

Bebauungsplan Nr. 104 „Wohngebiet Heidegrund, Badenstedt“ Erläuterung der Planung

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidender Lösungen und der voraussichtlichen Auswirkungen



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 27.04.2026



Stadt Zeven
Am Markt 4
27404 Zeven
Tel.: 04281/7160

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



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

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen.....	3
1. Grundlagen der Planung	3
1.1. Rechtsgrundlagen der Planung.....	3
1.2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	4
2. Bestandssituation	5
2.1. Nutzung und Bebauung	5
2.2. Natur und Landschaft.....	6
2.3. Verkehrliche Anbindung.....	7
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	7
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3.2. Flächennutzungsplan.....	9
3.3. Angrenzende Bebauungspläne	9
3.4. Landschaftsrahmenplan.....	9
3.5. Natur- und Landschaft.....	11
3.6. Artenschutz.....	12
3.7. Kultur- und Sachgüter	12
3.8. Altlasten- und Ablagerungen	12
3.9. Kampfmittel.....	13
3.10. Boden	13
3.11. Wasser	14
3.12. Luft und Klima.....	14
3.13. Landwirtschaft.....	15
3.14. Orts- und Landschaftsbild	15
3.15. Immissionsschutz.....	15
4. Planungskonzept.....	16
4.1. Aussagen zum städtebaulichen Konzept	16
4.2. Vorgesehene Festsetzungen	17
5. Erschließung	22
5.1. Verkehrliche Anbindung und Erschließung.....	22
5.2. Ver- und Entsorgung.....	22
6. Waldabstand und -umwandlung	25
7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	26
8. Planungsalternativen.....	27
9. Maßnahmen zur Verwirklichung	28
9.1. Bodenordnung	28
9.2. Kosten und Finanzierung	29
10. Flächenangaben	29

Anlagen

- Städtebauliches Konzept, Stand: 27.01.2026, DIN A3
- Geotechnischer Bericht – Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße bmH, Tostedt, Stand: 04.05.2020
- FFH-Vorprüfung – Klaus Ebler Landschaftsarchitekt, Estorf, Stand: 16.03.2026

Vorbemerkungen

Nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert, sich sowohl zur Planung als auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern (Scoping). Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

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 2 des Gesetzes vom 03.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- 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. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Zeven plant im Zuge der zukünftigen Wohnbauentwicklung und zur weiteren Deckung der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, im Rahmen der Eigenentwicklung, ein neues attraktives Wohngebiet in der Ortslage Badenstedt. In der Ortschaft Badenstedt besteht ein stetiger Bedarf an neuen Wohnbaugrundstücken. Die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und der bereits erfolgte Verkauf von Baugrundstücken zeigen auf, dass ein entsprechender Bedarf nach weiterem Wohnbauland in Badenstedt besteht.

Zudem besteht in Badenstedt ein nachgewiesener Wohnungsbedarf, insbesondere ein **Bedarf an kleineren, barrierearmen Wohnungen**. Mit der Planung eines neuen Wohnquartiers soll diesem Bedarf und dem zu beobachteten Trend zu alternativen und nachhaltigen Wohnformen (Mehrfamilienhäusern) nachgekommen werden.

Ziel und Zweck der Planung ist somit die Entwicklung eines Wohngebiets am nordwestlichen

Rand von Badenstedt, und damit die Erweiterung des Wohnangebots im Ortsteil der Stadt Zeven. Das neue Wohngebiet soll sich in die umliegende Landschaft und Bebauung eingliedern und Raum für einen Spielplatz bieten. Zudem besteht ein Ziel darin, einen sanften Übergang zum umliegenden Waldbestand zu schaffen und den fußläufigen Anschluss in angrenzende Freiräume zur Naherholung qualitativvoll zu gestalten. Das Plangebiet umfasst im Norden einen Waldstreifen, der in Teilen als landschaftsprägender Bestand erhalten werden soll, während in begrenztem Umfang Flächen für den Bau der erforderlichen Erschließungswege sowie für eine Anbindung des Wohngebiets umgewandelt werden müssen.

Darüber hinaus ist ein weiteres Ziel der Planung die Sicherung und Entwicklung grüner Infrastruktur für ein resilientes und attraktives Wohnquartier. Für die Rückhaltung des Oberflächenwassers, das nicht auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden kann, ist im Südwesten des Plangebiets eine Regenrückhaltung (RRB) geplant.

Das neue Wohnquartier im Ortsteil der Stadt Zeven soll im Rahmen der Eigenentwicklung in zwei Bauabschnitten entwickelt werden. Dabei soll die Realisierung des zweiten Abschnitts erst nach etwa zehn Jahren erfolgen, um der Lage außerhalb des Hauptkerns Rechnung zu tragen und eine bedarfsgerechte, an die örtliche Entwicklungsdynamik angepasste Umsetzung zu gewährleisten.

Zusammengefasst werden somit folgende Planungsziele verfolgt:

- Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken (in 2 Bauabschnitten) unterschiedlicher Größen zur Bebauung mit einem Mix aus Einfamilien- und Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern
- Mittel- bis langfristige Befriedigung der örtlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzung für wohnbauliche Entwicklung
- Schaffung wohnungsnaher Spiel- und Aufenthaltsflächen
- Sicherung erhaltenswerter Grünstrukturen und Kompensation nicht zu erhaltender sowie Anlage neuer Grünstrukturen sowie
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbilds.

Um die angestrebten Planungsziele zu erreichen, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Zeven am 30.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 „Heidegrund, Badenstedt“ beschlossen sowie bei der Samtgemeinde Zeven die dementsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt. Der Samtgemeindeausschuss hat in seiner Sitzung am 15.10.2024 beschlossen, das parallele Verfahren zur 90. Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten.

1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nordwestlich angrenzend an das bestehende Siedlungsgebiet des Ortsteils Badenstedt der Stadt Zeven, westlich der Straße „Heideweg“. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Badenstedt, Flur 2 mit den Flurstücken 99/5, 100/3, 100/4, 593/103, 100/5, 100/6, 595/103 eine Fläche von ca. 3,3 ha (32.710 m²).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden grenzt das Gebiet an Wald,
- Im Nordosten an die Straße „Heideweg“,
- im Osten an Intensivgrünland und den Friedhof Badenstedt,
- im Südosten an gemischt genutzte Bebauung aus vorrangig Wohnbebauung und vereinzelt Gewerbe,
- im Südwesten durch Wald,
- und im Westen an intensiv genutztes Grünland mit teilweiser Reitplatznutzung und rückwärtig anschließende Gehölzbestände.

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

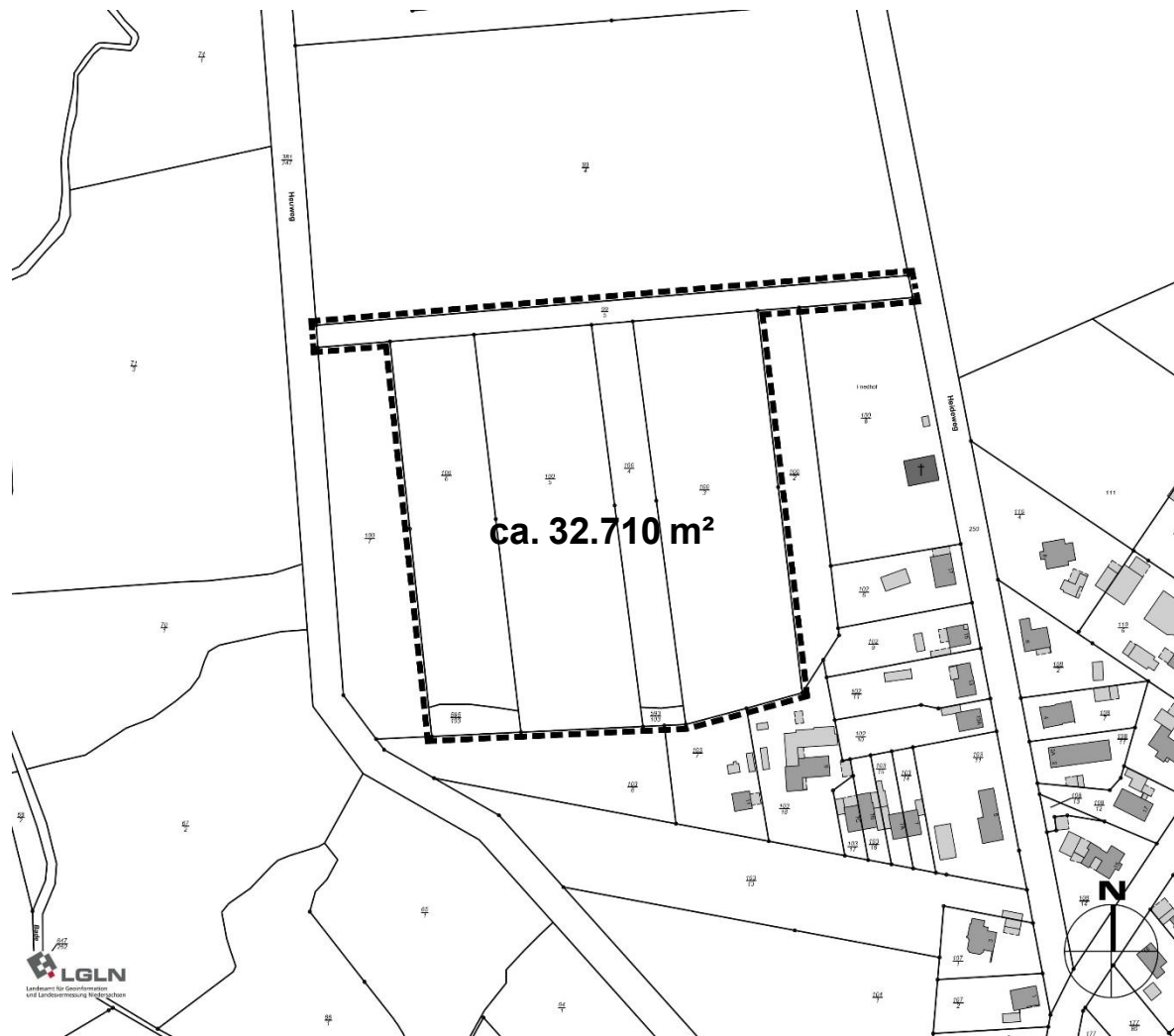


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „Wohngebiet Heidegrund, Badenstedt“ (o. M.) (Quelle: LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung)

2. Bestandssituation

2.1. Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet wird derzeit nahezu vollständig ackerbaulich durch Maisanbau genutzt. Im nördlichen Bereich beinhaltet das Plangebiet eine ca. 0,27 ha große Fläche mit Waldbestand, die Teil eines nach Norden verlaufenden Waldstücks ist. Der schmale, nordöstliche Randbereich des Plangebiets schließt direkt an die Straße „Heideweg“ an. Südlich des Streifens und somit im Osten des Plangebiets liegt der Friedhof von Badenstedt. Zwischen Plangebiet und Friedhof liegt eine schmale Fläche mit Intensivgrünland und begrenzt die gesamte östliche Gebietsgrenze.

Südlich des Friedhofs ist gemischt genutzte Bebauung zu verorten, wobei der Großteil durch Wohnbebauung mit überwiegend Einzelhäusern und mit zugehörigen privaten Gartenflächen darstellt.

Im Südosten grenzt eine Baumreihe mit rückwärtiger Bestandsbebauung aus Wohnen und Gewerbe an. An die Baumreihe schließt in Richtung Südwesten eine Waldfläche an. In südlicher Umgebung der Waldfläche befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

An den westlichen Rand des Plangebiets grenzt eine Grünfläche mit Reitplatznutzung und landwirtschaftlicher Lagerfläche. An den ca. 30 m breiten Streifen grenzen wiederum der Heuweg mit beidseitiger begleitender Baumallee.

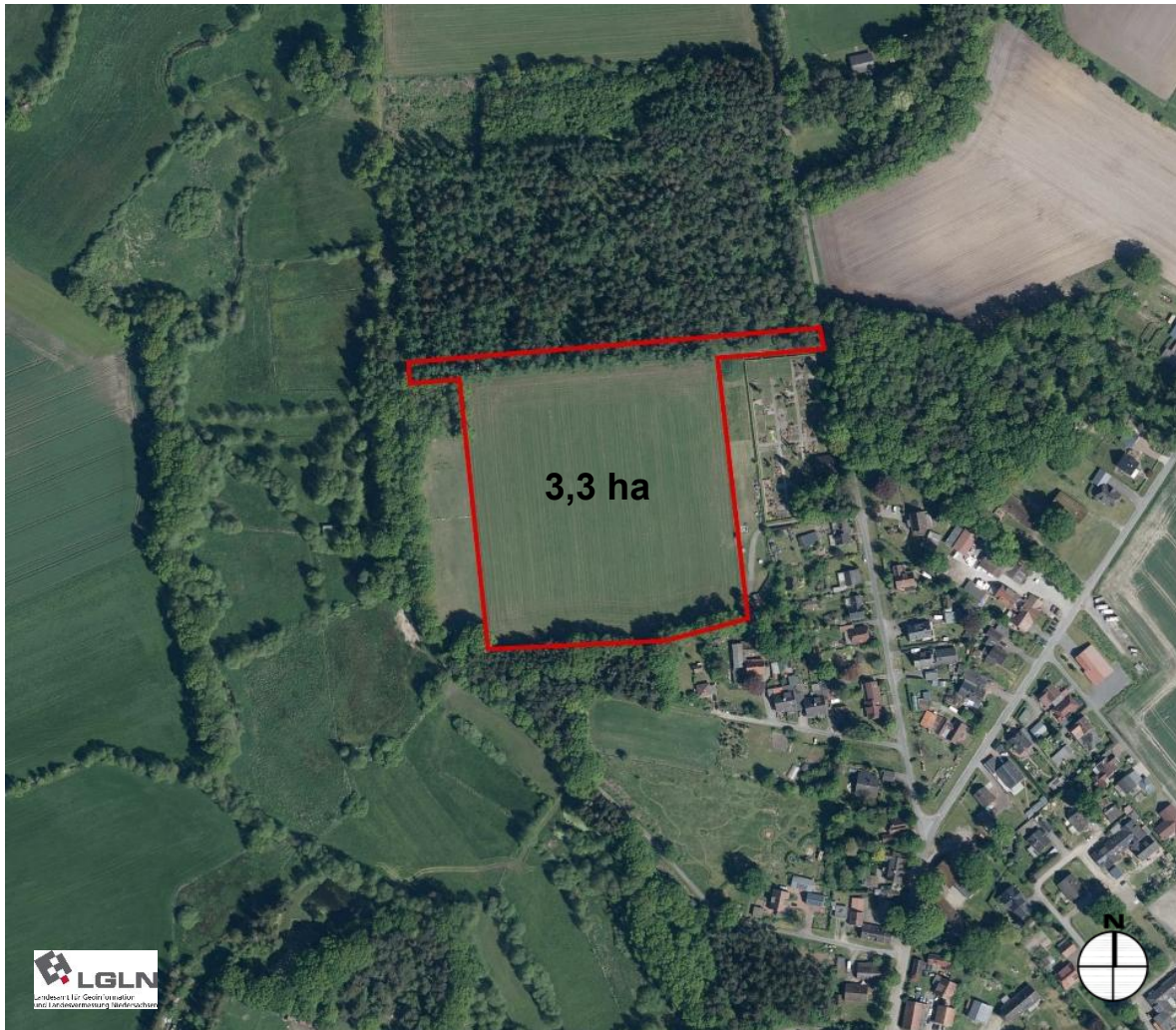


Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung (rot) des Plangebiets (o. M.) (Quelle: LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung)

2.2. Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Bereich des Zevener Geest (Heeslinger Geest) und wird derzeit nahezu vollständig ackerbaulich durch Maisanbau genutzt. Der nördliche Bereich des Plangebiets stellt ein circa 10 m breiter Streifen mit Waldbestand dar. Nördlich schließt sich ein großflächiger Waldbestand an. Daher sind im nördlichen Teilbereich dichte Gehölzstrukturen in Form von klein- und großkronigen Bäumen vorzufinden. Weitere höherwertige Strukturen sind davon abgesehen im Plangebiet nicht vorhanden.

An der südöstlichen Grenze verläuft außerhalb des Plangebiets eine lückenlose Baumreihe mit großkronigen Bäumen, deren Kronenbereiche in das Plangebiet reichen. Im Südwesten des Plangebiets grenzt ein Waldstück an, dessen Baumkronen ebenfalls ins Gebiets hineinragen.

Östlich des schmalen, nordöstlichen Randbereichs, auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Heidewegs, sind ebenso Waldflächen zu verorten.

Westlich des Plangebiets befindet sich intensiv genutztes Grünland mit teilweiser Reitplatznutzung. Weitere Baumreihen befinden sich in mindestens 30 m Entfernung in westlicher Umgebung des Plangebiets (entlang des Heuwegs).

Die beschriebenen, angrenzenden Waldflächen im Westen, Norden und Osten sind Teil des Landschaftsschutzgebiets „Untere Bade und Geest“.

2.3. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt westlich der Straße „Heideweg“ und soll über diese erschlossen werden. Der Heideweg führt zentral durch Badenstedt führenden Landstraße L 133, über welche die Landstraße L122 und somit das übergeordnete Straßennetz erreicht werden kann. Über die L122 und B 71 besteht ein naher Anschluss an die durch die Samtgemeinde Zeven durchquerenden Autobahn A1.

Die nächste unmittelbare Haltestelle ist der Haltepunkt „Badenstedt, Alte Dorfstraße“ in ca. 700 m fußläufiger Entfernung, welcher von der zwischen Bremen und Zeven verkehrenden Linie 630 sowie der Linie des Nachtbusses N63 angefahren wird. Unmittelbar am Plangebiet gibt es keine Bushaltestelle. Südlich von Badenstedt verlaufen Bahngleise, die jedoch gegenwärtig ebenso wie im Mittelzentrum Zeven nicht durch den Schienenpersonenverkehr bedient werden. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Rotenburg Wümme (28 km) und Bremervörde (31 km) und bieten Anbindung Richtung Hamburg und Bremen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2022 des Landes Niedersachsen (LROP) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) und in der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPVH, vom 19. August 2021, BGBl. I S. 3712). Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung:

Landesraumordnungsprogramm (LROP 2022)

Im LROP wird die Stadt Zeven als Mittelzentrum dargestellt. Andere zeichnerische Festsetzungen sind im LROP für das Plangebiet selbst nicht vorhanden.

Im LROP verläuft in westlicher Umgebung des Plangebiets ein linien- und flächenförmiges Vorranggebiet Biotopverbund und Vorranggebiet Natura 2000. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen dieser Festlegungen wurde im Planverfahren geprüft (FFH-Vorprüfung). Das überörtliche Schienennetz verläuft durch Badenstedt, der Schienenpersonenverkehr ist jedoch auf der Bahnstrecke eingestellt. Ein Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße (L 133) in mindestens 130 m Entfernung verläuft in Südwest-Nordost-Richtung durch die Ortschaft Badenstedt.

Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand sind durch die Planung keine Konflikte mit den Zielen der Landesplanung erkennbar.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2020)

Im RROP wird die Stadt Zeven ebenfalls als Mittelzentrum dargestellt.

Der RROP des Landkreises Rotenburg (Wümme) (2020) weist in westlicher Umgebung des Plangebiets ebenfalls ein Vorranggebiet Natura 2000 und Vorranggebiet Biotopverbund aus. Auf dem Großteil der Fläche ist ein Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung dargestellt. Das Plangebiet liegt vollständig in einem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft.

Der schmale Teilbereich im Norden des Plangebiets ist Teil des nördlich weiterführenden **Vorbehaltsgebietes Wald**. Östlich des Plangebiets (zwischen Plangebiet und Friedhof) ist ebenfalls ein Vorbehaltsgebiet Wald dargestellt.

Andere zeichnerische Festsetzungen sind – davon abgesehen – im Plangebiet selbst nicht getroffen. Weitere standortspezifische Aussagen zum Plangebiet werden im RROP nicht getroffen.

Die aktuelle Planung dient der Entwicklung städtebaulich angemessener Wohnformen in Ortsrandlage und im Übergang zum Landschaftsraum des Zevenener Ortsteils Badenstedt. Mit der Planung soll insbesondere auch den Anforderungen des demografischen Wandels und der vorhandenen Nachfrage an Wohnraum Rechnung getragen werden. Für den Ortsteil Badenstedt ohne eigenständige zentralörtliche Funktion erfolgt die Siedlungsentwicklung entsprechend den raumordnerischen Vorgaben im Rahmen der **Eigenentwicklung**. Diese umfasst eine auf den örtlichen Bedarf ausgerichtete Entwicklung zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ansässigen Bevölkerung sowie eine maßvolle Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Der Eigenbedarf wird auf Grundlage der bisherigen Wohnraumentwicklung sowie aktueller Bevölkerungsprognosen für den Planungszeitraum bestimmt. Der Bedarf an Wohnbauland in Badenstedt sowie die vorbereitende Inanspruchnahme der Fläche von Acker- und Waldflächen durch Wohnbauflächen wird im Rahmen der parallelen Änderung des FNP begründet. Es bestehen somit nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine Anhaltspunkte, dass die Ziele der Raumordnung der Planung entgegenstehen.

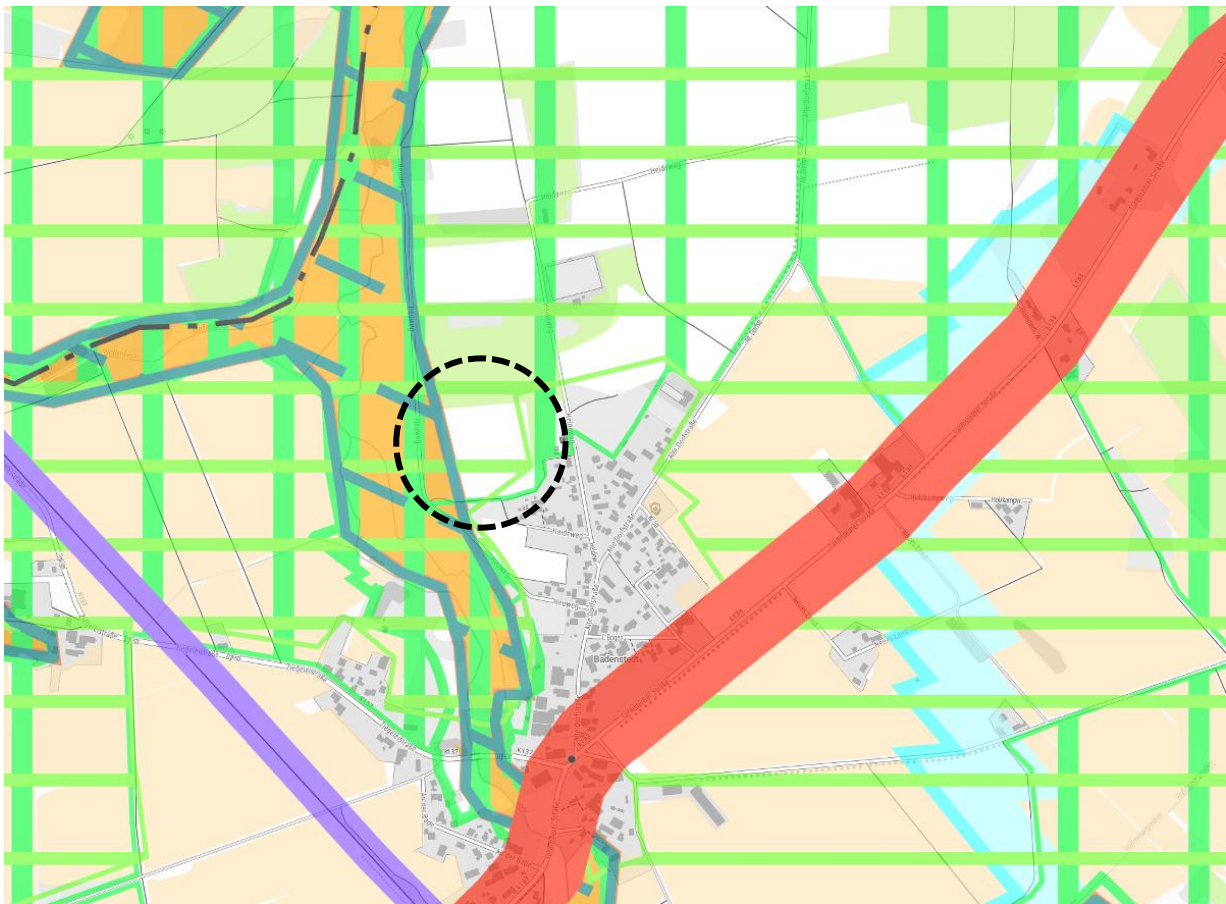


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RROP 2020 des LK Rotenburg (Wümme), mit Kennzeichnung (schwarz) des Plangebiets, (o. M.) (Quelle: LGLN)

Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz

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

Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. NUMIS-Niedersächsisches Umweltportal).

3.2. Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wurde dem Großteil der Fläche des Plangebiets bisher keiner baulichen Nutzung zugeführt und ist daher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein schmaler Teilbereich im Norden ist im FNP als Waldfläche ausgewiesen. Aus diesem Grund soll im Zuge der Planung des Bebauungsplan Nr. 104 „Badenstedt, Heidegrund“ der Flächennutzungsplan (FNP) angepasst werden (parallele 90. Änderung des FNP). Dazu sollen auf Basis des Bebauungsplans Wohnbauflächen (W) ausgewiesen werden. Zudem soll eine Grünflächen an der nördlichen Plangrenze als Übergangsr Grün zwischen Siedlungsbereich und angrenzenden Wald- und Naherholungsflächen dargestellt werden.

Insgesamt wird der vorliegende Bebauungsplan rechtmäßig aus dem FNP entwickelt sein, sobald und soweit die 90. Änderung des FNP wirksam ist.

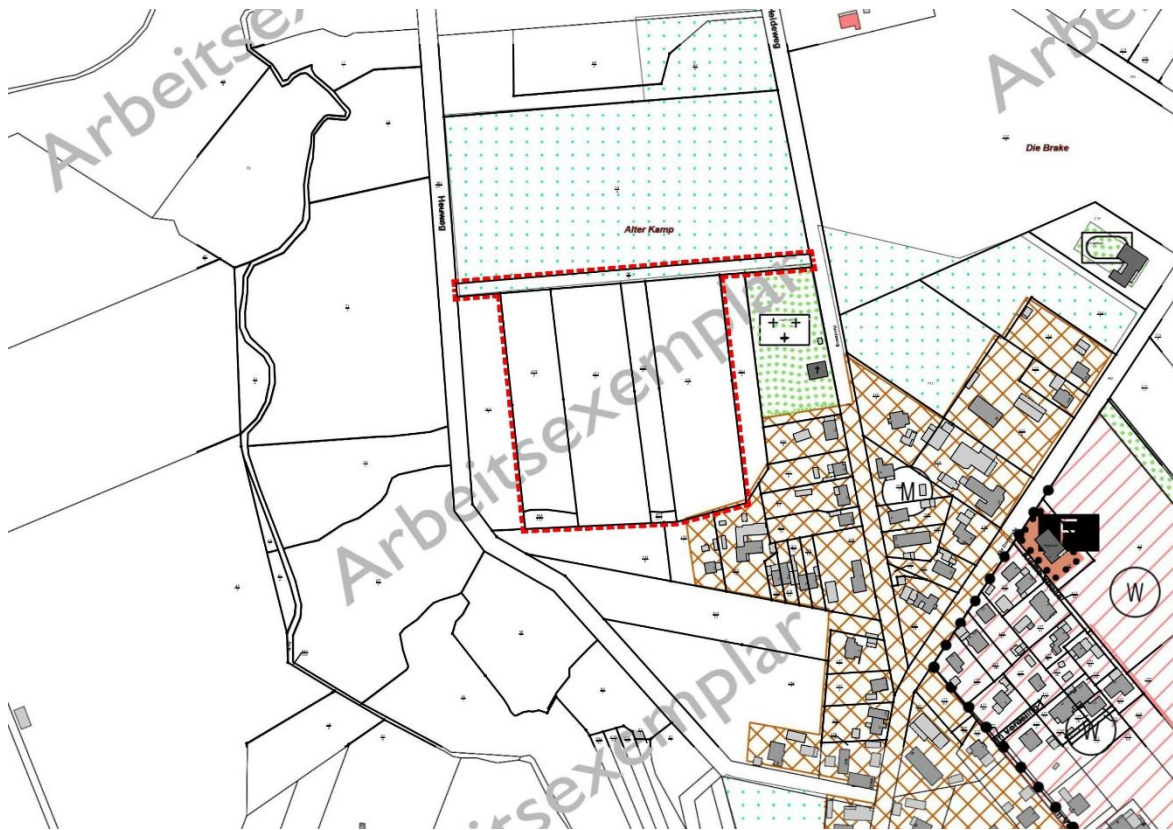


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem aktuellen FNP der Samtgemeinde Zeven mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot gestrichelt).

3.3. Angrenzende Bebauungspläne

Angrenzend an das Plangebiet sowie in der gesamten Ortschaft Badenstedt befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

3.4. Landschaftsrahmenplan

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

Im Plangebiet (Karte 1 „Arten und Biotope“) werden überwiegend Biototypen mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I) verzeichnet. Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist im Bereich

des Waldstreifens Biotoptypen mit mittlerer Bedeutung (Wertstufe III) vorhanden. In westlicher Umgebung des Plangebiets ist das **FFH-Gebiet (FFH-030 – Oste mit Nebenbächen)**, Basiserfassung vorliegend, als nachrichtliche Darstellung übernommen dargestellt. In westlicher Nähe verläuft ein Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz von **Libellen** (siehe Abb. 4).

Das Landschaftsbild wird im LRP (Karte 2) als Landschaftsbild mit mittlerer Bedeutung bewertet (siehe Abb. 5).



Abbildung 5: Karte 1 (Nord) Arten und Biotope des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o. M.

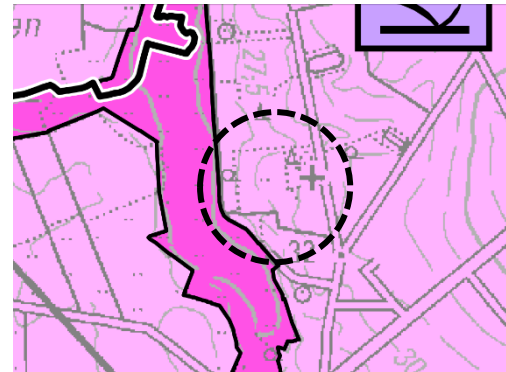


Abbildung 6: Karte 2 (Nord) Landschaftsbild des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o. M.

In der Karte 3 „Boden“ werden keine besonderen Böden verzeichnet (siehe Abb. 6). In südlicher als auch westlicher Nähe befinden sich Gebiete mit Kohlenstoffreichen Böden mit Treibhausgas-Speicherfunktion sowie -potenzial. In westlicher Umgebung ist Naturnahes Moor als naturnahe Böden vorzufinden.

Zum Thema „Wasser und Stoffretention“ stellt der LRP (Karte 4) in dem Plangebiet selbst keine besonderen Bereiche dar. In westlicher Nähe befinden sich sowohl entwässerte als auch nicht oder wenig entwässerte Nieder-, Übergangs- und Hochmoorböden sowie anmoorige Böden (siehe Abb. 7). Im Zusammenhang mit dem Fließgewässer „Bade“ sind dort Überschwemmungsbereiche mit Dauervegetation verzeichnet.



Abbildung 7: Karte 3 (Nord) Böden des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o. M.

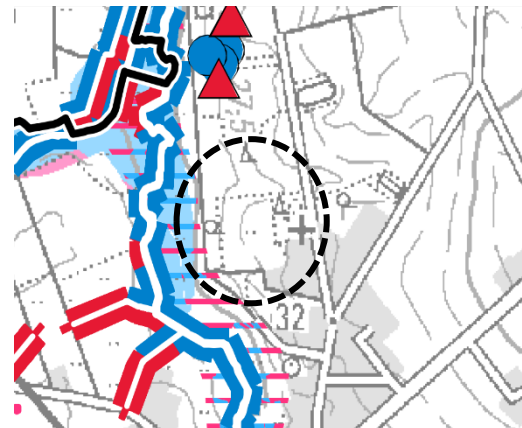


Abbildung 8: Karte 4 (Nord) Wasser und Stoffretention des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o. M.

Die Karte 5 „Zielkonzept“ weist dem Plangebiet die Zielkategorie V „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten, die keiner der o.g. Zielkategorien zuordnen werden können“ zu. In westlicher Nähe ist ein Gebiet mit der höchsten Zielkategorie I „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher und hoher Bedeutung für Arten und Biotope (geringer Anteil an Biotoptypen geringerer Wertigkeit)“ dargestellt.

In der Karte 6 „Schutzgebiete“ werden auf dem Plangebiet und dessen näheren Umgebung das Landschaftsschutzgebiet (LSG-ROW 124) dargestellt. Mit Wirksamkeit im Jahr 2021 wurde die im Plangebiet liegende Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) entlassen (vgl. Kapitel 3.5 „Natur- und Landschaft“).

In westlicher Umgebung verläuft ein FFH-Gebiet gemäß Richtlinie 92/43/EWG (Natura 2000-Kulisse). Westlich des Plangebiets, entlang des Flusses Bade, befindet sich ein Gebiet, das die Voraussetzung für ein Naturschutzgebiet (NSG) gemäß § 23 BNatSchG i.V.m. § 16

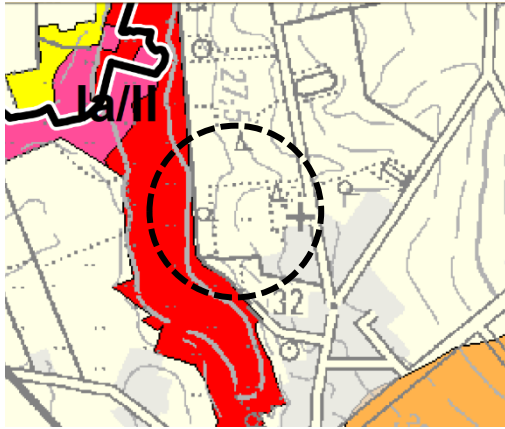


Abbildung 9: Karte 5 (Nord) Zielkonzept des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o. M.

NAGBNatSchG erfüllt, bzw. Erweiterungsvorschläge bestehender Gebiete. Seit dem Jahr 2020 ist es das **Naturschutzgebiet „Ostetal mit Nebenbächen“** (NSG LÜ 359). Der Abstand zwischen Schutzgebiet und geplante Wohnbaugruppe beträgt mindestens 50 Meter; die nordwestliche Ecke des Plangebiets grenzt direkt an das Schutzgebiet an. Dort ist ebenfalls ein gesetzlich geschütztes Biotop (GB) gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG vorzufinden.

Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand sind Konflikte mit dem LRP im westlichen Teilbereich des Plangebiets nicht auszuschließen. Diesbezüglich wurde bereits eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Eine genauere Betrachtung der Umweltbe-

lange findet im weiteren Planungsverlauf im Rahmen der Umweltprüfung statt.

3.5. Natur- und Landschaft

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

In westlicher Umgebung des Plangebiets sind naturschutzfachlich besonders bedeutsame Gebiete vorzufinden:

Westlich des Plangebiets, entlang des Flusses Bade, verläuft das **Naturschutzgebiet „Ostetal mit Nebenbächen“** (NSG LÜ 359, 2020). Der Abstand zwischen Schutzgebiet und geplante Wohnbaugruppe beträgt mindestens 50 Meter, die nordwestliche Ecke des Plangebiets grenzt direkt an das Schutzgebiet an.

Das Plangebiet grenzt im Westen, Norden sowie im Nordosten an das **Landschaftsschutzgebiet „Untere Bade und Geest“** (LSG-ROW 124) und war ursprünglich Teil dieses Landschaftsschutzgebietes. Mit Verordnung vom 21.12.2021 des Landkreises Rotenburg (Wümme) wurde die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Untere Bade und Geest“ geändert. Teil der Änderung war die Herausnahme der Fläche des vorliegenden Geltungsbereichs aus dem durch die Verordnung vom 18. Mai 1976 ausgewiesenen LSG „Untere Bade und Geest“.

Zudem liegt im Westen des Plangebiets entlang der Bade das **Natura 2000 FFH-Gebiet „Oste mit Nebenbächen“** (2015). Weitere FFH-Gebiete in der Umgebung des Plangebiets sind „Borstgrasrasen bei Badenstedt“ (ca. 1 km entfernt) im Südwesten und „Bullensee und Hemelsmoor“ (ca. 3 km entfernt) im Süden. Zur Bewertung der Auswirkungen des Plans auf die FFH-Gebiete wurde bereits vom Büro Landschaftsarchitekt Klaus Ebler eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, welche dem Umweltbericht zum Bebauungsplan vorangestellt ist. Die FFH-Vorprüfung weist auf zeichnerische Ungenauigkeiten in den zugrunde liegenden Umweltkarten hin und stellt klar, dass die Abgrenzung des FFH-Gebiets außerhalb des Plangebiets liegt und als deckungsgleich mit der Grenze des Naturschutzgebietes zu betrachten ist. Die FFH-Vorprüfung kommt zu folgendem Ergebnis: *Der naturräumliche Zusammenhang des Plangebiets zu*

den genannten FFH-Gebieten ist insgesamt als schwach zu bewerten. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Schutz- und Erhaltungszielen ist auszuschließen. Daher wird eine FFH-Verträglichkeitsprüfung aus naturschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich. Weiterführende Details sind der FFH-Vorprüfung zu entnehmen.

In welcher Form die genannten Belange der Natur und Landschaft relevant für die Planung sind, wird im weiteren Planungsverlauf im Rahmen der Umweltprüfung genauer untersucht.

3.6. Artenschutz

Westlich des Plangebiets, entlang des Flusses Bade, befindet sich ein wertvoller Lebensraum für Großvögel, insbesondere für den Schwarzstorch (vgl. Umweltkarten Niedersachsen). Ebenso weist der LRP die Auen der Bade im Naturschutzgebiet LÜ 359 als Biotop mit sehr hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenschutz für die Artengruppe der **Libellen** aus. Nach FFH-Vorprüfung beherbergt das Einzugsgebiet der Oste streng geschützte an natürliche Flussläufe gebundenen Tierarten, darunter Libelle. Im Ergebnis der FFH-Vorprüfung ist festzustellen, dass die im FFH-Gebiet als Schutzzweck benannten Tierarten unmittelbar an naturnahe Fließgewässer gebunden sind. Der Bachlauf der Bade verläuft in etwa 200 m Entfernung in der Niederung, das Plangebiet liegt ca. 5 Meter höher. Weitere Einzelheiten sind dem Bericht zur FFH-Vorprüfung zu entnehmen.

Weitere Hinweise auf Vorkommen besonders geschützter Arten liegen nicht vor. Weder der LRP sowie die Niedersächsischen Umweltkarten weisen auf eine mögliche Betroffenheit hin. Im Norden des Plangebiets sind Baumgruppen vorhanden. Die vorhandenen Bäume kommen grundsätzlich als Lebensräume für geschützte Arten in Betracht. Im Rahmen der Planung wird der Erhalt eines möglichst hohen Anteils des Baumbestandes angestrebt und durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden. Ein Teilbereich soll als Grünfläche mit Maßnahmen zum Erhalt von Grünstrukturen festgesetzt und im weiteren Verfahren konkretisiert werden. Zu dem nördlich und südwestlich angrenzenden Baumbestand wird ein Schutzabstand von mindestens 30 m eingehalten.

Nach jetzigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass es zu Konflikten mit dem Artenschutz bei der Umsetzung der Bauleitplanung kommen wird. Ein besonderer Untersuchungsbedarf für geschützte Arten besteht nicht.

Gleichwohl gelten unabhängig von den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)). Für diese Arten können bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 ausgeschlossen bzw. vermieden werden.

3.7. Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine gesetzlich geschützten Baudenkmale vorhanden, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Des Weiteren sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld des Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Untere Denkmalschutzbehörde, mitzuteilen sind. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

3.8. Altlasten- und Ablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden (NIBIS Kartenserver). Der durch die Stadt Zeven beauftragte geotechnische Bericht der Firma *Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Beuße mbH* hat weiterhin ebenfalls kein Vorkommen von Altablagerungen ergeben. Auch besteht im Plangebiet auf Grund der bisherigen Nutzung (Acker und Waldflächen) kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. 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. Ein entsprechender Hinweis soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

3.9. Kampfmittel

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

3.10. Boden

Das Plangebiet ist als Ackerland anzusprechen und liegt in der Bodenlandschaft Fluviale und glazifluviale Ablagerungen auf der Geest. Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS-Kartenserver / Bodenkunde) sind im Plangebiet die Bodentypen Mittlerer Podsol im östlichen und Mittlere Podsol-Braunerde im westlichen Bereich verzeichnet. Die relative Bindungsstärke des Oberbodens für Schwermetalle-Cadmium wird mit „hoch“ bewertet. Die Böden haben größtenteils ein geringes Ertragspotenzial (Bodenfruchtbarkeit) und eine mittlere nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraums. Der nördliche und westliche Randbereich weist ein sehr geringes Ertragspotenzial auf.

Der Boden wird im Vergleich zum aktuellen Bestand durch die geplante Nutzung Wohngebiet zusätzlich beeinträchtigt werden. Besonders schützenswerte Böden sind durch die Planung jedoch nicht betroffen.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind Vorbelastungen des Bodens nicht auszuschließen, wodurch das Bodenleben und die Bildung von Grundwasser bereits beeinträchtigt worden sein können. Es liegen keine konkreten Angaben über Altlasten und Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor. Dies wurde durch den beauftragten geotechnischen Bericht der Firma *Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Beuße mbH* bestätigt.

Der geotechnische Bericht verfasst auf Basis der durchgeführten Bodenuntersuchungen folgendes im Ergebnis zusammen:

Baugrund

Am 11. März 2020 wurden durch die Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH insgesamt sechs Kleinbohrungen nach DIN EN ISO 22 475 (NW 80 mm) bis zu einer Endtiefe von maximal 6,00 m unterhalb der bestehenden Geländeoberkante niedergebracht.

Der geologische Untergrund besteht aus Oberboden, Sanden, Geschiebelehm und Schluff.

Wasser

Ein Wasserstand konnte in vier der sechs Aufnahmen gemessen werden.

In Hinblick auf die erkundeten Wasserstände sind Wassererhaltungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Nähere Aussagen zum Thema **Wasser und Versickerungsfähigkeit** werden im Kapitel 5.2 Ver- und Entsorgung (Regenrückhaltung / Oberflächenentwässerung) erläutert.

Chemische Untersuchung

Es wurden Bodenproben chemisch analysiert. Dabei konnten keine Überschreitungen der maßgebenden Parameter festgestellt werden.

Die Aushub- und Gründungssituation muss nach den Vorgaben der DIN 4 020 durch den Gutachter abgenommen werden.

Weitere Einzelheiten und Hinweise zur Bauausführung (orientierende Maßnahmen für die geplante Bebauung) sind dem beigefügten Bodengutachten zu entnehmen. Planungsrechtliche Festsetzungen ergeben sich hierdurch voraussichtlich nicht und sind dem nachgelagerten Verfahren vorbehalten.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind darüber hinaus folgende allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen zu beachten: Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

3.11. Wasser

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächen- oder Fließgewässer vorhanden. Westlich des Plangebiets in mindestens 150 m Entfernung fließt die „Bade“. Das Fließgewässer befindet sich in ausreichender Entfernung und rückwärtig von Waldflächen, sodass von keinen Auswirkungen auf die Planung auszugehen ist.

Nach Angaben der Hydrogeologischen Karte des NIBIS-Kartenservers liegt das Plangebiet im hydrologischen Raum nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet, Zevener Geest, innerhalb des Grundwasserkörpers „Oste Lockergestein links“. Die Grundwasserneubildungsrate lag gemäß NIBIS zwischen 1991-2020 bei 300-350 mm/a. Die Wasserspiegellage des oberen Grundwasserstockwerks liegt nach geotechnischer Untersuchung auf Höhenkoten zwischen +17,50 m NHN und +25,00 m NHN. Die ermittelten Wasserstände in Bohrlöchern sind auf Höhenlagen von 4,10 m bis 4,60 m unterhalb der bestehenden Geländeoberkante anzutreffen. Die Geländehöhe verringert sich dabei von Ost nach Südwest von ca. 30 m ü. NHN bis hin zu 26 m ü. NHN. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist als „hoch“, im südwestlichen Eck als „gering“ eingestuft. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten (NUMIS-Niedersächsisches Umweltportal).

3.12. Luft und Klima

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

3.13. Landwirtschaft

Das Plangebiet wird derzeit nahezu vollständig ackerbaulich durch Maisanbau genutzt, welche bei der Umsetzung des Vorhabens (mit Wohngebiet) dauerhaft nicht mehr zur Verfügung stehen. Derzeit ist die Inanspruchnahme für die Fläche nicht im FNP vorbereitet, weshalb der FNP in einem parallelen Verfahren geändert werden soll (90. Änderung des FNP).

Für die Umnutzung u.a. landwirtschaftlicher Flächen besteht nach § 1a Abs. 2 BauGB ein besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwicklung. Diese soll im Rahmen der Änderung des FNP aufgezeigt werden. Grundsätzlich ist hier festzustellen, dass in der Ortschaft Badenstedt keine anderen potenziell geeigneten Bauflächen bzw. Baulücken der Innenentwicklung zur Verfügung stehen, die unter Berücksichtigung der erforderlichen Grundstücksgrößen und städtebaulichen Anforderungen eine Umsetzung der geplanten Wohnbauentwicklung, einschließlich Mehrfamilienhausstrukturen, ermöglichen.

Im RROP liegt das Plangebiet außerhalb eines Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft.

Landwirtschaftliche Nutzflächen und Weideflächen außerhalb des Plangebiets werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt. In der Nähe des Plangebiets sind keine landwirtschaftlichen Nutzflächen vorhanden, welche durch die Planung in ihrer Erreichbarkeit und Nutzbarkeit beeinträchtigt werden können. Die westlich an das Plangebiet angrenzende Weidefläche mit Reitplatznutzung und Lagerfläche kann weiterhin über den Heuweg erreicht werden.

3.14. Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild in der Umgebung des Plangebiets ist insgesamt durch Wohnbebauung im Südosten, Intensivgrünland und Friedhof im Osten sowie durch mehrseitig umgebende Waldflächen geprägt.

Mit der geplanten Wohnnutzung knüpft das Vorhaben an die bestehenden Strukturen im Südosten an. Gleichzeitig erfolgt eine Abrundung und ein siedlungsstruktureller Abschluss des Siedlungsbereichs der Ortschaft Badenstedt in nordwestlicher Richtung, da weitere bauliche Entwicklung dort durch angrenzende Waldflächen sowie durch das Landschaftsschutzgebiet begrenzt ist. Die vorhandenen Waldflächen in der Umgebung übernehmen bereits eine wichtige Funktion als Eingrünung in die offene Landschaft.

Das Plangebiet wird im LRP des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung ausgewiesen. Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren, wird im Plangebiet ein grüner Charakter (z.B. durch Baumerhaltung und -pflanzungen und Grünflächen) angestrebt.

3.15. Immissionsschutz

Lärm

Die direkte Umgebung des Plangebiets ist entsprechend der Ortsrandlage geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen, Intensivgrünland sowie Waldflächen. Da das geplante Wohngebiet abseits stark befahrender Straßen, zum großen Teil von Grün- und Waldflächen umgeben und zudem hinter dem Friedhof sowie bereits vorhandenen Wohnbebauung entlang des Heidewegs liegen wird, ist mit keinen erheblichen Belastungen durch straßenverkehrsbedingte Immissionen zu rechnen. Andere immissionsrelevante Nutzungen sind ebenfalls nicht im direkten Umfeld des Plangebiets vorzufinden. Nach jetzigem Planungsstand sind keine Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen erwartbar.

Geruch und sonstige emittierende Nutzungen

Sonstige emittierenden Nutzungen, die erhebliche Einwirkungen auf das Plangebiet durch Lärm, Geruch oder sonstige Immissionen verursachen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebiets nicht zu erwarten. Die nächstgelegenen landwirtschaftlichen betrieblichen Anlagen befinden sich nördlich (ca. 350 m) und nordöstlich des Plangebiets (ca. 550 m) sowie im

südlich gelegenen Ortskern (ca. 300 m). 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 350 m sind Auswirkungen der Anlagen auf das Plangebiet nicht zu erwarten.

Es ist somit von einer grundsätzlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand auszugehen. Die Schutzansprüche und sonstigen Belange der bestehenden Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sind weiterhin unverändert zu beachten. Erhebliche Umwelteinwirkungen bzw. unzulässige Immissionen im Sinne des § 3 BImSchG im Plangebiet werden mit der Planung nicht ausgelöst.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Es kann grundsätzlich von einer Verträglichkeit der ermöglichten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand ausgegangen werden.

4. Planungskonzept

4.1. Aussagen zum städtebaulichen Konzept



Abbildung 11: Städtebauliches Konzept (Vorzugsvariante) Stand Januar 2026, mit Abgrenzung (schwarz) des Plangebietes (o. M.), Bearbeitung eigene Darstellung

Die Planaufstellung dient vorrangig der Entwicklung eines neuen, attraktiven Wohngebietes im Nordwesten von Badenstedt. Das Plangebiet schließt an Bestandsbebauung an, wird von mehreren Seiten von direkt und näherliegenden Waldflächen eingerahmt und soll den Siedlungskörper an dieser Stelle sinnvoll ergänzen und einen Übergang zu den angrenzenden Wald- und Naherholungsflächen schaffen. Um dort eine behutsame Einbettung des Baugebiets und eine städtebaulich zufriedenstellende Erweiterung der Siedlung sicherzustellen,

orientiert sich das Planungskonzept an der näheren Umgebung. In Anlehnung an die vorherrschende Wohnnutzung in der näheren Umgebung soll die circa 3,3 ha große Fläche als Wohngebiet mit circa 30 Baugrundstücken in zwei Bauabschnitten entwickelt werden.

Entsprechend der Nachfrage und in Anbetracht der dörflichen und ortstypischen baulichen Strukturen in Badenstedt sieht das städtebauliche Konzept vorrangig die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken für Einzel- und Doppelhäusern vor. Um weitere Zielgruppen anzusprechen und aktuellen Trends sowie gesellschaftlichen Entwicklungen und Bedarfen nachzukommen, sollen weitere Wohnformen ermöglicht werden. Aufgrund dessen ist eine Gliederung des Wohngebiets in mehrere Bereiche beabsichtigt.

Der erste Bereich (**WA 1**) beginnt im Norden bzw. im Eingangsbereich des Plangebiets und verläuft ausschließlich entlang des östlichen Planrands, über den er sich zu mehr als der Hälfte erstreckt. In diesem Bereich sollen neben Einzelhäusern auch die Realisierung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Der zweite Bereich (**WA 2**) schließt direkt südlich an und umfasst die südöstliche Ecke und Mitte des Wohngebiets sowie den nördlichen und westlichen Rand des Wohngebiets. Dort soll die Bebauung durch Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht werden. Die Baufelder im WA 2 sind mit ihren Tiefen so geplant, dass sie als Grundstücke flexibel nutzbar sind und sowohl die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser als auch von Tiny Häuser möglich ist.

Entsprechend den Anforderungen zur Eigenentwicklung soll das Wohngebiet in zwei Bauabschnitten zeitlich gestaffelt entwickelt werden. Der erste Bauabschnitt soll die nördlich gelegenen Grundstücke am Quartierseingang umfassen.

Abgehend von dem Heideweg führt eine Stichstraße in das Plangebiet, in deren Verlängerung eine **fußläufige Verbindung** zu angrenzenden Bereichen der Naherholung führen soll. Die Erschließung der Grundstücke soll durch eine zentrale Planstraße als **Ringstraße** erfolgen. Vor Umsetzung des 2. Bauabschnitts soll eine temporäre Wendemöglichkeit auf dem nordwestlichen Eckgrundstück im mittleren Baugebiet integriert werden.

An der nordwestlichen Plangrenze soll eine **Grünfläche** entstehen, in welcher der Übergang zwischen Siedlung und angrenzenden Wald- und Naherholungsflächen harmonisch gestaltet und möglichst viel vorhandener Baumbestand gesichert werden soll. Im Norden und Südwesten stehen Flächen durch den notwendigen Waldabstand für eine Bebauung nicht unmittelbar zur Verfügung und soll durch weniger empfindliche Nutzungen genutzt werden. Auf den nördlichen Grundstücken sollen Gartenflächen sowie Flächen für ruhenden Verkehr den Waldabstand auffangen. Entlang der Südgrenze soll ein Regenrückhaltebecken entstehen, welches über die Ringstraße erschlossen werden soll. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets ist im Übergang zu den bestehenden Nachbargrundstücken ein Grünsteifen (mit Baumpflanzungen) vorgesehen.

4.2. Vorgesehene Festsetzungen

Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand sollen im Bebauungsplan Nr. 104 „Heidegrund, Badenstedt“ folgende städtebauliche Parameter als planzeichnerische und textliche Festsetzungen vorgesehen werden.

4.2.1. 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 entsprechend nicht dem angestrebten Charakter als ruhiges Wohngebiet. 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.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgröße

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (Z) sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe FH, Traufhöhe TH) bestimmt werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

In allen allgemeinen Wohngebieten soll gemäß § 16 BauNVO eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4** festgesetzt werden. Der Orientierungswert von 0,4 für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit im gesamten allgemeinen Wohngebiet eingehalten. Durch die festgesetzte GRZ soll eine größere Gebäude- und Grundrissentwicklung ermöglicht und eine angepasste, ortstypische Bebauungsdichte erreicht werden. 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 0,4 ergibt sich daraus eine maximal mögliche Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6.

Geschossigkeit

Die Zahl der Vollgeschosse soll dem dörflichen Maßstab und der angrenzenden Bebauung entsprechend im WA 2 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.

Um im nordwestlichen Plangebiet (WA 1) andere Wohnformen zu ermöglichen, soll hier die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse (II) als Höchstmaß festgesetzt werden. Insgesamt können hier die geplanten Bauformen in angemessener Weise realisiert werden.

Höhe baulicher Anlagen

Im allgemeinen Wohngebiet **WA 1** sollen ergänzend zur Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen in Form von Trauf- und Firsthöhen getroffen werden. Dies ist erforderlich, da in diesem Teilbereich gezielt auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern als verdichtete Wohnform vorgesehen ist. Zur Sicherstellung einer städtebaulich verträglichen Einbindung dieser Gebäude in das dörflich geprägte Umfeld ist eine weitergehende Steuerung der Höhenentwicklung notwendig.

Daher soll in den zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehenen Teilen des Wohngebietes (**WA 1**) gemäß §16 BauNVO eine **Firsthöhe (FH) von 11,50 m** und eine **Traufhöhe (TH) von 7,0 m** festgesetzt werden. Diese festgesetzten Höhen entsprechen einer verträglichen maximalen Höhe: Zur Realisierung von z.B. Mehrfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen (und geneigtem Dach) ist diese erforderlich.

Darüber hinaus soll durch eine entsprechende Festsetzung die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen eine Höhe von 40 cm, gemessen in der Straßenmitte an der Grundstückszufahrt des jeweiligen Baugrundstücks, nicht überschritten werden. 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.

4.2.3. Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** am Quartierseingang soll gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt werden, in der ausschließlich Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig sind. Die Beschränkung auf diese Bauformen dient der gezielten Entwicklung einer verdichteten, zugleich jedoch städtebaulich geordneten Bebauungsstruktur im Eingangsbereich des Quartiers. Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von 6 Wohnungen je Einzelhaus oder Hausgruppe soll die Realisierung von Mehrfamilienhäusern ermöglichen und trägt damit dem Ziel Rechnung, auch verdichtete Wohnformen in verträglichem Maßstab zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs bereitzustellen.

Im **WA 2** soll gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine **offene Bauweise**, in der **nur Einzel- und Doppelhäuser (ED)** zulässig sind, festgesetzt werden. Diese Festsetzung orientiert sich an der bestehenden Bebauungsstruktur im Umfeld und dient der Sicherung eines homogenen, durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägten Siedlungsbildes. Die Begrenzung auf maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte soll sicherstellen, dass die bauliche Dichte gering gehalten wird und der dörfliche Charakter gewahrt bleibt.

4.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Abs. 1 BauNVO geregelt werden. Die Festsetzung erfolgt so weiträumig, dass den Bauherinnen und ihren ArchitektInnen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird sowie ausreichende Abstände zu angrenzenden Nutzungen gehalten werden.

Die straßenseitige Baugrenze der Planstraße (öffentliche Straßenverkehrsfläche) soll mit einem Abstand von **3 m** festgesetzt werden, damit der Straßenraum nicht zu sehr durch Bebauung eingeengt und offener wirkt. Dazu soll auch die Festsetzung beitragen, dass bauliche **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie **Garagen und Carports** im Sinne des § 12 BauNVO **nur innerhalb der Baugrenzen zulässig** sind. Dies soll ebenfalls dazu beitragen, dass die Belange der öffentlichen Baumerhaltung gewahrt bleiben. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird ein entsprechend großer Spielraum für die Anordnung von Garagen und sonstigen baulichen Anlagen gewährleistet. Mit der Festsetzung wird das Ziel unterstützt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grün-/Gartenflächen gestaltet werden.

Zu den im Norden und Südwesten angrenzenden Waldbestand soll ein **Schutzabstand von 30 m** eingehalten werden, um insbesondere Gefahren durch umstürzende Bäume zu vermeiden und somit die Sicherheit der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu gewährleisten. Gleichzeitig wird damit eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes sichergestellt und Nutzungskonflikten zwischen Wohnbebauung und Forstwirtschaft vorgebeugt.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird insgesamt im Sinne der Planungsziele eine angemessene Überbaubarkeit der Grundstücke gewährleistet.

4.2.5. Bauabschnittsbildung

Mit Hilfe einer Bauabschnittsbildung soll das Plangebiet in 2 Bauabschnitte geteilt werden, so dass in einem 1. Bauabschnitt (1. BA) nur der nördliche Teil des Plangebiets entwickelbar sein soll. In einem 2. Bauabschnitt (2. BA) und unter Anwendung einer zeitlich begrenzten Festsetzung sollen die weiteren Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes erst dann entwickelbar sein, wenn der 1. BA vollständig entwickelt ist, spätestens jedoch nach 10 Jahren nach Inkraft-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 gesichert, dass sich der zweite Bauabschnitt im ungünstigsten Fall, z.B. durch Nicht-Entwicklung eines Baugrundstückes innerhalb des 1. BA, dennoch entwickeln kann.

4.2.6. 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.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets soll ein **ca. 7 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche** festgesetzt werden. Diese Fläche dient der Sicherung und langfristigen Entwicklung des vorhandenen Baumbestands sowie der Schaffung eines qualitätsvollen Übergangs zwischen Siedlungsbereich und den angrenzenden Wald- und Naherholungsflächen. Ziel ist es, einen möglichst hohen Anteil des vorhandenen Baumbestands in dem Bereich zu erhalten. Erforderliche Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung des Baumbestands werden ggf. (entsprechend der Ergebnisse der Umweltprüfung und der Eingriffsregelung) im weiteren Verfahren konkretisiert und ergänzt.

Zur Gestaltung der privaten Gärten soll 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.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets soll im Übergang zu der angrenzenden Bestandsbebauung und vorhandener Baumreihe ein **3 m breiter Grünstreifen** entwickelt werden. Der Grünstreifen soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche **mit einem Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher** festgesetzt werden. Der Grünstreifen dient zum einen der Einhaltung eines angemessenen Schutzabstands zum vorhandenen Baumbestand und übernimmt zum anderen als Eingrünung eine Funktion als Sichtschutz gegenüber der angrenzenden Nachbarschaft. Gleichzeitig wird hierdurch eine gestalterische Aufwertung des Siedlungsrandes erreicht. Entsprechende Vorgaben zur Pflanzqualität und die Auswahl der zu verwendenden Arten sollen in den textlichen Festsetzungen bestimmt und im Entwurf ergänzt werden. Die Anpflanzung sollen in der Pflanzperiode vor Baubeginn durch den/die Grundstückseigentümer:in gepflanzt und dauerhaft durch den/die Grundstückseigentümer:in erhalten und gepflegt werden. Bei Verlust ist Ersatz durch Neupflanzung derselben Art an gleicher Stelle zu schaffen.

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.

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

Zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Qualität im Plangebiet sollen 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 15 Grad vollständig mit einer **extensiven Begrünung** zu versehen sein. 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.

Mit der Herstellung von erforderlichen Stellplätzen mit ihren Zufahrten sind zusätzliche Bodenbeeinträchtigungen zu erwarten. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen, kann der Versiegelungsgrad minimiert werden und die lokale Grundwasserneubildung gefördert werden. Daher soll festgesetzt werden, dass die Stellplätze Zufahrten in einem wasserdurchlässigen Aufbau mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,5$ herzustellen sind. Der Abflussbeiwert wird durch den Hersteller des Flächenbelages bei Einhaltung eines entsprechenden Untergrundaufbaus angegeben. Entsprechende Nachweise sind in den Bauantragsunterlagen zu erbringen.

4.2.8. Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Für eine möglichst umweltfreundliche Rückhaltung und Rückführung von Niederschlagswasser ist für das Plangebiet ein naturnahes Regenrückhaltebecken (RRB) geplant. Dazu ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich im Südwesten des Plangebietes vorgesehen und soll dementsprechend festgesetzt. Die Erschließung des Regenrückhaltebeckens ist durch die direkte Lage an der Ringstraße gesichert.

Die konkrete Lage und Größe des RRB soll im weiteren Verfahren entsprechend den Ergebnissen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung bestimmt und die derzeit vorgesehene Fläche für die Rückhaltung und Sammlung von Niederschlagswasser entsprechend angepasst werden

4.2.9. Örtliche Bauvorschriften

Das Baugebiet beeinträchtigt das Ortsbild in Badenstedt nicht in sensiblen Bereichen. Um das dörfliche Erscheinungsbild zu wahren und eine angemessene städtebauliche Erweiterung des Ortes Badenstedt sicherzustellen, sollen dennoch hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen einige Anforderungen festgeschrieben und als örtliche Bauvorschriften mit dem Bebauungsplan beschlossen werden. Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen stellen ein der Lage des Plangebietes und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechendes Grundgerüst an Vorschriften dar, um für das Baugebiet ein gestalterisches Gesamtbild der Geschlossenheit und Ausgewogenheit zu erreichen, ohne die individuellen Belange und Möglichkeiten der Bauherren und Bauherrinnen unangemessen einzuengen.

Nach derzeitigem Planungsstand sind Vorgaben bezüglich Vorgaben zur Gestaltung und der zulässigen Materialien der Dächer und Dacheindeckung sowie Vorhaben zu Einfriedungen und der Höhe der Erdgeschossfußböden vorgesehen.

5. Erschließung

5.1. Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Die Erschließung des Gebietes soll über einen nordöstlich abgehenden Stich zum „Heideweg“ erfolgen und das Plangebiet somit an das örtliche Straßennetz angebunden werden. Die Stichstraße ist als öffentliche **Straßenverkehrsfläche** mit einer Breite von **10 m** geplant. In Verlängerung der Hauptstraße ist eine fußläufige Verbindung zu westlich angrenzenden Waldflächen und Bereichen der Naherholung gedacht und soll als **3 m** breite Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **Fußweg** festgesetzt werden. Für den erforderliche Erschließungsstich und Fußweg soll ein 10 m breiter Waldstreifen im erforderlichen Maß umgewandelt werden.

Der Stich führt zu der zentralen **Ringstraße**, welche mit einer Breite von **7 m** der Erschließung der Baugrundstücke dienen soll. Zur Erschließung der rückliegenden Grundstücke ist in dem mittleren Wohngebiet ein **3 m** breiter **Stich** vorgesehen. Zur Befahrbarkeit der Grundstücke weitet sich der Stich am Ende aus. Die Planstraßen sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsstraße gesichert werden. Die notwendigen Leitungen können im Straßenraum dieser Verkehrsfläche verlegt werden.

Das Plangebiet soll in zwei zeitlich aufeinanderfolgenden Bauabschnitten geplant werden. Im ersten Bauabschnitt soll die Herstellung der Erschließungsanlagen zunächst in einem reduzierten Endausbaustandard erfolgen, die Anbindung des RRB soll über eine Zuwegung bereits sichergestellt werden. Die geplante Ringschließung soll in dieser Phase noch nicht vollständig hergestellt werden.

Daher ist für eine reibungslose Ver- und Entsorgung, insbesondere durch die Müllabfuhr, im 1. Bauabschnitt eine **temporäre Wendemöglichkeit** vorgesehen. Diese wird auf dem nordwestlich gelegenen Eckgrundstück des mittig angeordneten Baufeldes eingerichtet. Auf Grundlage des Parzellierungsvorschlags bietet das Grundstück ausreichend Fläche zur Anlage einer provisorischen Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22,00 m. Mit Umsetzung des zweiten Bauabschnitts und der damit verbundenen Fertigstellung der Ringschließung kann das betreffende Grundstück entsprechend der festgesetzten Nutzung einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden, während die Erschließung und Ver- und Entsorgung künftig über die vollständige Ringschließung erfolgt.

Die genaue Untersuchung der Erschließungssituation erfolgt im weiteren Planungsverlauf im Rahmen eines Erschließungskonzepts.

Allgemeine Hinweise:

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 die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen. Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund / der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.

Im Rahmen der Erschließungsplanung soll eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr erfolgen.

5.2. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen und ggf. erforderliche Genehmigung im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen sein.

Allgemeine Hinweise:

Vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standort (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich durch ein Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch den jeweiligen Versorgungsträger.

Trinkwasserversorgung

Das geplante Plangebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an. Die entsprechenden Leitungstrassen können im Straßenraum untergebracht werden. Die Wasserversorgung der Ortslage Badenstedt erfolgt über den Wasserverband Bremervörde.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk der Samtgemeinde 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.

Hierfür sollen Hydranten in einem Abstand von höchstens 120 m zueinander als Löschwasserentnahmestelle bereitgestellt werden. Deren Standorte sollen im Zuge der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Feuerwehr und dem Trinkwasserverband bestimmt werden. Die ggf. erforderlichen Feuerlöscheinrichtungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beim Trinkwasserverband beantragt. Nähere Hinweise zur Löschwasserentnahme werden vor der konkreten Ausbauplanung erfragt und beim Ausbau der Straßen beachtet.

Regenrückhaltung / Oberflächenentwässerung

Aussagen zu Versickerungsfähigkeit im Plangebiet sind bereits dem geotechnischen Bericht des Ingenieurbüros *Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Beuße mbH* zu entnehmen. Im Ergebnis der Kleinbohrungen konnte in vier der sechs Bohrungen ein Wasserstand gemessen werden. Die Bewertung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichtungen erfolgte im geotechnischen Bericht auftragsgemäß lediglich qualitativ und im Abgleich mit Böden vergleichbarer Beschaffenheit. Dort ist bei der Schaffung von oberflächennahen Versickerungselementen ein ausreichender Sickerraum mit einer Mächtigkeit $\geq 1,00$ m an den betrachteten Ansatzpunkten vorhanden. Als Hinweis zur Bauausführung wird im geotechnischen Bericht aufgeführt, dass im Hinblick auf die erkundeten Wasserstände Wassererhaltungsmaßnahmen zu berücksichtigen sind.

Genauere Aussagen zu Grundwasserständen und Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden sowie Hinweise zur Bauausführung sind dem geotechnischen Bericht zu entnehmen.

Nach derzeitigem Planungsstand ist vorgesehen, das Oberflächenwasser des Straßenraums im Baugebiet in ein geplantes Regenrückhaltebecken (**RRB**) abzuführen und gedrosselt weiterzuleiten. Aus diesem Grund soll für die Entwässerung des Gebietes ein RRB im südwestlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt werden. Die Lage des Regenrückhaltebeckens ergibt sich aus der topografischen Situation, da sich hier der tiefste Punkt des Plangebiets befindet, sowie der Nutzung der aufgrund des Waldabstands freizuhaltenen Flächen. Um eine möglichst nachhaltige Ableitung von entstehendem Oberflächen- und Niederschlagswasser im Gebiet zu ermöglichen, ist ein naturnahes RRB vorgesehen.

Zur Entwässerung auf den Grundstücken wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswasser an Stelle der Gemeinde verpflichtet sind, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammelte Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit zu verhüten. Im Rahmen der Ausbauplanung ist die Oberflächenentwässerung sicherzustellen. Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende und nicht verunreinigte Niederschlagswasser soll nach ATV-Richtlinien auf dem Grundstück zu Verrieselung oder zu Versickerung gebracht werden. Vorrangig ist das Niederschlagswasser vor Ort über die so genannte belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern und grundsätzlich Versickerungsrigolen und vergleichbaren Versickerungsverfahren vorzuziehen. Grundsätzlich wird aber auch angeregt, dass auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Sofern eine ausreichende Versickerungsleistung im Einzelfall nicht gegeben ist, kann die Ableitung des anfallende Niederschlagswasser über eine gedrosselte Ableitung in das Fließgewässer „Bade“ als nächstgelegenen Vorfluter erfolgen. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen zur Ableitung werden derzeit in Abstimmung mit den angrenzenden Grundstückseigentümern geklärt.

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.

Die konkrete Planung der Oberflächen- und Niederschlagsentwässerung, einschließlich der Lage, Dimensionierung und Funktionsweise des RRB, erfolgt entsprechend den Ergebnissen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung im weiteren Verfahren.

Schmutzwasserentsorgung

In der Ortschaft Badenstedt besteht kein Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung der Samtgemeinde Zeven. Ein Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist somit nicht möglich, sodass die Schmutzwasserentsorgung dezentral über Kleinkläranlagen auf den Grundstücken zu erfolgen hat. Gem. Bodengutachten ermöglichen die Bodenverhältnisse eine hinreichende Verrieselung. Die Schmutzwasserentsorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft und sichergestellt.

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 ggf. 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

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Rotenburg (Wümme), der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger). Die geplanten Verkehrsflächen sind alle für ein Dreiachsiges 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. Waldabstand und -umwandlung

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich mit Bäumen bestockte Fläche, die i. S. d. § 1 Abs. 3 Nds. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) als Wald anzusprechen ist. Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) verweist im Norden ebenfalls bereits in seinen Darstellungen auf ein Vorbehaltsgebietes Wald, dass von Norden herkommend in den nördlichen Bereich des Plangebietes hineinreicht. Die im Norden des Plangebietes gelegenen Flurstücke 99/5, Flur 2, Gemarkung Badenstedt, ist mit Wald im Sinne von § NWaldLG in einer Größe von ca. 2.700 m² bestanden.

Der Waldstreifen ist damit Teil des Waldbestandes der Flur „Alter Kamp“, der sich zwischen Heuweg und Heideweg in Richtung Norden bis zum Sportplatz von Badenstedt fortsetzt und insgesamt eine Fläche von ca. 5 ha beschreibt. Diese Flächen sind bereits im derzeit wirksamen FNP als Waldflächen dargestellt. Im Südwesten grenzt ebenfalls eine Fläche mit Bäumen von ca. 0,8 ha an, bei welcher es sich nach naturschutzfachlicher Einschätzung um Wald handelt. Im derzeit wirksamen FNP ist der Bereich des Waldstücks als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Die als Wald anzusprechenden Flächen, welche im Norden und Südwesten von außerhalb an das Plangebiet angrenzen, werden bei der Planung berücksichtigt. Im RROP des Landkreises Rotenburg (Wümme) wird als Grundsatz (RROP 3.2.1 Ziffer 6) formuliert, dass zwischen Waldrändern und Bebauungen sowie anderen störenden Nutzungen ein Abstand von 50 m eingehalten werden soll. Als Grundsatz ist diese Festlegung in der Bauleitplanung abzuwägen.

Der nötige **Schutzabstand** zu den Waldflächen wird mit **30 m** bemessen und mit Hilfe von entsprechenden **Baugrenzen** gesichert. Dieser Abstand bemisst sich u.a. an einer natürlichen Maximalhöhe der Bäume, die im Falle eines Umsturzes zum Tragen kommen und damit eine Gefahr für das Schutzgut Mensch sowie für baulichen Anlagen darstellen würde. Außerdem wird hiermit auch eine ordnungsgemäße Forstbewirtschaftung gewährleistet. Auch hierbei kann es zu Maßnahmen notwendiger Fällungen von z.B. kranken Bäumen kommen, in denen die beschriebene Abstandsfläche entsprechend benötigt wird.

Konkurrierende Nutzungsansprüche aufgrund einer möglichen Überlagerung von Wald und baulichen Nutzungen sind somit nicht geplant, bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Die Erschließung des Gebietes soll über einen vom Heideweg abgehenden Stich erfolgen. Zudem soll die fußläufige Anbindung an die umliegenden Wald- und Landschaftsräume gesichert werden. Hierfür ist im Rahmen des Bebauungsplans eine **Waldumwandlung**

erforderlich. Der nördliche Waldstreifen soll umgewandelt werden, wobei im Nordwesten ein etwa 7 m breiter Teilbereich zur Erhaltung von Baubestand als öffentliche Grünfläche gesichert werden soll.

Nach dem NWaldLG darf Wald unter anderem gemäß § 8 NWaldLG nur mit Genehmigung der Waldbehörde in Flächen anderer Nutzungen umgewandelt werden. Die Genehmigung muss vorliegen, bevor mit dem Fällen, Roden oder sonstigen Beseitigen begonnen wird. Eine Genehmigung erfolgt nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung.

Durch die Planung wird eine Waldfläche für andere Nutzungen in Anspruch genommen, sodass eine Waldumwandlung erforderlich wird. Die Waldumwandlung wird nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 NWaldG vollständig im Rahmen des Bebauungsplans abzuarbeiten sein.

Die Beurteilung der im Rahmen der Planung notwendigen Eingriffe in Wald sowie die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs erfolgt im weiteren Planverfahren im Rahmen der Umweltprüfung.

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Umweltbericht sind die Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft insbesondere hinsichtlich der Vermeidung und Bilanzierung von Eingriffen und daraus resultierender Ausgleichserfordernisse sind vertieft zu betrachten.

Im Plangebiet selbst sind erkennbar keine besonders Naturdenkmale, schützenswerte Objekte oder Gebiete betroffen. Im LRP sind im Plangebiet Biotop mit sehr geringer Bedeutung verzeichnet. In der westlichen Umgebung des Plangebiets verläuft entlang der „Bade“ ein Vorranggebiet Biotopverbund und ein Natura 2000 FFH-Gebiet. Im Ergebnis einer FFH-Vorprüfung ist der naturräumliche Zusammenhang zu den nächstgelegenen FFH-Gebieten als gering einzustufen, sodass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele ausgeschlossen werden können. Das Vorbehaltsgebiet Wald und der vorhandene Baumbestand im nördlichen Teilbereich werden zum Teil erhalten und gesichert. Der erforderliche Kompensationsbedarf für die Waldumwandlung wird im weiteren Planverfahren ermittelt. Weitere besonders schützenswerte **Biotop und Pflanzen** sind davon abgesehen nicht erkennbar betroffen.

Erhebliche Auswirkungen auf **Tier- und Pflanzenwelt** werden aufgrund der vorhandenen Nutzung und der bestehenden Vorbelastungen nicht erwartet. Sie können durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen verhindert bzw. vermindert werden. Entlang der Aue der „Bade“ in westlicher Umgebung liegt ein im LRP dargestelltes Biotop mit sehr hoher Bedeutung für den Tierschutz für die Artengruppe der **Libellen**. Im Ergebnis der FFH-Vorprüfung ist festzustellen, dass die maßgeblichen Arten wie Libellen an naturnahe Fließgewässer gebunden sind und aufgrund der räumlichen Entfernung (mind. 200 m) sowie der unterschiedlichen topographischen Lage keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Abgesehen davon besteht derzeit kein Verdacht für negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten im Planbereich.

Infolge der Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand lediglich Flächen für die Bebauung neu versiegelt und der **Boden** entsprechend beansprucht. Dafür sind Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes erforderlich. Die Erheblichkeit der Eingriffe wird im nächsten Verfahrensschritt geprüft. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt ebenfalls im nächsten Verfahrensschritt.

Das **Orts- und Landschaftsbild** in der Umgebung des Plangebietes ist durch die bestehende Bebauung und Nutzung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Negative Auswirkungen auf das **Orts- und Landschaftsbild** werden durch die Planung nicht erwartet. Die möglichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan insbesondere durch Vorgaben zur äußeren Gestaltung

baulicher Anlagen, die grünordnerischen Festsetzungen sowie die Höhenbegrenzung minimiert. Des Weiteren fungiert der umliegende Waldbestand bereits als natürliche Eingrünung Richtung offener Landschaft.

Aufgrund der Lage sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut **Mensch** bzw. die menschliche **Gesundheit**, insbesondere hinsichtlich Lärm und Geruch, durch die Planung zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut **Kultur- und sonstige Sachgüter** sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet hat für die übrigen Schutzgüter **Wasser, Luft und Klima** eine geringe Bedeutung. Erhebliche negative Auswirkungen durch die Neuplanung werden hier nicht erwartet.

Im weiteren Verfahren erfolgt eine Umweltprüfung durch das Büro Klaus Ebler Landschaftsarchitekt (Estorf), sodass aufgrund der Anforderungen der Träger öffentlicher Belange konkretere Aussagen zu den voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen getroffen werden können.

Es wird um Angaben zu konkret erforderlichen Inhalten und den Umfang der Umweltprüfung (Untersuchungsraum) insbesondere der Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt gebeten.

8. Planungsalternativen

Das Planungsziel, Wohnbauflächen im ländlichen Maßstab bereitzustellen, kann grundsätzlich auch durch Neubebauung an einem anderen Standort erreicht werden, jedoch stehen in der Ortschaft Badenstedt nahezu keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Fläche zur Bereitstellung dringend nachgefragter Wohnbaugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser ist insofern gegeben.

Die Prüfung und Erläuterung der Standortalternativen erfolgt im Rahmen der 90. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Zeven.



Abbildung 12: Alternatives städtebauliches Konzept Stand Juli 2025, mit Abgrenzung (schwarz) des Plangebietes (o. M.), Bearbeitung eigene Darstellung

Das aktuelle Bebauungsplankonzept orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten und entwickelt sich aus den vorhandenen Bebauungsstrukturen und -nutzungen im näheren Umfeld in Badenstedt. Die Baugrundstücke werden über eine zentrale Ringerschließung erschlossen, entlang derer sich die Baufelder in vier randlich angeordnete Bereichen mit annähernd gleichen Tiefen sowie eine Mitte gliedern.

Alternativ zu dem vorliegenden Baukonzept gab es weitere Überlegungen zur Gliederung und Erschließung des Wohngebietes. In einer weiteren Variante wurde eine zweiteilige Erschließung mit einer kompakten Ringerschließung und einer zusätzlichen, nördlichen Erschließungsstraße geprüft (siehe Abb. 12). Bei dieser Variante werden die Flächen für verdichtetes Wohnen (MFH) ebenfalls im nördlichen Eingangsbereich verortet, jedoch über eine separate Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen und am nördlichen Gebietsrand angeordnet. Diese Variante erfordert einen höheren Anteil an Verkehrsflächen und einem größeren Eingriff in bestehenden Baumbestand. Zudem ist eine potenziell nachteilige, zerschneidende und trennende Wirkung auf die Quartiersstruktur nicht auszuschließen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1. Bodenordnung

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

9.2. 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.

10. Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,3 ha.

Fläche	in m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 23.805 m ²
Verkehrsfläche	ca. 4.350 m ²
Fußweg	ca. 450 m ²
Regenrückhaltebecken (RRB)	ca. 2.365 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.050 m ²
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz	ca. 525 m ²
Private Grünfläche mit Anpflanzgebot	ca. 165 m ²
Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca. 32.710 m²

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

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