

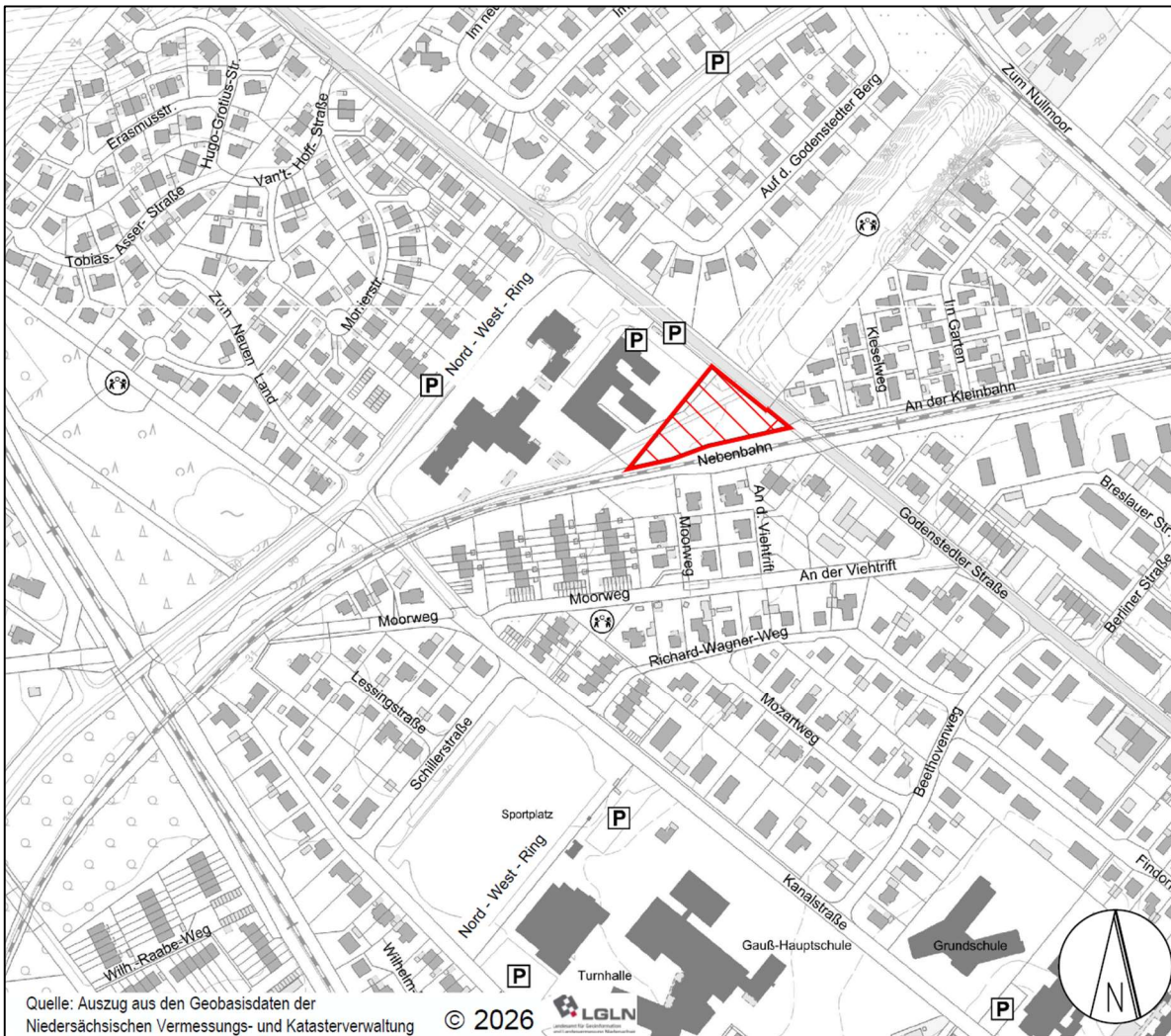


Stadt Zeven

-Landkreis Rotenburg (Wümme)-

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Nord-West, Teil II“

aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



ENTWURF

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
sowie Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 29. April 2026

Planverfasser:

M O R PartG mbB

Architektur & Stadtplanung

Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg

Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0

E-Mail: info@morarchitekten.de



Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	1
1.1	Allgemeine Grundlagen der Planung	1
1.2	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	1
1.4	Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB	2
2	Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1	Ziele der Raumordnung	3
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.3	Verbindliches Planungsrecht	6
3	Gegenwärtige Situation im Plangebiet	9
4	Erläuterungen zu den Planinhalten	9
4.1	Planinhalte / Gegenstand der Änderung	9
4.2	Belange des Umweltschutzes / Grünordnung	10
4.3	Belange der Ver- und Entsorgung	11
4.4	Verkehrliche Belange	11
4.5	Belange des Immissionsschutzes	11
4.6	Rechtsfolgen	12
5	Kosten und Finanzierung	12
6	Flächenangaben	12

1 Grundlagen

1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

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

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges im Nordwesten der Stadt Zeven innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 52 „Nord-West, Teil II“. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Kreisstraße K134 / Godenstedter Straße (Flurstück 220/2) und
- im Süden durch die Trasse der Bahnstrecke Wilstedt-Zeven-Sittensen-Tostedt (Flurstück 383/143).
- Die nordwestliche Grenze des Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung ist identisch mit jener der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52, welche im Jahr 2002 rechtswirksam wurde.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 3.446 m². Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Das Plangebiet ist Teil eines Bereiches, der seit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 52 „Nord-West, Teil II“ als *Flächen für den Gemeinbedarf* festgesetzt ist und langjährig mit einer Nutzung als Schule belegt war. Im Jahr 2002 wurde der hier gegenständliche Bereich überplant, um die schulische Nutzung zu ergänzen und einen Beitrag zum Ausbau des städtischen Freizeit- und Sportangebots für Jugendliche zu leisten. Die im Änderungsbe- reich zulässige Gemeinbedarfsnutzung wurde in diesem Zusammenhang dahingehend prä- zisiert, dass hier explizit Sportanlagen zulässig sind. Da die damals konkret vorgesehenen Sporteinrichtungen (Skaterbahn und Fußballfeld) nicht mit der Errichtung von Gebäuden verbunden waren wurde zudem die Baugrenze zurückgenommen.

Seit Aufgabe der Nutzung als Bildungsstätte wird der Gebäudebestand auf dem betreffen- den Areal durch das Deutsche Rote Kreuz (DRK) genutzt. Das DRK betreibt an diesem Standort verschiedene gemeinnützige Einrichtungen der Kinder-, Jugend- und der Senio- renbetreuung, eine Kleiderkammer und einen Bereitschaftsdienst. Der Bereitschaftsdienst

soll nunmehr ausgebaut und in diesem Zusammenhang eine Halle errichtet werden, in der Fahrzeuge für den Katastrophenschutz untergebracht werden können.

Die Errichtung dieser Halle innerhalb des Änderungsbereiches bietet sich insbesondere an, weil

- es sich um die einzige größere Freifläche im Bereich der festgesetzten Flächen für Gemeinbedarfsnutzungen handelt,
- die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans vorbereitete Nutzung aktuell so nicht praktiziert wird und der Bedarf hierfür auch nicht mehr besteht,
- das Gelände in unmittelbarer Nähe zu den bereits für den Katastrophenschutz genutzten Gebäuden liegt und
- die Lage an der in diesem Bereich geradlinig verlaufenden, leistungsfähig ausgebauten und nicht übermäßig stark genutzten Godenstedter Straße nahe des Nord - West - Rings für Katastropheneinsätze günstig ist.

Eine Realisierung der vorgesehenen Katastrophenschutzhalle ist im Änderungsbereich auf Grundlage der dort rechtswirksamen Festsetzungen nicht möglich bzw. steht mit den gültigen Festsetzungen in Konflikt. Aus diesem Grunde ist eine erneute Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Ziel der Stadt Zeven ist es, die zulässigen Nutzungen im Änderungsbereich entsprechend anzupassen und auf diese Weise eine planungsrechtliche Grundlage für die sinnvolle Erweiterung der vorhandenen gemeinnützigen Nutzungen zu schaffen. Die Planung dient somit der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Daseinsvorsorge.

1.4 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Zevens und ist bereits bebaut.

Mit der angestrebten Planänderung werden Nachverdichtungspotenziale innerhalb des bereits bebauten Siedlungsbereiches ausgeschöpft. Der Bebauungsplan dient somit der städtebaulichen Innenentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch im Rahmen der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 3.446 m² und soll künftig die Möglichkeit einer Bebauung mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden bieten.

Analog zum „Ursprungsplan“ sowie dessen 1. Änderung erfolgt keine Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche. Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches ist aber klar erkennbar, dass die gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässige Grenze von 20.000 m² nicht erreicht werden kann.

Der südlich der Bahntrasse gelegene Bebauungsplan Nr. 84 „Moorweg Teil II“ wurde bereits im Jahr 2019 rechtswirksam und setzt Allgemeine Wohngebiete fest. Es könnte insofern ein enger räumlicher Zusammenhang im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 angenommen werden. Ein enger zeitlicher oder sachlicher Zusammenhang ist aber klar zu verneinen, sodass die dort festgesetzten Grundflächen daher nicht mitzurechnen sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) unterliegen.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (sog. Natura 2000 Gebiete). Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist zu großen Teilen bereits versiegelt. Es sind keine Auswirkungen auf wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft zu erwarten.

Mit der angestrebten Nutzung werden Nachverdichtungspotenziale im Siedlungsbestand genutzt und in Anlehnung an die vorhandenen Strukturen entwickelt.

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB für das Planaufstellungsverfahren ist damit gegeben.

Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Etwaige Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine weiteren umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Ziele der Raumordnung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. S. 378) (1) zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 7. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 2023 S. 103) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme). Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden auch im Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz genannt, welcher mit Verordnung vom 01.09.2021 in Kraft gesetzt wurde.

Folgende planungsrelevanten Ziele sind gemäß Länderübergreifendem Raumordnungsplan zu berücksichtigen:

Gemäß Ziel I.1.1 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen. Den durch die Landesverwaltung zur Verfügung gestellten digitalen Datenportalen¹ ist zu entnehmen, dass die nächstgelegenen Überflutungsgebiete gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie einen Abstand von über 1,7 Kilometern zum Änderungsgebiet einhalten (Osteniederung bei Brauel). Die Planung ist mit dem Ziel vereinbar.

Gemäß Ziel I.2.1 sind auch die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung zu prüfen. Den digitalen Fachkarten ist hierzu zu entnehmen, dass selbst im Falle extremer Regenereignisse im hier gegenständlichen Planänderungsgebiet nur kleinteilige Überflutungen vorzugsweise im Bereich der bereits vorhandenen Stellplatzanlage zu erwarten sind, die mit Tiefen bis zu 30 cm keine ernsthafte Gefährdung darstellen. In einigen sehr begrenzten Bereichen innerhalb der angrenzenden Flächen der südlich verlaufenden Bahntrasse sind Einstautiefen zwischen 30 und 50 cm möglich. Gefährdungen von Leib und Leben sind auszuschließen, es besteht auch kein erhöhtes wirtschaftliches Risiko, welches der Planung entgegenstehen könnte.

Oberirdische Gewässer sind im räumlichen Umfeld des Änderungsgebietes nicht vorhanden. Bei einer allgemeinen Geländehöhe von etwa 29 m über NHN und der gegebenen Entfernung zur Nordsee und ihren Zuflüssen kann auch eine Gefährdung durch eindringendes Meerwasser sicher ausgeschlossen werden.

¹ www.umweltkarten-niedersachsen.de, abgerufen am 27.01.2026

Die Planung ist mit dem Ziel vereinbar.

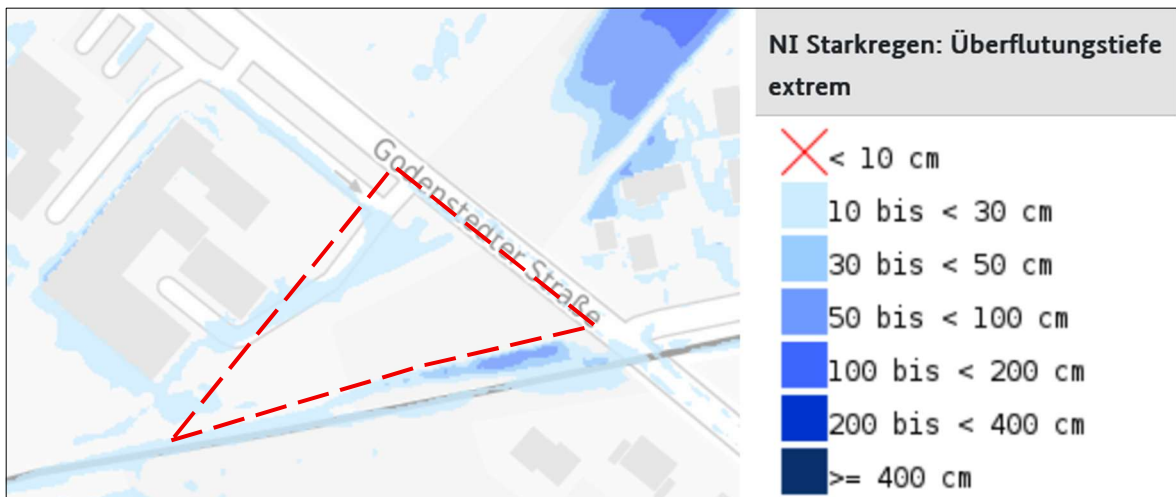


Abb. 1: Auszug Starkregengefahrenkarte für ein extremes Regenerignis (Überflutungstiefe extrem)

Gemäß LROP sind Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Stadt Zeven ist gemäß RROP Mittelzentrum und hat einen entsprechend großen Einzugsbereich. Als Mittelzentrum sind die in Zeven vorhandenen Versorgungsstrukturen und zentralörtlichen Einrichtungen - auch im Bereich der Katastrophenschutzes - zu sichern und zu entwickeln.

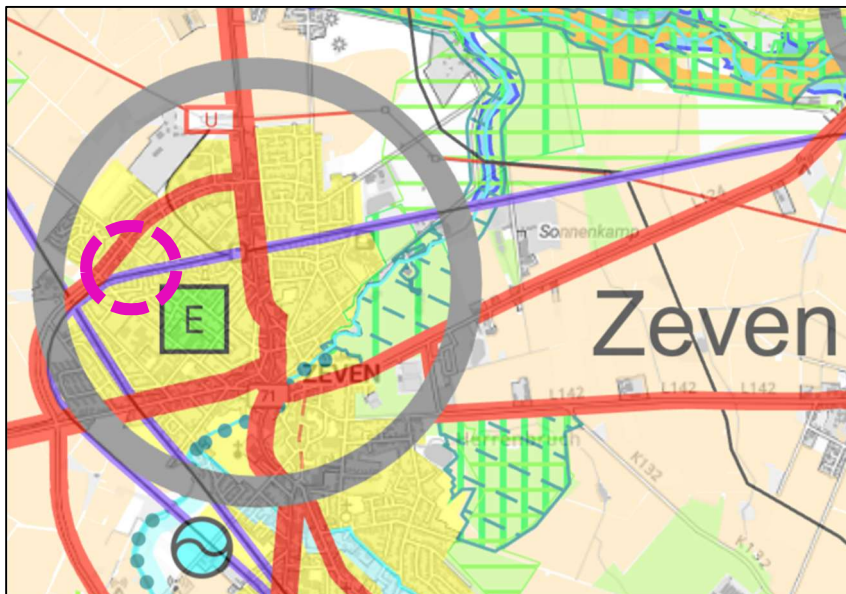


Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2020, Lage Plangebiet magentafarben markiert

Der Änderungsbereich ist Teil des (in gelber Farbe dargestellten) zentralen Siedlungsgebietes (RROP Ziffer 2.2 02, Ziel der Raumordnung). Die Festlegung der zentralen Siedlungsgebiete dient insbesondere der allgemeinen räumlichen Konzentration und Bündelung von zentralörtlichen Angeboten und Einrichtungen.

Die unmittelbar südlich des Änderungsbereiches verlaufende Nebenbahntrecke Wilstedt - Zeven - Tostedt ist im RROP als „sonstige Eisenbahnstrecke“ dargestellt. Sie ist damit **von Raumnutzungen freizuhalten, die einem bedarfsgerechten Ausbau oder einer möglichen Reaktivierung der Schienenwege entgegenstehen können** (RROP Ziffer 4.1.2 01, Ziel der Raumordnung). Die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen im Änderungsbereich

ist bereits seit über 40 Jahren rechtswirksam, sodass hier keine grundsätzlichen Konflikte erkennbar sind.

Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 52 verläuft die Straße Nord-West-Ring, welche im RROP zeichnerisch dargestellt ist als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße*. Sie ist damit **von Raumnutzungen freizuhalten, die dem bedarfsgerechten Aus- und Neubau des überregionalen Straßennetzes entgegenstehen können** (RROP Ziffer 4.1.3 01, Ziel der Raumordnung). Auch in Bezug auf dieses Ziel ist festzuhalten, dass die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen im Änderungsbereich - sowie auch im Bereich zwischen diesem und dem Nordwestring - bereits seit über 40 Jahren besteht und daher keine grundsätzlichen Konflikte erkennbar sind.

Die Planung entspricht zudem in hohem Maße dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht und mit den Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB wird genügt.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich eine *Fläche für den Gemeinbedarf* mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Kindergarten“ dar. Die südlich angrenzende Bahnstrecke ist als *Bahnanlagen* dargestellt, die östlich angrenzende Godenstedter Straße als *Hauptverkehrsstraße*.

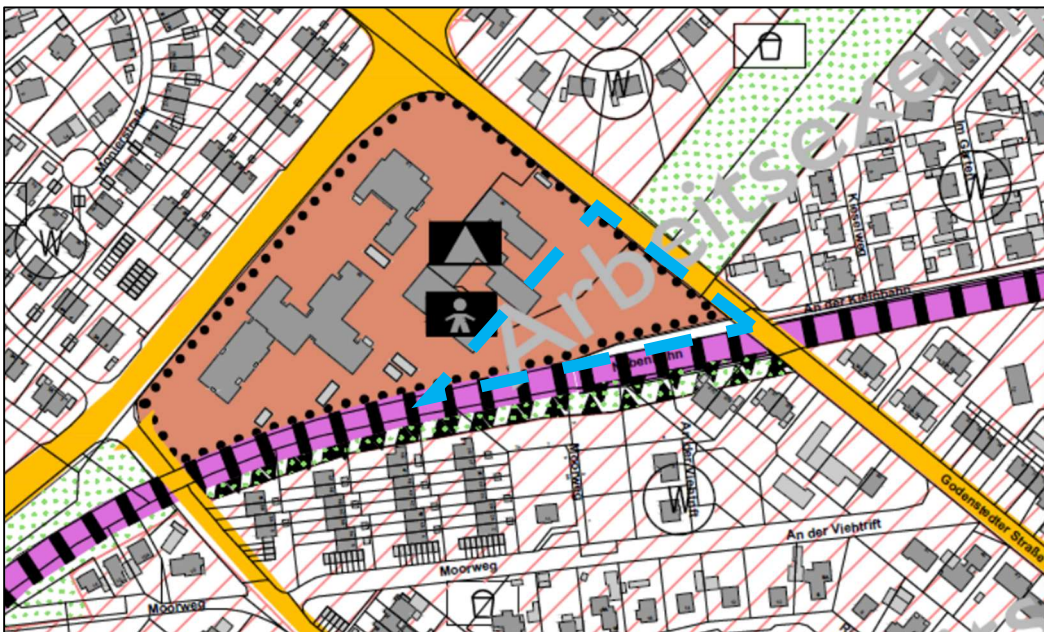


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven, Lage Plangebiet markiert

Die Darstellung als *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung „Schule“ findet sich in den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans wieder, in welchem den *Gemeinbedarfsflächen* sowohl die Zweckbestimmung „Schule“ als auch die Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ zugewiesen wurde.

Mit der neuerlichen Festsetzung der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird in dieser Hinsicht ein planungsrechtlicher Zustand wieder hergestellt, der im Grundsatz schon bei Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 52 bereits gegeben war und der keinen Konflikt zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung darstellt. Der Bebauungsplan kann insofern als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

2.3 Verbindliches Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt bislang der Bebauungsplan Nr. 52 „Nord-West, Teil II“ in der Fassung der 1. Änderung.

Der Ursprungsplan Nr. 52 „Nord-West, Teil II“ erlangte seine Rechtskraft im Jahre 1983. Der hier gegenständliche Bereich wurde seinerzeit - zusammen mit den sich nordwestlich anschließenden Flächen - festgesetzt als *Fläche für den Gemeinbedarf* mit den Zweckbestimmungen *Schule* und *Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*. Durch entsprechende Baugrenzen wurde eine überbaubare Grundstücksfläche definiert, die sowohl zum Flurstück der Godenstedter Straße als auch zum Flurstück der Bahnstrecke einen Abstand von 15 m einhält. Weitere Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wurden nicht getroffen. Die südlich angrenzende Bahntrasse wurde als *Fläche für Bahnanlagen* festgesetzt.

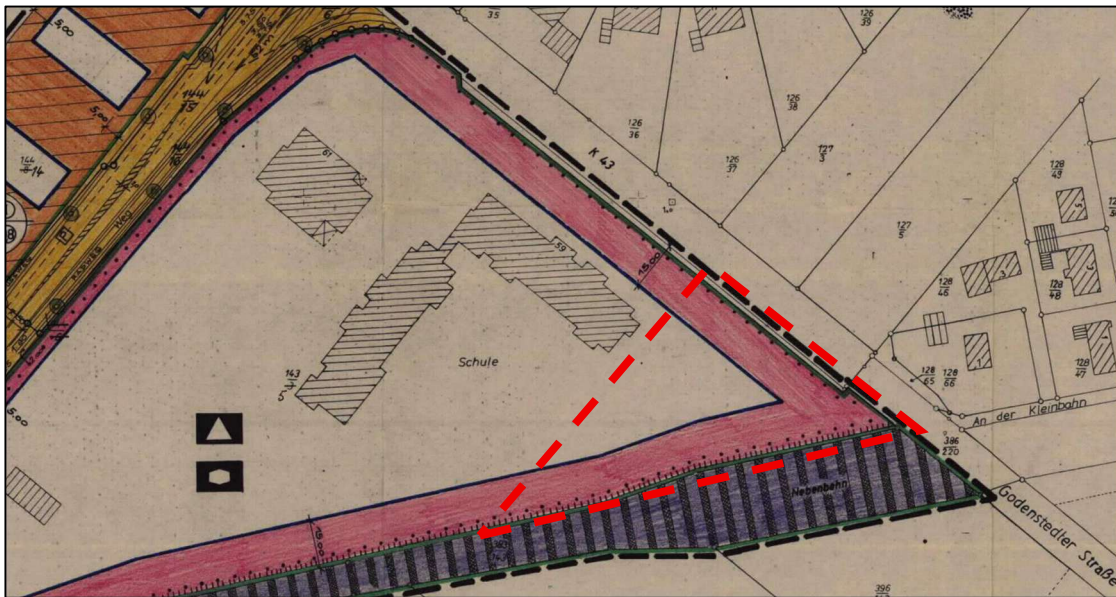


Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 52 „Nord-West, Teil II, Lage Plangebiet markiert

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 wurde im Jahr 2002 rechtswirksam. Gegenstand der Änderung war – unter Beibehaltung der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche – die Änderung der ursprünglichen Zweckbestimmung *Schule* und *Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* zur neuen Zweckbestimmung *Sportanlage* in genau jenem Teilbereich, den auch das hier gegenständliche Verfahren umfasst.

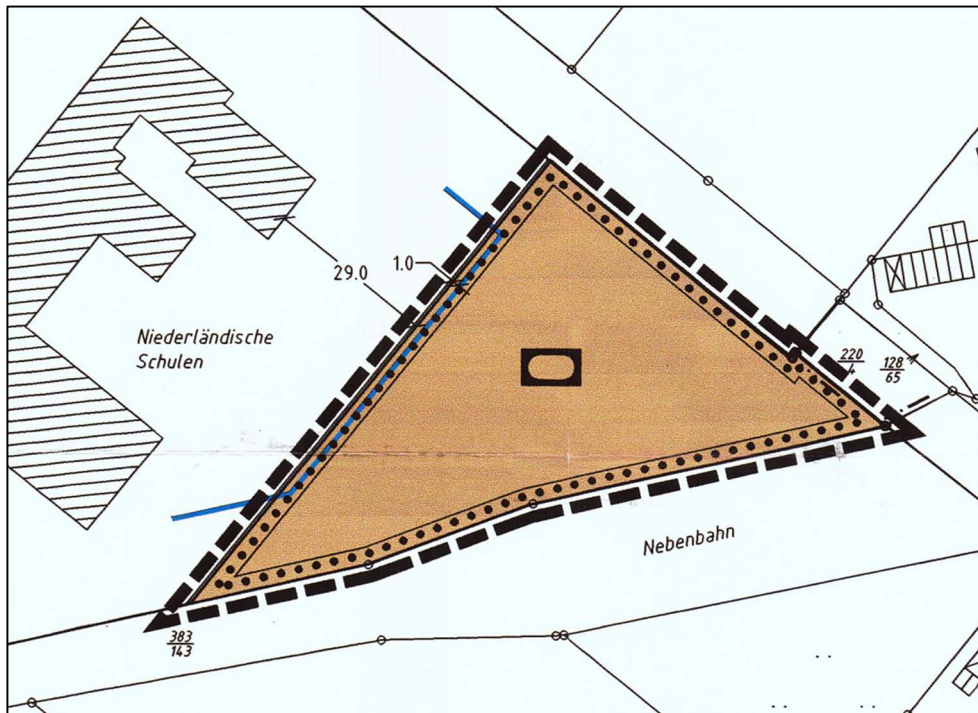


Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 52 „Nord-West, Teil II“, 1. Änderung

Neben der Änderung der Zweckbestimmung wurde die zulässige (Gemeinbedarfs-)Nutzung durch textliche Festsetzung so präzisiert, dass im Bereich der 1. Änderung lediglich eine Skatebahn, ein Fußballfeld sowie ein Unterstand zulässig sind. Gleichzeitig wurde die im Ursprungsplan festgesetzte Baugrenze zurückgenommen, sodass die Errichtung von Gebäuden in diesem Bereich nicht mehr zulässig ist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 wurde im Jahr 2006 rechtskräftig. Sie betrifft einen Bereich in einer Tiefe von ca. 50 m beiderseits des Flurstücks des Nord-West-Rings und damit abseits des hier gegenständlichen Geltungsbereiches. Gegenstand der Änderung war die planungsrechtliche Etablierung von Schallschutzmaßnahmen vor dem Hintergrund der Fortentwicklung der Ortsentlastungsstraße zur Umfahrung des Stadtzentrums. Es wurden Lärmpegelbereiche definiert und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze verlaufende Godenstedter Straße und die Flächen jenseits dieser Straße sind durch den Bebauungsplan Nr. 42 „Nord-West“ überplant, der seine Rechtswirksamkeit bereits im Jahre 1978 erlangte. Die Godenstedter Straße selbst ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Bei den bebauten Flächen handelt es sich um *Allgemeine Wohngebiete*, die verkehrlich durch eine an Nord-West-Ring geführte Stichstraße erschlossen werden. Im südlichen Anschluss an dieses Wohngebiet ist eine (öffentliche) *Grünfläche* festgesetzt, welcher zusätzlich die Zweckbestimmung *Spielplatz* zugewiesen ist.



Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 42 „Nord-West“, Lage Plangebiet markiert

Südlich der Bahntrasse erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 84 „Moorweg Teil II“. Dieser wurde im Jahr 2019 rechtswirksam. Festgesetzt sind Allgemeine Wohngebiete inklusiver deren verkehrlicher Erschließung. Zudem wurden umfassende textliche und zeichnerische Festsetzungen zugunsten des Schutzes der Wohnbebauung vor Bahnlärm getroffen. Die vorgeschriebenen aktiven (Lärmschutzwall) und passiven (Ausrichtung sensibler Räume und Außenwohnbereiche) Schallschutzmaßnahmen bewirken neben dem Schutz vor bahnbezogenem Schall zugleich einen Schallschutz gegenüber der Gemeinbedarfsfläche.

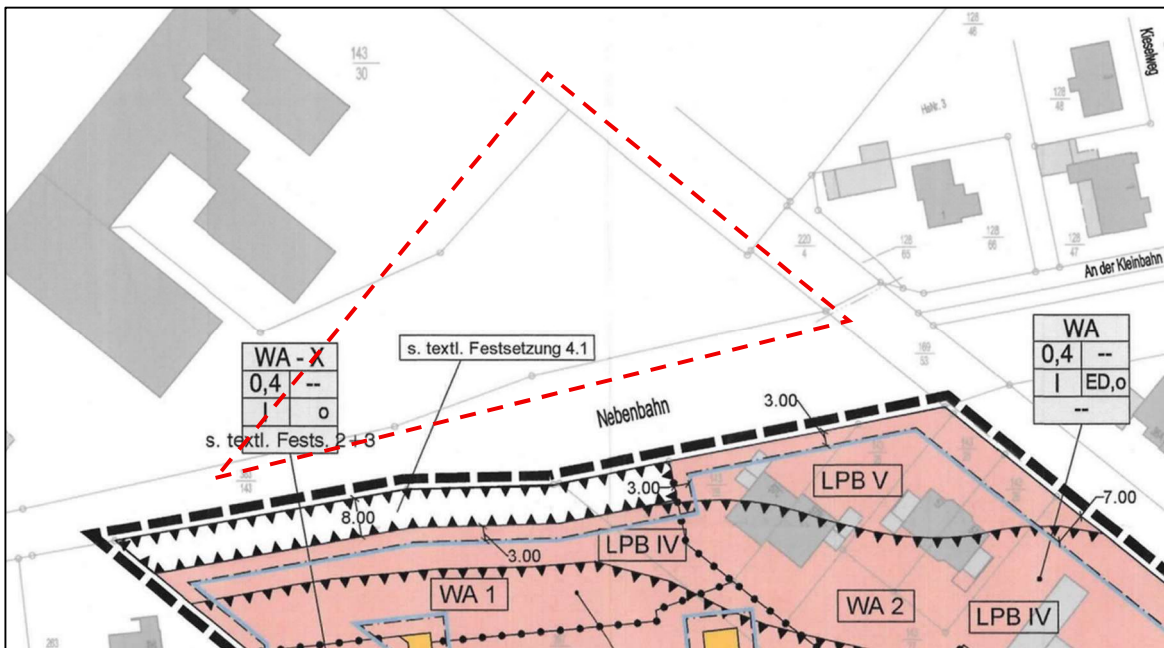


Abb. 7: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 84 „Moorweg Teil II“, Lage Plangebiet markiert

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Zeven und ist in das Siedungsgefüge eingebettet. Es ist Teil des Areals der ehemaligen „Niederländischen Schulen“. Das ehemalige Schulgelände ist durch großvolumige Gebäude und dazugehörige Stellplatzflächen charakterisiert, welche seit Aufgabe der Schulnutzung durch das Deutsche Rote Kreuz (DRK) genutzt werden. Ein Teil der Stellplatzanlagen liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Das ehemalige Schulgelände wird im Wesentlichen eingefasst durch den Nord-West-Ring im Norden, die Godenstedter Straße / Kreisstraße K 143 im Osten sowie die Bahnstrecke Wilstedt-Zeven-Sittensen-Tostedt im Süden. Jeweils jenseits dieser Verkehrswege erstrecken sich Wohngebiete. Entlang des Nord-West-Rings und der Bahntrasse prägen geschlossene Baumreihen das Ortsbild. Östlich der Godenstedter Straße liegt eine größere Grünfläche mit Kinderspielplatz.

Das Plangebiet selbst liegt in der südöstlichen „Ecke“ der Gemeinbedarfsflächen und erstreckt sich entlang der Bahntrasse. Neben den Stellplätzen im Norden des Änderungsbereiches ist es geprägt von der Baumreihe entlang der Bahntrasse sowie einen befestigten Fußweg, der an der Godenstedter Straße seinen Ursprung nimmt und von dort aus das ehemalige Schulgelände entlang der Bahnstrecke fußläufig erschließt. An der Godenstedter Straße wird diese fußläufige Verbindung weitergeführt durch einen beschilderten Fußgängerüberweg mit „Zebrastreifen“ sowie einen weiteren Fußweg, der in die östlich gelegene Grünfläche hineingeführt ist. Der größte Flächenanteil des Änderungsbereiches stellt sich als gepflegte Rasenfläche mit Einzelbaumpflanzungen dar.

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

4.1 Planinhalte / Gegenstand der Änderung

Flächen für den Gemeinbedarf

Im Änderungsbereich wird die Festsetzung als *Fläche für den Gemeinbedarf* beibehalten, die Zweckbestimmung jedoch geändert von derzeit *Sportanlage* in künftig **Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**. Diese Zweckbestimmung war im Ursprungsbebauungsplan Nr. 52 bereits festgesetzt und ist innerhalb der angrenzenden Gemeinbedarfsflächen nach wie vor rechtswirksam. Mit der erneuten Zuweisung auch im Änderungsbereich wird die Möglichkeit geschaffen, den Bedarf an Erweiterungsflächen für die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen sozialer Art (Standort des Deutschen Roten Kreuzes) zu decken.

Baugrenze / überbaubare Grundstücksfläche

Um entsprechend der Zweckbestimmung die Errichtung von Gebäuden tatsächlich zu ermöglichen wird auch die Baugrenze neu festgesetzt. In Bezug auf die nordöstliche Grenze bzw. die dort verlaufende Kreisstraße wird der **Abstand von 15 m** aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 52 wieder aufgegriffen, um das ortstypische Lichtraumprofil entlang der Godenstedter Straße dauerhaft zu gewährleisten.

Abweichend von den Regelungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 52 wird im Zuge der vorliegenden Änderung die Baugrenze entlang der Südgrenze des Änderungsbereiches näher an das südlich angrenzende Bahngrundstück herangeführt bzw. in einem **Abstand von 5 m** zu der Grundstücksgrenze festgesetzt. Anders als im Straßenraum der Godenstedter Straße ist die Wahrung eines einheitlichen Lichtraumprofils in diesem Bereich nicht von Relevanz. Im Gegenzug soll die überbaubare Fläche so gestaltet werden, dass eine effektive Nutzbarkeit für Gebäude ermöglicht wird. Dies ist insofern von besonderer Bedeutung, da das Gesamtareal des DRK schon weitgehend bebaut ist und der Neubau sich insofern einpassen muss. Zwar besteht generelle die Möglichkeit, durch Abriss vorhandener Gebäude eine neue Gesamtkonstellation zu schaffen. Dies wäre aber einerseits mit

nicht zumutbaren Zusatzkosten verbunden. Zudem würde dies dem Ansatz der Stadt Zeven zuwiderlaufen, den Klimaschutz in der Bauleitplanung verstärkt zu berücksichtigen. In dieser Hinsicht soll einer Weiternutzung und Fortentwicklung des Gebäudebestandes der Vorzug vor einem möglichen (Teil-)Abriss mit Neuerrichtung eingeräumt werden, um auf diese Weise graue Energie einzusparen.

4.2 Belange des Umweltschutzes / Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen werden nicht getroffen. Dies ist im Rahmen der bisherigen Bauleitplanung auch nicht der Fall gewesen. Es ist davon auszugehen, dass eine ansprechende Gestaltung der Frei- und Außenanlagen wie bislang weiterhin im Zuge der Bebauung erfolgt.

Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB besteht für die vorliegende Bebauungsplanänderung kein Erfordernis eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die Aspekte des Umweltschutzes werden dennoch folgendermaßen in der Abwägung berücksichtigt:

Das Plangebiet ist unter naturschutzfachlichen Aspekten als Teil der Siedlungsfläche zu werten, die teilweise bebaut ist. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Umwelt- und Naturschutz sowie der Landschaftspflege ergeben sich durch die Änderung der Zweckbestimmung und auch durch die Verschiebung der Baugrenze planungsrechtlich nicht, da die gegenwärtig zulässigen Gemeinbedarfsnutzungen bereits Eingriffe in Form von baulichen Anlagen und Versiegelungen im Geltungsbereich zulassen. Somit können in Bezug auf das Schutzgut Boden, aber auch auf die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Luft, Orts-/Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere ergeben sich ebenfalls nicht, da eine Beseitigung der im Geltungsbereich vorhandenen Strukturen zur Umsetzung der Gemeinbedarfsnutzung bereits zulässig ist. Auswirkungen auf besonders geschützte Arten können nicht erkannt werden, da der Geltungsbereich keinen geeigneten Lebensraum für entsprechende Arten darstellt.

Unabhängig von der vorstehend beschriebenen planungsrechtlichen Situation wurde im Vorfeld der Planung ein Aufmaß der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen durchgeführt. Insbesondere wurde die Lage der im südlichen Bereich vorhandenen, grenzständigen Bäume nebst Ihren Kronentraubereichen erfasst. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um einen Bestand an Ahorn und Kirschen. Die Stämme konnten größtenteils unmittelbar beiderseits der Flurstücksgrenze verortet werden.

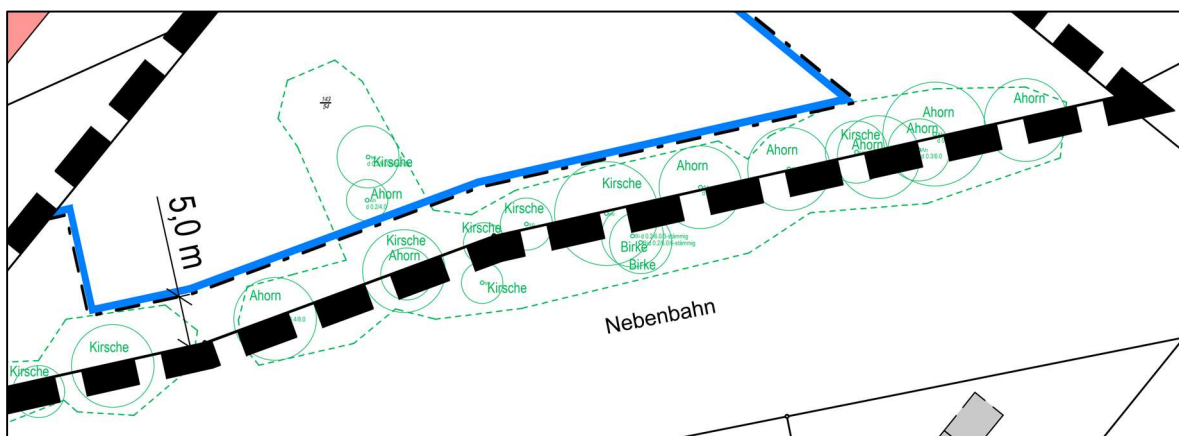


Abb. 8: Auszug aus dem Bestandsplan (ÖbVI Mittelstädt & Trau) inkl. vorgesehener Baugrenze

Durch die Festsetzung der Baugrenze in 5 m Entfernung von der Flurstücksgrenze wird sichergestellt, dass die Errichtung von Gebäuden nicht mit den vorhandenen Baumkronen kollidieren wird und dass in der Folge das Potenzial dieser Bäume als Lebensraum für Arten erhalten bleibt.

Unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung unterliegen die im Änderungsbereich vorhandenen Bäume dem Schutz der *Satzung über den Schutz von Bäumen innerhalb des Gebietes der Stadt Zeven*.

Insgesamt sind mit der vorliegenden Planung somit keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

4.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen. In Bezug auf die Belange der Ver- und Entsorgung ergeben sich daher keine wesentlichen Veränderungen. Im Bedarfsfall kann an die bestehenden Erschließungseinrichtungen angeknüpft bzw. diese ertüchtigt werden.

4.4 Verkehrliche Belange

Der Geltungsbereich ist bereits unmittelbar über die öffentlichen Verkehrsflächen der Godenstedter Straße erschlossen. Es handelt es sich in Höhe des Plangebietes um den vorfahrtsberechtigten innerörtlichen Abschnitt der Kreisstraße K134 auf der die zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h beträgt. Die Situation vor Ort ist aufgrund der gradlinigen Straßenführung sehr übersichtlich.

Die entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Bahnstrecke Wilstedt-Zeven-Sittensen-Tostedt wird derzeit nur sporadisch genutzt. Die EVB Elbe-Weser GmbH verfügt jedoch über eine Genehmigung zum Betrieb und Unterhalt der Nebenbahnstrecke 4 Zeven - Tostedt, sodass eine Erhöhung der verkehrenden Züge jederzeit zulässig wäre. Den Zielen der Raumordnung zufolge ist die Reaktivierung der Strecke als Option offen zu halten.

Die Stadt geht davon aus, dass die vorliegende Planung den bahnbezogenen Belangen nicht entgegensteht, da eine Gemeinbedarfsnutzung im Geltungsbereich unabhängig von der vorliegenden Änderung bereits langjährig zulässig ist. Entsprechend im Vorfeld durchgeführter Vorabstimmungen wird durch die Änderung der Baugrenze der zwingend einzuhaltende Mindestabstand für Bebauung (4 m ab Gleismitte) sicher eingehalten bzw. übertroffen.

Die EVB als Inhaber der Betriebsgenehmigung und die LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH werden im Zuge des hier gegenständlichen Verfahrens formal beteiligt.

4.5 Belange des Immissionsschutzes

Der Änderungsbereich ist an der Godenstedter Straße / Kreisstraße K134, gelegen. Zudem befinden sich in unmittelbarer räumlicher Nähe die Schienenanlagen der EVB. Das Änderungsgebiet ist somit in Bezug auf die Geräuschemissionen vorbelastet.

Im Zuge der Aufstellung des unmittelbar südlich an das Änderungsgebiet grenzenden Bebauungsplanes Nr. 84 „Moorweg Teil II“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 Moorweg Teil II in Zeven, 29.08.2017). Im Zuge des Gutachtens wurden die durch den Schienen- und Straßenverkehr verursachten Geräuschemissionen für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 84 ermittelt. Es konnte schlussendlich nachgewiesen werden, dass unter der Voraussetzung der Durchführung definierter Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Im Vergleich zu der im Bebauungsplan Nr. 84 festgesetzten sensiblen Wohnnutzung ist hier vorliegend eine Gemeinbedarfsnutzung vorgesehen, die einen deutlich geringeren Schutzanspruch mit sich bringt. Die konkret vorgesehene bauliche Nutzung (Halle für Katastrophenschutz-

Fahrzeuge) kann aller Voraussicht nach konfliktfrei durchgeführt werden. Ein Nutzungskonflikt zwischen dem (künftig möglichen) Bahnbetrieb und der Gemeinbedarfsnutzung wird nicht gesehen.

Mit Blick auf Emissionen aus dem Änderungsbereich selbst ist in der Tendenz mit einer Verbesserung für die umgebenden Gebiete zu rechnen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans waren sportliche Nutzungen vorbereitet worden, die mit entsprechendem Sportstättenlärm verbunden gewesen wären. Im Zuge der 1. Änderung waren entsprechende Verträglichkeitsnachweise erbracht worden, sodass eine Beeinträchtigung umgebender schutzbedürftiger Bebauung ausgeschlossen werden konnte. Die Aufhebung der sportbezogenen Zweckbestimmung bzw. die Rückführung der Zweckbestimmung in die den sozialen Zwecken bezogene Nutzung stellt in dieser Hinsicht eine Rückkehr zu den ursprünglichen Bedingungen des Bebauungsplans Nr. 52 dar. Das konkrete Bauvorhaben (Katastrophenschutzhalle) lässt zudem keine konfliktintensive Nutzung erkennen. Spürbare Belastungen sind realistisch allenfalls in Form von Alarmfahrten und somit als singuläre Ereignisse zu erwarten.

4.6 Rechtsfolgen

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Nord-West, Teil II" der Stadt Zeven treten entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 52 "Nord-West, Teil II" außer Kraft.

5 Kosten und Finanzierung

Planungs- und anfallende Verwaltungskosten werden zunächst durch die Stadt Zeven übernommen. Die Übernahme der wesentlichen Planungskosten wird im Bedarfsfall über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

6 Flächenangaben

Bestand:		Neuplanung:	
<i>Fläche für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung Sportanlage</i>	3.446 m ²	<i>Fläche für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</i>	3.446 m ²
		Änderungsbereich des B-Plans	3.446 m²

Plan und Begründung des Bebauungsplans wurden im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Zeven ausgearbeitet vom Büro M O R PartG mbB Rotenburg.

Zeven, den

Der Stadtdirektor