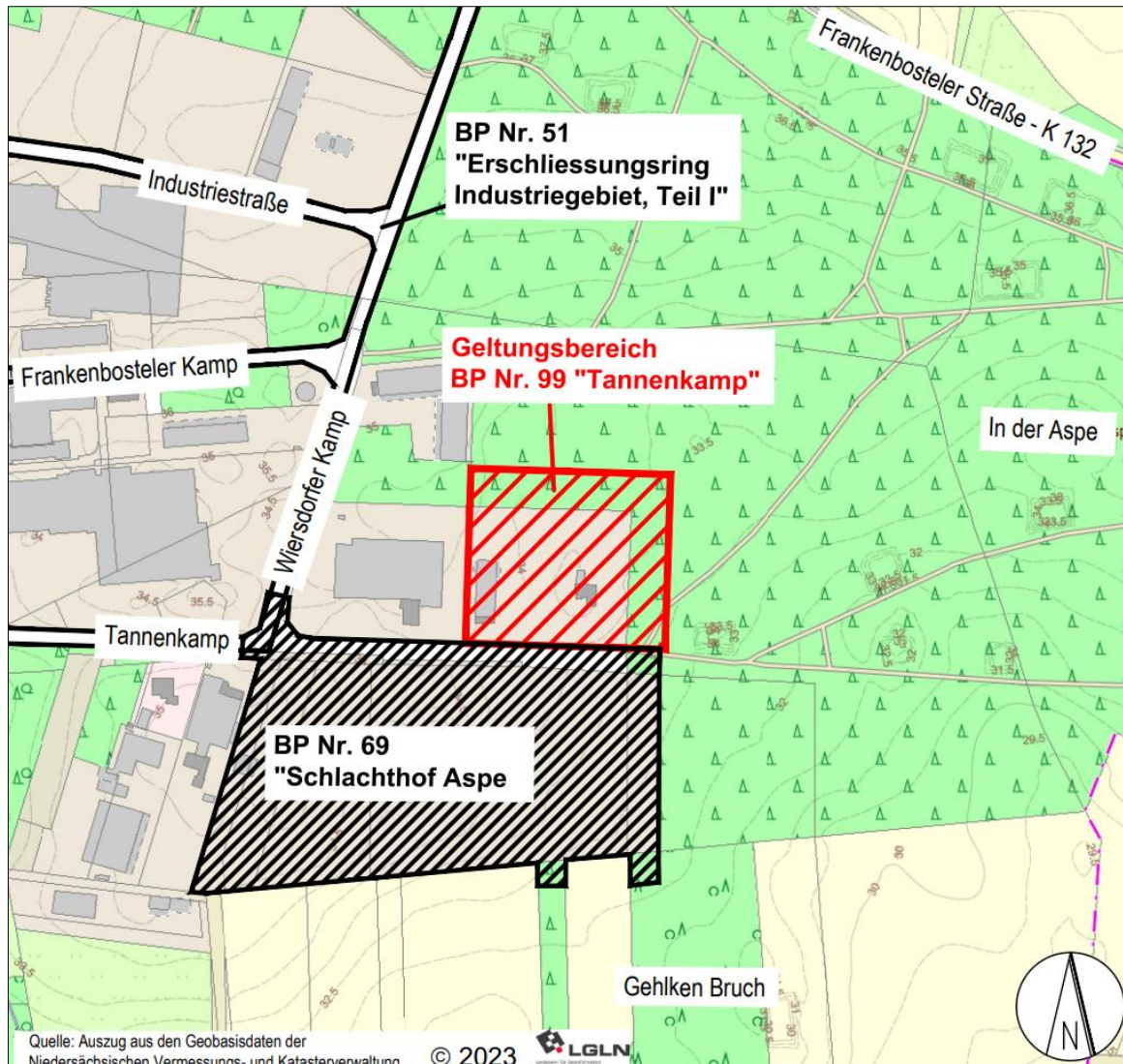




Stadt Zeven

-Landkreis Rotenburg (Wümme)-
**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 99
„Tannenkamp“**



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

Stand: Entwurf 20. Februar 2024

Stadt Zeven
Am Markt 4, 27404 Zeven
Tel.: 0 42 81-716 - 0
E-Mail: samtgemeinde@zeven.de

M O R PartG mbB
Architekten • Stadtplaner
Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg
Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0
E-Mail: info@morarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Begründung

Vorbemerkungen	1
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 Fachliche Planungsgrundlagen	3
2 Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	6
3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung	6
3.2 Bestehende Nutzungen, Topografie und Bebauungsstruktur.....	6
3.3 Bestehendes Planungsrecht und angrenzende Satzungen	8
4 Erläuterungen zu den Planinhalten	9
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:	12
4.3 Grünordnerische Festsetzungen	12
4.4 Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO.....	13
4.5 Verkehrliche Erschließung.....	13
4.6 Ver- und Entsorgung	14
4.7 Landwirtschaft.....	15
4.8 Belange der gemeindlichen Entwicklung und der Wirtschaft.....	15
4.9 Belange des Umweltschutzes	15
5 Maßnahmen zur Verwirklichung	21
5.1 Bodenordnung.....	21
5.2 Kosten und Finanzierung	22
5.3 Erfordernis weitere vertraglicher Regelungen.....	22
6 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)	22

Anlage:

Teil 2 Umweltbericht

Vorbemerkungen

Die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt.

Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens, sind in die Planung eingeflossen. Der Umweltbericht liegt der Planung bei.

1 Grundlagen

1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184),
- 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 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 berücksichtigte Änderung: durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111).

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,24 ha und liegt im bisher unbeplanten Innenbereich, am südöstlichen Rand des Zevener Siedlungsgefüges im Stadtteil Zeven-Aspe. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung und der Planzeichnung zu entnehmen.

Landkreis: Rotenburg (W.)

Gemeinde: Zeven

Gemarkung: Zeven

Flur: 4

Flurstücke: 332/32, teilw. 332/24,

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch einen Kiefernwald,
- im Süden durch die teilweise ausgebaute Verkehrsfläche der Straße „Tannenkamp“, welche sich im weiteren Verlauf als Wirtschaftsweg darstellt, sowie darüber hinaus

durch die Brachfläche des ehemaligen Schlachthofes Zeven, welcher nach einem Großbrand mittlerweile abgerissen wurde und

- im Westen teilweise durch das Betriebsgelände eines angrenzenden Gewerbebetriebes.

Auf dem Flurstück 332/32 war bislang ein Bauunternehmen ansässig, das inzwischen seinen Betrieb aufgegeben hat. Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes noch zwei Gebäude, ein Büro- und Lagerhaus mit Aufenthaltsräumen für die Angestellten des ehemals ansässigen Betriebes sowie ein Betriebsleiterwohnhaus, welches jedoch nicht mehr als solches genutzt wird. Wesentliche Teile des Grundstücks werden zudem als Lagerfläche und Bauhof genutzt.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Der Gewässer-Unterhaltungsverband Nr. 19 „Obere Oste“ möchte innerhalb des Plangebietes auf einem Teil der Fläche seine Geschäftsstelle neu errichten und die vorhandenen Lagerhallen sanieren und weiter nutzen. Momentan befindet sich die Verwaltung im Zentrum der Stadt Zeven, während der Bauhof mit den Maschinenstellplätzen und Lagerplätzen an verschiedenen Standorten und zum Teil bereits im Plangebiet angesiedelt ist. Da die bisherigen Verwaltungsflächen nicht mehr ausreichen und zudem der Betriebsstandort zur Optimierung der betrieblichen Abläufe an einem Ort gebündelt werden soll, strebt der Unterhaltungsverband den Neubau eines Verwaltungsgebäudes auf dem Grundstück an.

Für die bestehende Halle ist eine Nachnutzung vorgesehen. Die im Plangebiet vorhandenen Büro- und Aufenthaltsräume entsprechen hingegen nicht mehr modernen Anforderungen und auch das leerstehende Betriebsleiterwohnhaus soll voraussichtlich abgebrochen werden.

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Es befindet sich demnach im sog. unbeplanten Innenbereich. Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets und das Plangebiet selbst sind durch gewerbliche und industrielle Bauten vorgeprägt.

Mit diesem Bebauungsplan soll, neben der bestehenden gewerblichen Nutzung der Neubau eines Verwaltungsgebäudes auf der bereits, mit Ausnahme des in das Plangebiet einbezogenen 30 m breiten Streifens des angrenzenden Nadelwaldes, zu großen Teilen gewerblich genutzten Fläche ermöglicht und planungsrechtlich abgesichert werden. Dabei sollen potenzielle Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Bestandsfläche vorgehalten werden.

Die Stadt Zeven fördert die örtliche Gewerbe- und Industrieentwicklung und unterstützt die Entwicklungsabsichten des Unterhaltungsverbandes.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen zu schaffen und diese dauerhaft zu sichern, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 99 „Tannenkamp“ verfolgt die Stadt Zeven zusammengefasst die folgenden Ziele:

- Sicherung und Ausbau eines bestehenden Gewerbebestandes und Bereitstellung von Flächen für die örtliche Gewerbeentwicklung,
- Regelung der zulässigen Nutzungen (s. z. B. Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben),
- Regelung des Oberflächenwasserabflusses,
- Regelung und Ermittlung der Kompensationserfordernisse für den geplanten Eingriff,

- Regelungen zum Schutz des nördlich und östlich angrenzenden Nadelwaldes, sowie die Berücksichtigung von Waldabständen.

1.4 Fachliche Planungsgrundlagen

Baugrunduntersuchung und Beurteilung der Versickerungsfähigkeit

Durch die Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH wurden für die Bauleitplanung im März 2023 eine Baugrunduntersuchung sowie eine Beurteilung der Versickerungsfähigkeit erstellt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 4.8 in der Rubrik Boden zusammengefasst.

Oberflächenentwässerungskonzept Versickerung von Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138

Durch das Ingenieurbüro Schmidt & Rietzke aus Bremervörde wurde im August 2023 ein Niederschlagsentwässerungskonzept erstellt. Die Ergebnisse fließen in Kapitel 4.5 im Bereich Oberflächenentwässerung in die Begründung ein.

Bewertung der Waldfunktion

Durch Dr. Hartmut Schröder, als von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, erfolgte eine gutachterliche Stellungnahme über die Bewertung der Waldfunktion der Waldflächen innerhalb des Plangebietes und eine Ermittlung des erforderlichen Kompensationswertes, der in der Eingriffsbilanzierung und im Umweltbericht Berücksichtigung fand.

Umweltbericht und Eingriffsregelung

Gemäß § 2 Absatz 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) ist bei Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. In ihr sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Die auf Grundlage der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen.

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung auch Aussagen zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten bei Realisierung der Planung zu treffen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung werden flächenbezogen detailliertere naturschutzfachliche Aussagen getroffen.

Der Umweltbericht, die Bewertung des Grünbestands, die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange sowie die Abarbeitung der Eingriffsregelung wurden durch den INGENIEUR-DIENST- NORD aus Oyten erarbeitet.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

In der zeichnerischen Darstellung des LROP 2017 werden keine Aussagen für das Plangebiet getroffen. Folgende Inhalte des textlichen Teils des LROP 2017 sind für die Planung relevant:

Gemäß Kapitel 1.1 Ziffer 02 und 05 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ des LROP 2017 sollen Planungen und Maßnahmen der Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes zum nachhaltigen Wachstum und zur Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Die Funktionsfähigkeit der Raum-, Siedlungs- und Infrastruktur soll gesichert werden. Zudem soll gem. LROP eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung in allen Teilräumen erreicht und die Möglichkeiten zur Erschließung von Standortpotenzialen ausgeschöpft werden.



Abb. 1: Auszug aus dem RROP des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2020

Gemäß Kapitel 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ Ziffern 04-06 und 09 soll sich die Entwicklung von Gebieten für Arbeitsstätten vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentrieren. Zudem soll sich die Festlegung solcher Gebiete flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten unter zwar Berücksichtigung des demographischen Wandels und der Infrastrukturfolgekosten.

Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben.

Weiter sollen Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen und Lärm für die Bevölkerung durch eine vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 99 wird ein Industriegebiet festgesetzt. Die vorliegende Planung schafft Erweiterungsmöglichkeiten für den ortsansässigen Unterhaltungsverband. Dies trägt zum Erhalt und örtlicher Arbeitsplätze bei, steigert die Wettbewerbsfähigkeit und fördert zugleich die wirtschaftliche und infrastrukturelle Entwicklung der Stadt Zeven.

Durch den direkten Anschluss des Plangebietes an die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete in Zeven-Aspe findet eine Konzentration von Nutzungen statt, die sich gegenseitig nicht stören. Zu schützenswerten Wohnnutzungen hält das geplante Industriegebiet einen ausreichenden Abstand. Negative Auswirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete oder auf sonstige schutzbedürftige Bereiche sind daher nicht zu erwarten.

Gem. dem RROP 2020 sind Siedlungsbereiche im Rahmen der Bauleitplanung bedarfs-, funktions- und umweltgerecht zu sichern und weiterzuentwickeln.

Der Stadt Zeven wird im RROP als Mittelzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand der Ortslage Zeven am Industriestandort Zeven -Aspe. In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2020 werden dabei für das Plangebiet selbst keine Darstellungen getroffen, nördlich und östlich des Plangebietes ist ein Vorbehaltsgebiet Wald ausgewiesen, dessen Ränder tw. in das Plangebiet hineinragen.

In einiger Entfernung östlich des Standortes ist der Verlauf einer Gasleitung eingezeichnet, südöstlich des Plangebietes endet zudem in einiger Entfernung ein linienhafter Biotopverbund. Des Weiteren befindet sich ca. 1 km westlich des Plangebietes ein Wasserschutzgebiet.

Die Stadt Zeven wird von mehreren Straßen mit regionaler Bedeutung durchquert. Die L131 verläuft westlich des Plangebiets, zudem verläuft die B71 durch Zeven.

Der nächstgelegene Anschluss an die Bundesautobahn 1 Hamburg-Bremen befindet sich ca. 6 km südlich von Zeven in Elsdorf.

Gemäß der Begründung zu Ziffer 01 des Kapitels 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Sicherung der Standortattraktivität berücksichtigte werden, dass, möglichst wohnortnah, vielseitige Arbeitsplätze erhalten bleiben und neue Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen werden. Für die weitere Entwicklung der produzierenden, verarbeitenden und dienstleistenden Unternehmen ist ein ausreichendes Flächenangebot unter Beachtung der ökologischen Funktionen des Raumes vorzuhalten und insbesondere in den gewerblichen Schwerpunkten zu entwickeln.

Dabei sind laut Ziffer 01 des Kapitels 2.1 bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen Erweiterungspotenziale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen. Als Begründung wird hierzu folgendes ausgeführt:

„Eine Förderung der zentralen Orte als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung in Verbindung mit einer entsprechenden Wohnbauansiedlung bietet die Möglichkeit einer mit Blick auf die Erschließung kostengünstigen Konzentration von Gewerbe- und Wohnbauansiedlungen sowie einer verbesserten Auslastung des schienen- und straßengebundenen ÖPNV. Ferner trägt sie dazu bei, einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Raumbedeutsame neue gewerbliche Bauflächen sind daher vorrangig auf die zentralen Orte zu konzentrieren bevor neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.“

Die Planung konzentriert sich auf einen bereits bestehenden gewerblichen, bzw. industriellen Schwerpunkt im Mittelzentrum Zeven, in welchem verschiedenste Unternehmen angesiedelt sind, und schafft die Voraussetzung für die Standortsicherung des örtlichen Unterhaltungsverbandes.

Die planungsrechtliche Sicherung des gewerblich-industriell vorgeprägten und bereits bestehenden Gewerbe- und Industriestandorts im bisher unbeplanten Innenbereich wird als maßvoll und verträglich angesehen und ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

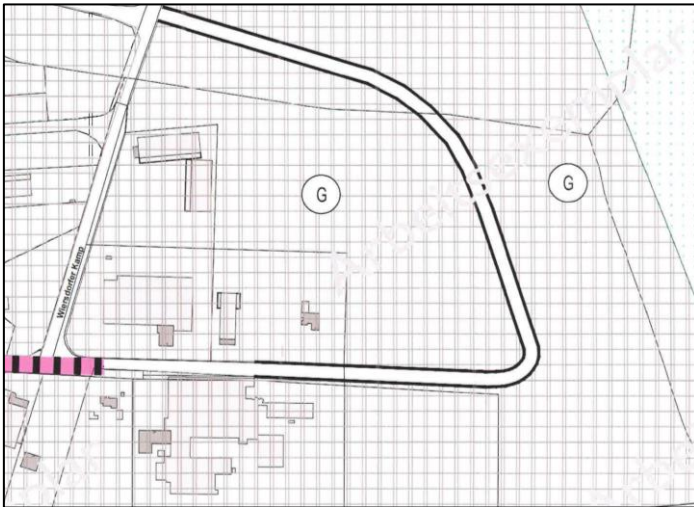


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen F-Plan der Samtgemeinde Zeven/ ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt für das gesamte Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar.

Für die Umgebung des Plangebietes werden ebenfalls gewerbliche Bauflächen dargestellt, es wird eine potenzielle Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes Zeven-Aspe nach Osten hin bauleitplanerisch mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes vorbereitet.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Tannenkamp“ verbundene Ausweitung eines Industriegebiets entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden.

Die vorgesehene Darstellung eines Nadelwaldes im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes widerspricht zwar der Darstellung einer gewerblichen Baufläche, es ergibt sich daraus allerdings kein Änderungserfordernis für den Flächennutzungsplan, da dessen Darstellung nicht parzellenscharf ist.

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt im Süden die lediglich im westlichen Bereich des Plangebietes ausgebaute Straße „Tannenkamp“, über den derzeit eine Anbindung an die „Industriestraße“ erfolgt, die im weiteren Verlauf westlich des Plangebietes in die „Scheeßeler Straße - L131“ mündet, sowie an den „Wiersdorfer Kamp“, welcher nördlich des Plangebietes in die Frankenbosteler Straße – K132 mündet. Die Erschließung des geplanten Industriegebietes soll zunächst über den ausgebauten Teil des Tannenkamps erfolgen, welcher bei Bedarf in Abstimmung mit der Stadt Zeven für eine zweite Zufahrt auf der bestehenden Wegeparzelle weiter ausgebaut werden kann.

Über die L 131 kann in Richtung Süden die Bundesautobahn 1 – Anschlussstelle Elsdorf sowie in Richtung Norden die Bundesstraße 71 erreicht werden, so dass eine gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz gewährleistet ist.

3.2 Bestehende Nutzungen, Topografie und Bauungsstruktur

Das Plangebiet umfasst im Kern eine bereits gewerblich genutzte und bebaute Fläche. Zudem werden nach Norden und Osten jeweils 30 m breite Streifen des angrenzenden Nadelwaldes in das Plangebiet einbezogen. Südlich des Plangebietes befindet sich die bislang noch ungenutzte gewerbliche Brachfläche des abgebrochenen Schlachthofes.



Abb. 3: Luftbild, Auszug aus den Umweltkarten Niedersachsen / ohne Maßstab

Momentan wird die Fläche des Plangebietes sowie das bestehende Büro- und Betriebsgebäude mit Lagerhallen als Bauhof des Unterhaltungsverbands Obere Oste genutzt. Zudem befindet sich ein Einfamilienhaus auf dem östlichen Grundstücksteil.

Die verbleibende Fläche wird insbesondere im zurückliegenden, an den Wald grenzenden nördlichen Grundstücksbereich als Lagerplatz genutzt. Im Bereich des Büro- und Betriebsgebäudes ist der Boden durch das Gebäude selbst und die gepflasterte Hofbefestigung bereits großflächig versiegelt.

Die weitere Grundstücksfläche stellt sich mit Ausnahme der das Wohnhaus umgebenden Rasenfläche als weitgehend geschotterte Fläche dar.

Im Westen schließen gewerbliche Nutzungen an das Plangebiet an. Diese sind durch eine Baum-Strauchreihe auf dem Nachbargrundstück vom Plangebiet abgegrenzt. Im Nordwesten befindet sich, unmittelbar angrenzend an bestehende gewerbliche Nutzungen, eine mit Nadelbäumen bestandene Fläche.

Die westlich an das Plangebiet anschließende gewerblich/industriell geprägte Umgebung entlang des Tannenkamps ist mit locker gestellten großvolumigen Hallen bebaut, zudem befinden sich westlich des ehemaligen Schlachthofes Abstellplätze für Abfallcontainer in der Umgebung des Plangebietes.

Das Plangebiet selbst ist, mit Ausnahme der Waldflächen, bereits weitgehend bebaut und wird ausschließlich gewerblich, unter anderem als Lagerplatz genutzt.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Rotenburg Wümme (Stand Fortschreibung 2016) ordnet das Plangebiet entsprechend als Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I nach Drachenfels) ein. Der Nadelwald innerhalb des Plangebietes und in dessen nördlicher und östlicher Umgebung wird als Biotoptyp mittlerer Bedeutung (Wertstufe III nach Drachenfels) eingestuft.

Das Gelände fällt leicht und gleichmäßig von Westen (34,5 m ü. NN) nach (Nord-)Osten (35,5 m ü. NN) ab. Innerhalb des geplanten Industriegebietes liegt die Höhendifferenz auf eine Länge von ca. 160 m bei nur etwa 1 m.

An der südwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze ist im Plangebiet Baumbestand vorhanden. Neben 10 Tannen befinden sich zwei Eichen auf dem Grundstück. Zudem wird der nördliche Straßenrand entlang des Tannenkamps auf Höhe des Plangebietes abschnittsweise von Bäumen gesäumt.

Der Landschaftsraum nördlich und östlich des Plangebietes wird als Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung (Karte 2 / LRP) kartiert, für das Plangebiet und seine südliche und westliche Umgebung werden keine Darstellungen getroffen, dies wird als Siedlungsbereich gewertet.

Die Bodenlandschaft im Plangebiet wird in der Bodenkarte des Nibis-Kartenservers als Lehmgelände klassifiziert, es herrschen mittlere Pseudogley-Podsolen vor (Bodentyp S-P3). Der Untergrund besteht aus wechselzeitlichen Sandablagerungen, welche überwiegend als Geschiebedecksand ausgeprägt sind, über drenthezeitlichen Geschiebeböden, wie aus dem Bodengutachten hervorgeht. Im Plangebiet sind gem. LRP terrestrische Böden trockener Standorte vorhanden. Südlich, in einiger Entfernung des Plangebietes gelegen, wird im LRP ein Bodendenkmal verzeichnet.

Die Waldflächen nördlich und östlich des Plangebietes werden im LRP (Textkarte 3.1/1) als Laub- und Nadelforsten sowie Pionierwald kartiert, diese Flächen werden zudem als Verbindungsflächen des Biotopverbunds Wald eingestuft. In dem westlich angrenzenden Industriegebiet befinden sich in zwei Betrieben IED-Anlagen¹/ zu genehmigende Anlagen. Zudem befindet sich eine Großfeuerungsanlage in dem Industriegebiet.

3.3 Bestehendes Planungsrecht und angrenzende Satzungen

Das Plangebiet ist dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.



Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 51 „Erschließungsring Industriegebiet, Teil I“ aus dem Jahr 1980 / ohne Maßstab

Westlich des Plangebietes befindet sich im Straßenraum der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Erschließungsring Industriegebiet, Teil I“. Mit diesem wurde 1980 die Erschließung des Industriegebietes Zeven Aspe für diesen Bereich bauleitplanerisch gesichert.

Es wurden neben Straßenverkehrs- und Freiflächen auch Sichtdreiecke sowie eine Fläche für Bahnanlagen festgelegt. Im Jahr 2009 wurden im Rahmen einer Teilaufhebung die festgesetzten Bahnanlagen aufgehoben.

¹ besonders umweltrelevante Industrieanlagen, die nach der Industrieemissionsrichtlinie (IED) der Europäischen Union zu genehmigen sind,



Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 69 „Schlachthof Aspe“ aus dem Jahr 2006 / ohne Maßstab

Südlich des Plangebietes wurde 2006 mit dem Bebauungsplan Nr. 69 „Schlachthof Aspe“ ein Industriegebiet sowie Verkehrsflächen, Flächen zum Anpflanzen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (SPE-Fläche) ausgewiesen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,8 festgesetzt. In abweichender Bauweise sind Gebäude mit Längen von über 50 m zulässig sowie Gebäude mit einer Höhe von maximal 15,00 Metern und einer Baumasse von 10,00 zulässig.

Die Baugrenzen werden in einem Abstand von 5 m zu den Verkehrsflächen geführt. Zu der Fläche zum Anpflanzen im Süden des Geltungsbereiches verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m, zu der SPE-Fläche halten sie einen Abstand von 5 m.

Über die textlichen Festsetzungen wurden Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe für Nahrungs- und Lebensmittel bis zu einer Geschossfläche von 400 m² zulässig, wenn sie Bestandteil eines Betriebes sind, in dem die angebotenen Güter hergestellt werden. Des Weiteren wurden flächenbezogene Schall-Leistungspegel (65dB(A)/m² tags; 50 dB(A)/m² nachts) festgesetzt, welche durch die Betriebe im Industriegebiet nicht überschritten werden dürfen.

Zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches wurde eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen festgesetzt, auf der Stieleichen in Reihe angepflanzt werden sollten.

Zudem wurde entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches eine 25 m breite Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen, auf der ein Laubwaldbestand entwickelt werden sollte. Wie auf dem aktuellen Luftbild (siehe Abb. 3) zu erkennen ist, wurden diese Maßnahmen bislang nicht durchgeführt, zudem ist der ehemals vorhandene Gebäudebestand, wie zuvor erläutert, inzwischen abgebrochen worden.

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

In Zeven-Aspe soll in einem bereits bebauten gewerblich-industriell geprägtem Gebiet die bestehende gewerbliche Nutzung bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Die Bebauungsstruktur orientiert sich weitgehend am Bestand der unmittelbaren Umgebung. Der westlich im Plangebiet gelegene Hallenbestand soll dabei erhalten bleiben und weitergenutzt werden. Das zentral im Plangebiet gelegene Wohnhaus (Walmdachbungalow) wird hingegen abgebrochen. Die Bebauungsstruktur soll durch ein Büro- und Verwaltungsgebäude ergänzt werden.

Der im Norden und Osten an das Plangebiet angrenzende Wald beeinträchtigt aufgrund der zum Schutz des Waldes einzuhaltenden Abstände die optimale Ausnutzung des Grundstücks. Es wurde daher jeweils ein 30 m breiter Streifen im Norden und Osten in das Plangebiet einbezogen.

Auf dieser Fläche wird zu großen Teilen eine Waldumwandlung mit einhergehender Beseitigung von Baumbestand erfolgen. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung und bei der Ermittlung des Ausgleichserfordernisses wird dies entsprechend berücksichtigt.

Die Erschließung wird, wie es bereits zur Zeit der Fall ist, über eine Zufahrt vom Tannenkamp im Südwesten des Plangebietes erfolgen. Sofern es im Zuge weiterer Entwicklungen erforderlich wird, kann zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Zufahrt erstellt werden. Für diesen aufgrund der Grundstücksgröße denkbaren Fall, ist die Straßenverkehrsfläche des Tannenkamps ggf. weiter auszubauen.

Die Regenrückhaltung, bzw. der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser ist Gegenstand eines Entwässerungskonzeptes, dessen Berechnungen auf dem Bodengutachten beruhen. Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist die Einrichtung eines Versickerungsbeckens notwendig. Im Ergebnis befinden sich im Nordosten des Plangebietes innerhalb des 30 m Abstandes zum Wald geeignete Flächen, um das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes in einem Versickerungsbecken zu versickern. Diese Versickerungsflächen sind im festgesetzten Industriegebiet zulässig, so dass im Sinne einer flexiblen Anordnung auf eine örtliche Festsetzung verzichtet wird.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzungen orientieren sich im Sinne einer Gleichbehandlung eng an den Festsetzungen der bestehenden Bauleitpläne der Umgebung. Zur Sicherung der gewünschten Nutzungen erfolgt die Ausweisung eines Industriegebietes (GI).

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sollen Büro- und Verwaltungsgebäude, die dem Betrieb zugeordnet sind, in dem Industriegebiet zulässig sein, sodass zur Erzielung optimaler Funktionsabläufe die Betriebe ihre Standorte jeweils an einem Ort bündeln können.

Die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen für Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsleiter und Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, werden hingegen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Die neu geplante Industriefläche soll ausschließlich für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Ruhige Wohnnutzungen werden als nicht verträglich in diesem bestehenden Industriestandort angesehen und werden daher im Sinne des Trennungsgrundsatzes explizit ausgeschlossen. Für Wohnnutzungen gibt es hinreichend geeignete Flächen in den Wohngebieten des Mittelzentrums Zeven.

Im Rahmen der planerischen Feinsteuerung werden zudem gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Das Industriegebiet liegt abseits von Wohngebieten und soll den durch die Gewerbebetriebe ausgelösten Besucherverkehr bewältigen. Für Erholung und Vergnügen wird der an einer Sackgasse am Siedlungsrand gelegene Standort als nichtgeeignet angesehen. Innerhalb des Samtgemeindegebietes stehen für derartige Betriebe ausreichende Flächen an anderer Stelle, z. B. im Bereich der Autobahn 1, zur Verfügung.

Des Weiteren sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbeflächen für den Verkauf an Endverbraucher ausgeschlossen, da das Industriegebiet nicht auf einen Kundenverkehr ausgelegt ist.

Mit dieser Festsetzung soll das Zentrum der Stadt Zeven als Haupteinkaufs- und zentraler Versorgungsbereich geschützt und nachhaltig gestärkt werden.

Dies entspricht dem im Einzelhandelskonzept der Stadt Zeven beschriebenen wesentlichen Ziel der Einzelhandelssteuerung. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Zeven empfiehlt explizit, in den Gewerbegebieten die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen (vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Zeven, Fortschreibung 2018, Kap. 4.2). Die Gewerbe-(und Industrie-)gebiete können so für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

Ausnahmsweise sollen jedoch gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Gewerbe mit Verkaufsflächen für selbst hergestellte oder eingekaufte Ware (sog. Handwerkerprivileg) zulässig sein, sofern die Verkaufsfläche max. 50 m² beträgt und somit deutlich untergeordnet ist.

Zudem wird gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO die Errichtung von selbstständigen Anlagen zu Erzeugung von Strom aus solarer Energie sowie Biogasanlagen im Plangebiet ausgeschlossen.

Biogasanlagen bei den mehr als 50 % der Biomasse zugekauft wird und Solaranlagen deren Anlagenkapazität 30 kWp übersteigt, sind Gewerbebetriebe und somit grundsätzlich auch in Industriegebieten nach § 9 BauNVO zulässig.

Insbesondere vor dem Hintergrund des durch die Energiewende und den Bedarf an erneuerbaren Energien ausgelösten Flächendrucks soll vorliegend sichergestellt werden, dass die Plangebietsflächen sonstigen Betrieben für ihre Entwicklung und für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Für Freiflächen-Photovoltaikanlagen stehen in der Samtgemeinde entlang der A1 wesentlich geeignetere Flächen zur Verfügung. Im Industriegebiet können und sollen flächensparend vorrangig die Dachflächen von Gebäuden mit PV-Anlagen ausgestattet werden.

Biogasanlagen erzeugen erhebliche An- und Abfahrtsverkehre zur Versorgung der Anlage. Die das Plangebiet erschließende Straße Tannenkamp endet kurz hinter der Anbindung des Plangebietes in einer Sackgasse und ist daher für ein zu erwartendes stetiges Verkehrsaufkommen als nicht geeignet anzusehen.

Weitere Einschränkungen werden als nicht erforderlich angesehen. Allgemein zulässig sind somit Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Tankstellen. Ausnahmsweise können auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zugelassen werden. Aufgrund der vorgesehenen Firmennutzung werden diese Ausnahmen absehbar aber nicht zum Tragen kommen.

Die maximal **zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** wird im gesamten Plangebiet einheitlich mit **0,8** festgesetzt. Damit wird dem in § 17 BauNVO genannten Orientierungswert für die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Industriegebiete gefolgt.

Zusätzlich werden Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude getroffen.

Im Industriegebiet wird die maximale **Höhe der baulichen Anlagen** auf **15,00 m** begrenzt und orientiert sich dabei an den Festsetzungen der umgebenden Industriegebiete.

Der obere Bezugspunkt zur Messung der Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Oberkante der Dachhaut (Firsthöhe) am höchsten Punkt und bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Als unterer Bezugspunkt gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt (OK Schacht) in der Straße Tannenkamp mit einer Höhe von 33,51 m ü. NN.

Des Weiteren wird eine **Baumassenzahl (BMZ)** festgesetzt, um das Volumen der Gebäude, die im Plangebiet errichtet werden können, festzusetzen.

Die Baumassenzahl ist eine Verhältniszahl zur Grundstücksfläche. Sie gibt das Volumen der Baukörper zur Grundstücksfläche bzw. ausgewiesenen Industriegebietsfläche an (zulässige Baumasse (in m³) = Grundstücksgröße * BMZ). In diesem Bebauungsplan wird die **BMZ** analog zu den Bebauungsplänen der Umgebung auf **10,00** festgesetzt.

4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

Gewerbegebäude stellen sich in der Umgebung bereits häufig als großflächige Hallen mit Längen über 50 m dar. Die sog. offene Bauweise (o) ermöglicht lediglich Gebäudelängen von maximal 50 m. Daher wird in dem Industriegebiet eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt, in der **die zulässige Länge von Gebäuden 50 m überschreiten darf**, um eine bestmögliche Ausnutzung der Fläche zu erreichen.

Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, d. h. die Gebäude sind mit **seitlichem Grenzabstand** zu errichten.

Die **Baugrenzen** verlaufen in einem Abstand von jeweils **3,00 Metern** zum südlichen und westlichen Rand des Industriegebietes.

Zum Schutz des Waldes sollen bauliche Vorhaben einen Abstand von 30 Metern (Waldabstand) einhalten. Entsprechend verlaufen im Norden und Osten des Geltungsbereiches die Baugrenzen in einem Abstand von jeweils **30,00 m** zum Wald bzw. gleichzeitig zum Rand des ausgewiesenen Industriegebietes.

Durch die ansonsten sehr weiträumige Festsetzung der Baugrenzen können Baukörper weitgehend frei im Plangebiet platziert werden, so dass eine dem zukünftigen Betrieb angepasste und optimierte Nutzung der Fläche möglich ist.

Dabei sollen Anlagen zur Oberflächenentwässerung und Lagerplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), da sie keine Gebäude sind und auch nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. Aufgrund der Vorbeeinträchtigung des Standortes und der geringen Frequenz dieser Flächen ist hier keine nennenswerte Beeinträchtigung des Waldrandes zu erwarten.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Tannenkamps, d. h. der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Hier sind Anlagen zur Oberflächenentwässerung und Lagerplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig, um im öffentlichen Straßenraum das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Da das Industriegebiet von Norden und Osten durch den bestehenden Nadelwald bereits gut eingegrünt ist und sich südlich und westlich Gewerbe- und Industriegebiete befinden, wird auf die Festsetzung einer Randeingrünung oder sonstiger Eingrünungsmaßnahmen verzichtet.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an mit Nadelwald bestockte Flächen und somit an die freie Landschaft an.

Der umgebende Nadelwald bildet die deutlich wahrnehmbare Grenze des Siedlungsgebietes, weshalb die Anpflanzung einer ergänzenden Randeingrünung an dieser Stelle als nicht erforderlich angesehen wird.

Im Südosten des Flurstücks 323/32 befinden sich zwei Eichen, die als erhaltenswerter Baumbestand einzustufen sind und deren Erhalt auch vorgesehen ist.

Es wird an dieser Stelle auf die Satzung über den Schutz von Bäumen innerhalb des Gebietes der Stadt Zeven (Baumschutzsatzung) verwiesen. Eine zeichnerische Erhaltungsfestsetzung ist nicht vorgesehen.

Weiterer Baumbestand befindet sich im öffentlichen Straßenraum und ist voraussichtlich nicht von baulichen Maßnahmen betroffen. Die nicht als Waldbestand ausgewiesenen Nadelgehölze auf dem Areal sollen gefällt werden. Hierfür ist eine Waldumwandlung erforderlich.

4.4 Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO

In Industriegebieten ansässige Unternehmen haben mitunter ein Interesse daran, über Werbeanlagen auf sich und ihren Betrieb über Werbeanlagen aufmerksam zu machen. Werbeanlagen können jedoch ein Straßenbild negativ prägen, auch wenn dieses gewerblich-industriell vorgeprägt ist und sich das Plangebiet in einer wenig frequentierten Randlage befindet.

Die örtliche Bauvorschrift beschränkt sich auf die folgende Regelung, die innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 99 „Tannenkamp“ der Stadt Zeven gelten:

Werbeanlagen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt und/oder neben der zugehörigen baulichen Anlage angeordnet sind und sich in Dimensionierung und Ausführung in das Gesamtbild der Umgebung einfügen. Die Höhe der Werbeanlagen darf dabei die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten. Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten, laufendem Licht, Blinklicht und sich bewegende Anlagen sind nicht zulässig.

Diese örtliche Bauvorschrift soll es den ansässigen Unternehmen ermöglichen auf sich und ihren Betriebsstandort in angemessenem Maße aufmerksam zu machen, ohne das Ortsbild im sichtbaren Straßenverlauf negativ zu beeinträchtigen.

Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschrift den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen kann.

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Eine gesicherte Erschließung nach § 30 Abs. 2 BauGB setzt u. a. einen Anschluss an das öffentliche Straßennetz voraus.

Das Plangebiet ist bereits über die Straßenverkehrsfläche des Tannenkamps vollständig erschlossen und an das öffentliche Straßennetz angebunden. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ist die Straßenverkehrsfläche des Tannenkamps noch nicht auf der gesamten Länge vollständig ausgebaut. Das Plangebiet wird jedoch über die bestehende Zufahrt verkehrlich erschlossen und die Straßenverkehrsfläche des Tannenkamps kann punktuell so weit wie notwendig weiter ausgebaut werden. Da der Flächennutzungsplan bereits eine Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes nach Osten hin vorbereitet, würde im Zuge einer solchen Erweiterung ebenfalls die Straßenverkehrsfläche weiter ausgebaut werden.

Sonstige erforderliche Erschließungs- und Verkehrsflächen sind innerhalb des Industriegebietes zulässig und werden daher im Sinne einer flexiblen Ausgestaltung nicht gesondert festgesetzt.

4.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen.

Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Elektrizität und Telekommunikation

Versorgungsanlagen für Trinkwasser, Gas, elektrische Energie und Telekommunikation, befinden sich bereits entlang der Straße „Tannenkamp“. Das Plangebiet ist bereits an diese angeschlossen. Eine Leitungsabfrage wurde im frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingeholt. Bestehender Leitungsbestand wird im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung in der Samtgemeinde Zeven erfolgt über getrennte Schmutz- und Regenwasserkanalsysteme. Die 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.

Oberflächenentwässerung

Mit Stand vom 11. August 2023 wurde parallel zum Bebauungsplan ein Oberflächenentwässerungskonzept zur Versickerung von Niederschlagswasser vom Ingenieurbüro Schmidt & Rietzke aus Bremervörde erstellt. Das Konzept basiert auf den Erkenntnissen des im März 2023 erstellten Bodengutachtens. In Rahmen des Gutachtens ist die Entwässerung der versiegelten Flächen mit einem angenommenen Versiegelungsgrad von 80 % über Sickerbecken nachgewiesen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann voraussichtlich im Nordosten des Plangebiets versickert werden. Der Boden weist dort einen ausreichenden Sickerraum auf, wie aus dem Bodengutachten hervorgeht. Für die Planung für Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

Für die Aufnahme und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist die Einrichtung eines Versickerungsbeckens mit einem Volumen von mind. 630 m³ notwendig. Auf eine zeichnerische Festsetzung des Versickerungsbeckens wird jedoch verzichtet.

Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Anträge für die wasserrechtliche Genehmigung bei der Wasserbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) zu stellen und die notwendigen technischen Nachweise zu erbringen. Die Lage des Beckens ergibt sich aus den Bodengutachten und wird im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens konkretisiert.

Löschwasserversorgung

Es muss aus brandschutztechnischer Sicht eine Löschwassermenge von mind. 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein. Die erforderliche Löschwassermenge steht durch den Hydranten 196 unmittelbar zur Verfügung. Die Löschwasserversorgung ist somit gesichert.

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Rotenburg (Wümme). Die Müllentsorgung wird im Zuge der Genehmigungsplanung bedarfsgerecht mit dem Landkreis abgestimmt.

Die Bereitstellung der Abfallbehälter hat im Bereich der Straße Tannenkamp zu erfolgen. Sofern eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten erfolgt, ist die Anlage einer Stichstraße zu vermeiden. Sofern Stichstraßen notwendig sind, sind diese mit einer ausreichend großen Wendeanlage (mind. 22 m Durchmesser) zu planen.

4.7 Landwirtschaft

In der Nähe des Geltungsbereiches befinden sich keine landwirtschaftlichen Flächen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Stadtgebiet Zeven auszugleichen. Da Flächeneignung und Verfügbarkeit nur begrenzt sind, erfolgt eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen im Zuge erforderlicher externer Kompensationsmaßnahmen.

4.8 Belange der gemeindlichen Entwicklung und der Wirtschaft

Durch die planungsrechtliche Sicherung der Gewerbeflächen für einen ortsansässigen Verband wird der gut etablierte Betriebs- und Gewerbestandort langfristig gesichert und gestärkt. Dies dient vor allem dem Erhalt der Arbeitsplätze.

Die Ausweisung der Gewerbeflächen hat damit positiven Einfluss auf die städtische Entwicklung und die Sicherung der örtlichen Infrastrukturen. Dem im Einzelhandelskonzept beschriebenen zentralen Ziel der Einzelhandelssteuerung, die zentralen Versorgungsgebiete zu schützen und zu stärken, wird mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet nachgekommen.

4.9 Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet ist bereits bebaut, das Flurstück 332/32 wird vollständig gewerblich genutzt. Im Norden und Osten des Plangebietes wird ein jeweils 30 m breiter Streifen des angrenzenden Nadelwaldes in das Plangebiet mit einbezogen. Zudem grenzt es unmittelbar an weitere bestehende Gewerbe- und Industriegebiete an. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist wie folgt einzuschätzen:

Boden

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden bisher bebaute Flächen im bisher unbeplanten Innenbereich genutzt. Zudem werden bisher mit einem Nadelwald bestandene Flächen umgenutzt, ggf. versiegelt, jedoch nicht bebaut.

Der Versiegelungsgrad durch die ausgewiesenen GRZ von 0,8, die Nutzung eines Teils der Waldfläche der Umgebung für die Ausweisung als Industriegebiet, die geplante Errichtung von weiteren Gebäuden und von Erschließungs-, Hof- und Lagerflächen und die die damit verbundene Beeinträchtigung des Bodenhaushalts stellen die zentralen Eingriffe dar.

Im Plangebiet herrschen lehmhaltige Böden der Bodeneinheit mittlerer Pseudogley-Podsole vor. Die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung bzw. die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden werden jeweils als nur gering eingestuft. Es sind gemäß Bodengutachten wechsellagernde Sandablagerungen, als Geschiebedecksand ausgebildet, über drenthezeitlichen Geschiebeböden vorhanden.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung als Lagerplatz liegt bereits eine Vorbeeinträchtigung der Bodenstrukturen vor. Die Flächen werden zukünftig durch gewerbliche Hallen und Lagerplätze weiter genutzt und in höherem Maße versiegelt.

Zudem wird durch die Umwandlung eines Waldstreifens zu einem Industriegebiet in einer Tiefe von 30 m zusätzliche Fläche neu versiegelt.

Bodenbewegungen erfolgen auf den Industriegebietsflächen nur oberflächlich und im Bereich der Fundamente. Im Zuge der Erstellung des Regenrückhaltebeckens sind größere Bodenbewegungen allerdings nicht zu vermeiden.

Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Durch die mit dem Vorhaben verbundene Flächenversiegelung kann das Oberflächenwasser vor Ort zukünftig lediglich eingeschränkt und nicht mehr auf der gesamten Fläche versickert werden. Gemäß dem Bodengutachten eignet sich nicht die gesamte Fläche des Plangebietes für die Versickerung. Die Untersuchungen ergaben, dass auf einer Fläche im Nordosten des Geltungsbereiches ein ausreichender Sickerraum vorzufinden ist.

Durch die Einrichtung eines Versickerungsbeckens kann das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet gesammelt und anschließend vor Ort versickert werden.

Ansonsten sind aus den Folgenutzungen durch das Industriegebiet keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Klima

Das Plangebiet gehört dem Klimabezirk „Niedersächsisches Flachland“ an und ist atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst.

Die jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 600 bis 700 mm pro Jahr. Die durchschnittliche Lufttemperatur liegt bei ca. 17,5° Celsius. Der Wind weht im Sommer überwiegend aus SW, während im Winter NO-Winde vorherrschen.

Mit der Entwicklung des Industriegebietes wird die zusätzliche Versiegelung von bislang bereits bebauten und gewerblich genutzten Flächen auf dem Flurstück 332/32, die keine besondere Bedeutung für das Klima aufweisen, ermöglicht. Zudem wird ein 30 m breiter Streifen des angrenzenden Nadelwaldes (Flurstück 332/24) als Industriegebiet ausgewiesen und in das Plangebiet einbezogen. Dadurch dass auf dieser Fläche eine Versiegelung ermöglicht wird und perspektivisch die Entnahme des Baumbestandes erfolgt, sind Änderungen des Mikroklimas, insbesondere im Hinblick auf die Kaltluftentstehung, zu erwarten.

Die beschriebenen Eingriffe werden in der noch zu erstellenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass ein externer Ausgleich erforderlich wird. Geeignete Flächen hierfür sind nach Abarbeitung der Eingriffsregelung zu ermitteln.

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

Altlasten und Kampfmittel

Es liegen derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes vor.

Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Hopfengarten 2, 27356

Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Gleiches gilt für Kampfmittel. Auch hier sind bislang keine Vorkommen im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung bekannt. Sollten sich während der 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.

Naturschutz und Landschaftspflege

Der größte Teil des Plangebietes ist, mit Ausnahme des einbezogenen 30 m breiten Streifens des Flurstücks 332/24, bereits gewerblich genutzt. Dieser entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufende Streifen des angrenzenden Nadelwaldes wird als zukünftiges Industriegebiet in das Plangebiet einbezogen.

Im Zuge der Umsetzung der Planung werden im Vergleich zum derzeitigen Bestand weitere Flächen für die Bebauung, Lager- und Erschließungsflächen neu versiegelt und absehbar ein Teil des Baumbestandes, sowohl des Einzelbaumbestandes als auch des Nadelwaldbestandes beseitigt. An dieser Stelle wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Zeven und die Berücksichtigung dieser hingewiesen.

Es befinden sich keine Naturdenkmäler, geschützte Objekte oder geschützte Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts im Plangebiet oder sind durch die Planung indirekt betroffen. Negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht anzunehmen, da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung überplant werden. Es geht Lebensraum durch die Waldbeseitigung verloren.

Waldbelange

Die Flächen des Flurstück 332/32 werden bereits vollständig gewerblich genutzt. Ein Waldabstand ist bislang nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen gewesen. Um das Grundstück auch weiterhin, wie bisher, vollständig nutzen zu können und gleichzeitig einen Waldabstand von 30 m einzuhalten, wird die Umwandlung einer Teilfläche des Waldes erforderlich.

Die Fläche dient zukünftig als Abstandsbereich zum Wald, soll aber darüber hinaus zugleich der Errichtung eines Versickerungsbeckens dienen. Der Boden verfügt hier, anders als im restlichen Plangebiet, über eine ausreichende Versickerungsfähigkeit.

Die vorgegebenen Baugrenzen halten einen Mindestabstand von 30 m zu den Waldrändern. Die bestehenden Flächen im Nordwesten des Plangebietes halten hinreichen Abstand zur Bestandsbebauung und sollen daher als Waldfläche erhalten werden.

Gem. § 8 des Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) darf eine Waldumwandlung nur mit Genehmigung der Waldbehörde erfolgen. Sofern die Umwandlung im Zuge eines Bebauungsplanes unter entsprechender Abwägung und Ermittlung des Kompensations- und Ausgleichserfordernisses erfolgt ist, greift der Befreiungstatbestand des § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und 2 des NWaldLG:

„§ 8 Waldumwandlung

(1) Wald darf nur mit Genehmigung der Waldbehörde in Flächen mit anderer Nutzungsart umgewandelt werden. Die Genehmigung muss vorliegen, bevor mit dem Fällen, dem Roden oder der sonstigen Beseitigung begonnen wird.

(2) Einer Genehmigung bedarf es nicht, soweit die Umwandlung erforderlich wird durch

- 1. Regelungen in einem Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung,**

2. eine Baugenehmigung oder eine Bodenabbaugenehmigung [...]

[...] Für Regelungen nach Satz 1 Nr. 1 gelten die Absätze 3 bis 8 sinngemäß.“

Weiterhin bestimmt §8 Abs. 3 Satz 3 des NWaldLG:

(3) Die Waldbehörde kann die Genehmigung erteilen, wenn

1. die Waldumwandlung Belangen der Allgemeinheit dient oder erhebliche wirtschaftliche Interessen der waldbesitzenden Person die Umwandlung erfordern und
2. die in Nummer 1 genannten Belange und Interessen unter Berücksichtigung der Ersatzmaßnahmen nach den Absätzen 4 und 5 Satz 5 und der Maßnahmen nach Absatz 5 Satz 1 das öffentliche Interesse an der Erhaltung der folgenden Waldfunktionen überwiegen:
 - a) Schutzfunktion [...]
 - b) Erholungsfunktion [...]
 - c) Nutzfunktion [...]

Einer gesonderten Waldumwandlungsgenehmigung bedarf es nicht, da die Vorschriften zur Abwägung im vorliegenden Bauleitplanverfahren die Belange des Waldes bereits berücksichtigen. Vgl. hierzu OVG Niedersachsen, Auszug Ur. v. 07.09.2023, Az.: 1 LB 18/23:

„Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sollen als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Dieser Grundsatz soll in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB gemäß § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB berücksichtigt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung soll begründet werden (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteile zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB i. V.m. § 9 Abs. 1a BauGB erfolgt ein notwendiger Ausgleich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich, alternativ gemäß Satz 4 durch vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen.“

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzaufforstungen sind entsprechend im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens zu regeln und entsprechend zuzuordnen. Dies erfolgt über den Umweltbericht mit Eingriffsermittlung.

Der hier an Industriegebiete angrenzende Nadelwaldbestand erfüllt an dieser Stelle eine Schutzfunktionen für den Siedlungsbereich. Diese Funktion bleibt auch nach Entnahme eines 30 m breiten Streifens erhalten. Die Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Bedeutung der Waldflächen für das Klima und den Wasserhaushalt sind aufgrund der Flächengröße als nur sehr gering einzustufen. Es handelt sich um einen bereits durch die angrenzenden Industriegebiete deutlich gewerblich vorgeprägten Bereich. Beeinträchtigungen der Bodenfruchtbarkeit sind daher ebenfalls nicht zu erwarten. Aufgrund seiner Zusammensetzung hat der Wald keine erhebliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder den Arten- und Biotopschutz.

Er hat an dieser Stelle auch keine nennenswerte Erholungsfunktion für die Bevölkerung oder eine andere erhebliche Funktion für die Öffentlichkeit.

Zeven ist eine Gemeinde, deren Waldanteil unter dem Landesdurchschnitt liegt. Durch die Verpflichtung den Wald mind. im Verhältnis 1:1 zu ersetzen, kommt es nicht zu einem Waldverlust. Die beanspruchten Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen für die potenzielle Erweiterung des Industriegebietes Zeven-Aspe dargestellt. Vor diesem Hintergrund wird die nur maßvolle Entnahme von Waldflächen als verhältnismäßig angesehen. Mit der Festsetzung der Baugrenzen wird der Abstand der zukünftigen Bebauung zum Wald sichergestellt. Dies dient dem Schutz des Waldrandes, wenngleich dieser an dieser Stelle keine besondere Empfindlichkeit aufweist.

Mit der Zuordnung der im erforderlichen Umfang ermittelten Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan greift der Befreiungstatbestände des § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und 2 NWaldLG.

Arten und Lebensgemeinschaften

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Bei Eingriffsvorhaben im Rahmen der Bauleitplanung bezieht sich die Prüfung auf das Artenspektrum der Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie auf die europäischen Vogelarten. Artenschutzrechtliche Verbote greifen erst im Zuge der konkreten Realisierung von Vorhaben. Gleichwohl ist im Vorfeld zu prüfen, ob der Umsetzung der Planung ggf. unüberwindliche Hindernisse bezüglich des Artenschutzes entgegenstehen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist in den Umweltbericht integriert.

Orts- und Landschaftsbild

Im Westen des Plangebietes befinden sich bereits umfangreiche gewerbliche Nutzungen. Der Charakter des Ortsbildes ändert sich kaum, die Fläche ist bereits bebaut. Auch zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommt es durch die Ausweisung des Industriegebietes nicht, die Fläche ist von der freien Landschaft aus nicht einsehbar und nach Norden und Osten hin bereits durch den vorhandenen Nadelwald abgegrenzt.

Darüber hinaus wird durch die festgesetzte Höhenbeschränkung der Gebäude eine unerwünschte, den bisherigen Maßstab sprengende Fernwirkung verhindert bzw. deutlich gemildert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass gegenüber dem Bestand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild einwirken werden.

Kultur- und Sachgüter

Grundsätzlich sind ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tonscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), die im Zuge von Bau- oder Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) zur Kenntnis gebracht werden müssen. Die Bauarbeiten sind einzustellen und die Fundstellen zu schützen.

Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vorliegend sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu erwartende Beeinträchtigungen zu ermitteln und es ist zu klären, inwieweit ggf. Schutzmaßnahmen zu treffen sind.

Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die Planung mit umliegenden ggf. schützenswerten Nutzungen verträglich ist.

Gewerblich Immissionen aus dem Plangebiet:

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an ein bestehendes Industriegebiet. Zu schutzbedürftigen (Wohn-) Nutzungen wird ein ausreichender Abstand eingehalten, so dass diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind. Dies gilt auch für die Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Durch den expliziten Ausschluss von Wohnungen für Betriebsleiter bzw. Betriebsinhaber ergibt sich kein Konfliktpotenzial.

Verkehrliche Immissionen:

Bereits heute werden die Gewerbe- und Industriegebiete über die Straße „Tannenkamp“ und die „Industriestraße“ erschlossen. Auch das Plangebiet selbst wird bereits überwiegend gewerblich genutzt.

In diesem Zusammenhang ist keine erhebliche Verkehrszunahme zu erwarten. Der Immissionsschutz wird nicht negativ berührt.

Eingriff in den Naturhaushalt

Der Bestand stellt sich, mit Ausnahme des 30 m breiten Steifens im Norden und Osten des Plangebiets, als bereits gewerblich genutzte und teilweise bereits bebaute und versiegelte Fläche dar. Der nördlich und östlich angrenzende Nadelwald wird jeweils mit einem 30 m breiten Streifen in das Plangebiet mit aufgenommen und ebenfalls als Industriegebiet festgesetzt, um die Weiternutzung bereits vorhandener Lagerflächen in den Waldabstandsbereichen sicherzustellen. Die Beseitigung des Waldes stellt einen weiteren zentralen Eingriff dar, der ein sog. Waldumwandlung erfordert.

Aufgrund der bestehenden Nutzung und der baulich gewerblich-industriell geprägten Umgebung ist der vorhandene Naturhaushalt bereits vorbelastet.

Durch diesen Bebauungsplan Nr. 99 „Tannenkamp“ der Stadt Zeven werden ca. 6.409 m² Nadelwald in ein Industriegebiet umgewandelt.

Bei einer zulässigen Versiegelung von maximal 80% (vgl. GRZ von 0,8) ergibt sich hinsichtlich der Bodenversiegelung im gesamten Plangebiet ein maximal möglicher Eingriff von ca. 16.560 m².

Der Eingriff durch die Planung kann aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden, so dass ein externer Ausgleich erforderlich wird.

Geeignete Flächen hierfür wurden nach Abarbeitung der Eingriffsregelung ermittelt.

Gemäß vorliegendem Waldgutachten, das dem Umweltbericht als Anhang beigefügt ist, ergibt sich als Ersatz für die durch die Planung abgängige Waldfläche von 6.409 m² ein Kompensationserfordernis (bei Faktor 1,2) von 7.691 m², welches durch Ersatzaufforstung abgelöst wird.

Darüber hinaus ergibt sich, insbesondere durch die zukünftig zulässige Versiegelung bei einer GRZ von 0,8, ein Kompensationsdefizit von 9.608 Werteinheiten.

Nach intensiver Abstimmung mit der Stadt Zeven und der Landwirtschaftskammer Niedersachsen werden zwei externe Flächen zur Kompensation herangezogen.

Maßnahmenfläche 1

Auf einer ehemaligen Pferdeweide der Gemarkung Zeven, Flur 1, Flurstück 58/1 soll auf eine Flächengröße von 6.936 m² die wesentliche Ersatzaufforstung stattfinden. Es verbleibt ein walddrechtliches Kompensationserfordernis von 755 m².

Maßnahmenfläche 2

In der Gemarkung Wense, Flur 2, Flurstück 1/20, das eine Gesamtgröße von 5.650 m² aufweist, soll auf einer Fläche von 755 m² der verbleibende waldrechtliche Kompensationsbedarf abgeleistet werden. Die Fläche grenzt im Nordwesten an vorhandene Waldbestände und eignet sich daher gut für eine Aufforstung.

Auf 4.804 m² Grünland soll Intensivgrünland (Wertstufe 2) zu einer Streuobstwiese (Wertstufe 4) aufgewertet werden. Es verbleibt ein Flächenüberschuss von 91 m². Hier wird ebenfalls eine Streuobstwiese angelegt, so dass insgesamt 4.895 m² Grünland in eine Streuobstwiese umgewandelt werden.

Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 91 m².

Eine detaillierte Beschreibung und Hinweise zur Ausführung der Maßnahme sind dem Umweltbericht, der der Begründung beigelegt ist, zu entnehmen.

Planungsalternativen

Alternativ zur Planung wäre zunächst der Verzicht auf die Ausweisung eines Industriegebietes und die Weiternutzung des bestehenden Gewerbestandortes mit seinem genehmigte Gebäudebestand zu nennen.

In diesem Fall würde die unwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks fortgeführt werden, die Verwaltung wäre weiterhin an einem anderen Standort untergebracht als der Betriebshof des Unterhaltungsverbandes, die betrieblichen Abläufe könnten weiterhin nicht optimal laufen und zur Anpassung des Gebäudebestands an die Anforderungen moderner Arbeitsplätze wäre dennoch eine Sanierung des Lagergebäudes notwendig.

Bei einer Flächenneuausweisung auf einer bisher nicht genutzten und bereits bebauten Fläche an anderer Stelle ggf. gar im Außenbereich, würden zusätzlich neue Flächen in Anspruch genommen werden. Zudem ist davon auszugehen, dass der Flächenbedarf beispielsweise für notwendige Erschließungsmaßnahmen deutlich höher wäre als bei der Mitnutzung bestehender Substanz.

Vorliegend sind bereits alle notwendigen Versorgungsleitungen und Infrastrukturen vorhanden, die verkehrliche Erschließung ist bereits erstellt. Zudem hat sich der Standort für den Betriebshof des Unterhaltungsverbandes bereits etabliert. Die bestehenden Hallen und Lagerflächen auf dem Grundstück werden bereits intensiv durch den Unterhaltungsverband genutzt.

Es wird auf eine Fläche zurückgegriffen, die mit Ausnahme des Nadelwaldes auf dem Flurstück 332/24, nur geringen Bedeutung für Umwelt, Natur und Landschaft hat und die auf dem Flurstück 332/32 bereits zu einem großen Teil bebaut und versiegelt ist sowie gewerblich genutzt wird. An anderen Standorten wären die Auswirkungen auf Natur und Landschaft voraussichtlich deutlich höher.

Andere, gleich gut geeignete oder verfügbare Flächen sind derzeit nicht vorhanden. Die Standortwahl wurde sowohl unter dem Gesichtspunkt der Minimierung von Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als auch im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit getroffen und sorgfältig abgewogen. Eine adäquate Alternative zur vorliegenden Planung gibt es nicht.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1 Bodenordnung

Die zukünftig gewerblichen Grundstücke befinden sich in der Hand eines Eigentümers. Die benötigten Flächen des Waldes werden von diesem gekauft. Es sind anschließend keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

5.2 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten fallen für die Stadt Zeven an. Diese Kosten sind aus dem städtischen Haushalt zu finanzieren.

5.3 Erfordernis weitere vertraglicher Regelungen

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen außerhalb des Plangebietes wird voraussichtlich über einen Grundbucheintrag abgesichert. Die Ausgleichs- und Kompensationsflächen, sowie die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der durchzuführenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berechnet und verortet.

6 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)

Flächenbezeichnung	Bestand:	Neuplanung	Differenz:
Nadelwald (entfällt)	6.409 m ²	0	-6.409 m ²
Industriegebiet max. zul. GRZ 0,8	14.291 m ²	20.700 m ²	+6.409 m ²
Fläche für Wald (bleibt bestehen)	1.690 m ²	1.690 m ²	0 m ²
Geltungsbereich des B-Plans gesamt	22.390 m²	22.390 m²	0 m²

Die Planung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Tannenkamp“ wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Zeven durch das Büro M O R PartG mbB Rotenburg ausgearbeitet.

Zeven, den __.__.20__

.....
Der Stadtdirektor