

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 75
"MÜHLENPARK"

URSCHRIFT

STADT ZEVEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	4
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes	4
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	5
2.1 Landes- und Regionalplanung.....	5
2.2 Flächennutzungsplan	6
2.3 Fachplanungen.....	6
3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
3.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	7
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	8
3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
3.2.3 Verkehrsflächen, Müllbehälterstandplätze.....	11
3.2.4 Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum	11
3.2.5 Beseitigung von Oberflächenwasser, Leitungsrechte	11
3.2.6 Schallschutzmaßnahmen	12
3.3 Immissionsschutz.....	12
3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima.....	16
3.5 Verkehr	20
3.6 Bodenschutz- und Abfallrecht.....	22
3.7 Archäologische Denkmalpflege	22
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	23
5. FLÄCHENÜBERSICHT	24
6. BODENORDNUNG.....	24
7. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 A BAUGB.....	24
7.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	24
7.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne	25
7.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung	27
7.3.1 Schutzgut Boden und Wasser.....	27
7.3.2 Schutzgut Klima/Luft.....	28
7.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	28
7.3.4 Schutzgut Landschaft.....	31
7.3.5 Schutzgut Mensch.....	31
7.3.6 Kultur- und sonstige Sachgüter	32
7.3.7 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen).....	33

7.3.8 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)	33
7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft	33
7.4.1 Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	34
7.4.2 Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	34
7.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	36
7.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	37
7.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)	37
7.8 Ergebnis der Umweltprüfung	37
7.9 Zusammenfassung	37

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 400 m südlich des Stadtzentrums von Zeven, westlich der Bahnhofstraße (B 71) in dem Bereich zwischen der Bahnhofstraße, dem Herrenbrümmen, der Kirchhofsallee und der Bahnstrecke Rotenburg – Bremervörde (siehe Abbildung 1). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 5/3, 5/64, 5/63, 5/9, 5/5, 1/8, 1/9, 1/4, 212/5, 213/1 und 254/21 (tlw., B 71) der Flur 5 in der Gemarkung Zeven.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,35 ha.

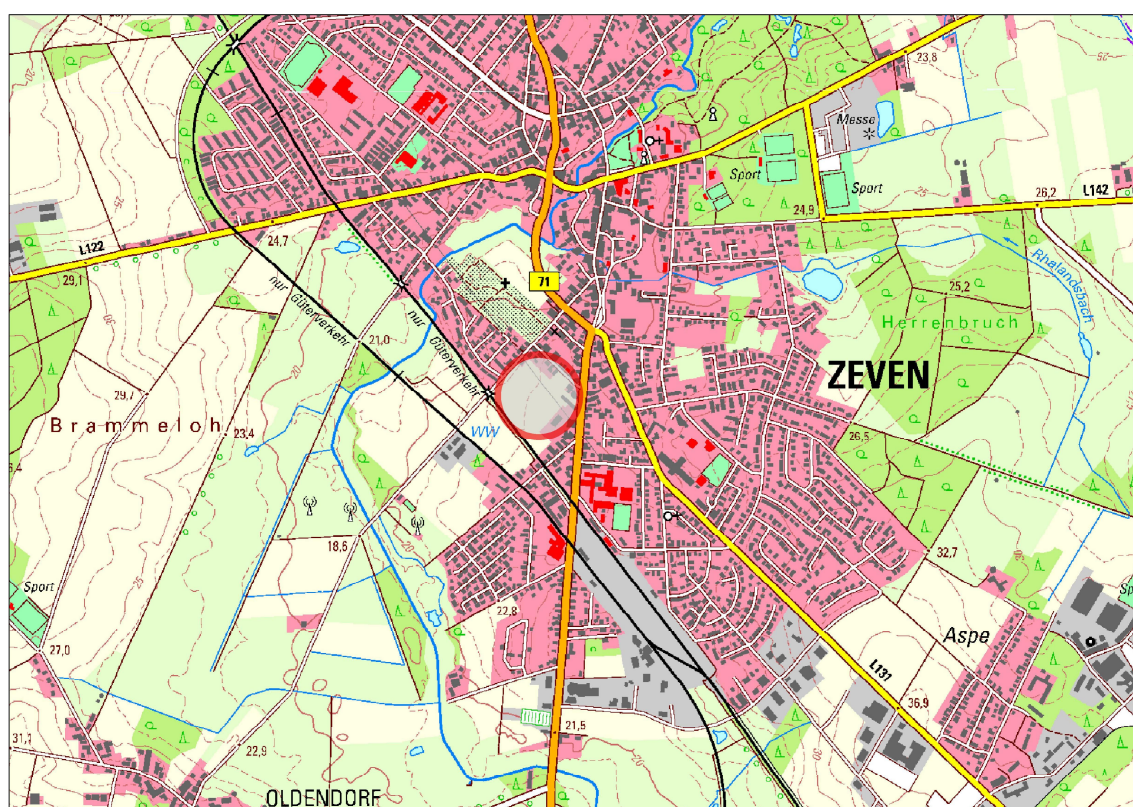


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2012

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 gelegenen Flächen werden zu einem großen Teil landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Eine bauliche Nutzung besteht lediglich entlang der Bahnhofstraße (Tankstelle, ehemalige Mühle mit rückwärtig gelegenem Lagergebäude, Wohngebäude mit großem Nebengebäude, Betrieb für

Bauelemente mit Wohnhaus) und der Straße Herrenbrümmer (Maschinenreparaturbetrieb mit Wohnhaus). Die Flächen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Bahnhofstraße 32 und in der Baulücke am Herrenbrümmer werden derzeit als Intensivgrünland und Scher- / Trittrasen genutzt.

Angrenzend am Plangebiet erstreckt sich eine weitere einzeilige bauliche Nutzung beidseitig der Kurzen Straße (Wohnhäuser), beidseitig Herrenbrümmer (Wohnhäuser, eine Wäscherei, ein Geschäft für Feuerwehrezubehör) und südöstlich der Kirchhofsallee (zwei Wohnhäuser). Nordwestlich der Kirchhofsallee befindet sich ein großes Wohngebiet. Entlang der Bahnhofstraße besteht die angrenzende und gegenüber liegende Nutzung aus einer Mischung von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm

Die Stadt Zeven liegt im ländlichen Raum. Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die Funktionen zentraler Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln. Teilräume mit besonderen Strukturproblemen und Wachstumsschwächen sowie mit vordringlich demografisch bedingtem Anpassungsbedarf der öffentlichen Infrastruktur sollen in großräumige Entwicklungsstrategien eingebunden und mit wirtschaftsstärkeren Teilräumen vernetzt werden.

Die Stadt Zeven ist im Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen. In den Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Außerdem sind ausreichende Flächen für die Wohnbauentwicklung vorzuhalten, sodass die Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen auf möglichst kurzem Wege erreichbar sind. Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms werden durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den in Zeven benötigten Wohnraum erfüllt.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Planänderungsgebiet keine besonderen Funktionen dargestellt worden.

Somit entspricht die beabsichtigte Ausweisung eines Misch- und Wohngebietes den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (W.) 2005 ist die Stadt Zeven entsprechend den Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms als Mittelzentrum dargestellt. Außerdem wurde die Stadt als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten“ und „Erholung“ ausgewiesen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 ist in der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung dargestellt. Eine Beeinträchtigung der Wasserqualität ist durch die geplante bauliche Entwicklung nicht zu erwarten.

Durch die Deckung des Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum werden auch die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 erfüllt und die Funktion Stadt Zeven als Mittelzentrum gestärkt.

Somit entspricht die beabsichtigte Festsetzung eines Misch- und Wohngebietes den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik/Forschung“ dar. Der Bebauungsplan ist also zurzeit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Mühlenpark“ wird jedoch die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, in der die Flächen als Wohnbaufläche und als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Mit Wirksamwerden der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan Nr. 75 „Mühlenpark“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Fachplanungen

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der mit Verordnung vom 17.10.1988 von der Bezirksregierung Lüneburg festgesetzten Wasserschutzzone III des Wassergewinnungsgebietes „Wasserwerk“. Die Grenze des Wasserschutzgebietes entlang der Straße Herrenbrümmen und die Angabe der Wasserschutzzone III wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Schutzgebietsverordnung vom 17.10.1988 ist zu beachten.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat darauf hingewiesen, dass

- gemäß § 4 Ziffer 32 der Schutzgebietsverordnung Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden in Zone III beschränkt zulässig und daher von der unteren Wasserbehörde zu genehmigen sind,
- bei der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes keine wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zu verwenden sind. Gemäß § 4 Ziffer 24 der Schutzgebietsverordnung wäre dieses sonst auch eine beschränkt zulässige Handlung, für die eine Ausnahmegenehmigung erforderlich ist.
- gemäß § 4 Ziffer 26 der Schutzgebietsverordnung Behälter für Heizöl bei unterirdischer Lagerung und einem Fassungsvermögen bis zu 40.000 l und bei oberirdischer Lagerung bis zu 100.000 l in Zone III beschränkt zulässig und daher von der unteren Wasserbehörde zu genehmigen sind. Bei größerem Fassungsvermögen ist die Lagerung verboten.
- gemäß § 4 Ziffer 28 der Schutzgebietsverordnung Bohrungen (z.B. für Gartenbrunnen) in Zone III beschränkt zulässig und daher von der unteren Wasserbehörde zu genehmigen sind.

Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

In dem Bereich zwischen der Bahnhofstraße, der Straße Herrenbrümmer, der Kirchhofsallee und der Bahnstrecke Rotenburg – Bremervörde wurden bereits in den Jahren 2010 und 2011 die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes und für den östlichen Teilbereich der Bebauungsplan Nr. 75 „Campus Zeven“ aufgestellt. Zu der Zeit planten Investoren, in der Stadt Zeven eine Fachklinik bzw. ein Gesundheitszentrum zu errichten, der verschiedene Facharztpraxen angegliedert werden sollten. Neben der Behandlung der Patienten sollte auch in Kooperation mit der TU Hamburg Forschung betrieben werden. Um die vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich abzusichern, wurde sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan Nr. 75 „Campus Zeven“ ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik/Forschung“ dargestellt bzw. festgesetzt. Die 35. Flächennutzungsplanänderung ist am 13.02.2010 rechtswirksam geworden, für den Bebauungsplan wurde am 30.06.2011 vom Rat der Stadt Zeven der Satzungsbeschluss gefasst. Das geplante Vorhaben kann jedoch aus verschiedenen Gründen nun doch nicht durchgeführt werden.

Schon seit geraumer Zeit besteht in der Stadt Zeven ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken, der nicht befriedigt werden kann. Die im Stadtgebiet vorhandenen Wohngebiete sind inzwischen fast alle vollständig bebaut. Insbesondere fehlen innenstadtnahe Flächen, die das Erreichen der wichtigsten Infrastruktureinrichtungen auf kurzen Wegen gewährleisten. Da die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Herrenbrümmer und der Bahnstrecke für eine Bebauung zur Verfügung stehen und die Nut-

zung der an der Bahnhofstraße gelegenen Mühle aufgegeben wurde, will die Stadt Zeven ihre vormaligen Zielvorstellungen, die Flächen für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung zu stellen und den Bereich entlang der Bahnhofstraße durch gemischte Nutzungen zu stärken, nun wieder aufnehmen.

Um die künftige Nutzung der Flächen planungsrechtlich vorzubereiten, wird die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven durchgeführt. Zur Schaffung der Grundlagen für die Erschließung und Bebauung der Flächen stellt die Stadt Zeven den Bebauungsplan Nr. 75 „Mühlenpark“ auf. Entlang der Bahnhofstraße ist entsprechend der bereits vorhandenen Entwicklung auch zukünftig eine gemischte bauliche Nutzung aus Wohnen und Gewerbe vorgesehen. Westlich davon sollen Wohnbaugrundstücke entwickelt werden.

Die Erschließung eines neuen Wohngebietes bietet sich hier an, weil die Flächen innenstadtnah gelegen sind und die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen der Stadt Zeven auch zu Fuß und mit dem Fahrrad zu erreichen sind. Somit lässt sich für verschiedene Bevölkerungsgruppen, insbesondere auch für Menschen, die nicht (mehr) so mobil sind, attraktiver Wohnraum schaffen. Das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen kann wegen der Nähe zur Innenstadt minimiert werden.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit dem vorhandenen Grund und Boden ist eine effektive Nutzung der Grundstücksflächen vorgesehen, damit der freie Landschaftsraum noch über eine längere Zeit von einer Inanspruchnahme zu Bauzwecken verschont werden kann.

Ziel der der Stadt Zeven ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Mühlenpark“ ihre Funktion als Mittelzentrum zu stärken, die Entwicklung der beidseitig der Bahnhofstraße bestehenden Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen zu fördern und die innenstadtnahe Wohnraumversorgung zu verbessern.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mischgebiet

Entsprechend der bestehenden baulichen Nutzung werden die Grundstücke an der Bahnhofstraße und im vorderen Bereich der Straße Herrenbrümmer als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Hier soll auch weiterhin eine gemischte bauliche Nutzung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe gefördert werden. Allerdings werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich um kleinere Vergnügungsstätten, die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nur in den Teilen des Gebietes zulässig sind, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Außerhalb der überwiegend gewerblich genutzten Gebiete sollen sie auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit dem vorhandenen Grund und Boden ist eine effektive Nutzung der Grundstücksflächen vorgesehen, damit der freie Landschaftsraum von einer Inanspruchnahme zu Bauzwecken verschont werden kann. Daher wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

In dem Mischgebiet südlich der neuen Planstraße „A“ ist die Bebauung auf eine Gebäudehöhe von maximal 16,50 m begrenzt. Die Gebäudehöhe ist bezogen auf den in der Planzeichnung angegebenen Bezugspunkt in der Bahnhofstraße (Kanaldeckel). Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind untergeordnete Bauteile i.S.d. § 5 Abs. 4 Nr. 1 NBauO (untergeordnete Schornsteine, Antennen, Abgas- und Abluftleitungen, Geländer), weil sie keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Nördlich der Planstraße „A“ ist eine bauliche Nutzung mit drei Vollgeschossen, im Bereich am Herrenbrümmen mit zwei Vollgeschossen zulässig. In Anbetracht der Tatsache, dass das Baugebiet in der Nähe der Innenstadt liegt und die das Plangebiet umgebende bauliche Nutzung zu einem großen Teil zwei Vollgeschosse aufweist, ist die angestrebte bauliche Nutzung städtebaulich angemessen und vertretbar. Die Bausubstanz der ehemaligen Mühle an der Bahnhofstraße weist in einem Teilbereich sogar bis zu 4 Vollgeschosse auf.

Entsprechend der vorhandenen Gebäudestruktur ist im überwiegenden Teil des Mischgebietes eine Bebauung in offener Bauweise zulässig. Lediglich in dem Bereich südlich der Planstraße „A“ ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt, zu den Grundstücksgrenzen ist aber der nach Landesrecht erforderliche Grenzabstand einzuhalten. Hier soll auch eine bauliche Nutzung mit einem größeren Gebäudekomplex ermöglicht werden, um der Nähe zur Innenstadt Rechnung zu tragen und eine Nutzung mit einer kompakteren Gebäudeform zuzulassen. Die an der Bahnhofstraße vorhandene bauliche Struktur wird dadurch nicht wesentlich verändert, da sich eine Gebäudelänge von mehr als 50 m nur entlang der Planstraße „A“ verwirklichen lässt.

Allgemeines Wohngebiet

Im westlichen Teil des Plangebietes wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Hier sollen für die Entwicklung der Stadt Zeven dringend benötigte Wohnbaugrundstücke erschlossen werden.

Nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Für Gartenbaubetriebe würde ein zu großer Flächenbedarf entstehen, der dem Ziel, für möglichst viele Menschen nahe am Stadtkern Wohnungen zur Verfügung stellen zu können, zuwiderlaufen würde und der an anderer Stelle in der Stadt besser gedeckt werden kann. Tankstellen würden erheblichen Mehrverkehr in das Baugebiet hineinziehen und Immissionsprobleme mit sich bringen, sodass sie in dem Wohngebiet nicht zugelassen werden sollen. Tankstellen bestehen zudem bereits in unmittelbarer Nähe des Plangebietes an der Bahnhofstraße.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit dem vorhandenen Grund und Boden ist auch in dem Wohngebiet eine effektive Nutzung der Grundstücksflächen vorgesehen, damit der freie Landschaftsraum möglichst lange von einer Inanspruchnahme zu Bauzwecken verschont werden kann. Die Grundflächenzahl ist entsprechend mit 0,4 festgesetzt. Zulässig ist überwiegend eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen, um die innenstadtnahen Flächen möglichst vielen Menschen für Wohnzwecke zur Verfügung stellen zu können. Als Abstufung zur Bebauung nordwestlich des Plangebietes ist auf den Grundstücken an der Kirchhofsallee, aus Gründen des Schallschutzes auch auf den an der Lärmschutzwand gelegenen Grundstücken eine Bebauung mit einem Vollgeschoss vorgesehen.

Entsprechend der in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäudestruktur ist die offene Bauweise festgesetzt, sodass eine bauliche Nutzung mit seitlichen Grenzabständen entsteht.

Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann im gesamten Plangebiet verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bzw. der Gebäudehöhe ausreichend definiert ist. Eine Einschränkung der baulichen Ausnutzung über die Geschossflächenzahl ist auf Grund der Innenstadtnähe des Plangebietes nicht beabsichtigt.

3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig ausgewiesen, so dass für die Bauherren ausreichende Möglichkeiten für die Anordnung der Gebäude und der sonstigen zugehörigen Anlagen bestehen.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Hochbauten unzulässig. Mit dieser Vorschrift soll erreicht werden, dass der sparsam ausgewiesene Straßenraum optisch nicht durch direkt an die Straßengrundstücksgrenze gesetzte Gebäude eingeengt wird.

Im Planaufstellungsverfahren hat der Eigentümer der Grundstücks Herrenbrümmen 5 angeregt, auf die Festsetzung der Baugrenze in dem Bereich neben seinem Grundstück zu verzichten, weil er ggf. eine Teilfläche der südöstlich angrenzenden Grundstücksfläche erwerben möchte, um das Haus Herrenbrümmen 5 baulich zu erweitern. Durch die Festsetzung der Baugrenze sei eine bauliche Erweiterung jedoch nicht möglich.

Die Baugrenze wurde entsprechend dem nach den Vorschriften der NBauO einzuhaltenen Mindestabstand festgesetzt. Die Grundstücksaufteilung bleibt der Durchführung des Bebauungsplanes überlassen. Da die späteren Grundstücksteilungen und -nutzungen nicht feststehen, wurde die Anregung, auch in Anbetracht der festgesetzten offenen Bauweise, nicht berücksichtigt.

3.2.3 Verkehrsflächen, Müllbehälterstandplätze

Die Erschließungsstraßen sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Von der Haupteerschließungsstraße „A“ zweigen kleine Stichstraßen für die innere Erschließung des allgemeinen Wohngebietes ab. Da diese Straßen durch Müllfahrzeuge nicht befahren werden können, sind Standplätze für Müllbehälter an der Planstraße „A“ festgesetzt.

Zwischen dem Ende der Wendeanlage der Planstraße „A“ und der Kirchhofsallee ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt, um kurze Wegeverbindung zu schaffen.

3.2.4 Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum

Zur Durchgrünung des Baugebietes sind im Straßenraum der Planstraße „A“ mindestens 10 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm anzupflanzen.

Artenauswahl:

- *Acer campestre* – Feldahorn
- *Acer platanoides* 'Columnare' – Säulenförmiger Spitzahorn
- *Fraxinus angustifolia* 'Raywood' – Schmalblättrige Esche
- *Gleditsia triacanthos* 'Skyline' – Dornenlose Gleditschie
- *Ostrya carpinifolia* – Hopfenbuche
- *Prunus sargentii* 'Rancho' – Zierkirsche
- *Quercus robur* – Stiel-Eiche
- *Quercus robur* 'Fastigiata' – Stielsäuleneiche
- *Sorbus intermedia* 'Brouwers' – Schwedische Mehlbeere
- *Sorbus x thuringiaca* 'Fastigiata' – Thüringische Säulen-Mehlbeere
- *Tilia cordata* – Winter-Linde
- *Tilia tomentosa* 'Szeleste' – Ungarische Silberlinde

3.2.5 Beseitigung von Oberflächenwasser, Leitungsrechte

In dem allgemeinen Wohngebiet sind in der Planzeichnung Bereiche festgesetzt und mit „V“ gekennzeichnet, in denen das anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zu versickern ist. Die Versickerung des Regenwassers wie bisher an Ort und Stelle dient dem Naturschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Am südwestlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes ist eine Fläche für die Regenwasserbeseitigung festgesetzt. Hier soll das übrige im allgemeinen Wohngebiet und das auf den Straßen anfallende Oberflächenwasser versickert oder zurückgehalten werden.

Um das Oberflächenwasser, das nicht auf den Baugrundstücken zu versickern ist, zu der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zur Regenwasserbeseitigung ableiten zu kön-

nen, sind ausgehend von den Stichstraßen Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit und der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.

3.2.6 Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand)

Entlang der südwestlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes ist zum Schutz der Grundstücke gegenüber dem Lärm der nahe gelegenen Bahnlinie eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinn des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Hier ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5,0 m zu errichten.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Für neu zu errichtende Gebäude werden passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Lärm aus dem Straßen- und Schienenverkehr erforderlich. Hierfür sind in der Planzeichnung die Lärmpegelbereiche (LPB) I bis V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ 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 einhalten.

In den Lärmpegelbereichen II, III, IV und V sind zudem Schlafräume und Kinderzimmer mit einer raumlufttechnischen Anlage bzw. mit Fenstern, die integrierte schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen besitzen, auszustatten.

3.3 Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet wird belastet durch den Lärm aus den Verkehrsbelastungen auf der Bahnhofstraße (B 71), dem Herrenbrümmen, der Kirchhofsallee und den südwestlich verlaufenden Bahnstrecken. Im nordöstlichen Bereich des Mischgebietes befinden sich zwei Gewerbebetriebe (Maschinenreparaturbetrieb von Deylen und Bauelemente Budde), von denen ebenfalls Schallemissionen ausgehen können.

Die Art der baulichen Nutzungen im Plangebiet ist gemäß den Zielen der städtebaulichen Entwicklung als Mischgebiet und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. An der südwestlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung einer 5 m hohen Schallschutzwand vorgeschrieben, um die Wohngrundstücke so weit wie möglich vor den Schallbelastungen aus dem Schienenverkehr zu schützen.

Um die auf das Plangebiet einwirkenden Schallbelastungen aus dem Verkehr und der gewerblichen Nutzung einschätzen zu können, wurde ein Schallgutachten aufgestellt

(„Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 75 ‚Mühlenpark‘ der Stadt Zeven“; T&H Ingenieure GmbH, Bremen 04/2014).

Die Bahnhofstraße weist eine hohe Verkehrsbelastung auf, die sich weit in das Bebauungsplangebiet hinein auswirkt. Auch die Belastungen auf den Straßen Herrenbrümmen und dem südlichen Abschnitt der Kirchhofsallee wurden bei den Immissionsberechnungen berücksichtigt. Insbesondere das allgemeine Wohngebiet ist durch den Zugverkehr auf den südlich des Plangebietes verlaufenden Strecken Rotenburg – Bremervörde und Zeven – Tostedt betroffen. Die Anzahl und die Art der zu berücksichtigenden Züge wurden mit der EVB Elbe-Weser GmbH abgestimmt.

Die Beurteilung der Geräuschsituation erfolgt nach den Lärmarten getrennt. Für die Beurteilung der gewerblichen Schallbelastungen wurden exemplarisch zwei Immissionsorte in dem an die Betriebe angrenzenden allgemeinen Wohngebiet gewählt. Die Beurteilungspegel für den Verkehrslärm wurden flächenhaft als Rasterlärmkarten bzw. Immissionsraster für die Höhe des Erdgeschosses, des 1. und des 2. Obergeschosses der Gebäude berechnet.

Die in das Immissionsgutachten eingehenden Betriebsabläufe der beiden Gewerbebetriebe (Maschinenreparaturbetrieb von Deylen und Bauelemente Budde) wurden in Abstimmung mit den Gewerbetreibenden zusammengestellt. Die Berechnung des von den Gewerbebetrieben ausgehenden Lärms kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tagsüber an den beiden betrachteten Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet unterschritten werden. Auch kurzzeitige Geräuschspitzen, die die Immissionsrichtwerte am Tage um mehr als 30 dB(A) überschreiten, sind nicht zu erwarten. Nachts findet auf den Gewerbegrundstücken kein Betrieb statt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind also keine Einschränkungen für die Gewerbebetriebe zu erwarten.

Bezüglich der Beurteilung der Schallimmissionen aus dem Verkehr sind die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und hilfsweise die Grenzwerte der 16. Verordnung zum Immissionsschutzgesetz (16. BImSchV) „Verkehrslärmschutzverordnung“ heranzuziehen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 betragen für Mischgebiete tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A), für allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Die Grenzwerte der 16. BImSchV betragen für Mischgebiete tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A), für allgemeine Wohngebiete tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A).

Die Immissionsraster für den Verkehrslärm zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und zum Teil auch die Grenzwerte der 16. BImSchV bei einer Höhe des Immissionsortes von 5 m und mehr im überwiegenden Teil des Plangebietes überschritten werden. In einer Höhe von 2 m, also im Erdgeschoss, werden durch die Abschirmwirkung der Schallschutzwand in einem großen Teil des allgemeinen Wohngebietes tagsüber die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten; die Garten- und Terrassenbereiche sind hier also ausreichend geschützt, so dass das Ziel, attraktive Wohngrundstücke in der Nähe der Innenstadt anbieten zu kön-

nen, durch die Lärmschutzwand erreicht werden kann. Nachts sind aber auch hier, bis auf einen schmalen Streifen direkt an der Lärmschutzwand, Überschreitungen des Orientierungswertes zu verzeichnen; da die Grundstücksflächen außerhalb der Gebäude zu diesen Zeiten aber kaum genutzt werden, kann die Überschreitung hingenommen werden.

Weitere schalldämmende Maßnahmen, in diesem Fall durch eine größere Höhe der festgesetzten Lärmschutzwand und in Form von Lärmschutzwänden auch entlang der Straßengrundstücksgrenzen sind aus städtebaulichen Gründen nicht akzeptabel, weil sie eine erdrückende Wirkung hätten. Außerdem würde das Baugebiet von den angrenzenden Nutzungen vollständig abgekoppelt werden. Daher soll auf weitere aktive Schallschutzmaßnahmen durch Lärmschutzwände verzichtet werden.

Um im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Im Rahmen der Schalluntersuchung wurden gemäß den Vorschriften der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (November 1989) Lärmpegelbereiche ermittelt, in denen je nach der Höhe der Schallbelastungen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen zu stellen sind (siehe auch Tabelle). Der Nachweis der Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen der Genehmigung der Bauvorhaben zu erbringen.

Im Bebauungsplangebiet ergeben sich Lärmpegelbereiche von II bis V. Diese wurden entsprechend in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 7.2 werden die zu treffenden Schallschutzmaßnahmen konkretisiert.

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) müssen bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ausgeführt werden. Für die Lärmpegelbereiche (LPB) II bis V gelten gemäß DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile:

Lärm- pegel- bereich	„Maßgeb- licher Außen- lärm- pegel“ [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ [dB(A)] des Außenbauteils		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über- nachtungsräume in Berherbergungs- stätten, Unterrichts- räume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

Anzuwenden ist jeweils die zum Zeitpunkt der Bauausführung geltende Fassung der DIN 4109. Die DIN 4109 ist zu beziehen bei Beuth Verlag / Berlin oder DIN Deutsches Institut für Normung e. V. / Berlin.

Des Weiteren sind in den Lärmpegelbereichen II, III, IV und V Schlafräume und Kinderzimmer mit einer raumlufttechnischen Anlage bzw. mit Fenstern, die integrierte schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen besitzen, auszustatten, um während des Aufenthalts in diesen Räumen die Fenster geschlossen halten zu können.

Auf eine bauliche Nutzung der Flächen im Lärmpegelbereich V soll nicht verzichtet werden, weil in Anbetracht der Innenstadt Nähe eine effektive Nutzung der Grundstücksflächen angestrebt ist. Außerdem würde dadurch die an der Bahnhofstraße bestehende Linie der Gebäudefronten aufgeweicht und der Straßenraum optisch verbreitert. Aus städtebaulicher Sicht und auch aus Gründen der Verkehrssicherheit (breite Straßenräume verleiten zu schnellerem Fahren) soll die bestehende Linie der Gebäudefronten fortgeführt werden. Es ist aber zu empfehlen, im Lärmpegelbereich V keine neuen Wohnhäuser zu errichten.

In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Errichtung von Wohnhäusern der Erholung dienende, hausnahe Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone, Dachterrassen etc.) auf der von den Straßen und der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden sollten, um eine ausreichende Wohnruhe zu gewährleisten. Im südwestlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes können Terrassen auch in Richtung Süden ausgerichtet werden, da die geplante Lärmschutzwand den Außenwohnbereich ausreichend vor dem zu erwartenden Schienenverkehrslärm schützt. Die in Frage kommenden Bereiche können dem Schallgutachten entnommen werden.

Das Schallgutachten kann bei der Stadt Zeven eingesehen werden.

Im Planaufstellungsverfahren wurde seitens der Industrie- und Handelskammer Stade und der EVB Elbe-Weser GmbH darauf hingewiesen, dass nicht auszuschließen sei,

dass die südwestlich verlaufende Bahnstrecke zu einem späteren Zeitpunkt stärker genutzt wird. Die EVB Elbe-Weser GmbH verfügt über eine uneingeschränkte Genehmigung nach § 6 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) zum Betrieb und Unterhalt der Nebenstrecken Rotenburg (Wümme) – Bremervörde und Zeven – Tostedt. Im Rahmen dieser Genehmigung sei die Erhöhung der Anzahl der verkehrenden Züge jederzeit möglich und zulässig. Sollten dadurch weitere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, dürften diese nicht zu Lasten der EVB Elbe-Weser GmbH gehen. Gleiches gelte für den Fall, dass durch den Eisenbahnbetrieb Erschütterungen, Lärm, Staub oder andere Immissionen hervorgerufen werden. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sollten zusätzliche Maßnahmen in der Zukunft erforderlich werden, so werden diese nach den geltenden Gesetzen erstellt.

Der Landwirt, dem die Flächen südwestlich des Plangebietes gehören, hat im Planaufstellungsverfahren Befürchtungen geäußert, dass eine an seine Grundstücksgrenze gebaute Lärmschutzeinrichtung mit einer Höhe von 5 m eine sehr hohe Beschattung seiner landwirtschaftlichen Nutzfläche zur Folge hätte, was zu Aufwuchsschäden und einer Wertminderung der landwirtschaftlichen Nutzfläche führen könnte.

Die Berechnungen des Immissionsgutachtens haben ergeben, dass auf die vorgesehene 5,0 m hohe Lärmschutzwand nicht verzichtet werden kann. Sie wird aber nicht auf der Grenze zur anliegenden Weide errichtet, sondern hält den nach den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erforderlichen Abstand zu den angrenzenden Grundstücken ein. Direkt angrenzend an der Weide ist ein Erschließungsweg mit einem Rückstaukanal vorgesehen, so dass Beeinträchtigungen für die Nutzung der Weide nicht zu erwarten sind. Abgesehen davon verläuft die Lärmschutzwand nordöstlich der landwirtschaftlichen Flächen, sodass kaum mit Verschattungen zu rechnen ist.

Eine Anwohnerin der Kurzen Straße hat im Planaufstellungsverfahren die Sinnhaftigkeit der geplanten Lärmschutzwand angezweifelt, weil der Bahnverkehr sehr gering sei. Da die Lärmschutzwand bis an ihr Grundstück reiche, werde ihr die Aussicht erheblich eingeschränkt. Sie hält die Errichtung eines Lärmschutzwalls zur Abschirmung des Verkehrslärms der Bahnhofstraße für vordringlicher.

Auf die Lärmschutzwand darf, wie oben bereits beschrieben, nicht verzichtet werden. Der Abstand dieser Lärmschutzwand zu den angrenzenden Grundstücken richtet sich nach den Vorschriften der NBauO. Die Errichtung der Lärmschutzwand direkt an der Bahnstrecke war nicht möglich, da hier die Grundstücke nicht zur Verfügung stehen. Gegenüber den Schallimmissionen des Straßenverkehrs werden passive Schallschutzmaßnahmen auf den Grundstücken festgesetzt, weil ein Lärmschutzwall entlang der Straße, wie oben bereits ausgeführt, städtebaulich nicht vertretbar ist.

3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Der überplante Bereich wird überwiegend als Ackerfläche und im östlichen Bereich gewerblich genutzt. Im Nordwesten befinden sich zudem eine Brachfläche und Gehölzbestand.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich von Zeven in einem Landschaftsraum, der für die Landschaft sowie die Arten und Lebensgemeinschaften von geringer Bedeutung ist.

Mit der Versiegelung und Überbauung von Boden ergeben sich unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden/Wasser. Durch die Überbauung von dem halbruderalen Gras- und Staudenflur und die Rodung von Gehölzbeständen entstehen zudem ebenfalls erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Die erheblichen Beeinträchtigungen können jedoch durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes auf einer externen Fläche.

Im Zuge der Überplanung der landwirtschaftlichen Fläche werden Wohnbebauungen und Gewerbeflächen ermöglicht. Die angrenzenden Flächen sind bereits durch Gebäude und Straßen bebaut. Die in südwestlicher Richtung befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen und die Hausgärten sorgen weiterhin für einen Luftaustausch, so dass ggf. leichte Temperaturerhöhungen ausgeglichen werden. Durch die innerstädtische Verdichtung ergeben sich daher keine wesentlichen Belastungen auf das Klima.

Baumschutzsatzung der Stadt Zeven

Um das Orts- und Landschaftsbild zu beleben und zu gliedern, zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beizutragen, das Kleinklima zu verbessern und um schädliche Einwirkungen abzuwehren, hat die Stadt Zeven eine Baumschutzsatzung aufgestellt. Nach Maßgabe der Baumschutzsatzung sind alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 200 cm, mehrstämmige Bäume mit einem Einzelstammumfang von mindestens 150 cm und einer Summe aller Umfänge von mindestens 250 cm, gemessen jeweils 100cm über dem Erdboden, geschützt. Durch die Satzung nicht geschützt sind Nadelbäume, Weiden, Pappeln, Erlen, Rosskastanien, Birken, Obstbäume mit Ausnahme von Wallnussbäumen und Esskastanien sowie Bäume innerhalb von Waldflächen. Der Geltungsbereich der Baumschutzsatzung erstreckt sich im Gebiet der Stadt Zeven nur über die Grundstücke an der Bahnhofstraße und der Straße Herrenbrümmer, die übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen außerhalb des Satzungsgebietes.

Der vorhandene Einzelbaumbestand im Bebauungsplangebiet liegt zum überwiegenden Teil nicht im räumlichen Geltungsbereich gemäß § 2 der Baumschutzsatzung und ist deshalb nicht durch die Satzung geschützt. Der weitere einzelne Baumbestand auf dem Flurstück 1/8 ist gemäß § 3 Abs. 3 der Satzung ebenfalls nicht geschützt, da es sich um eine Birke, eine Rosskastanie und einen Obstbaum handelt. Somit ist der gesamte Einzelbaumbestand, der durch das geplante Vorhaben entfernt werden kann, nach der Baumschutzsatzung nicht zu schützen. Allerdings soll die großkronige Eiche, die außerhalb des Satzungsgebietes steht, in der Örtlichkeit eingemessen und erhalten werden. Der Erhalt dieses Baumes wird in einen städtebaulichen Vertrag aufgenommen und ggf. grundbuchrechtlich gesichert.

Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 BNatSchG Abs. 5 weiter modifiziert. Darin heißt es, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

Besonderer Artenschutz Pflanzen

Im Rahmen der vorgenommenen Biotoptypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dabei wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festgestellt.

Besonderer Artenschutz Tiere

Säugetiere

In dem Plangebiet ist ein Vorkommen von besonders- bzw. streng geschützten Säugetierarten (Fledermäuse) nicht auszuschließen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen (einzelne Laubbäume) im Norden und leer stehende ältere Gebäude im Plangebiet stellen für Fledermausarten einen möglichen Lebensraum dar, so dass nicht auszuschließen ist, dass das Plangebiet z.T. als Fortpflanzungs- und Ruhestätte frequentiert wird. Um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen, sind die Bäume vor den Fällarbeiten und vor dem Abriss des Gebäudes auf ein Vorkommen zu untersuchen, sodass ein Tötungsrisiko ausgeschlossen werden kann. Eine Gefährdung bzw. Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population kann ausgeschlossen werden, da ausreichend ähnliche Strukturen in der Umgebung vorhanden sind.

Vögel

Alle heimischen Brutvogelarten gelten als besonders geschützt. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen im Norden des Plangebietes eignen sich für einige Vogelarten als Brutplatz. Dies betrifft jedoch Arten, die auch umliegend im städtischen Bereich vermehrt auftreten. Um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen ist der Baumbestand außerhalb der Brut- und Setzzeit zu roden, sodass ein Tötungs- und Störungsrisiko vermieden wird. Aufgrund der zukünftigen Hausgärten und den umliegenden ähnlichen Vegetationsstrukturen verbleiben ausreichend Fortpflanzungs- und Ruhestätten in unmittelbarer Umgebung, sodass die ökologischen Funktionen weiterhin erfüllt bleiben. Dahingehend ergeben sich mit der Planung keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte bezüglich der geschützten Vogelarten.

Weitere geschützte Arten und Fazit

Ein Vorkommen weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass bei der Umsetzung der Planung Beeinträchtigungen im Sinne der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind. Die artenschutzrechtlichen Verbote sind bei Umsetzung der Planung weiterhin zu beachten.

Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 4/2 der Flur 8 der Gemarkung Zeven durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Plangebiet zugeordnet. Auf dieser Fläche sind ca. 11.580 m² neu aufzuforsten. Die Aufforstung ist unter Beratung des Forstamtes der Landwirtschaftskammer und in Abstimmung mit der unteren Waldbehörde durchzuführen. Dies wird in dem städtebaulichen Vertrag mit dem Privateigentümer geregelt. Die derzeitige Ackerfläche ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und mit der unteren Waldbehörde abzustimmen. Die Pflanzungen haben mit Baumschulwaren aus anerkannten Herkunft gem. Forstvermehrungsgut-Gesetz zu erfolgen. Die Umsetzung erfolgt durch den Eigentümer in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahmen. Die Aufforstung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5-7 Jahre lang einzuzäunen. Der Zaun ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung von Wald ist nach dem NWaldLG verboten.

Nördlich des Flurstückes verläuft eine unterirdische Stromleitung. Da hier aufgrund einer ggf. erforderlichen Zugänglichkeit eine Aufforstung hinderlich ist wird ein ca. 5 m breiter Streifen sich selbst überlassen. Dort soll ein Waldrand entstehen mit natürlichem Waldrandsaum, um einen harmonischen Übergang von Wald zu den landwirtschaftlichen Flächen im Norden zu erlangen. Anpflanzungen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen. Diese Ausgleichsmaßnahme von ca. 2.375 m² kann für zukünftige Bauvorhaben angerechnet werden können.

3.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über die Haupteerschließungsstraße Planstraße „A“, die von der Bahnhofstraße (B 71) aus in Richtung Westen in das Baugebiet hineinführt. Durch die Anbindung an die Bundesstraße soll vermieden werden, dass der Verkehr durch vorhandene Wohngebiete geführt wird. Nur die an den Straßen Herrenbrümmen und Kirchhofsallee gelegenen Grundstücke sollen direkt über diese Gemeindestraßen erschlossen werden. Durch die Gestaltung der Haupteerschließungsstraße als „Sackgasse“ findet innerhalb des Plangebietes nur Anliegerverkehr statt.

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung gab es am 15.01.2014 einen Behördentermin. Hier wurde angeregt, dass zur Herstellung der erforderlichen Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Planstraße „A“ zur B 71 der vorhandene Parkstreifen durch einen Grünstreifen auf ca. 20-30 m Länge ersetzt werden soll. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Maßnahme ist der Bereich der B 71 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden.

Um die Verkehrsbelastungen einschätzen zu können, die durch die Erschließung des Bebauungsplangebietes auf der Bahnhofstraße zusätzlich zu erwarten sind, wurde eine

Verkehrsuntersuchung aufgestellt („Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Baugebietes Bahnhofstraße in Zeven“; PGT Umwelt und Verkehr, Hannover, 10/2013). Die Bahnhofstraße wird zurzeit von rd. 11.100 bis 12.700 Kfz/24h befahren, in der Straße Herrenbrümmen wurden rd. 2.300 Kfz/24h als Summe beider Richtungen ermittelt. Die Verkehrsbelastungen aus dem allgemeinen Wohngebiet resultieren aus den Fahrten der Bewohner, der Besucher und dem Wirtschaftsverkehr. Die Summe aller Kfz-Fahrten pro Tag wurde für dieses Gebiet mit rd. 240 Kfz/24 h errechnet. Außerdem wurde zu diesem Zeitpunkt von einer seniorengerechten Wohnanlage im Bereich des Mischgebietes ausgegangen, die über die Planstraße „A“ erschlossen werden sollte und eine weitere Verkehrsbelastung von 94 Kfz/24h mit sich bringen würde.

Bei der Berechnung der Leistungsfähigkeit des neuen Knotenpunktes in der Bahnhofstraße wurde damit von rd. 350 Kfz/24h ausgegangen. Maßgebend für die Beurteilung der Verkehrsanlagen sind die spitzenständlichen Verkehrsbelastungen. Diese betragen auf der Grundlage der durchgeführten Berechnungen ca. 25 Kfz/h in der Spitzenstunde. Die Leistungsfähigkeitsberechnung kommt zu dem Ergebnis, dass die durch das geplante Baugebiet neu entstehenden Fahrten verträglich abgewickelt werden können und die Anlegung von Abbiegespuren nicht erforderlich ist.

Die Verkehrsuntersuchung kann bei der Stadt Zeven eingesehen werden.

Die Eigentümerin des Grundstücks Bahnhofstraße 32 hat eine Verlegung der Haupterschließungsstraße angeregt, damit sie nicht direkt an ihrem Grundstück vorbeiführt. Durch die entstehenden Verkehre sei mit erheblichen Lärmbelastungen für ihr Grundstück und Wohnhaus zu rechnen. Außerdem könnten sich für den Grundstückseigentümer erhebliche Kosten ergeben.

Bei der Anbindung an die Bahnhofstraße (B 71) muss allerdings Rücksicht darauf genommen werden, dass die Bahnhofstraße umgebaut und neu gestaltet worden ist. Aufgrund des vorhandenen Ausbaus und für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist eine andere Anbindung nicht möglich bzw. sinnvoll, zumal die Einmündungen des Herrenbrümmen und der Kurzen Straße relativ nahe gelegen sind. Die Einmündung in die Bahnhofstraße wurde mit dem Straßenbaulastträger der B 71, der Polizei und der Verkehrsbehörde des Landkreises abgestimmt.

An dem Wohnhaus Bahnhofstraße 32 werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tagsüber 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) bereits durch die Bundesstraße B 71 überschritten. Die Immissionsbeiträge der Planstraße „A“ liegen um mindestens 10 dB(A) unter den Immissionsbeiträgen der bereits vorhandenen Verkehrswege. Eine Erhöhung der Immissionen um mehr als 3 dB(A) durch den Verkehr auf der Planstraße ist an keinem Immissionsort zu erwarten. Somit sind keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm für das Wohnhaus zu erwarten.

Die Planstraße „A“ endet in einer Wendeanlage, die auch von größeren Fahrzeugen befahren werden kann. Von der Haupterschließungsstraße zweigen kleine Stichstraßen für die innere Erschließung der Flächen des allgemeinen Wohngebietes ab. Diese Straßen sind nur für kleinere Fahrzeuge wie Personenkraftwagen bemessen, um den Grundsatz der innerstädtischen Verdichtung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden

und der Minimierung der Versiegelung zu berücksichtigen und eine Verkehrsberuhigung zu erreichen. Dadurch werden auch der Erschließungsaufwand und die daraus resultierenden Kosten so gering wie möglich gehalten. Müllfahrzeuge können diese Straßen nicht befahren, daher sind Standplätze für Müllbehälter an der Planstraße „A“ festgesetzt. Die Einschränkungen sind für die Bewohner hinnehmbar, denn die Entfernung der Baugrundstücke bis zur Planstraße „A“ beträgt höchstens rd. 75 m. Der Transport der Müllbehälter am Abholtag zum Müllbehälterstandplatz ist über diese kurze Entfernung zumutbar.

Durch einen Rad- und Fußweg am Ende der Wendeanlage wird für die entfernungsempfindlichen Verkehrsteilnehmer wie Fußgänger und Radfahrer eine kurze Wegeverbindung zur Kirchhofsallee und damit zu den anderen Baugebieten und dem freien Landschaftsraum geschaffen.

3.6 Bodenschutz- und Abfallrecht

Dem Landkreis Rotenburg (Wümme) als Untere Bodenschutzbehörde liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen innerhalb des Plangebietes vor.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen

3.7 Archäologische Denkmalpflege

Archäologische Funde sind im Bebauungsplangebiet bisher nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 13 NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Rotenburg (Wümme) zu erfolgen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. VER- UND ENTSORGUNG

- **Wasser- und Löschwasserversorgung**

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Zeven.

- **Abwasserbeseitigung**

Eine *Schmutzwasserbeseitigung* erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Zeven. Die Abwässer werden der Abwasserreinigungsanlage in Zeven zugeleitet, die anfallenden Mengen können dort ohne Probleme aufgenommen werden.

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden *Oberflächenwassers* soll zum Teil durch eine Versickerung innerhalb des Plangebietes erfolgen. Für das Bebauungsplangebiet wurde bezüglich der Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers ein aktuelles Bodengutachten erstellt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der anstehende Boden nur teilweise eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässt. Zur Förderung des Naturschutzes ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den Bereichen des allgemeinen Wohngebietes, in denen die Bodenverhältnisse dafür geeignet sind, das anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern ist. In Grenzbereichen werden zusätzliche Bohrungen vorgenommen, um für die Durchführung der Planung die versickerungsfähigen Bereiche zu lokalisieren. Für die übrigen Bereiche und für die Entwässerung der Straßenflächen ist zur ordnungsgemäßen Beseitigung des Niederschlagswassers die Verlegung eines Kanals und eine Rückhaltung innerhalb des Plangebietes erforderlich. Hierfür ist ein Rückstaukanal geplant. Dieser Kanal wird so bemessen, dass genügend Niederschlagswasser zurückgehalten und dann in die angrenzenden Regenwasserkanäle geleitet wird. Am südlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes ist in der Planzeichnung eine Fläche für die Regenwasserbeseitigung festgesetzt, im Bedarfsfall können weitere Flächen zur Verfügung gestellt werden. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist somit gesichert. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden zu gegebener Zeit beantragt.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Stromversorgung und die Versorgung mit Erdgas erfolgen durch die Stadtwerke Zeven.

- **Abfallentsorgung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

5. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ca. ha
Mischgebiet (MI)	0,99
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3,68
Davon:	
- Flächen für die Lärmschutzwand	0,07
- Flächen für die Regenwasserrückhaltung	0,09
Straßenverkehrsfläche	0,66
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	0,02
Bruttobauland	5,35

6. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

7.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen auf den zwischen der Bahnhofstraße, Herrenbrümmen, Kirchhofsallee und den Bahnstrecken gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung eines neuen Wohngebietes geschaffen werden. Entlang der Bahnhofstraße soll die bestehende gemischte Nutzung durch Wohnen und Gewerbe fortgeführt und gefördert werden. Auf Grund der Innenstadt Nähe ist eine effektive bauliche Nutzung der Flächen vorgesehen.

Bezüglich der verfolgten städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes wird auch auf Punkt 3.1 der Begründung verwiesen.

7.2 **Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne**

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005,
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg Wümme (2003).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist der 5. Abschnitt des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotop der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wild lebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NAGBNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Die TA Lärm und die DIN 18005 geben Richt- bzw. Orientierungswerte für zulässige Schallbelastungen vor.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I: Arten und Lebensgemeinschaften

Keine Aussagen zum Plangebiet.

Karte II: Landschaftserleben (Vielfalt, Eigenart und Schönheit)

Keine Aussagen zum Plangebiet.

Karte III: Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im Bereich des Plangebietes sind keine Schutzgebiete und -objekte dargestellt. Umliegend befinden sich ebenfalls keine Schutzobjekte.

Karte IV: Anforderungen an Nutzungen von Natur und Landschaft

Das Plangebiet hat allgemeine Anforderungen an Siedlung und Gewerbe, den Erhalt des innerörtlichen Freiraums und die Förderung naturnaher (und kulturhistorischer) Elemente.

Weitere Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten**Vorhabens sind:**

- Biotopkartierung im Jahre 2013 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2011)
- Kartenserver LBEG (www.nibis.lbeg.de)
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg Wümme (2003)
- „Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 75 ‚Mühlenpark‘ der Stadt Zeven“; T&H Ingenieure GmbH, Bremen 04/2014
- „Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Baugebietes Bahnhofstraße in Zeven“; PGT Umwelt und Verkehr, Hannover, 10/2013
- „BV: Erschließung B-Plan 75 „Mühlenpark“ in Zeven – Baugrunduntersuchung“; Contrast GmbH, 03/2014

7.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im überplanten Zustand sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

7.3.1 Schutzgut Boden und Wasser

Boden

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der Heeslinger Geest, in einem Bereich kleinräumiger Übergänge zwischen Geestkern und eiszeitlichen Schwemmsandböden und weist dementsprechend auch unterschiedliche Bodentypen auf. Der vorherrschende Bodentyp innerhalb des Plangebietes ist überwiegend, gemäß der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (1:50.000), der Plaggenesch unterlagert von Braunerde. Dieser Boden ist aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung ein schutzwürdiger Boden in Niedersachsen. Nördlich und östlich des Plangebietes befindet sich ein anderer Bodentyp, der Pseudogley-Podsol.

Die Nutzungen und Vorbelastungen der Böden sind sehr unterschiedlich. Entlang der Bahnhofstraße sind die Grundstücke bereits bebaut und z.T. für gewerbliche Nutzung großflächig versiegelt. Im Umfeld ehemaliger Hofstellen wird der Boden als Gartenland oder als Weide genutzt. Der überwiegende Bereich wird jedoch als Acker bewirtschaftet, weiterhin gibt es noch zwei kleine Brachflächen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die bebauten und versiegelten Böden haben bereits die Bodenwerte und -funktionen vollständig verloren. Die Ackerböden haben durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung zum Verlust der charakteristischen Eschbodenschichtung geführt und sind starken Belastungen ausgesetzt. Die geringsten Störeinflüsse sind aufgrund der fehlenden Nutzung für die Brachflächen anzunehmen.

Eine Beeinträchtigung erfolgt durch die mögliche Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktion als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Wasser

Das Schutzgut Wasser (Grundwasser) ist im Plangebiet teilweise Belastungen ausgesetzt, da auf den versiegelten und bebauten Flächen keine Versickerung und damit keine Grundwassererneuerung stattfinden kann. Im restlichen Plangebiet ist die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel, laut Hydrogeologische Karte von Niedersachsen (1:200.000), 251-300mm/a, damit als mittel eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird als gering eingestuft (Kartenserver LBEG). Das Plangebiet liegt

jedoch vollständig in der Wasserschutzzone III des Wassergewinnungsgebietes „Wasserwerk/Großes Holz“.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Dem Schutzgut Grundwasser ist durch die Lage im Trinkwasserschutzgebiet eine hohe Bedeutung zuzuordnen. Bei den bereits bebauten und versiegelten Flächen wird das Oberflächenwasser in die Regenwasserkanalisation eingeleitet. Das weitere Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit im Plangebiet versickern oder ggf. zurück gehalten und gedrosselt dem nächsten Vorfluter zugeführt werden. Somit ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben durch die Bebauung und Versiegelung des Bodens Beeinträchtigungen, welche eine Verringerung der Grundwasserneubildung zur Folge hat. Dafür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

7.3.2 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des Ortes Zeven und umfasst zum überwiegenden Teil eine Ackerfläche, am Rande befinden sich Wohn- und Gewerbebebauungen. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen dienen zur Frischluftentstehung und zum Luftaustausch. Insgesamt ist das Plangebiet durch die gewerbliche Nutzung und der stark befahrenen Bundesstraße 71 (Bahnhofstr.) als vorbelastet einzustufen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Durch die Erweiterung der Bebauung des Ortes Zeven werden zusätzliche landwirtschaftliche Flächen versiegelt, sodass ein leichter Temperaturanstieg zu erwarten ist. Jedoch können die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und die geplanten Gärten mit Gehölzbestand dies ausgleichen. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Die bisher unbebauten und nicht versiegelten Bereiche des Plangebietes unterliegen überwiegend einer Ackernutzung (A) und Grünland (GI), Scher- und Trittrassen von ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben. Weiterhin sind zwei Brachflächen mit halbruderaler Gras- und Staudenflur (UH) und Ruderalflur (UR). In geringem Umfang sind auch Gehölzbestände vorhanden, u.a. eine Nadelbaumreihe auf der Grenze zwischen Acker und Grünland. Laubbäume befinden sich in der Nähe der alten Mühle, darunter eine hohe großkronige Eiche. Umliiegend befinden sich Wohn- und Gewerbegebäude.

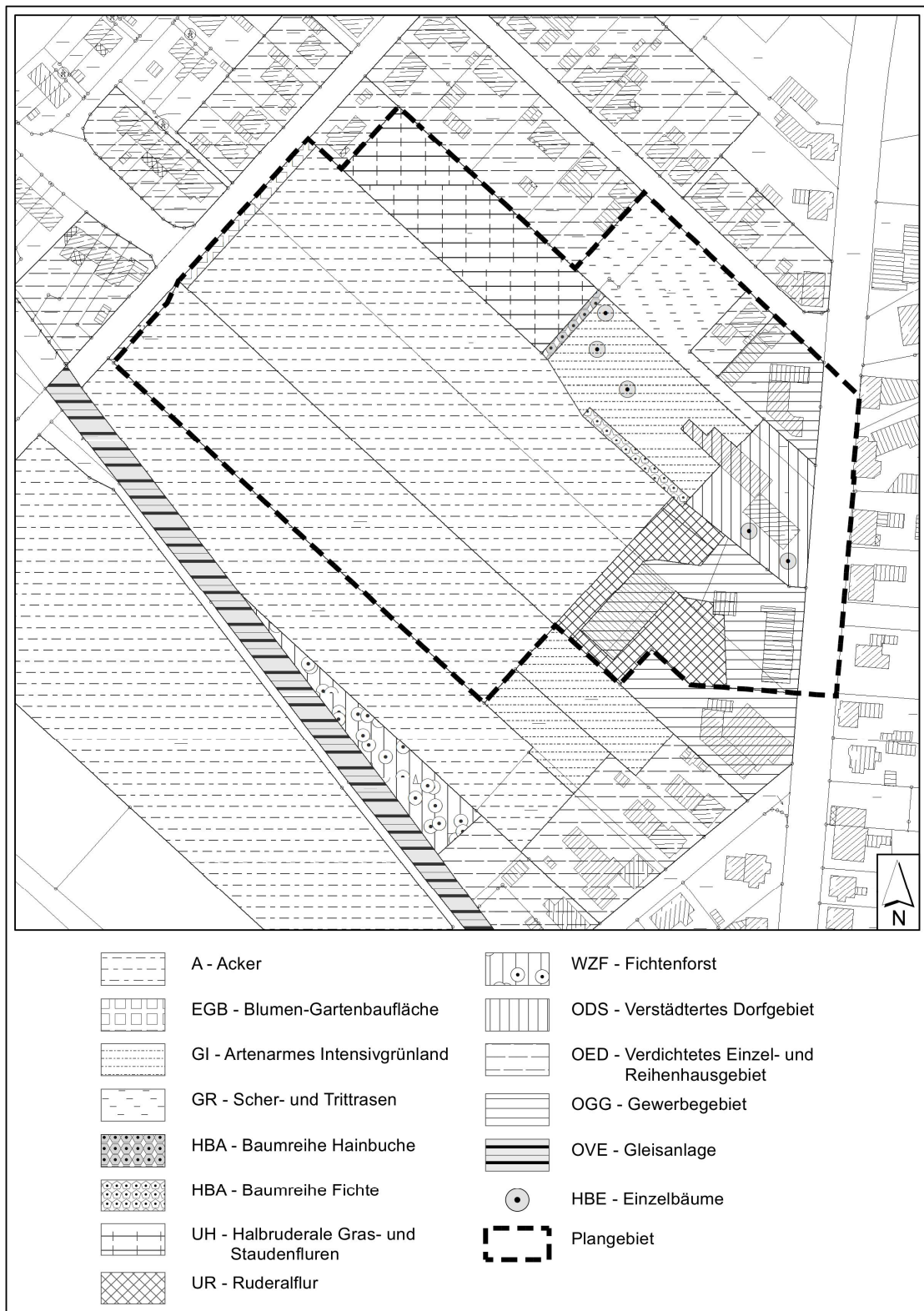


Abb. 2: Biotypen und Nutzungen

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012) in fünf Wertstufen.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotyp mit sehr hoher Bedeutung,

W 4 = Biotyp mit hoher Bedeutung, W 3 = Biotyp mit mittlerer Bedeutung,

W 2 = Biotyp mit geringer Bedeutung; W 1 = Biotyp mit sehr geringer Bedeutung.

Versiegelte Flächen und Biotoptypen ohne Bedeutung erhalten die Wertstufe 0.

Biotyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll- Zustand	Kompen- sations- bedarf
Innerhalb des Plangebietes			
- Acker (A)	1	1	
- Blumen-Gartenbaufläche (EGB)	1	1	
- Artenarmes Intensivgrünland (GI)	2	1	
- Scher- und Trittrasen (GR)	1	1	
- Baumreihe Hainbuche (HBA)	E	-	ca. 150m ²
- Baumreihe Fichte (HBA)	E	-	ca. 290m ²
- Halbruderales Gras- und Staudenfluren (UH)	3	1	ca. 4.500m ²
- Ruderalflur (UR)	2	1	
- Verstädtertes Dorfgebiet (ODS)	1	1	
- Verstädtertes Dorfgebiet (OED)	1	1	
- Gewerbegebiet (OGG)	1	1	
- Einzelbäume (HBE)	E	-	ca. 100m ²
Außerhalb des Plangebietes			
- Acker (A)	1	1	
- Artenarmes Intensivgrünland (GI)	2	2	
- Fichtenforst (WZF)	3	3	
- Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet (OED)	1	1	
- Gewerbegebiet (OGG)	1	1	
- Gleisanlage (OVE)	1	1	

Die betroffenen Biotoptypen im Plangebiet sind bis auf die halbruderales Gras- und Staudenflur und die Gehölzbestände von geringer bis sehr geringer Bedeutung. Die beiden genannten Biotoptypen besitzen jeweils eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Die Ruderalflur (UR) beinhaltet eine ehemalige gewerbliche Nutzung, die nach Aufgabe des Geschäftes brachgefallen ist. Durch die noch vorhandenen baulichen Anlagen erhält die Fläche keine mittlere Bewertung und ist für Arten und Lebensgemeinschaften von geringer Bedeutung. Insgesamt sind die Lebensraumqualitäten des Plangebietes als mäßig bis gering einzustufen. Die Acker- und Grünlandflächen im Stadtgebiet sind aufgrund ihrer Lage stark isoliert und das Störpotenzial ist hoch. Dennoch sind durch die Verringerung des Biotopwertes halbruderales Gras- und Staudenflur und des Gehölz-

bestandes erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen vorhanden. Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich.

Tiere

Das Plangebiet hat aufgrund der innerstädtischen Lage und der teilweisen Bebauung eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Die Nutzungsintensität und Störeinflüsse sind durch die Bebauung und der B 71 als sehr hoch anzusehen (siehe Punkt 3.5 Belange von Natur und Landschaft (Artenschutz)).

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Für das Schutzgut Tiere bestehen durch den geplanten Eingriff keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Artenvielfalt ist eingeschränkt bis stark eingeschränkt. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden sind die Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeit zu roden und die vorhandenen Vegetationsstrukturen vor Rodung und Abriss der Gebäude auf eventuelle Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Eine Kompensation für dieses Schutzgut ist somit nicht erforderlich.

7.3.4 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet und dessen Umgebung sind durch die Lage im Siedlungsbereich mit gewerblichen Nutzungen und Lärmemissionen der Bundesstraße vorbelastet. Naturbentonete Elemente fehlen fast ganz. Hierzu zählt nur die Baumreihe, die zusammen mit einer einzelnen hohen großkronigen Eiche an der alten, nicht mehr vorhandenen Mühle auf historische Nutzungsstrukturen hinweist.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Schutzgut Landschaft ist insgesamt aufgrund des Bestandes von geringer Bedeutung. Die Erweiterung der baulichen Anlagen in der freien, bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche wird das Landschaftserleben aufgrund der Verkleinerung von Freiflächen verringern. Das Plangebiet hatte bisher jedoch keine hohen Funktionen auf das Landschafts- und Ortsbild, sodass erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. Die vorgesehene Lärmschutzwand im Süden wird ebenfalls das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, solange diese mit Pflanzungen versehen wird. Somit wird die bauliche Anlage eingegrünt und ergänzend wird die Lärmschutzwand von dem angrenzenden Fichtenwald im Südosten sichtverschattet. Für das Schutzgut Landschaft sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

7.3.5 Schutzgut Mensch

Wohnumfeld

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Ortsbereichs von Zeven und ist an drei Seiten von Baugebieten umschlossen. Im Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Flächen.

In dem Bebauungsplangebiet und seiner Umgebung sind bereits Schallbelastungen vorhanden, die sich aus der hohen Verkehrsbelastung auf der Bahnhofstraße (B 71) und durch die beiden südwestlich des Plangebietes verlaufenden Eisenbahnstrecken Rotenburg – Bremervörde und Zeven – Tostedt ergeben.

Erholung

Das Plangebiet unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung und ist zum Teil bereits bebaut. Erholungsfunktionen können dem Plangebiet nicht zugeordnet werden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die bauliche Nutzung in dem bereits bebauten Bereich an der Bahnhofstraße wird entsprechend dem Bestand als Mischgebiet weiterentwickelt. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen als allgemeines Wohngebiet erschlossen werden. Die bauliche Entwicklung entspricht damit dem Bestand in den angrenzenden Baugebieten. Konflikte mit den Nutzungen auf den umgebenden Grundstücken sind daher nicht zu erwarten.

Schallimmissionen

Das Bebauungsplangebiet ist durch relativ hohe Schallbelastungen aus dem Verkehr auf den umgebenden Straßen und den nahe gelegenen Schienenwegen geprägt. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, soll das allgemeine Wohngebiet durch eine 5 m hohe Schallschutzwand gegenüber dem Schienenverkehrslärm abgeschirmt werden. Damit können im überwiegenden Teil des Wohngebietes geschützte Garten- und Terrassenbereiche erreicht werden. In den übrigen Bereichen des Plangebietes sowie für die Obergeschosse sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich, um innerhalb der Räume einen ausreichenden Immissionsschutz sicherstellen zu können. Schutzwürdige Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone etc. sollten an den lärmabgewandten Seiten der Gebäude eingerichtet werden. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Vorschriften und Hinweise.

Bezüglich weiterer Erläuterungen wird auch auf Punkt 3.3 „Immissionsschutz“ der Begründung verwiesen.

Erholung

Da das Plangebiet keine besonderen Erholungsfunktionen besitzt, ergeben sich diesbezüglich keine Veränderungen.

7.3.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind, bis auf die vorhandene Bebauung, innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

7.3.7 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
Boden und Wasser	Tiere und Pflanzen
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb des geplanten Wohn- und Mischgebietes	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teillebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
	Klima/Luft
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubeentwicklung
Landschaft	Mensch
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

7.3.8 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde das Plangebiet wahrscheinlich noch über einige Jahre weiterhin z.T. landwirtschaftlich, im Bereich der Bahnhofstraße und dem Herrenbrümmen mit Wohnhäusern und Gewerbebetrieben genutzt werden. Eine bauliche Nutzung ist aber auf Grund der Lage innerhalb des bebauten Ortsbereiches seit längerer Zeit absehbar, zumal ein Teil des Geländes bereits vor einigen Jahren für ein Bauvorhaben mit Klinik- und Forschungseinrichtungen vorgesehen war, das aber aus diversen Gründen nicht verwirklicht werden kann.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

7.4.1 Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§15 BNatSchG). Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der bereits durch bauliche Anlagen, gewerbliche Nutzungen und umliegende Wohnbebauung vorbelastet ist,
- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nur eine geringe bis mittlere Bedeutung besitzt,
- der nach dem Landschaftsrahmenplan in Bezug auf das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung hat,
- der landwirtschaftlich geprägt ist, und
- der bereits ausgebaute Wege nutzt.

7.4.2 Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden/Wasser (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung, Einbringen von Fremdmaterialien und Verringerung der Grundwasserneubildung) und
- des Schutzgutes Pflanzen (durch den Verlust von einer halbruderalen Gras- und Staudenflur, Baumreihen und Einzelbäume),

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen werden unter 3.4 „Belange von Natur, Landschaft und Klima“ der Begründung unter dem Punkt Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1994 herausgegebenen "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" berechnet (aktualisierte Fassung, MU: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. 1/2006).

Schutzgut Boden und Wasser

Plangebiet gesamt: ca. 53.490 m²

Davon:

- Acker-, Brach und Grünfläche: ca. 38.550 m²
- Bereits bebaute und versiegelte Flächen: ca. 9.490 m²
- Rechtlich bereits zu bebauende Fläche: ca. 3.040 m²
- Fläche der Bahnhofstraße (B 71, bereits ausgebaut): ca. 2.410 m²

Geplant:

- Straße: ca. 4.170 m²
- Rad- und Fußweg: ca. 180 m²
- WA: ca. 36.850 m²
- MI: ca. 9.880 m² (bereits vollständig bebaut)

Erforderlicher Ausgleich für:

- Straße: ca. 4.170 m² - ca. 600 m² (bereits versiegelt) = ca. 3.570 m²
- Rad- und Fußweg: ca. 180 m²
- WA: ca. 36.850 m² - ca. 3.040 m² (rechtl. bereits zu bebauen) = ca. 33.810 m²

Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des Plangebietes wird von der höchstzulässigen Versiegelung von 60% ausgegangen.

$$\text{ca. } 33.810 \text{ m}^2 \times 0,6 = \text{ca. } 20.290 \text{ m}^2$$

Betroffenes Schutzgut: Boden und Wasser

Allgemeines Wohngebiet

Ausgleichsfaktor: 1: 0,5

Ausgleichsbedarf: ca. 20.290 m² x 0,5 $\Rightarrow$ ca. 10.145 m²

Straße, Rad- und Fußweg:

Ausgleichsfaktor: 1: 0,5

Ausgleichsbedarf: ca. 3.570 m² + ca. 180 m² = 3.750 m²

$$\text{ca. } 3.750 \text{ m}^2 \times 0,5 \Rightarrow \text{ca. } \underline{1.875 \text{ m}^2}$$

Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden/Wasser insgesamt ca. 12.020 m²

Schutzgut Pflanzen

Der Verlust von ca. 4.500 m² halbruderaler Gras- und Staudenflur, Baumreihe Hainbuche ca. 150 m², Baumreihe Fichte ca. 290 m² und Einzelbäume ca. 100 m² wird außerhalb des Plangebietes in Form einer Neuaufforstung ausgeglichen.

Ausgleichsberechnung:

Zurzeit wird die Ausgleichsfläche als Acker genutzt, da mit dem Vorhaben eine deutliche Steigerung der Wertigkeit des Biotoptyps entsteht, wird ein Ausgleichsverhältnis von 1:2 angenommen.

- Ackerfläche (Wertstufe I)
- Aufforstung mit heimischen Laubgehölzen (Wertstufe III - IV)

Ausgleichsbedarf Boden/Wasser ca. 12.020 m² (Wertstufe I → III - IV)
 ca. 12.020 m² : 2 = ca. 6.010 m²

Ausgleichsbedarf insgesamt

Schutzgut Boden/Wasser ca. 6.010m² + Schutzgut Pflanzen ca. 5.040m² = **ca. 11.050m²**

Der Ausgleich für die mit dem Vorhaben im Plangebiet verbundenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen erfolgt mit einer Aufforstung in einer Größe von ca. 11.580 m² außerhalb des Plangebietes (siehe 3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima).

Somit wird der erforderliche Ausgleichsbedarf von ca. 11.050 m² für die Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen vollständig erbracht. Die Überkompensation von ca. 2.375 m² in Form Sukzession/Waldrandsaum kann für zukünftige Bauvorhaben angerechnet werden.

7.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Die Stadt Zeven hat bereits in den Jahren 2010 und 2011 für den östlichen Teilbereich des Plangebietes den Bebauungsplan Nr. 75 „Campus Zeven“ aufgestellt, durch den die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer Fachklinik bzw. eines Gesundheitszentrums mit verschiedenen Facharztpraxen geschaffen werden sollten. Neben der Behandlung der Patienten sollte auch in Kooperation mit der TU Hamburg Forschung betrieben werden. Das geplante Vorhaben kann jedoch aus verschiedenen Gründen nun doch nicht durchgeführt werden.

Deshalb hat sich die Stadt Zeven dafür entschieden, die zuvor geplante Entwicklung der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu innenstadtnahen Wohngrundstücken wieder aufzunehmen, um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Stadtgebiet zu befriedigen. Da die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Herrenbrümmen und der Bahnstrecke nun für eine Bebauung zur Verfügung stehen und die Nutzung der an der Bahnhofstraße gelegenen Mühle aufgegeben wurde, will die Stadt Zeven die Erschließung dieses Gebietes vorbereiten.

Für die Erschließung des Plangebietes wurden verschiedene Varianten der Straßenführung geprüft. Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließung mit einer Haupteerschließungsstraße und kurzen Stichwegen hat sich als flächensparend herausgestellt, es ist

eine gute Aufteilung in Wohnbaugrundstücke möglich, ohne dass sich Doppelschließungen und damit verbundene Mehrbelastungen einzelner Grundstücke ergeben.

Eine Variante, in der die verkehrliche Erschließung aufgeteilt werden sollte und je etwa zur Hälfte von der Bahnhofstraße und von der Kirchhofsallee aus vorgesehen war, wurde auf Grund der Mehrbelastungen für die Grundstücke an den Straßen Herrenbrümmer und Kirchhofsallee verworfen.

7.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben haben sich keine Probleme ergeben.

Angewendete Verfahren

Zur Ermittlung der Schallimmissionen wurden Berechnungsverfahren angewendet.

7.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

Die außerhalb des Plangebietes liegende Ausgleichsfläche (Aufforstung) wird vom Vorhabenträger zu Beginn der Pflanzperiode, im 3. Jahr nach Anpflanzung und nach 7 Jahren zum letzten Mal überprüft. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Ergebnisse der Überprüfung werden vom Vorhabenträger als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Zeven hinterlegt.

7.8 Ergebnis der Umweltprüfung

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

7.9 Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan sollen auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen zwischen der Bahnhofstraße, Herrenbrümmer, Kirchhofsallee und den Bahnstrecken die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung eines neuen Wohngebietes geschaffen werden. Entlang der Bahnhofstraße soll die bestehende gemischte Nutzung durch Wohnen und Gewerbe fortgeführt und gefördert werden. Auf Grund der Innenstadtnähe ist eine effektive bauliche Nutzung der Flächen vorgesehen.

Aus dem Bebauungsplangebiet sind keine unzuträglichen Immissionsbelastungen für die in der Nähe vorhandenen Baugrundstücke zu erwarten. Von den umliegenden Stra-

ßen und den beiden Bahnstrecken südlich des Bebauungsplangebietes wirken Schallbelastungen auf die zukünftige Bebauung ein. Diese können zum Teil durch eine Lärmschutzwand an der südwestlichen Seite des Wohngebietes aufgefangen werden. Daneben sind an den neu zu errichtenden Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Für die Erschließung des Plangebietes wurden verschiedene Varianten der Straßenführung geprüft. Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließung mit einer Haupteerschließungsstraße und kurzen Stichwegen hat sich als flächensparend herausgestellt, außerdem ist eine gute Aufteilung in Wohnbaugrundstücke möglich. Eine Variante mit einer Aufteilung der verkehrlichen Erschließung je etwa zur Hälfte von der Bahnhofstraße und von der Kirchhofsallee aus wurde auf Grund der Mehrbelastungen für die Grundstücke an den Straßen Herrenbrümmer und Kirchhofsallee verworfen.

Wertvolle Bereiche für Tiere und Pflanzen werden nur in einem sehr kleinen Bereich in Anspruch genommen, indem ein halbruderaler Gras- und Staudenflur und Baumbestand beseitigt wird. Überwiegend sind es keine wertvollen Bereiche von Natur und Landschaft. Mit der Versiegelung und Überbauung von Boden ergeben sich zudem unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

Die mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden in Form einer Neuaufforstung auf einer externen Fläche ausgeglichen. Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Pflanzen als vollständig ausgeglichen.

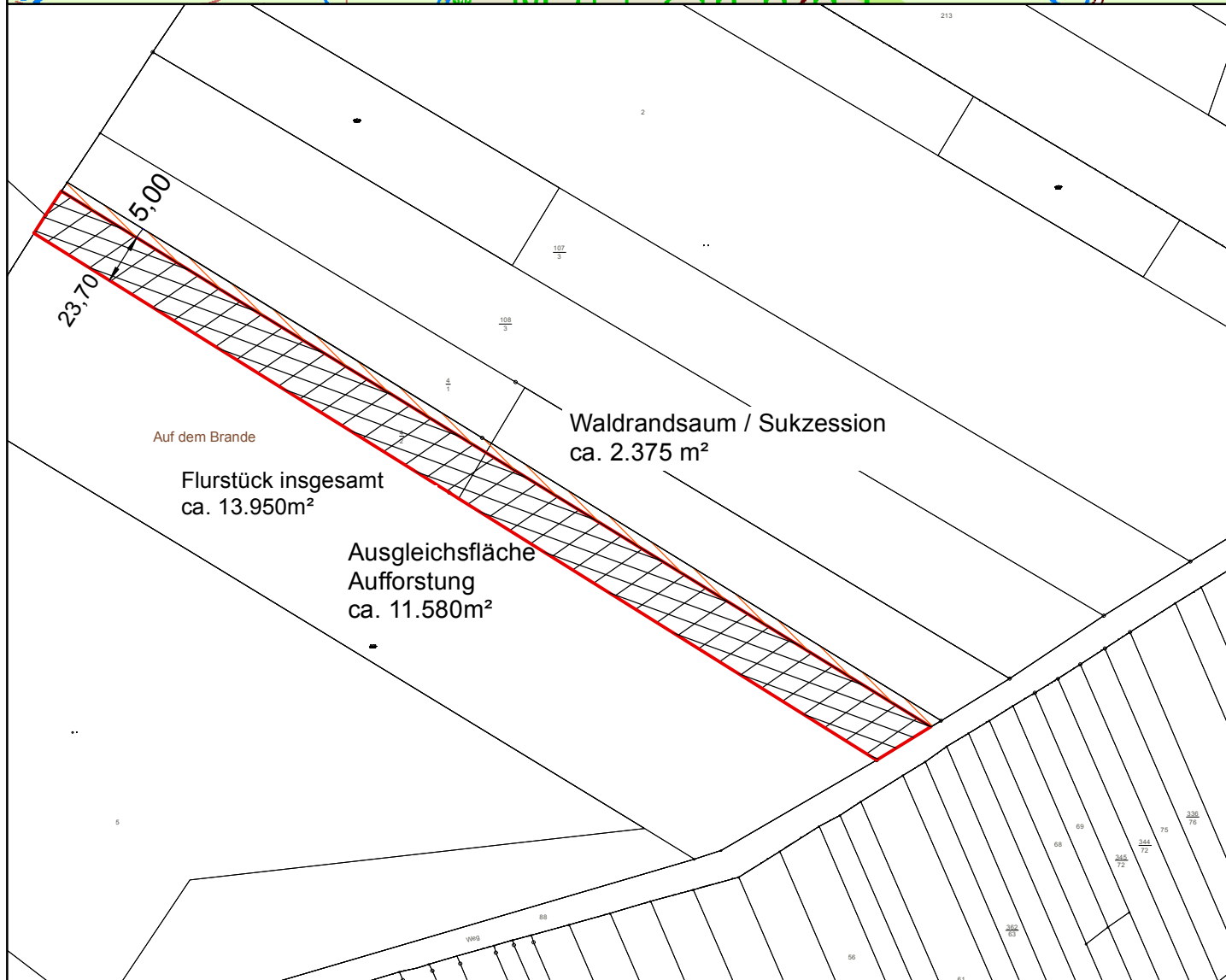
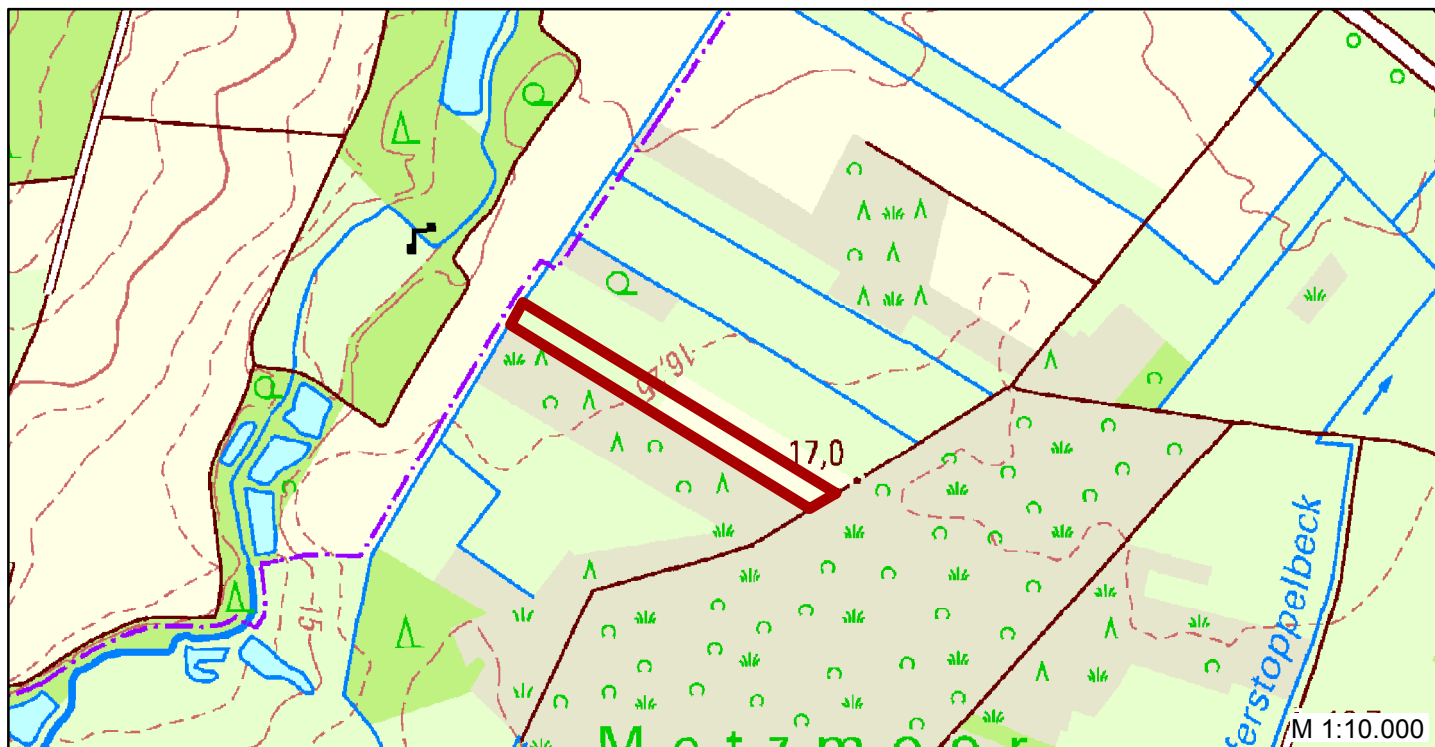
Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Zeven, den

.....

(Klintworth)
Stadtdirektor

Anlage: Lage der externen Ausgleichsfläche



Externe Ausgleichsfläche		Gemeinde Zeven B-Plan Nr. 75 "Mühlenpark"			
Flurstück 4/2 der Flur 8	Anlage:	Datum:	Maßstab:	Quelle:	
Gemarkung Zeven	1	04/2014	1: 3.000		