

Stadt Zeven – Samtgemeinde Zeven – Landkreis Rotenburg (Wümme)

Bebauungsplan Nr. 77 „Vor dem Wichelkamp“, Brüttendorf

Teil A: Begründung

Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelungen



Entwurf

Stand: 02.02.2026



Stadt Zeven

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

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



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

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Planung.....	3
1.1. Rechtsgrundlagen der Planung.....	3
1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	3
1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	4
2. Lage und Bestandssituation.....	5
2.1. Nutzung und Bebauung	5
2.2. Natur und Landschaft.....	5
2.3. Verkehrliche Anbindung	6
3. Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3.2. Flächennutzungsplan.....	8
3.3. Fachplanerische Grundlagen	9
4. Planungskonzept.....	16
4.1. Städtebauliches Konzept	16
4.2. Art der baulichen Nutzung.....	18
4.3. Maß der baulichen Nutzung	18
4.4. Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	19
4.5. Überbaubare Grundstücksflächen.....	19
4.6. Grundstückszufahrten	19
4.7. Mindestgrundstücksgrößen	19
4.8. Bauabschnittsbildung	20
4.9. Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen.....	20
4.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
4.11. Örtliche Bauvorschriften.....	21
5. Erschließung	22
5.1. Verkehrliche Anbindung und Erschließung.....	22
5.2. Ver- und Entsorgung	23
6. Aussagen zur Eingriffsregelung und Maßnahmen.....	25
6.1. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen.....	25
6.2. Eingriffsregelung (Kompensationsflächen).....	26
Planungsalternativen	27
7. Maßnahmen zur Verwirklichung.....	28
8. Flächenangaben	28

1. Grundlagen der Planung

1.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Artikel 14b des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- 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 25.06.25 (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).

1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,24 ha (ca. 12.365 m²) und befindet sich im Ortsteil Brüttendorf am südöstlichen Ortsrand und -eingang entlang der Straße „Stubbenende“. Der Umgriff des Geltungsbereiches beinhaltet ein bereits vorhandenes und bebautes Grundstück mit einer Wohnbebauung. Die noch zu entwickelnde Fläche befindet sich in zweiter Reihe zur vorhandenen Bebauung an der Straße „Stubbenende“ und im Übergang zur Landschaft in Richtung Osten.

Das Plangebiet selbst beansprucht die Flurstücke 310/4, 310/6 sowie Teil des Flurstücks 310/7 das derzeit Teil der landwirtschaftlich genutzten Fläche „Vor dem Wichelkamp“ ist. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die daran angelagerten landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Im Osten durch die weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen „Vor dem Wichelkamp“
- Im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen „Das Asterland“
- Im Südwesten durch eine Hofstelle mit Wohnnutzung
- Im Westen durch die vorhandene Straße „Stubbenende“ und westseitige, straßenbegleitende Wohnbebauung

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem nachstehenden Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 (schwarz-gestrichelt) (o. M.); Quelle: LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung

1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

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.

Der Ortsteil Brüttendorf ist südlich der Stadt Zeven gelegen und liegt damit als solcher räumlich optimal angebunden über die Rotenburger Straße (B 71) zwischen dem Zentrum der Samtge-
meinde Zeven mit seinen Bildungs- und Nahversorgungsangeboten und der Autobahn A1

Richtung Hamburg und Bremen. Außerdem liegt die Stadt Zeven selbst als Mittelzentrum zwischen den beiden weiteren Mittelzentren Bremervörde im Norden und Rotenburg (Wümme) im Süden. Durch diese gute verkehrliche Anbindung bei gleichzeitig naturnaher und landschaftlich eingebetteter Lage ist der Standort Brüttendorf ein beliebter Wohnstandort.

Anlässlich der samtgemeindlichen Zielsetzung, die wohnbauliche Entwicklung weiterhin zu fördern, gilt es, auch am Standort Brüttendorf ausreichend Wohnbaugrundstücke bereitzustellen. Neben der Entwicklung von bestehenden Baulücken und weiteren Flächenreserven ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde daher u. a. auch der nun betroffene Planungsraum bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit dem Zweck, eine Abwanderung der Bevölkerung zu verhindern und vor allem jungen Menschen eine Möglichkeit zu bieten, im Heimatort zu bleiben, sowie für ältere Menschen Baulplätze zu schaffen, auf denen altersgerecht ebenerdig und barrierefrei gebaut werden kann, sollen mit der Planung die Voraussetzung zur Entstehung eines neuen Wohnquartiers auf dieser Fläche geschaffen werden. Damit soll ein Beitrag zur Deckung des mittel- bis langfristigen Bedarfs an Bauland im Ortsteil Brüttendorf geleistet werden.

Ziel der Planaufstellung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten Wohnstandortes und somit zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für die Stadt am Rand der Ortslage von Brüttendorf zu schaffen. Dabei sollen insbesondere den Belangen von Natur und Landschaft sowie den Erfordernissen des Immissionsschutzes Rechnung getragen werden, mit der Zielsetzung, eine lagegerechte und mit dem Ortsbild verträgliche Überplanung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen als Wohnstandort und Ortserweiterung zu ermöglichen.

Die Planung dient der Umsetzung folgender Ziele:

- Bereitstellung von insgesamt 10 Wohnbaugrundstücken (in 2 Bauabschnitten, mit max. 7 Grundstücken zur Realisierung innerhalb des 1. Bauabschnittes) unterschiedlicher Größen zur Bebauung mit einem Mix aus Einfamilien- und Doppelhäusern
- Absicherung und Weiterentwicklung der erhaltenswerten Grünstrukturen sowie Schaffung einer Ortsrandeingrünung am östlichen und südlichen Rand des Plangebiets
- mittel- bis langfristige Befriedigung der örtlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und um die städtebaulich geordnete Fortführung der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich der Ortslage zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Entwicklungsgebot des anstehenden Bebauungsplans Nr. 77 „Vor dem Wichelkamp“ ist aus dem derzeit wirksamen FNP dafür vorgesehen und somit aus diesem entwickelbar.

2. Lage und Bestandssituation

2.1. Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Nach Norden, Osten und nach Süden schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das westlich einbezogene bereits vorhandene Grundstück entlang der HAUPTerschließungsstraße „Stubbenende“ sowie deren Nachbarschaft sind vorrangig durch Wohnbebauung mit zugehörigen privaten Gartenflächen geprägt. Südwestlich des Plangebiets am südlichen Ortseingang befindet sich ein verbliebener „Resthof“, welcher ebenfalls bewohnt ist.

2.2. Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird neben dem vorhandenen Wohngrundstück derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf dem bestehenden Wohngrundstück im Westen des Plangebiets ist eine

Heckenstruktur vorzufinden, welche als straßenseitige Einfriedung des Grundstücks fungiert. Weitere höherwertige Gehölzstrukturen wie Sträucher, Hecken und Bäume sind innerhalb des Plangebiets nicht anzutreffen.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich entlang der südwestlichen Gebietsgrenze ausgewachsene und großkronige Baumgruppen, die vor allem dem südlich angrenzenden Hof-Ensemble zugehören und das dazugehörige Grundstück umfassend einfrieden. Die bestehenden Wohngrundstücke der näheren Umgebung entlang der Straße „Stubbenende“ weisen zur Abgrenzung lückenhafte Baumreihen und mit Büschen und Sträuchern bepflanzte Einfriedungen auf.

2.3. Verkehrliche Anbindung

Innerhalb des Plangebietes selbst liegt aktuell keine bereits bestehende ausgebaute Straße. Lediglich die bestehende Wohnbebauung an der Straße „Stubbenende“ ist bereits über eben diese erschlossen. Allerdings ist das von der Planung u.a. betroffene Flurstück Nr. 310/3 zwecks landwirtschaftlicher Bewirtung bereits über eine Fuge zwischen den zwei bestehenden Wohngrundstücken (Flurstücke Nr. 310/1 und 310/4) an die Straße „Stubbenende“ angebunden.

Die nächsten Bushaltestellen sind die Haltepunkte „Brüttendorf, Ort“ und „Brüttendorf, Stubbenende / Trafo“ in ca. 500 m fußläufiger Entfernung. Von den Bushaltestellen fahren die Linien 834 und der Bürgerbus 864 in Richtung Nartum und der Mittelzentren Tarmstedt und Zeven.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP; Neubekanntmachung vom 26.09.2017, Nds. GVBl. 2017, 378) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

Im LROP und RROP wird die Stadt Zeven als Mittelzentrum dargestellt. Als maßgebliche Hauptverkehrsstraße ist die Rotenburger Straße als Bundesstraße (B 71) ausgewiesen, die auch als Hauptstraße direkt durch den Ortsteil Brüttendorf führt. Die Anbindungen an das überregionale Schienennetz befinden sich in Zeven selbst und die Führung der Eisenbahnstrecken liegen nördlich der Ortslage Brüttendorf. Als linienförmig dargestelltes Gewässer und als Biotopsverbund verläuft weiter östlich des Planungsgebietes in Nord-Süd-Richtung der Flusslauf der Aue-Mehde. Das im RROP dargestellte Trinkwassergewinnungsgebiet wird durch den Flusslauf der Aue-Mehde begrenzt und erstreckt sich in seinem Umgriff weiter nach Norden und Osten in Richtung Zeven selbst, so dass keine besonderen Einschränkungen oder Relevanzen für das Planungsgebiet daraus resultieren.

Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung: Im RROP wird die zu beplanende Fläche auf Grund hohen Ertragspotenzials als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Vorbehaltsgebiet ist ein Grundsatz der Raumordnung und muss deswegen in der Planung und Abwägung berücksichtigt werden. Eine Abweichung von dem Grundsatz ist nur bei genügend gewichtigen Gründen möglich. Des Weiteren wird im RROP südöstlich des Plangebiets eine Fläche für Windenergienutzung als Vorranggebiet dargestellt. Da der Planungsraum am südöstlichen Rand der Ortslage liegt, ist ein Abstand von 1.000 m zu berücksichtigen. Dieser wird eingehalten.

Die aktuelle Planung dient der Entwicklung städtebaulich angemessener Wohnformen in Ortsrandlage und im Übergang zum Landschaftsraum der Stadt und Samtgemeinde Zeven. Mit

der Planung soll insbesondere auch den Anforderungen des demografischen Wandels und der vorhandenen Nachfrage an Wohnraum Rechnung getragen werden. Es bestehen somit nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine Anhaltspunkte, dass der die Ziele der Raumordnung der Planung entgegenstehen.

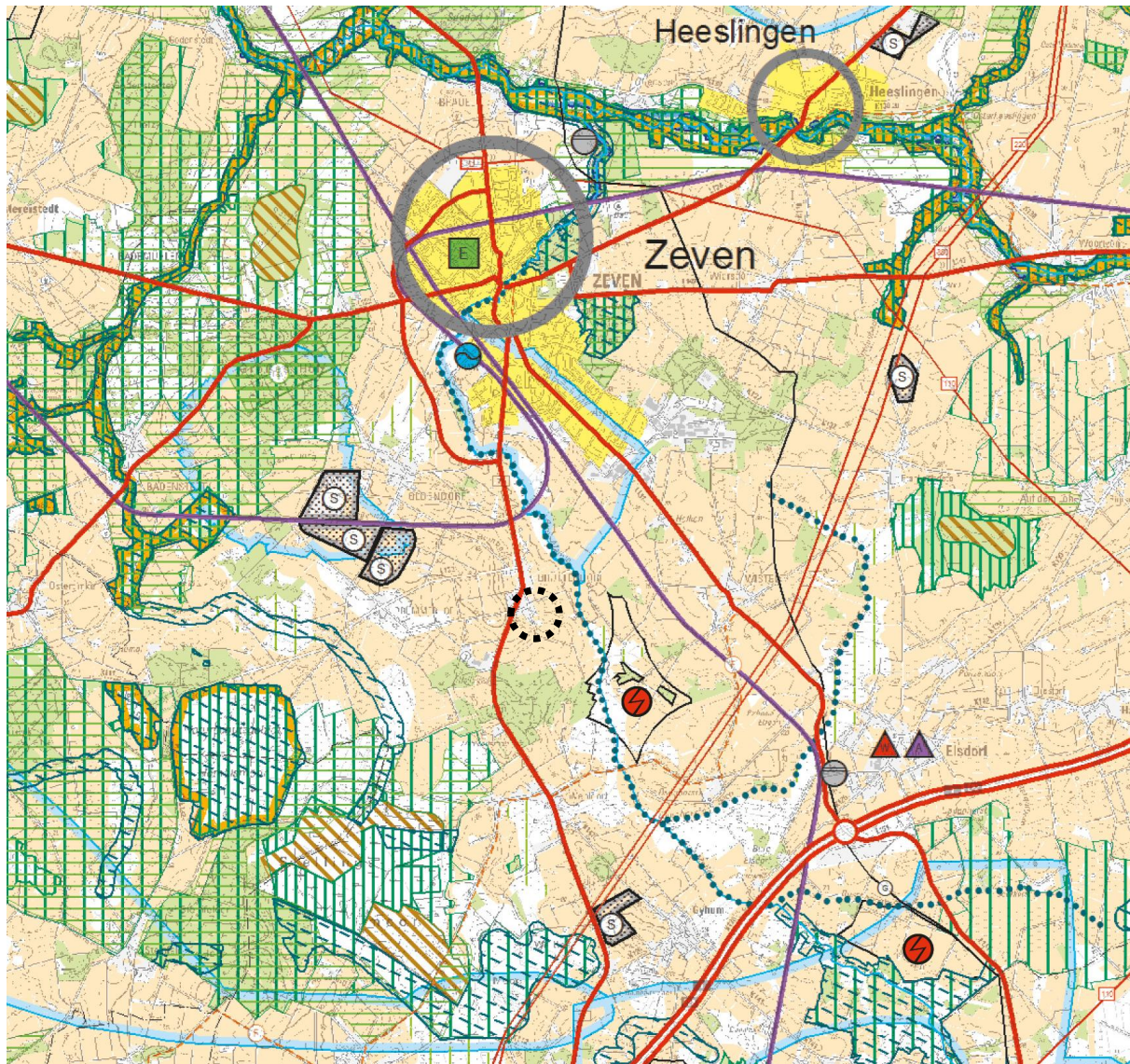


Abbildung 2: Ausschnitt RROP 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme) (o. M.) - Lage des Plangebiets (schwarz-gestrichelt) markiert; Quelle: Landkreis Rotenburg (Wümme)

Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz

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

3.2. Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 „Vor dem Wichelkamp“ ist im derzeit wirksamen FNP der Samtgemeinde Zeven bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die östlichen und südlichen Ränder des Plangebietes sind als Grünfläche zur Ortsrandeingrünung dargestellt.

Somit lässt sich der Bebauungsplan aus dem vorhandenen Flächennutzungsplan heraus entwickeln, ohne dass eine parallele Änderung des FNP erforderlich ist.



Abbildung 3: Ausschnitt FNP Stand 03.2019 (o. M.) – Lage des Plangebiets rot markiert; Quelle: Samtgemeinde Zeven

3.3. Fachplanerische Grundlagen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan 2016 (LRP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) stellt das Plangebiet als Teil der Zevenener Geest (Textkarte 1.2: Naturräumliche Gliederung) und in seiner Bewertung der Biotypen (Karte 1: Arten und Biotope Nord) von geringer bis sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I+II) dar. Die Bewertung der Landschaftsbildeinheit (Karte 2: Landschaftsbild Nord) ist mit mittlerer Bedeutung verzeichnet und wird als „strukturarmer Grünlandkomplex“ beschrieben. Die Beschreibung „naturnahe Fließgewässer und ihre Auen“ als Bestandteil der dargestellten Bildeinheit (Nr. 63 Fn, G) bezieht sich weniger auf das Plangebiet selbst, sondern auf den östlich benachbarten Gewässerverlauf der Aue-Mehde. In den Karten zur grundsätzlichen Bewertung von Boden und Wasser (Karte 3: Boden Nord, Karte 4: Wasser Nord) werden für das Plangebiet keine relevanten Aussagen getroffen. Der Bereich entlang der Aue-Mehde wird als „Überschwemmungsbereich ohne Dauervegetation“ dargestellt, berührt hier jedoch nicht den Planungsraum. Allerdings wird in der Karte zu den Überschwemmungsbereichen (Textkarte 3.4/5 Wasser Überschwemmungsbereiche) der Bereich der überschwemmungsgefährdeten Gebiete weiter ausgedehnt, so dass das Plangebiet mit der Gefährdungsstufe 2 ausgewiesen wird. Dieser Grad der Gefährdung bezieht sich jedoch auf eine potenzielle Überflutungsgefährdung für tiefliegende Bereiche, die im Zuge des geplanten Vorhabens nicht zum Tragen kommen sollten, bzw. einfach zu vermeiden sind. Hinweise zur Beschaffenheit des Bodens werden in der Karte für Bodenabteilungen (Textkarte 3.3/1 Bodenabteilungen) dargestellt, in der die Böden des Plangebiets als semiterrestrische Böden mittlerer und z. T. trockener Standorte kategorisiert sind. Als Zielkonzept ordnet der LP das Plangebiet in die Zielkategorie V ein (Karte 5: Zielkonzept Nord) und sieht damit „umweltverträgliche Nutzungen“ vor. In der Bewertung für Schutzgebiete und Schutzobjekte (Karte 6: Schutzgebiete Nord) werden keine Aussagen zum Planungsraum getroffen. Generell berührt das Plangebiet keine kartierten Biotopsverbunde (Wälder, Gewässer, Moore, etc.) oder Biotopskomplexe (Wälder, Gewässer, Moore, Sümpfe, Heiden, etc.).

Somit besitzt das Plangebiet erkennbar keine besondere Bedeutung für Arten und Biotope oder einen entsprechenden Biotopverbund. Das Plangebiet hat zudem nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand sind daher keine Konflikte oder Widersprüche zu den Aussagen des LRP erkennbar.

Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung Aussagen zur Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten bei Realisierung der Planung erfolgt (siehe **Teil B**: Umweltbericht und Eingriffsregelung, Bearbeitung: Landschaftsarchitekt Klaus Ebler, Stand: 27.01.2026).

Hierzu wurde die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung für das Untersuchungsgebiet auf Grundlage einer Ortbegehung im Oktober und Dezember 2025 vorgenommen. Begutachtet wurde insbesondere die potenzielle Eignung des Plangebiets (PG) als Lebensraum von Fledermäusen und Brutvögeln.

Zusätzlich wurde vertiefende Fachliteratur herangezogen sowie die digital verfügbaren Kartierungen der zuständigen Kreis- und Landesbehörden ausgewertet.

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung sind die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant, es muss eine Prüfung möglicher Verbotstatbestände erfolgen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich durch die Art des Vorhabens und den damit verbundenen Wirkfaktoren sowie der Biotopausstattung im Plangebiet die Betrachtung relevanter Arten im Wesentlichen auf die Gruppe der **freiflächenbrütenden Vögel** beschränken lässt. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bieten die Flächen nur sehr begrenzte Brutstandorte

für bodenbrütende Vogelarten. Im Plangebiet sind keine Gehölze als potenzielle Brutstandorte vorhanden und sind lediglich in der Baumreihe südlich des Plangebiets vorzufinden.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Tierarten, die den Erhaltungszustand der lokalen Population gefährden, ist nicht anzunehmen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2). Bei der Umsetzung des Bebauungsplans besteht ein sehr geringes Risiko, dass für **Brutvögel** Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG Tötungs- und Verletzungsverbot, Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) eintreten. Das Risiko kann durch die Umsetzung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen / Bauzeitenregelung / Baumschutz / Außenbeleuchtung) minimiert werden und werden im Kapitel 6 „Aussagen zur Eingriffsregelung und Maßnahmen“ (Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen) erläutert.

Fledermausquartiere und Tagesverstecke von Fledermäusen bleiben diese Bereiche von der Planung voraussichtlich unberührt.

Bei geschützten Arten anderer Gruppen (z.B. Amphibien und Reptilien) ist das Eintreten von Verbotstatbeständen unter Berücksichtigung von Biotopausstattung und Wirkfaktoren nicht zu erwarten. Das Vorkommen gefährdeter und geschützter Pflanzenarten kann zum jetzigen Zeitpunkt nahezu ausgeschlossen werden. Im Einwirkungsbereich des Plangebietes gibt es weder FFH-Gebiete noch Vogelschutzgebiete.

Die weiteren Einzelheiten zum Artenschutz sind dem **Teil B der Begründung** (Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung für das Plangebiet) zu entnehmen.

Natur- und Landschaft

Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet. Zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es sind keine Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsame Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten vorhanden.

Auf dem südlich angrenzenden Grundstück des Hof Ensembles sind ausgewachsene und großkronige Bäume vorzufinden. Die als erhaltenswert einzuordnenden Bestandsgehölze befinden sich außerhalb des Plangebietes und bleiben durch die Planung unberührt. Vielmehr werden sie bei der Planung berücksichtigt und die vorgesehene Randeingrünung des Plangebiets daran angeknüpft.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine gesetzlich geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz bekannt, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

Ein Verdacht auf Bodenfunde ist ebenfalls nicht bekannt.

Allgemein gilt:

Sollten im Zuge von Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) gemacht werden, sind diese unverzüglich dem Landkreises Rotenburg (Wümme), Untere Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Ein entsprechender vorsorglicher Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Altlasten- und Ablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden (Quelle: LBEG-Kartenserver). Auch besteht im

Plangebiet aufgrund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen somit nicht.

Weiterhin hat der seitens der Stadt Zeven beauftragte geotechnische Bericht der *Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Beuße mbH* ebenfalls kein Vorkommen von Altablagerungen ergeben (siehe dazu Anlage: Geotechnischer Bericht / Erschließung B-Plan 77 „Vor dem Wichelkamp“ in Brüttendorf; Stand: 06.12.2024).

Allgemein gilt:

Sollten sich während zukünftiger Bauarbeiten abweichende Erkenntnisse ergeben, sind erforderliche Erkundungen vorzunehmen und geeignete Maßnahmen zu treffen. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Rotenburg (Wümme) anzuzeigen. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

Kampfmittel

Eine konkrete Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Es besteht allerdings der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel, so dass bei Baumaßnahmen empfohlen wird, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht.

Allgemein gilt:

Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Boden

Das Plangebiet ist Teil der Talsandniederungen der Bodengroßlandschaften der Geestplatten und Endmoränen. Der im Planungsraum vorherrschende Bodentyp ist „Gley-Podsol“ (Quelle: NUMIS-Umweltportal / Bodenübersichtskarte). Der Boden wird im Vergleich zum aktuellen Bestand durch die geplante Nutzung als Wohngebiet zusätzlich beeinträchtigt werden. Besonders schützenswerte Böden sind durch die Planung jedoch nicht betroffen.

Durch die bereits langjährig ausgeübte intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche können Vorbelastungen des Bodens entstanden sein, wodurch das Bodenleben und die Bildung von Grundwasser bereits beeinträchtigt worden sein können. Es liegen zum derzeitigen Stand der Planung jedoch keine konkreten Angaben über Altlasten und Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor. Der Stadt Zeven sind keine Verunreinigungen bzw. schädliche Bodeneinträge auf dem Gelände bekannt. Dies wurde durch den beauftragten geotechnischen Bericht der Firma Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Beuße mbH bestätigt.

Zum Baugrund vermerkt der geotechnische Bericht außerdem Folgendes:

Der geologische Untergrund besteht unterhalb von anthropogenen Auffüllungen (im Verkehrsflächenbereich) und Oberboden aus Sanden und gemischt körnigen Böden. Die Auffüllungen sind als locker und mitteldicht gelagerter Sand mit Anteilen aus Schluff, Kies und Humus zu beschreiben und enthalten Bauschuttreste. Der Erkundungsbereich weist eine weitestgehend homogene Baugrundsichtung auf.

Bzgl. Versickerungsfähigkeit stellt das Bodengutachten fest, dass die Anforderungen für die Versickerung von Niederschlagswasser nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 in Hinsicht auf den Sickerraum der anstehenden Böden sind nicht gegeben sind. Darüber weist das Bodengutachten darauf hin, dass für die Erd- und Gründungsarbeiten aufgrund der anstehenden schwach durchlässigen bis undurchlässigen Böden wasserhaltende Maßnahmen erforderlich werden können.

Detaillierte Erläuterungen und Hinweise zum Baugrund sowie zur Bauausführung sind dem geotechnischen Bericht zu entnehmen.

Wasser

Es sind von den Planungen keine Oberflächengewässer betroffen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet und berührt auch keine Bereiche des wesentlich weiter nördlich gelegenen Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung (LROP 2017).

Durch den hohen Sandanteil der Geestböden ist das Wasserrückhaltevermögen grundsätzlich eher gering. Dadurch kann das Sickerwasser schneller in die grundwasserführenden Bodenschichten gelangen und da auch die Filtereigenschaften von Sandböden nur gering sind, kann es durch entsprechend belastender Nutzungen zu Schadstoffeinträgen und damit auch zu einer Belastung des Grundwassers kommen. Für das Plangebiet wird außerdem die Durchlässigkeit oberflächennaher Gesteine als „hoch“ angegeben (NIBIS-Kartenserver / Themenkarte „hydrogeologische Eigenschaften des Untergrundes“). Dennoch ist keine erhebliche Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag bekannt, obwohl das Gebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde. Eine Beeinträchtigung kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der nicht gegebenen Versickerungsfähigkeit ist nach derzeitigem Planungsstand zur Oberflächenwasserbeseitigung eine Abführung des entstehenden Oberflächenwassers aus dem Baugebiet mit Hilfe eines Stauraumkanals vorgesehen (siehe dazu auch Kapitel 5.2 Ver- und Entsorgung, *Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung*).

Luft und Klima

Das Plangebiet liegt klimatisch im Bereich des niedersächsischen Flachlandes; das Klima ist atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime und meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst.

Eine Vorbelastung der Luft durch Schadstoffemissionen aus der näheren Umgebung des Plangebietes wie zum Beispiel aus den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben oder Verkehrsstraßen wird nicht als erheblich angesehen. Der Bewuchs im Plangebiet trägt nur geringfügig zur Frischluftentstehung bei.

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

Landwirtschaft

Durch die Planung werden von den insgesamt vorgesehenen ca. 1,24 ha etwa 1,1 ha landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen und stehen einer landwirtschaftlichen Nutzung bei Umsetzung der Planung dauerhaft nicht mehr zur Verfügung.

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

Grundsätzlich ist hier festzustellen, dass in Zeven bzw. Brüttendorf keine anderen potenziell geeigneten Bauflächen bzw. Baulücken der Innenentwicklung mit der Möglichkeit zur geplanten Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen. Die Inanspruchnahme wurde bereits durch die Darstellung als Wohnbauflächen im Rahmen des derzeit gültigen FNP vorbereitet und auch abgewogen, sodass die Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlichen Flächen vertretbar ist. Im Rahmen des FNP wurde bereits die Prüfung von Planungsalternativen durchgeführt. Zudem wird ein Teil der Ackerfläche (ca. 8 %) des Plangebiets als Grünfläche festgesetzt und bleibt damit in Zukunft unversiegelt.

Um den Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, wird die Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß durch eine flächeneffiziente Gestaltung und der Realisierung von Ausgleichsflächen berücksichtigt.

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung erkennbar nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet.

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Siedlungskörpers und kann als Erweiterung der bereits vorhandenen Wohnbebauung entlang der Straße „Stubbenende“ gesehen werden. Das Ortsbild ist ländlich geprägt von hofartigen Häusergruppen und typischen Einzelhäusern mit ihren Gartengrundstücken, die sich entlang der Haupteerschließungsstraßen angelagert haben. Da die aktuelle Planung eine ähnliche Bebauung – kleine bis mittelgroße Einzel- und Doppelhäuser – wie die ihrer Umgebung vorsieht, die sich städtebaulich angemessen in den Siedlungszusammenhang fügt, sollte sich eine nur sehr geringfügige Beeinträchtigung des Ortsbildes einstellen. Im Gegensatz zu einer fortführenden Verlängerung des Siedlungskörpers Brüttendorf – z.B. durch weitere Anlagerungen von neuen Grundstücken in Richtung Süden entlang der Straße „Stubbenende“ – empfiehlt sich das Plangebiet durch eine Erschließung und Erweiterung in die Tiefe und zweite Reihe als neue Nachbarschaft neben der bereits vorhandenen Wohnbebauung, um den Siedlungskörper gegenüber der Landschaft und dem Landschaftsbild räumlich kompakt zu halten. Dieser gewünschte Umgang einer künftigen Entwicklung ist bereits im FNP vorbereitet worden und es wurde außerdem auch eine vorgesehene Randeingrünung bereits berücksichtigt und dargestellt, so dass auch hier, in Fernwirkung und im Übergang zur freien Landschaft, dem Eingriff in das bestehende und künftige Landschaftsbild Rechnung getragen wird. Ferner lassen sich über entsprechende Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften im Zuge der Bauleitplanung u. A. das Maß und die Höhe der Bebauung sowie gestalterisch z.B. die Dachformen oder auch die Materialität der Neubebauungen steuern und regeln, um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu mildern und sinnvoll abzustimmen.

Die Bedeutung des Landschaftsbildes wird nach dem LRP als mittlere eingestuft und durch die Planung werden zwar Veränderungen des Landschaftsbildes vorbereitet; doch durch die entsprechend beschriebenen Maßnahmen und vorzunehmenden Festsetzungen sowie auch aufgrund der Vorbelastungen durch die bereits bestehende Bebauung in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet lässt sich der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild als nicht erheblich bewerten.

Immissionsschutz

Sowohl die bestehenden Nutzungen in der Umgebung als auch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes genießen Schutzansprüche nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm). Die Anforderungen der TA Lärm müssen tagsüber und nachts erfüllt werden. Dabei ist zu beachten, dass für Mischgebiete (und M-Flächen) mit 60 dB(A) / 45 dB(A) tagsüber / nachts höhere Werte angesetzt werden als für allgemeine Wohngebiete (und W-Flächen), wo die zulässigen Höchstwerte bei 55 dB(A) / 40 dB(A) tagsüber / nachts liegen.

Lärm durch Verkehr

Da das geplante Wohngebiet abseits stark befahrener Straßen, hin zur Landschaft und zudem hinter der bereits vorhandenen Wohnbebauung entlang der Straße „Stubbenende“ liegen wird, ist mit keinen erheblichen Belastungen durch straßenverkehrsbedingte Immissionen zu rechnen.

Lärm durch Windenergieanlagen

Der südöstlich vom Planungsgebiet verortete und derzeit parallel in Planung befindliche „Windenergiepark Wistedt“ wurde hinsichtlich seiner Lärmimmission mittels eines schalltechnischen Gutachtens (vom 18.05.2022) des Büros T&H Ingenieure GmbH geprüft. Für die geplante Wohnbebauung im Planungsraum werden die zulässigen Höchstwerte bei 55 dB(A) tagsüber / 40 dB(A) nachts nicht überschritten, so dass mit keinen erheblichen Belastungen zu rechnen ist.

Lärm durch Landwirtschaft

Mit erheblichen Belastungen durch betriebsbedingte landwirtschaftliche Immissionen ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Aber hinsichtlich der nahe gelegenen, durch Düngung beaufschlagten landwirtschaftlichen Flächen, gilt folgender Hinweis: In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Ortsübliche für den ländlichen Raum typische landwirtschaftliche Immissionen (z.B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Gebot zur Rücksichtnahme zu tolerieren. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.

Geruchsmissionen

Im immissionsrelevanten Umfeld befinden sich mehrere Betriebe mit emissionsrelevanter Tierhaltung sowie eine Biogasanlage ca. 400 m nordwestlich des Plangebiets. Die aus der Biogasanlage sowie die aus der Tierhaltung und den dazugehörigen Nebenanlagen stammenden Geruchsemissionen können bei entsprechenden Windverhältnissen bis in den Planbereich verweht werden. Eine Geruchsbelastung im Plangebiet lässt sich ohne gutachterliche Betrachtung nicht ausschließen.

Um die möglichen Belastungen, bzw. die immissionsseitigen Auswirkungen der Gerüche für das geplante Vorhaben (Wohnen) abwägen zu können, wurde im Rahmen der vorbereitenden Planung bereits für den gesamten Bereich der im FNP ausgewiesenen Wohnbaufläche „Vor dem Wichelkamp“ ein Geruchsgutachten vom Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg (Stand: 12.03.2021) erstellt. Für den jetzt vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 wurde das Geruchsgutachten aktualisiert (Stand: 22.01.2025). Eine Beurteilung der immissionsseitigen Auswirkungen der Gerüche, hier ausgehend von den nachbarlichen Betrieben mit Tierhaltung sowie deren Nebengebäuden, wurde vom Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldendorf gutachterlich vorgenommen (siehe dazu Anlage: *Gutachten zur Ausweisung von Wohnbebauung in 27404 Brüttendorf*).

Bei den Berechnungen wurden insgesamt neun betriebliche Anlagen im Umfeld berücksichtigt. Eine Verortung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe (A bis I) ist dem Gutachten zu entnehmen (siehe Anlage).

Nicht Gegenstand der Untersuchung ist ein westlich der Ortschaft Brüttendorf und nördlich der Straße „An der Trift“ gelegener Betrieb (Ferkelzuchtanlage).

Der Betrieb besitzt nach derzeitigem Kenntnisstand eine Genehmigung mit 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. Aufgrund der Entfernung von mindestens 800 bis 850 m sind Auswirkungen der Anlage auf das Plangebiet nicht zu erwarten.

Das vorliegende Gutachten vom 21.01.2025 kommt zu dem Ergebnis, dass die belästigungsrelevanten Kenngrößen der Geruchsbelastung (Gesamtbelastung) im südlichen Teilbereich (Plangebiet BP Nr. 77) des Untersuchungsgebietes mit 10 % der Jahresstunden eingehalten werden, so dass hier keine erheblichen Belästigungen zu erwarten sind (siehe Abb. 4 u. 5).

Im Ergebnis des Geruchsgutachtens vom 25.01.2025 wird festgestellt, dass die geplante Wohnbebauung im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 77 unter den gegebenen Annahmen aus Sicht der Geruchsimmissionen grundsätzlich zulässig ist. Die zusammenfassenden Ergebnisse und eine Beurteilung werden im Folgenden als Auszug wiedergegeben. Eine detaillierte Betrachtung ist dem vorliegenden Gutachten (siehe Anlage) zu entnehmen.



Abbildung 4: Zahlendarstellung der belästigungsrelevanten Kenngrößen in % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit im Planbereich (hier sog. Wahrnehmungsstunden), interpoliert aus einem geschachtelten Raster, dargestellt in einem 20 m Raster (AKTermN Bremen). (o. M.) – Geltungsbereich schwarz gestrichelt markiert; Quelle: Gutachten zur Ausweisung von Wohnbebauung, Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg Stand 22.01.2025



Abbildung 5: Zahlendarstellung der belästigungsrelevanten Kenngrößen in % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit für den südlichen Planbereich (hier sog. Wahrnehmungsstunden), interpoliert aus einem geschachtelten Raster, dargestellt in einem 20 m Raster (AKTermN Bremen). (o. M.) – Geltungsbereich schwarz gestrichelt markiert; Quelle: Gutachten zur Ausweisung von Wohnbebauung, Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg Stand 22.01.2025

Da die geplante Bebauung in südöstlicher Randlage der Ortschaft kein Heranrücken an die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe darstellt, und da die Erweiterungsmöglichkeiten der zu berücksichtigen Betriebe bereits durch die näherliegende vorhandene Wohnbebauung entsprechend eingeschränkt sind, nimmt das Planvorhaben grundsätzlich keine zusätzlichen

Einflüsse auf mögliche Erweiterungsabsichten der Bestandsbetriebe. Von einer relevanten Einschränkung der landwirtschaftlichen Betriebe durch die Bauleitplanung ist daher nicht auszugehen.

4. Planungskonzept

4.1. Städtebauliches Konzept

Mit dem geplanten Wohngebiet „Vor dem Wichelkamp“ wird die Siedlungsentwicklung am süd-östlichen Rand der Ortslage von Brüttendorf fortgeführt. Das Plangebiet knüpft nach Osten direkt an bestehende Wohngrundstücke entlang der Straße „Stubbenende“ an, so dass ein Quartier aus bestehender und neuer Nachbarschaft entstehen darf. Nach dem verfolgten städtebaulichen Konzept werden 10 Wohnbaugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser im Plangebiet bereitgestellt. Dabei werden in dem Baugebiet unterschiedliche Wohn- und Grundstücksgrößen ermöglicht, um ein möglichst breites Angebot zu schaffen. Um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken geordnet und entsprechend der vorgesehenen Entwicklung gemäß RROP zu entwickeln, wird das Plangebiet außerdem in zwei Bauabschnitte gegliedert. Innerhalb des 1. Bauabschnittes dürfen sich dadurch zunächst maximal 7 Wohngrundstücke entwickeln. Darauf folgend dürfen dann in einem 2. Bauabschnitt die weiteren 3 Wohngrundstücke realisiert werden.

Da das Flurstück 310/7 schon jetzt über einen direkten Erschließungsschlauch zwischen den bestehenden Wohngrundstücken (Flurstücke 310/1 und 310/4) verfügt, lässt sich der Standort für das neue Wohnquartier bereits gut erschließen und an die Straße „Stubbenende“ anbinden. Die neuen Grundstücke reihen sich beiderseits der neuen Quartiersstraße auf bis hin zum geplanten Wendehammer. Für eine reibungslose Ver- und Entsorgung wird der Wendehammer ausreichend groß mit einem Durchmesser von **22 m** bemessen. Um diese kreisförmig angelegte Wendeanlage gliedert das städtebauliche Konzept Grundstücke an, so dass keine Grundstücke und dementsprechend auch keine Erschließungen in zweiter Reihe entstehen. Hier ergeben sich z.T. durch die aufgehende Geometrie bedingt größere Grundstücke, so dass insgesamt 10 Grundstücke in unterschiedlichen Größen und Qualitäten für unterschiedliche Bedarfe, Wünsche und Familiengrößen künftiger Bauherren und Bauherinnen entstehen.



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept Stand Dez. 2025 (o. M.) – Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH

Das Plangebiet wird insgesamt durch vorgesehene Baumpflanzungen auf den Grundstücksflächen und durch eine natürliche Einfriedung (z.B. Hecken) zum Straßenraum hin stark eingegrünt.

Auf dem südwestlich angrenzenden Nachbargrundstück befinden sich großkronige und ausgewachsene Bäume. Diese Bestandsgehölze übernehmen hier bereits heute die Funktion einer starken Eingrünung der Bebauung im westlichen Eingangsbereich und zur Landschaft hin. So bietet es sich an, anknüpfend an diese vorhandenen Gehölzstrukturen die geplante **Ortsrandeingrünung** entlang des südlichen und östlichen Rand des Plangebietes fortzuschreiben.

Hierfür wird die Entwicklung eines **5,00 m** breiten Pflanzstreifens festgesetzt. Entlang dieser Randeingrünungen wird mit Hilfe der **Baugrenzen** wenigstens ein Abstand von **3,00 m** beabsichtigt.

In Richtung Norden wird zur Erschließung außerdem eine Anschlussmöglichkeit vorgehalten, um das Quartier längerfristig erweitern zu können.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den oben beschriebenen Planungszielen und unter Berücksichtigung der planerischen Grundlagen erfolgt für das Plangebiet die Festsetzung eines **allgemeinen Wohngebietes (WA)** gemäß § 4 BauNVO. Hier können Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO) untergebracht werden. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass die entstehenden Grundstücke in Übereinstimmung mit § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen und sich zugleich in die nähere städtebauliche Umgebung einfügen. Insbesondere soll die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind, aus den vorgenannten Gründen, die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 - 5 BauNVO genannten **Ausnahmen** (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig**. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem angestrebten Nutzungscharakter. Die damit potenziell einhergehende erhöhte Verkehrsbelastung würde darüber hinaus zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen. Zudem sollen solche Nutzungen an anderen Standorten im Stadtgebiet Zeven angesiedelt werden. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig und lassen sich mit dem dörflichen Umfeld und den geplanten Nutzungen vereinbaren.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 16 BauNVO eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3** festgesetzt, was bei den angestrebten Grundstücksgrößen eine ausreichende Bebauung der Grundstücke ermöglicht. Der Orientierungswert von 0,4 für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit unterschritten, um Belange des Einfügens sowie ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden i.S.d. Naturschutzes ausreichend zu berücksichtigen. Die festgesetzte GRZ ist ausreichend für eine umfangreiche Ausnutzung der Wohnbaugrundstücke und ist dem Standort und der ortstypischen Bebauungsdichte angemessen. Zudem erleichtert eine GRZ von 0,3 die Dimensionierung des Stauraumkanals und unterstützt damit eine technisch umsetzbare Realisierung des Straßenkörpers im Rahmen der Erschließungsplanung.

Nach den Bestimmungen des § 19 BauNVO kann die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Nebenanlagen um 50 % überschritten werden. Bei der festgesetzten GRZ von 0,3 ergibt sich daraus eine maximal mögliche Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,45.

Geschossigkeit

Die Zahl der Vollgeschosse soll dem dörflichen Maßstab und der angrenzenden Bebauung entsprechend im WA mit **einem Vollgeschoss (I)** als Höchstmaß festgesetzt werden. Dies entspricht der tatsächlichen Höhenentwicklung der angrenzenden Bebauung und stellt sicher, dass sich die Gebäude hinsichtlich der Geschossigkeit grundsätzlich in die Umgebung einfügen.

4.4. Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine **offene Bauweise (o)**, in der **nur Einzel- und Doppelhäuser (ED)** zulässig sind, festgesetzt. D. h. die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung zur Bauweise entspricht der Festsetzung der tatsächlichen Bebauung im Umfeld.

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht eine Festlegung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden notwendig, um den gewünschten städtebaulichen Maßstab zu sichern. Die Anzahl der Wohnungen wird daher auf maximal **2 Wohnungen je Einzelhaus** sowie **1 Wohnung je Doppelhaushälfte** begrenzt. Damit wird der Maßstab der umliegenden Bebauung aufgegriffen und gewahrt.

Insgesamt stellen die Festsetzungen sicher, dass sich die Bebauung hinsichtlich ihrer Dichte an dem dörflichen Umfeld orientiert und der von der Gemeinde gewünschte dörfliche sowie städtebauliche Maßstab erhalten wird.

4.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO geregelt. Die Festsetzung erfolgt so weiträumig, dass den Bauherren und Bauherrinnen und ihren Architekten und Architektinnen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird sowie ausreichende Abstände zu angrenzenden Nutzungen gehalten werden. Die Baugrenzen werden daher im WA mit einem **Abstand von 3 m** zur Randeingrünung sowie zu den Gebietsgrenzen festgesetzt werden.

Die straßenseitige Baugrenze der Planstraße (öffentliche Straßenverkehrsfläche) wird ebenfalls mit einem Abstand von **3 m** festgesetzt, damit der Straßenraum nicht zu sehr durch Bebauung eingeengt und offener wirkt.

Im westlichen Bereich des Plangebiets sind innerhalb des Bestandsgrundstücks bereits Nebenanlagen sowie ein Carport in unmittelbarer Nähe zur zukünftigen Planstraße vorhanden. Vor dem Hintergrund der Sicherung bestehender Nutzungen (Bestandsschutz) sowie zur Wahrung zukünftiger Änderungs- und Entwicklungsmöglichkeiten des Bestandsgrundstücks wird festgesetzt, dass bauliche **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** im Sinne des § 12 BauNVO **entlang der Verkehrsflächen nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig** sind. Mit der Festsetzung wird das Ziel unterstützt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der künftig entstehenden Baugrundstücke entlang der Planstraße als Grün-/Gartenflächen gestaltet werden und ein grüner und aufgelockerter Straßenraum entsteht.

4.6. Grundstückszufahrten

Im WA wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt, dass je Baugrundstück nur **eine Zufahrt** mit einer Breite von höchstens **5,00 m** zulässig ist. Die Begrenzung der Anzahl und Breite der Zufahrten dient der geordneten Gestaltung des Straßenraums sowie der Verkehrssicherheit. Zudem wird eine übermäßige Versiegelung der Vorgartenbereiche und somit eine Begrünung entlang der Planstraße gefördert.

4.7. Mindestgrundstücksgrößen

Die Grundstücksgrößen sollen großzügig gestaltet werden, um die neuen Grundstücke an die ländlichen Siedlungsstrukturen mit großen Grundstücken anzupassen. Als Mindestgrundstücksgröße wird im allgemeinen Wohngebiet für **Einzelhäuser 650 m²** und **je Doppelhaushälfte 400 m²** festgelegt.

Die festgelegten Mindestgrundstücksgrößen tragen dazu bei, eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit ausreichenden privaten Grün- und Freiflächen zu sichern und eine Überverdichtung des Wohngebiets zu vermeiden. Dadurch entstehen Parzellierungen, die hinsichtlich Größe und Zuschnitt auf das Plangebiet abgestimmt sind und dem städtebaulichen Konzept entsprechen.

4.8. Bauabschnittsbildung

In Abstimmung mit dem Landkreis wird mit Hilfe einer Bauabschnittsbildung das Plangebiet in 2 Bauabschnitte geteilt, so dass in einem 1. Bauabschnitt (1. BA) nicht mehr als 7 Baugrundstücke (gemäß RROP) zugelassen werden. In einem 2. Bauabschnitt (2. BA) und unter Anwendung einer zeitlich begrenzten Festsetzung werden die weiteren 3 Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes erst dann entwickelbar sein, wenn der 1. BA vollständig entwickelt ist, spätestens jedoch nach 10 Jahren nach In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes.

Damit wird sichergestellt, dass sich die Ortschaft zeitlich behutsam sowie entsprechend ihrer Größe und Eigenbedarfe an neuen Wohnbauflächen und -grundstücken gemäß RROP entwickelt. Mit Hilfe der zeitlichen Begrenzung wird vermieden, dass sich im ungünstigsten Fall, z.B. durch Nicht-Entwicklung eines Baugrundstückes innerhalb des 1. BA

4.9. Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Im Plangebiet soll eine dorfgerechte Grünstruktur mit einheimischen Laubgehölzen als Grundgerüst etabliert und damit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität erreicht werden.

Zur Gestaltung der privaten Gärten wird zudem ein **Pflanzgebot** für mindestens einen standortgerechten, heimischen Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 10-12 cm, gemessen in 1 m Höhe, auf jedem Grundstück festgesetzt. Alternativ können auch zwei hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Entsprechende Pflanzenlisten sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Hiermit soll erreicht werden, dass die Gartengestaltung sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und einen höheren ökologischen Wert erhält. Es soll zudem im Sinne der Klimaanpassung eine höhere Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden. Die Anpflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude durch die Grundstückseigentümer:innen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist ein Ersatz durch Neupflanzung derselben Art auf demselben Grundstück zu schaffen.

Entlang des südlichen und östlichen Rands wird im Übergang zur offenen Landschaft eine **Ortsrandeingrünung** von 5 m Breite festgesetzt. Es wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine private Grünfläche festgesetzt und dient der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Zur Sicherung einer ökologisch und gestalterisch qualitätsvollen Eingrünung des Baugebietes wird hierzu eine entsprechend detaillierte Festsetzung zur Anpflanzung einer 3-reihigen Strauch-Baum-Hecke mit Pflanzenliste getroffen. Die Pflanzqualität der Sträucher und baumartige Gehölze 60-100 cm. Die Gehölze sind vor Wildverbiss zu schützen. Die Anpflanzung ist in der Pflanzperiode vor Baubeginn durch die Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft von den Grundstückseigentümer:innen zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen derselben Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

Zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Qualität im Plangebiet sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. NBauO sind, sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO mit einer Dachneigung unter 10 Grad vollständig mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Hierdurch wird auch dem vorsorgenden Umgang mit Niederschlagswasser Rechnung getragen sowie ein positiver Effekt für die Wasserrückhaltung, das Mikroklima sowie die optische Attraktivität des Plangebietes erwartet. Ein dauerhaft begrüntes Dach kann in vielen Varianten und Aufbauformen hergestellt werden. Im Plangebiet muss jedoch eine allgemein

anerkannte Variante mit einer Mindestaufbauhöhe von 10 cm gewählt werden, um die dauerhafte Begrünung und die Speicher- und Verdunstungsfunktion des Gründaches sicherzustellen. Die Statik der baulichen Anlagen muss auf die zusätzlichen Lasten ausgerichtet sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Gestaltung der Grünflächen mit Materialien, durch die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindert oder unterbunden werden (z.B. die Anlage von flächigem Stein, Kies oder Schotterbeeten als auch die Verwendung von Vlies- oder Folienabdeckungen) widerspricht der vorgenannten Regelung in § 9 Abs. 2 der NBauO und ist daher nicht zulässig.

4.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Qualität im Plangebiet sind darüber hinaus Flachdächer bzw. flachgeneigten Dächer von 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 unter 10 Grad vollständig mit einer **extensiven Begrünung** zu versehen. Hierdurch wird auch dem vorsorgenden Umgang mit Niederschlagswasser Rechnung getragen sowie ein positiver Effekt für die Wasserrückhaltung, das Mikroklima sowie die optische Attraktivität des Plangebietes erwartet.

Die begrünten Dachflächen sollen dabei mit einer funktionsgerechten Substratauflage ausgeführt und mit einer Gras- und Kräutersaatgutmischung und/oder Sedum-Sprossenansaat ausgesät werden, sodass eine geschlossene Vegetationsfläche entstehen kann, 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.

4.11. Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortseingang an einer der zentralen Siedlungsstraßen „Stubbenende“ und soll den bestehenden Siedlungskörper sinnvoll und maßvoll baulich fortführen. Das Baugebiet beeinträchtigt das Ortsbild in Brüttendorf nicht in sensiblen Bereichen, dennoch werden aufgrund der Lage sowie zur Wahrung des dörflichen Erscheinungsbildes und zur Sicherstellung einer angemessenen städtebaulichen Erweiterung der Siedlung hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen einige Minimalanforderungen festgeschrieben. Diese werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit dem gleichen räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen getroffen:

Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 0,4 m über Fahrbahnmitte im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt nicht überschreiten. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die baulichen Anlagen in etwa das gleiche Höhenniveau wie die umliegenden Bereiche und insbesondere die Erschließungsstraßen aufweisen, um das Einfügen der Baukörper in das Umfeld zu gewährleisten. Durch die Vorschrift kann auch einer übermäßigen Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Baukörper mit überhöhtem Sockel entgegengewirkt werden.

Dächer

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder in grau und anthrazit zulässig. Ausgenommen hiervon sind bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO mit einer Dachneigung unter 10 Grad sowie Wintergärten und Solaranlagen. Doppelhäuser sind einheitlich einzudecken. Mit dieser Festsetzung wird eine harmonische und landschaftstypische Dachlandschaft angestrebt.

Für die Hauptdachflächen der Gebäude werden nur geneigte Dächer mit einer **Dachneigung** von mindestens 18 Grad und höchstens 50 Grad zugelassen. Somit wird sichergestellt, dass die Wohngebäude durch für den ländlichen Raum typische, geneigte Dächer geprägt werden. Um die Entstehung eines geschlossenen, dörflichen Erscheinungsbildes zu sichern, wird zusätzlich festgelegt, dass **Doppelhäuser** jeweils mit gleicher Dachform und -neigung bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich auch Doppelhäuser in das gewünschte Erscheinungsbild des Baugebietes einfügen. Ein unerwünschtes Vor- oder Zurückspringen einzelner Doppelhaushälften sowie verspringende Trauf- oder Firsthöhen sollen so vermieden werden.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO. Ausgenommen sind ebenfalls Wintergärten, Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile. Eine dem Hauptgebäude angepasste Dachneigung bei kleineren Nebenanlagen ist unüblich. Von ihnen geht nicht die gleiche Wirkung wie von einem Hauptgebäude aus, so dass keine negativen Auswirkungen auf den Zusammenhang der Dachlandschaft zu befürchten sind. Flach geneigte Dächer sind zu begrünen, gilt nicht für Wintergärten, Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile. Flach geneigte Dächer sind grundsätzlich zu begrünen; ausgenommen Wintergärten, Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile.

Um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen, sind Anlagen zur Nutzung von **Solarenergie** (Photovoltaik und Solarthermie) auf oder in den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht.

Einfriedungen

Gewünscht wird ein möglichst offenes und naturnah geprägtes Ortsbild und Straßenbild im Quartier. Die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen dürfen deshalb maximal eine Höhe von 1,00 m besitzen. Die Straßenseitigen Einfriedungen sind in Form von lebenden Hecken zulässig. Für die Anpflanzungen sollen standortgerechte heimische Gehölze verwendet werden. Für die straßenseitigen Einfriedungen sind darüber hinaus nicht-blickdichte Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzaun zulässig. Ausgenommen hiervon sind rechtmäßig bestehende Grundstückseinfriedungen, da der Geltungsbereich ein bereits bebautes Grundstück mit Bestandshecken umfasst und deren Einbeziehung in die örtlichen Bauvorschriften aus Gründen der städtebaulichen Einbindung nicht erforderlich ist.

5. Erschließung

5.1. Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Das Plangebiet soll über die Straße „Stubbenende“ im Westen erschlossen werden. Von der Straße „Stubbenende“ abgehend ist eine **Straßenverkehrsfläche** mit einer Breite von 7,00 m geplant, die als Wohnweg mit Wendehammer der Erschließung der Baugrundstücke dienen soll. Im Norden des Quartiers wird ein Anschlusspunkt in Richtung Norden vorgehalten, um als Vorbereitung einer längerfristigen Erweiterung des Wohngebietes dienen zu können. Gemäß den dargestellten Wohnbauflächen im FNP kann somit in einem derzeit noch nicht absehbaren Zeithorizont ein Kurzschluss zu dem weiter nördlich verlaufenden

Landwirtschaftsweg hergestellt werden, so dass final eine Form der Schlaufenerschließung mit zweimaliger Anbindung an die Straße „Stubbenende“ entstehen darf.

Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist innerhalb des 7,00 m breiten Straßenraums der Planstraße (ggf. jeweils im Seitenraum) möglich. Für eine reibungslose Ver- und Entsorgung durch die Müllabfuhr wird ein Wendehammer mit einem Durchmesser von mindestens **22,00 m** bereitgestellt. Ziel ist insgesamt eine effiziente Erschließung der Baugrundstücke bei gleichzeitiger Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität und sachgerechten Funktionalität der Straßenräume. Die notwendigen Einstellplätze sollen auf den eigenen Grundstücken untergebracht werden. Entsprechende Stellplatzanlagen, Garagen- oder Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen, um damit das im städtebaulichen Konzept angestrebte **3,00 m** breite Vorfeld der Grundstücke frei von Bebauungen zu Gunsten einer intensiven Begrünung und Bepflanzung entlang des Straßenraumes vorzuhalten.

Eine Einschränkung der Leistungsfähigkeit der Bestandsstraße „Stubbenende“ durch das Anbinden des Wohnquartiers mit 10 Bauplätzen ist nach aktuellem Planungs- und Kenntnisstand nicht erkennbar.

Hinweis:

Zu den geplanten Gebäuden sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m § 1 DVO-NBauO vorzusehen. Die Zuwegung muss gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (veröffentlicht Nds. MBl. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist mindestens das aktuelle Äquivalent zur RStO 01 anzuwenden. Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund / der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.

5.2. Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Das geplante Baugebiet wird an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen. Der Anschluss kann über die vorhandenen Leitungen in den Straßen „Stubbenende“ erfolgen. Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Zeven und ist als gesichert anzusehen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch die Stadt Zeven. Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten gesichert, deren Standorte im Zuge der konkreten Erschließungs- und Ausbauplanung in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr bestimmt werden. Folgendes ist dabei zu beachten:

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung sollte nach „Technische Regel, Arbeitsblatt W 405“ vom DVGW in einem Allgemeinen Wohngebiet ein Löschwasservolumen von mind. 48 cbm/h jeweils über die Dauer von zwei Stunden im maximalen Umkreis von 300 m von jedem 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, der mit einer maximalen Entfernung von 295 m die Grundversorgung sicherstellen kann.

Nach Auskunft der Stadt Zeven kann der zuvor genannte Hydrant jedoch nicht den Erstangriff sicherstellen. 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.

Die ggf. für diesen Bebauungsplan erforderlichen zusätzlichen Feuerlöscheinrichtungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beim Trinkwasserverband beantragt. Nähere Hinweise zur

Löschwasserentnahme werden vor der konkreten Ausbauplanung erfragt und beim Ausbau der Straßen beachtet.

Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Oberflächenentwässerung ist vorgesehen, dass entstehende Oberflächenwasser aus dem Baugebiet mit Hilfe eines Stauraumkanals in die nächste Vorflut abzuführen.

Die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer ist nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Das gesonderte wasserrechtliche Verfahren nach §§ 8 und 60 WHG sowie erforderliche wasserrechtliche Anträge und Regelungen werden der nachgelagerten, konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben. Entsprechende Anträge sind bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Unabhängig von dem vorgesehenen Entwässerungskonzept ist es auch möglich und im Sinne der Nachhaltigkeit wünschenswert, dass auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern (Zisterne) und als Brauchwasser zu nutzen.

Schmutzwasserentsorgung

Die benachbarten Baugebiete sind an die zentrale Abwasserbeseitigung der Samtgemeinde Zeven angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser im Plangebiet ist über den kommunalen Schmutzwasserkanal der Samtgemeinde Zeven der Abwasserreinigungsanlage in Zeven zuzuführen. Für den Anschluss des Plangebietes soll das örtliche Kanalnetz erweitert werden, so dass das Schmutzwasser hierüber ordnungsgemäß abgeleitet werden kann. Ein Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal wird im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt. Im Zuge dieser Planungen werden die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage geprüft.

Versorgung mit elektrischer Energie / Solarenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Sollte zur Versorgung des Baugebiets eine neue Trafostation erforderlich sein, kann diese an geeigneter Stelle im Plangebiet untergebracht werden.

Im Zuge der Ausbauplanung ist sicherzustellen, dass bestehende Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Der Versorgungsträger wird rechtzeitig an der Ausbauplanung beteiligt werden. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf und in den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht. Aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sollen möglichst nicht entstehen. Durch die Zulässigkeit von Solardächern werden im Übrigen Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt. Neben Photovoltaik ist auch die Gewinnung von Wärme über die Nutzung der Sonnenenergie auf oder in den Dachflächen oder generell über verschiedene Techniken, z. B. mit Hilfe von Wärmepumpen, möglich.

Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt ggfs. durch die Stadtwerke Zeven.

Telekommunikation

Die Telekommunikationsinfrastruktur kann durch Ausbau des bestehenden Netzes durch die Deutsche Telekom oder einen anderen Leistungsanbieter sichergestellt werden. Dazu wird die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell außerhalb des Plangebietes erforderlich. Bei der Erschließung von Neubaugebieten sind die Regelungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zu beachten. Daher ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bis zum Gebäude mitverlegt werden. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung.

Müllentsorgung

Ortsüblich wird der allgemeine Hausmüll über die Müllabfuhr entsorgt. Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Rotenburg (Wümme), der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger). Die geplante Verkehrsfläche ist für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug befahrbar. Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Rotenburg (Wümme).

Auf den Grundstücken ist ausreichend Platz für die Lagerung von Abfall vorzuhalten. Zudem muss ausreichend Platz zur Bereitstellung des Abfalls an der Grundstücksgrenze vorhanden sein.

6. Aussagen zur Eingriffsregelung und Maßnahmen

6.1. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen

Bei den geplanten Bauvorhaben können folgende Maßnahmen mögliche erhebliche Auswirkungen der Eingriffe vermeiden bzw. minimieren:

- Trennung des Bodenaushubs bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenaufbaues erreicht werden kann; Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB.
- Minimierung von Erdmassenbewegungen; ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag durch optimierte Höhenplanung soll angestrebt werden.
- Reduzierung der Versiegelung im Rahmen der Planung und Erschließung durch sparsamen Umgang mit entsprechenden Flächen.
- Unmittelbar an den Baubereich angrenzende Bäume sind mittels Stammschutz vor Beschädigungen zu bewahren. Das Abstellen von Baufahrzeugen und das Lagern von Baustoffen im Kronentraufbereich ist nicht zulässig.
- **Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen:** Unvermeidliche Rodungsarbeiten beziehungsweise ein erforderlicher Rückschnitt von Gehölzbeständen sind gemäß § 39 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen, um die Tötung und Verletzung potenziell anwesender Brutvögel sowie deren Gelege und Jungvögel zu vermeiden.
- **Bauzeitenregelung bodenbrütende Vögel des Offenlands (Eingriffsfläche):** Der Baubeginn sollte in der Zeit vom **01. Oktober bis Ende Februar** liegen. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit heimischer Vogelarten. Es wird davon ausgegangen, dass ab Baubeginn die Baumaßnahmen zeitnah fortgesetzt werden und es damit zu regelmäßigen Störungen kommt, so dass sich potenziell betroffenen Arten nicht innerhalb der Bauflächen ansiedeln werden. Damit wird eine Zerstörung von Nestern und Tötung von Nestlingen wirksam vermieden.
- Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen.

Allgemein gilt:

Während der Bauphase sind unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorschriften der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten und die R SBB 2023 „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ sowie die „Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2“ zu beachten, um somit weitere Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Folgende Maßnahmen werden als **Hinweise** in den Bebauungsplan aufgenommen:

Es gilt die Satzung von Bäumen innerhalb des Gebietes der Stadt Zeven (Baumschutzsatzung) vom 07.12.2024. Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Der Wurzelbereich der an das Wohngebiet angrenzenden Gehölze ist nach den Anforderungen der DIN 18920 zu schützen. Bei unumgänglichen Eingriffen im Wurzelbereich sind Starkwurzeln möglichst zu erhalten. Abgrabungen im Wurzelbereich der durch Stammschutz gesicherten Bäume sind von Hand vorzunehmen (gemäß DIN 18920 und R SSB). Die Behandlung der Wurzeln und ein ggf. notwendiger Kronenschnitt (Nachschneiden / Auslichten) sind nach den Anforderungen der ZTV-Baumpflege vorzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Lichtverschmutzung zu Insekten- und Fledermausverlust 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°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist zu vermeiden.

Die weiteren Einzelheiten zum Artenschutz sind dem **Teil B der Begründung** (Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung für das Plangebiet) zu entnehmen. Gleichwohl gelten unabhängig von den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und wird als entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.2. Eingriffsregelung (Kompensationsflächen)

Als wesentlicher Eingriff in den Naturhaushalt ist die Versiegelung derzeit landwirtschaftlicher, unversiegelter Flächen für die Bebauung (Wohngebäude, Straßen- und Erschließungsflächen) auf den geplanten Flächen bewertet.

Innerhalb des Plangebiets dient eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am östlichen und südlichen Rand als Ausgleichsmaßnahme.

Eine entsprechende ausführungsfähige Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen einschließlich einer Pflanz- und Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Die rechnerische Eingriffs- /Ausgleichsbilanz ermittelt für den Bebauungsplan Nr. 77 „Vor dem Wichelkamp“ einen Flächenwert von -4.205 Punkten und ist auf externer Fläche auszugleichen. Dieser Kompensationsbedarf wird der externen Fläche (Flurstück 146, Flur 3) in der Gemarkung Brauel zugeordnet. Die Ackerfläche soll zu Gras- und Staudenflur trockener, magerer Standorte (UT) sowie Extensivgrünland magerer Standorte entwickelt werden (Biotopverbund an der Oste) (insgesamt ca. 2.603 m^2).

Im Rahmen der Ausbau- und Erschließungsplanung ist die Erschließung aller Kompensationsflächen sicherzustellen.

Die Maßnahmen zum Ausgleich sind im Abschnitt B des Umweltberichtes ausführlich beschrieben, der gemäß § 2a Satz 3 BauGB als gesonderter Teil B der Begründung ebenfalls Bestandteil der Planungsunterlagen ist.

Planungsalternativen

Das Planungsziel, Wohnbauflächen im ländlichen Maßstab bereitzustellen, kann grundsätzlich auch durch Neubebauung an einem anderen Standort erreicht werden, jedoch stehen in der Ortschaft Brüttendorf nahezu keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Fläche zur Bereitstellung dringend nachgefragter Wohnbaugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser ist insofern gegeben. Des Weiteren ist die Fläche des Plangebietes im Flächennutzungsplan als Teil der Stadt Zeven und des damit verbundenen samtgemeindeweiten Entwicklungskonzeptes gesichert und stellt als solche eine konsequente Fortführung der Siedlungsentwicklung dar.



Abbildung 7: Variante Städtebauliches Konzept Stand Sep. 2024 (o. M.) – Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH

Das aktuelle Bebauungsplankonzept orientiert sich stark an den örtlichen Gegebenheiten, bzw. resultiert aus den vorhandenen Bebauungsstrukturen und -nutzungen im näheren Umfeld. Alternativ zu dem vorliegenden städtebaulichen Konzept gab es vor allem weitere Überlegungen zur Gliederung und Erschließung der östlichen Partie des Plangebietes. Neben der präferierten kreisförmigen Anordnung der Grundstücke rund um den Wendehammer, wurde u.a. auch ein gradlinigerer Ansatz geprüft, der ein zusätzlich mögliches Grundstück in zweiter Reihe erschließen könnte (siehe Abb. 7).

Das vorliegende Bebauungskonzept (siehe Abb. 6) zeichnet sich durch eine effiziente und kompakte Erschließungsstruktur aus, die eine klare Grundstückszuordnung sowie eine übersichtliche und funktionale Erschließung ermöglicht. Demgegenüber ist die geprüfte Alternativvariante mit der Erschließung eines Grundstücks in zweiter Reihe sowie ggf. mit zusätzlichen planungsrechtlichen Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten verbunden. Vor

diesem Hintergrund wurde sich in Abwägung der städtebaulichen und funktionalen Belange bewusst für die vorliegende Variante entschieden.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen zum Erreichen der Planungsziele erforderlich.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Zeven entstehen im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt aus entsprechenden Haushaltsmitteln der Stadt.

8. Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,24 ha.

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 9.930 m ²
Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	ca. 940 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 1.495 m ²
Räumlicher Geltungsbereich gesamt	ca. 12.365 m²

(Flächengrößen sind digital abgegriffen und auf volle 5 m² gerundet)

Anlagen:

- Städtebauliches Konzept; Stand: 17.12.2025; DIN A3
- Geruchsimmissionen – Gutachten zur Ausweisung von Wohnbebauung; Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg; Stand: 22.01.2025
- Geotechnischer Bericht – Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße bmH, Tostedt; Stand: 06.12.2024