

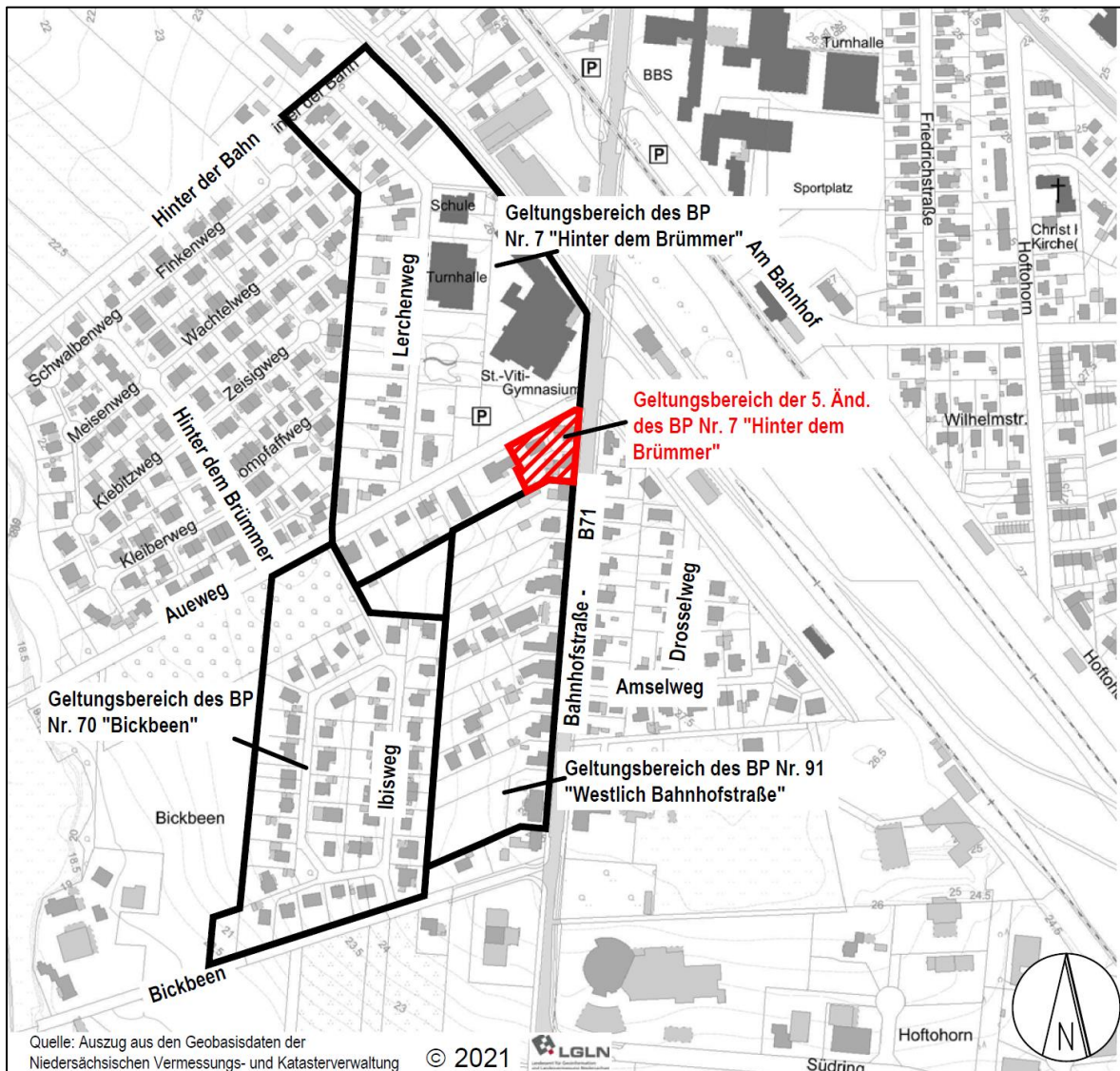


Stadt Zeven

-Landkreis Rotenburg (Wümme)-

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Hinter dem Brümmer –

Aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



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

© 2021



Stand Entwurf: 10. Januar 2022

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

Stadt Zeven

Am Markt 4, 27404 Zeven

Tel. 04281- 716 - 0

E-Mail: samtgemeinde@zeven.de

M O R GbR



Architekten • Stadtplaner • Ingenieure

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	2
1.4	Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach 13 a BauGB	2
2	Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
3	Gegenwärtige Situation im Plangebiet	4
3.1	Bestehendes und umgebendes Planungsrecht	5
4	Erläuterungen zu den Planinhalten	6
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3	Grünordnerische Festsetzungen	8
4.4	Verkehrliche Erschließung.....	9
4.5	Ver- und Entsorgung	10
4.6	Belange des Umweltschutzes	10
5	Kosten und Finanzierung	15
6	Flächenangaben (alle Angaben gerundet)	15

1 Grundlagen

1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:
(Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt berücksichtigte Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.12.2021 (Nds. GVBl. S. 830)

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Zeven und befindet sich unmittelbar in einem bebauten Siedlungsgefüge.

Landkreis	Rotenburg (Wümme)
Stadt	Zeven
Gemarkung	Zeven
Flur	5
Flurstücke	203/12, 203/20, 203/24,

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Verkehrsfläche des Aueweges (Flurstück 248/1), durch die Verkehrsfläche der Bahnhofstraße – B71 (Flurstück 254/21) und anschließend durch das Gelände des St.-Viti-Gymnasiums (Flurstück 211/23),
- im Osten durch die Verkehrsfläche der Bahnhofstraße – B71 (Flurstück 254/21),
- im Süden durch angrenzende Bebauung (Flurstück 203/18) und im
- im Westen durch angrenzende Wohnbebauung (Flurstück 203/21).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2.240 m². Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung und der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt nur knapp einen Kilometer vom Zentrum Zevens entfernt und ist derzeit mit drei Wohngebäuden unterschiedlicher Baujahre bebaut.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich das Schulgelände des St.-Viti-Gymnasiums. Zudem grenzt das Plangebiet westlich an die Bahnhofstraße/ Bundesstraße 71 als eine der wichtigen Ein- und Ausfahrtsstraßen im Süden Zevens.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1963 sind im Plangebiet als reinem Wohngebiet derzeit ausschließlich Wohngebäude zulässig.

Für die älteren Gebäude im Planungsbestand gibt es Umbau-, Erweiterungs- und ggf. auch Erneuerungsabsichten. Dabei soll u. a. auch eine gastronomische Nutzung ergänzt werden. Der Einmündungsbereich Bahnhofstraße / Aueweg ist aufgrund der anliegenden Bundesstraße sowie des Besucherverkehrs der Schule durch Verkehrslärm vorbeeinträchtigt. Daher sollen neben Wohnnutzungen zukünftig auch nicht störende Gewerbebetriebe ansässig werden können. Dies erfordert die Änderung des Bebauungsplanes.

Vor einigen Jahren erfolgte eine umfassender Sanierung und Umgestaltung der Bahnhofstraße. Davon profitierte das Ortsbild erheblich und in der Folge wurden auch viele der angrenzenden Gebäude erneuert und saniert. Auch die inzwischen realisierte Westumgehung, die eine deutliche Verkehrsreduzierung für die Bahnhofstraße zur Folge hatte, erhöhte die Attraktivität des Standortes für das Wohnen.

Die Stadt Zeven unterstützt die Entwicklungsbestrebungen an dieser Stelle, da hier im Bestand und ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme kurzfristig Wohn- und Geschäftsräume geschaffen werden können. Eine angemessene Erhöhung der baulichen Dichte berücksichtigt den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und ist im Sinne eines Anreizes für eine Nachverdichtung innerhalb des innerstädtischen Plangebietes erwünscht. Dadurch soll die innenstadtnahe Wohnraumversorgung verbessert und ergänzend weitere wohnverträgliche Nutzungen etabliert werden.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen werden. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass sich zukünftige Vorhaben gut in den kleinteiligen Bebauungszusammenhang der Umgebung einfügen. Die Planung dient somit der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

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

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

Mit der angestrebten Planänderung werden Nachverdichtungspotenziale im Sinne einer Erhöhung der baulichen Dichte eines bereits bebauten Siedlungsbereiches vorbereitet. Der Bebauungsplan dient somit der städtebaulichen Innenentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch im Rahmen der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 2.240 m², die zukünftig als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen werden sollen.

Die festzusetzende zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei einer angestrebten GRZ von 0,4 bei ca. 895 m² und somit weit unterhalb der gem. §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässigen Grenze von 20.000 m². Das Plangebiet ist zudem bereits teilweise überbaut und versiegelt.

Im Umfeld des Bebauungsplanes gibt es keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zur vorliegenden Planung aufgestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) 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 Wohnnutzung werden Nachverdichtungspotenziale im Siedlungsbestand genutzt und in Anlehnung an die vorhandene, umgebende Wohnbebauung entwickelt.

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

Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Etwaige Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung 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. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten.

2 Planerische Rahmenbedingungen

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RRÖP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

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 RRÖP Mittelzentrum und hat einen entsprechend großen Einzugsbereich. Zeven ist Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung aus und hat als Grundzentrum neben der Sicherung der Versorgungsstrukturen und der Arbeitsstätten insbesondere auch die Wohnfunktion zu sichern und auszubauen. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels soll ein sparsamer Umgang mit der Ressource Fläche erfolgen.

Der Innenentwicklung durch Nachverdichtung oder Lückenbebauung ist daher gegenüber der Inanspruchnahme unberührter Flächen der Vorzug zu geben.

Das Plangebiet befindet sich gem. RROP innerhalb einer Fläche für die Trinkwassergewinnung. Weitere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Da es sich um einen bereits beplanten Bereich handelt, ist davon auszugehen, dass die grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 -Hinter dem Brümmer- erfolgt ist. Die Bestrebungen der Stadt Zeven am Standort die innenstadtnahe Wohnraumversorgung zu verbessern und ergänzende wohnverträgliche Nutzungen zu etablieren entsprechen dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Die Grundzüge der raumordnerischen Planung werden nicht berührt.

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Wohnbauflächen dar. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) inmitten bestehender Wohnbauflächen wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung fortgeführt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Zeven und wird über den Aueweg und die Bahnhofstraße-B71 direkt erschlossen.

Die umliegende Bebauung entlang des Aue- und Lerchenweges sowie beiderseits der Bahnhofstraße in diesem Abschnitt besteht aus Wohngebäuden. Weitgehend bereits aus den 30er Jahren oder davor stammende Einzelgebäude prägen das Ortsbild. In den letzten Jahrzehnten wurden vereinzelte Neu- bzw. Umbauten mit 1-2 Geschossen ergänzt. Das nördlich des Plangebietes befindliche St.-Viti-Gymnasium tritt mit seiner III-Geschosigkeit kontrastierend aus diesem Bebauungszusammenhang hervor.

Vorherrschend ist, mit Ausnahme des Schulgebäudes, das geneigte Dach. Bei den Dachendeckungen variieren graue, anthrazitfarbene, braune und rote Farbgebungen. Der Baubestand ist in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Es gibt sowohl ein- als auch zweigeschossige Bauten.

Die Gebäude im Plangebiet werden als Wohngebäude genutzt. Auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden sich einige Nebengebäude.

Es gibt nur wenige Einzelbäume im Plangebiet. Sonstiger nennenswerter Grünbestand ist nicht vor.

Die Baugrenzen befinden sich in einem Abstand von 3 m zur Bahnhofstraße, sowie zur nördlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 91, während sie zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen im Westen in einem Abstand von 7 m verläuft. Die Zahl der Wohnungen wurde im WA1 auf 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt. WA 2 entlang der Bahnhofstraße erfolgte diesbezüglich keine Begrenzung.

Zudem sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 wird überlagert von Lärmpegelbereichen der Größenordnung III-V, weshalb in den textlichen Festsetzungen Schallschutzanforderungen an den Neubau oder die wesentliche Änderung von Gebäuden gestellt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 „Westlich Bahnhofstraße“ werden aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an das Plangebiet und deren Aktualität im Zuge dieser Planung berücksichtigt.

Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hinter dem Brümmer“ der Stadt Zeven werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Hinter dem Brümmer“ sowie der Änderungen, soweit sie vom Geltungsbereich dieser Änderung betroffen sind, aufgehoben. Hierzu erfolgt ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung.

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

Im Änderungsbereich sollen neben dem Wohnen zukünftig weitere wohnverträgliche Nutzungen zulässig sein. Darüber hinaus soll die bauliche Dichte gegenüber dem Bestand geringfügig erhöht werden, um Anreize für eine bauliche Nachverdichtung zu geben.

Derzeit vorgesehen ist die Ergänzung einer gastronomischen Nutzung, teilweise unter Verwendung und Umnutzung von Bestandsgebäuden auf den Flurstücken 203/24 und 203/20 (Bahnhofstraße 66 und Aueweg 1).

Es handelt sich jedoch nicht um eine rein vorhabenbezogene Planung, sondern eine sog. Angebotsplanung für die die Stadt Zeven das maßgebliche Baurecht schafft. Die Planung erfolgt in Anlehnung an die Festsetzungen des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplans Nr. 91 aus dem Jahr 2017, um eine einheitliche und aufeinander abgestimmte Bauungsstruktur entlang der Bahnhofstraße zu gewährleisten. In die Planung einbezogen wird aus Gründen des Lückenschlusses zum Bebauungsplans Nr. 91 daher auch das Flurstück 203/12 (Bahnhofstraße 68).

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der angestrebten zum Teil gewerblichen Nutzung und auch im Hinblick auf die Vorbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm wurde zunächst auch die mögliche Festsetzung eines Mischgebietes geprüft. Da umgebend jedoch eindeutig Wohnnutzungen dominieren und der weitere Ausbau der Wohnnutzungen entlang der Bahnhofstraße der Zielsetzung einer Verbesserung der innenstadtnahen Wohnraumversorgung der Stadt Zeven entspricht, wird der Ausweisung eines **allgemeinen Wohngebietes (WA)** der Vorrang eingeräumt.

Zulässig sind hier neben Wohngebäuden auch der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, lediglich ausnahmsweise zulässigen, Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) sollen aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Auch aufgrund der Vorbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm und den Schulstandort sollen hier weitere ergänzenden Nutzungen zum Wohnen ausnahmsweise, d.h. nach Einzelfallbetrachtung, sorgfältiger Prüfung und Darlegung der städtebaulichen Vertretbarkeit, zulässig sein.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 und Nr. 5 Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sollen hingegen auch ausnahmsweise nicht zulässig sein. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres zu erwartenden Flächenbedarfs für den Standort nicht geeignet. Für Tankstellen ist die Lage an einer der Haupt Ein- und Ausfallstraßen Zevens attraktiv. Es gibt entsprechend bereits drei Tankstellen entlang der Bahnhofstraße. Der Einmündungsbereich in den Auweg wird aufgrund seiner Erschließungsfunktion für die Schule unter Aspekten der Verkehrssicherheit aber als ungeeigneter Standort angesehen. Auch Tankstellen werden daher ausgeschlossen.

Das Wohngebiet dient gem. §4 BauNVO damit vorwiegend dem Wohnen, lässt aber wohnergänzende Nutzungen in angemessenem und verträglichem Umfang zu. Damit sollen, soweit dies in wohnverträglichem Maße möglich ist, hinreichende Entwicklungsspielräume für zukünftige Nutzungen eröffnet werden, die sich jedoch weiterhin eng an den umgebenden Nutzungen und den Festsetzungen des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 91 orientieren und eine einheitliche übergeordnete Entwicklungsrichtung vorgeben.

Die **zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** wird mit **0,4** festgesetzt und orientiert sich damit am oberen Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ durch die in §19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) um bis zu 50% ist in der Baunutzungsverordnung vorgesehen und zulässig.

In Anlehnung an den umgebenden Bestand sind **maximal zwei Vollgeschosse (II)** zulässig.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zulässig ist eine **offene Bauweise (o)**, d. h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichtet und die Gebäudelänge ist auf 50 m begrenzt.

Die **Baugrenzen** werden weitgehend in einem Abstand von **3,00 m** zu den Verkehrsflächen geführt. Dies entspricht der Bauflucht der angrenzenden Grundstücke entlang der „Bahnhofstraße“ und sichert den Charakter des Straßenraumes. Entlang des „Aueweg“ verlaufen durch diese Änderung die Baugrenzen dichter entlang der Verkehrsfläche (früher 5 m Abstand, nun 3 m) und sollen eine bessere Grundstücksausnutzung ermöglichen. Der Straßenraum wirkt an dieser Stelle sehr breit, da die nördlich angeordneten Stellplätze des St.-Viti-Gymnasiums keine Raumwirkung entfalten. Ein Heranrücken der Baugrenzen wird daher als unproblematisch angesehen.

Entlang der südlichen Flurstücksgrenze verlaufen die Baugrenzen ebenfalls im Abstand von 3,00 m und ergänzen im Westen an die bestehende Baugrenzen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hinter dem Brümmer“ an und schließen diese.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Hinter dem Brümmer“ ist ein sog. Sichtdreieck vorgesehen. Dieser Begriff ist im Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB nicht enthalten. Das Ziel der Sichtfreihaltung ist durch andere Festsetzungen (Baugrenzen, Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen, von Bebauung freizuhaltende Flächen usw.) zu gewährleisten.

Die **Baugrenze** wird im Kreuzungsbereich „Bahnhofstraße/Aueweg“ in einem **Abstand von 8,00 m** zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Anordnung der Baugrenze dient hier dem Ziel der Sichtfreihaltung.

Aus dem gleichen Grund wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 (1) BauNVO, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Durch die Anordnung der Baugrenzen ergeben sich neue Entwicklungspielräume für die Anordnung einer zukünftigen Bebauung.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen werden nicht getroffen. Es ist davon auszugehen, dass eine ansprechende Gestaltung der Frei- und Außenanlagen im Zuge der Bebauung erfolgt.

Es wird allerdings auf der Planzeichnung auf die die Satzung über den Schutz von Bäumen innerhalb des Gebietes der Stadt Zeven hingewiesen, die unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wirksam ist.

Die Stadt Zeven verfolgt mit dieser Satzung das Ziel das Orts- und Landschaftsbild zu beleben, zu gliedern, zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beizutragen, das Klein-klima zu verbessern und schädliche Einwirkungen abzuwehren.

Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 200 cm, mehrstämmige Bäume mit einem Einzelstammumfang von mindestens 150 cm, gemessen jeweils 100 cm über dem Erdboden, werden durch die Satzung geschützt. Nadelbäume, Weiden, Pappeln, Erlen, Rosskastanien, Birken, Obstbäume mit Ausnahme von Wallnussbäumen und Esskastanien werden durch die Baumschutzsatzung nicht geschützt. Die Beschädigung, Beseitigung, Zerstörung und Beeinträchtigung der geschützten Bäume sowie die Veränderung ihres Aussehens ist verboten. Als Beschädigungen und Beeinträchtigungen gelten auch Störungen des Wurzelbereiches (Bodenfläche unter der Baumkrone), z.B. durch das Befestigen der Bodenfläche mit einer wasserundurchlässigen Decke im Wurzelbereich unter der Baumkrone oder Abgrabungen/Ausschachtungen/Aufschüttungen in diesem Bereich. Maßnahmen einer fachgerechten Pflege des Baumes sowie unaufschiebbare Maßnahmen der Gefahrenabwehr sind nicht durch das Verbot betroffen.

Letztere sind zeitnah bei der Stadt Zeven anzuzeigen. Zudem werden in der Satzung Ausnahmen und Befreiungen geregelt. Eine zusätzliche Sicherung über den Bebauungsplan erfolgt nicht.

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

Es wird daher an dieser Stelle ergänzend nachrichtlich darauf hingewiesen, dass nicht überbaubare Flächen von Baugrundstücken zu begrünen sind und nicht versiegelt werden dürfen. Flächenhafte Stein-, Kies- oder Splittschüttungen sowie die Verwendung wasserdichter, nicht durchwurzelbarer Materialien (z.B. Folien/ Vlies) sind unzulässig.

Darüber hinaus sind die Baugrundstücke so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltend wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. In diesem Zusammenhang sind sogenannte Schottergärten etc. aus Umwelt- und Klimasicht kritisch zu bewerten.

Als Schottergärten werden Flächen bezeichnet, bei denen die Humusschicht abgetragen und eine Folie verlegt wird, auf der die Schotterschicht (Steine, Kies u. ä.) aufgebracht wird. Andere Begrifflichkeiten für Schottergärten können auch Steingärten, Kiesgärten, Steinbeete, Kiesbeete etc. sein.

Durch diese angeblich pflegeleichten „Steinwüsten“ wird auch das örtliche Grün zunehmend reduziert. Sie bieten keinen Lebensraum für Insekten, tragen zur Flächenerwärmung bei und bieten kaum einen ökologischen Wert.

Schotterflächen sind entsprechend nicht als Grünflächen zu bewerten, sondern stellen eine Bodenversiegelung dar, die auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen ist.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich ist bereits unmittelbar über die öffentlichen Verkehrsflächen der „Bahnhofstraße“ und des „Aueweges“ erschlossen.

Bei der „Bahnhofstraße“ handelt es sich in Höhe des Plangebietes um den vorfahrtsberechtigten innerörtlichen Abschnitt der Bundesstraße 71 auf der die zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h beträgt. Der „Aueweg“ weist eine großzügige Verkehrsraumbreite von etwa 9 m auf. Die Situation vor Ort ist übersichtlich. Die Einsehbarkeit in den Kreuzungsbereich ist durch die Vorgabe von Baugrenzen und den Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen gesichert, so dass auf weitere Festsetzungen vorliegend verzichtet werden kann.

4.5 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.

Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Elektrizität und Telekommunikation

Die Strom- und Erdgasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Zeven. Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk Zeven. Die vorhandene Anbindung der Grundstücke an die Ver- und Entsorgungsnetze (Strom- und Gasversorgung, zentrale Abwasserbeseitigung, Telekommunikation) kann sofern notwendig problemlos erweitert werden. Für die Koordinierung ggf. erforderlicher Ausbaumaßnahmen sind die jeweiligen Leitungsträger rechtzeitig in die Planung von Baumaßnahmen einzubeziehen.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung der Samtgemeinde Zeven angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Wie bisher erfolgt die Oberflächenentwässerung durch Versickerung oder Rückhaltung auf den Grundstücken. Sollte die Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken nicht möglich sein, so ist das Oberflächenwasser zurückzuhalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal der Samtgemeinde Zeven abzuleiten.

Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird durch die Stadt Zeven sichergestellt. Zusätzliche Löschwasserentnahmestellen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Weiterer Bedarf kann sich aber im Zuge konkreter Baumaßnahmen im Einzelfall ergeben und ist dann entsprechend abzustimmen.

Müllentsorgung

Allgemeiner Hausmüll wird ortsüblich über die Müllabfuhr entsorgt. Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Rotenburg (Wümme). Abfallbehälter und Wertstoffe sind zu den jeweiligen Abholterminen an der Straße „Bahnhofstraße“, bzw. „Aueweg“ bereitzustellen. Hierfür sind entsprechende Aufstellmöglichkeiten auf dem Grundstück vorzuhalten, die den Verkehr nicht beeinträchtigen.

4.6 Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet ist als bestehende Siedlungsfläche zu werten und zudem bereits vollständig bebaut. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht zu erwarten. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist im Bestand wie folgt einzuschätzen:

Schutzgut Mensch

Auf das Schutzgut Mensch sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Lediglich partiell ist im Zusammenhang mit Bautätigkeiten temporär mit Lärm- und Staubemissionen zu rechnen.

Schutzgüter Boden/ Wasser/ Luft und Klima

Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und der Bebauung in der näheren Umgebung liegt bereits eine Beeinträchtigung der Naturhaushaltsfaktoren Boden, Wasser, Luft und Klima vor. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Luft und Klima weist das Plangebiet keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung auf. Mit der Umsetzung dieser Änderung entstehen gegenüber dem Bestand kaum zusätzliche Bauflächen. Der Versiegelungsgrad erhöht sich gegenüber dem Bestand geringfügig.

Beeinträchtigungen des Grundwassers werden durch geeignete Maßnahmen und Vorkehrungen, die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind, vermieden.

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

Erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind daher nicht zu erwarten.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III des Wassergewinnungsgebietes „Wasserwerk“ der Samtgemeinde Zeven vom 17.10.1988. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Die Verordnung des Landkreises Rotenburg (Wümme) über die Festsetzung des Wassergewinnungsgebietes „Wasserwerk“ vom ist dabei zu beachten.

Gem. § 4 Ziffer 28 und 32 der Schutzgebietsverordnung sind Erdaufschlüsse, wie z.B. Bohrungen für Brunnen und Erdwärmesonden sowie die Nutzung von Grundwasser- und Erdreichpumpen, sowie Wärmepumpen mit Erdsonden nur beschränkt zulässig und bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Es handelt sich um eine bereits bebaute Stadtlage, das Ortsbild in der Umgebung ist durch die umgebende Wohnbebauung, teilweise schulisch genutzte Bauten und die Bahnanlagen geprägt. Aufgrund der innerörtlichen Lage wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Durch die nur geringfügig erhöhte bauliche Dichte wird sichergestellt, dass sich auch zukünftige Neu- oder Umbaumaßnahmen gut in das Plangebiet und seine Umgebung integrieren.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und zudem allseits von Bebauung umgeben.

Der Baumbestand im Plangebiet unterliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Zeven (siehe dazu Kapitel 4.3). Sonstige höherwertige Strukturen sind von der Planung nicht betroffen. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach als gering einzuschätzen.

Auch bei sog. Vereinfachten Bebauungsplänen nach § 13 BauGB, sind die artenschutzrechtlichen Verbote für die besonders und strenggeschützten Arten des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

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

Im Zuge von Neu- oder Umbauten, sowie Umgestaltungsmaßnahmen von gärtnerisch genutzten Flächen können artenschutzrechtliche Belange berührt werden. Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind daher zu beachten.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist vor einer möglichen Fällung von Gehölzen, sowie dem Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten oder Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuzuziehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand innerhalb des Änderungsgebietes nicht zu erwarten. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) unverzüglich gemeldet werden. Die Bauarbeiten sind einzustellen und die Fundstellen zu schützen

Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist, wird ein gesonderter Hinweis auf der Planzeichnung als nicht erforderlich angesehen.

Altlasten und Altablagerungen

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Sollten daher während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen. Ein Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Kampfmittel

Gleiches gilt für Kampfmittel. Auch hier sind bislang keine Vorkommen im Plangebiet bekannt. Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, zu informieren.

Immissionsschutz /Verkehr

Der Änderungsbereich ist an der Bahnhofstraße, der Bundesstraße 71, 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. 91 -Westlich Bahnhofstraße- wurde 2016 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Westlich Bahnhofstraße“ der Stadt Zeven, 08.09.2016). Im Zuge des Gutachtens wurden die durch den Schienen- und Straßenverkehr verursachten Geräuschemissionen für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 91 ermittelt. Die Beurteilung der Messergebnisse erfolgte nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, und 16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung. Die Ergebnisse dieser Untersuchung können aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe der Plangebiete und der Kleinteiligkeit des Änderungsbereiches auf diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hinter dem Brümmer“ angewendet und übertragen werden.

Laut vorliegendem Gutachten wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 tagsüber im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 91 überschritten. Es kann davon ausgegangen werden, dass dies auch auf den Änderungsbereich zutrifft. In der schalltechnischen Untersuchung wurde an der östlichen Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 91, welche wie auch bei dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 in einem Abstand von 3 m zur Bahnhofstraße verläuft, Beurteilungspegel von bis zu 69dB(A) tagsüber gemessen. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete wurde damit tags um bis zu 14 dB und der Grenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete um bis zu 10 dB überschritten.

Die Messungen an der östlichen Baugrenze in der Nacht ergaben Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A), welches eine Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 um bis zu 17 dB(A) und des Grenzwertes der 16. BImSchV um bis zu 13 dB(A) darstellt. Die Messungen ergaben zusätzlich, dass nachts nicht nur der Orientierungswert der DIN 18005, sondern auch der Grenzwert der 16. BImSchV im Plangebiet überschritten werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Änderungsbereich dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 „Hinter dem Brümmer“ die Beurteilungspegel in einem gleichen Rahmen überschritten werden.

Die Bestandsgebäude, sowohl im Änderungsgebiet, als auch umliegend entlang der Bahnhofstraße, werden bereits zu einem Großteil für Wohnzwecke genutzt, die wenigen bestehenden gewerblichen Nutzungen sind in allgemeinen Wohngebieten zulässig. Die Änderung des reinen Wohngebietes in ein Mischgebiet, anstelle der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, diene lediglich zur Verringerung der Überschreitungen der Orientierungs- und Grenzwerte der DIN 18005 und der 16. BImSchV. Hinsichtlich der tatsächlichen Lärmbeeinträchtigung ergeben sich keine Änderungen bzw. andere Beeinträchtigungen.

Vor diesem Hintergrund soll trotz der prognostizierten Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 und der Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete der 16. BImSchV die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgen, da dies unter Berücksichtigung des Charakters der umgebenden Bebauung und des Standortes angemessen ist.

Aufgrund der vorliegenden Straßenrandbebauung können aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Schallschutzwände, nur bedingt zur Verringerung der Verkehrslärmimmissionen herangezogen werden. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der Gebäude, werden daher textliche Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen der Bestandsgebäude getroffen.

Die im Bebauungsplan Nr. 91 „Westlich Bahnhofstraße“ dargestellten Lärmpegelbereiche III-V werden in den Änderungsbereich dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hinter dem Brümmer“ erweitert und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 für Wohn- bzw. Büroräume einhalten.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ [dB(A)] des Außenbauteils	
		Aufenthalts- und Wohnräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Tab. 1: Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109

Die Grundrisse von Wohnungen und Häusern sind so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf der dem Straßenverkehr abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Anderenfalls ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage, bzw. mit Fenstern die integrierte schalldämpfte Belüftungseinrichtungen besitzen, vorzusehen.

Die Grundrisse von Wohnungen und Häusern sind so zu gestalten, dass hausnahe Außenwohnbereiche auf der dem Straßenverkehr abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Anderenfalls ist eine Kompensation durch verglaste Loggien oder Wintergärten vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

Die bauliche Nutzung der Flächen des Lärmpegelbereiches V dient der effektiven Nutzung der Grundstücke und der Wahrung der den Standort prägenden Straßenrandbebauung und sollte aus städtebaulichen Gründen erhalten und weiterhin genutzt werden.

Die DIN 4109 ist im Niedersächsischen Ministerialblatt 1991, S. 259 ff. einzusehen. Die DIN 18005 ist beim Beuth Verlag / Berlin oder DIN Deutsches Institut für Normung e.V. / Berlin zu beziehen. Beide DIN-Normen können auch im Fachbereich Bau, Planung und Umwelt bei der Samtgemeinde Zeven, Am Markt 4, 27404 Zeven, eingesehen werden.

5 Kosten und Finanzierung

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

6 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)

Bestand:		Neuplanung:	
Reines Wohngebiet ca.	2.238 m ²	allgemeines Wohngebiet ca.:	2.238 m ²
		Änderungsbereich des B-Plans ca.:	2.238 m²

Plan und Begründung des Bebauungsplans wurden im Einvernehmen mit der Stadt Zeven durch das Büro M·O·R GbR, Rotenburg ausgearbeitet.