.

Was ist unter einem Vollgeschoss mit Blick auf die geplante 1-Geschossigkeit zu verstehen? Sind im Plangebiet auch Bautypen mit Flachdach und ggf. mit zusätzlichem Staffelgeschoss zulässig? Welche Formen von Wohngebäuden sind möglich?	Zulässig sind Wohngebäude mit einem Vollgeschoss, dem Erdgeschoss. Zusätzlich sind ein ausgebautes Dachgeschoss (i.d.R. bei Pult- oder Satteldächern) oder eine aufgehendes Staffelgeschoss (i.d.R. bei Typologien mit Flachdächern) möglich, solange es nicht als Vollgeschoss zählt. Ein Vollgeschoss ist gemäß NBauO ein oberirdisches Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr aufweist. Ein zulässiges Staffelgeschoss darf gem. NBauO maximal 2/3 der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen. Somit sind als Bauformen und Wohntypologien, sowohl klassische EFH und DH mit Satteldächern, wie auch z.B. Bungalows als Flachdachtypologien, im Baugebiet „Vor dem Wichelkamp“ möglich.
Örtliche Bauvorschriften	
Besteht ein Bestandsschutz für bestehende Einfriedungen bzw. Hecken im Plangebiet? Oder sind vorhandene Überschreitungen in der Höhe (z.B. 2,00 m) gegenüber den geplanten 0,80 m (straßenseitig) dann entsprechend anzupassen?	Wird im weiteren Verfahren geprüft. Grundsätzlich gilt auch für Hecken ein Bestandsschutz gem. dem Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NNachbG).
Allgemeine Fragen	
Wie wird die Erschließungsstraße gestaltet?	Dies ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar. Es wird aber auf ein vorhandenes Maß bezüglich des Querschnitts mit 8,00 m hingewiesen, dass einen gewissen Grundaufbau gewährleistet. Die Gestaltung als solche obliegt der nachgelagerten und konkreten Ausbauplanung.
	<u>Beschlussvorschlag</u> Die Anregungen aus der Beteiligungsveranstaltung wurden im Zuge der Ausarbeitung der Entwurfsunterlagen überprüft und zum Teil berücksichtigt. Anregungen bzgl. bestehender Einfriedungen und Carports wurden in den Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans berücksichtigt. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich für das Bebauungsplanverfahren keine weiteren Änderungen. An der Planung wird festgehalten.

	<u>Abstimmungsergebnis:</u>
--	-----------------------------