

**BEGRÜNDUNG**  
ZUM VORHABENBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 88  
"HOHE LUFT"

**ABSCHRIFT**

**STADT ZEVEN  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

---

## **Inhaltsverzeichnis**

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHS .....	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....	3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....	4
2.1 Landes- und Regionalplanung .....	4
2.2 Flächennutzungsplanung .....	5
2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB.....	5
3. ZIELE, ZWECK UND FESTSETZUNGEN DER PLANÄNDERUNG .....	6
3.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	6
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	7
3.3 Vorhaben- und Erschließungsplan.....	7
4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGÄNDERUNG .....	8
4.1 Belange von Natur, Landschaft und Klima .....	8
4.2 Verkehr.....	13
4.3 Immissionsschutz.....	13
4.4 Ver- und Entsorgung.....	14

## 1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtkern von Zeven, zwischen Neue Straße und der Straße „Hohe Luft“ (siehe Übersichtsplan). Es umfasst das Flurstück 207/8 der Flur 2 der Gemarkung Zeven.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.440 m<sup>2</sup>.

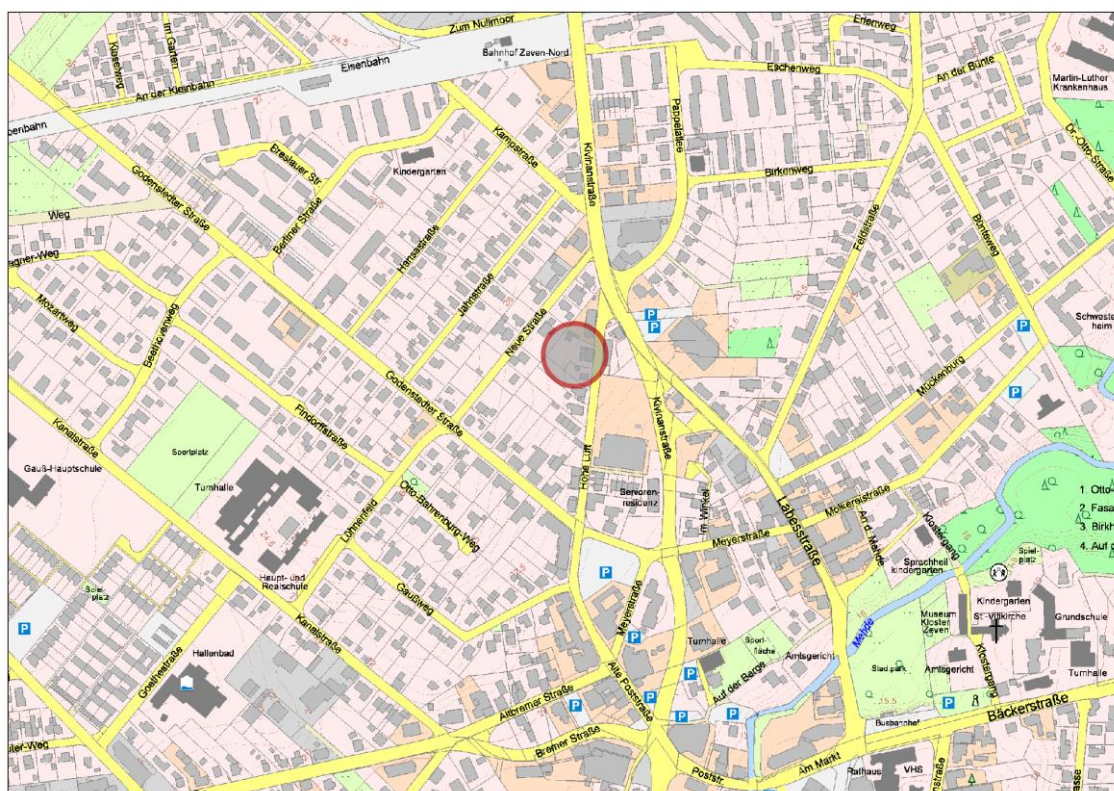


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2014

### 1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Die im Plangebiet gelegene Fläche ist durch ein Wohnhaus bebaut. Die rückwärtige Fläche wird als Gartenland genutzt. Die Umgebung wird durch vorwiegend ein- und zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Zum Teil befinden sich im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen.

---

## 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. Insbesondere sollen kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld geboten, die Produktions- und Arbeitsbedingungen verbessert und deren Wettbewerbsfähigkeit gestärkt, die Auswirkungen des demografischen Wandels abgeschwächt, die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt sowie die Umwelt und die Landschaft erhalten und verbessert werden.

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 und Betriebe vorzuhalten, sodass die Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen auf möglichst kurzem Wege erreichbar sind.

Insbesondere sind außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten durch Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotentials zu erhalten und neue Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen dargestellt worden. Die beabsichtigte Planung zur Entwicklung von Wohnraum im Stadtzentrum entspricht 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 ebenfalls als Mittelzentrum dargestellt. Außerdem wurde die Stadt als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ und „Erholung“ ausgewiesen.

---

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen dargestellt worden. Durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Stadtzentrum werden auch die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 erfüllt und die Funktion Stadt Zeven als Mittelzentrum gestärkt.

## **2.2 Flächennutzungsplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven ist für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche dargestellt.

Innerhalb gemischter Bauflächen sind sowohl gewerbliche als auch wohnbauliche Nutzungen zulässig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 88 ist somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 88 „Hohe Luft“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Zeven. Das Plangebiet ist bereits selbst und durch angrenzende Bebauung geprägt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 dient der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung.
- b) Die im Plangebiet zulässige Grundfläche liegt weit unter 20.000 qm.
- c) Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist weit entfernt von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB auf dieses Bebauungsplanverfahren ist damit gegeben.

---

### **3. ZIELE, ZWECK UND FESTSETZUNGEN DER PLANÄNDERUNG**

#### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Das im Bebauungsplangebiet befindliche Grundstück ist zurzeit mit einem älteren Wohnhaus bebaut, welches jedoch nicht mehr bewohnt ist. Derzeit besteht eine hohe Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen. Ein privater Investor würde mit Aufstellung des Bebauungsplanes auf dem Grundstück Wohnungen realisieren, die in einem niedrigeren Preisniveau angesiedelt sind. Zudem besteht bereits eine Anbindung an das öffentliche Verkehrs- und Leitungsnetz sowie die Nähe der örtlichen Infrastruktureinrichtungen im Stadtkern. Hierfür liegt ein konkreter Bebauungsentwurf vor. Dieser sieht ein mehrgeschossiges Wohnhaus vor, um barrierefreien Wohnraum für älteres Klientel in Zeven zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der Beplanung eines einzelnen Grundstücks wird gemäß § 12 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 88 „Hohe Luft“ aufgestellt, um die bauliche Nutzung des Grundstücks konkret festzulegen. Details der Bebauung werden in einem Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

Die Stadt Zeven hat im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg u.a. die Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen bekommen. Daneben sind in der Stadt Zeven große Dienstleistungsbetriebe, soziale Einrichtungen und Gewerbebetriebe mit vielen Mitarbeitern vorhanden. Somit besteht in der Stadt ein großer Bedarf an Wohnraum.

Des Weiteren hat die Stadt Zeven Ende 2014 ein Stadtentwicklungskonzept beschlossen. In diesem geht hervor, dass zahlreiche innerstädtische Bereiche ein Nachverdichtungspotenzial aufweisen. Das betrifft auch das Plangebiet und seine Umgebung. Die Grundstücke im Bereich des Plangebietes gehören ausschließlich Privatpersonen. Dahingehend hat die Stadt die Anwohner im Bereich zwischen „Neue Straße“ und der Straße „Hohe Luft“ zu einer Informationsveranstaltung eingeladen, um sich ein Meinungsbild der Anwohner- und Anwohnerinnen einzuholen den gesamten Bereich bauleitplanerisch mit dem Ziel einer Nachverdichtung zu überplanen. Im Ergebnis konnte festgehalten werden, dass die Eigentümer derzeit keinen Bedarf für eine Nachverdichtung ihrer Grundstücke wünschen und zukünftig die Freiflächen weiterhin als Garten nutzen möchten. Somit hat sich die Stadt entschieden, keinen Bebauungsplan für den gesamten Bereich aufzustellen, sondern dem Antrag eines einzelnen zu folgen, um zumindest auf einem Grundstück neuen Wohnraum in Form eines Mehrfamilienhauses zu schaffen.

Ziel der Stadt Zeven ist es, mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Hohe Luft“ im innerstädtischen Bereich dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus sollen der gem. § 1 a BauGB für die städtebauliche Entwicklung geltende Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche und vorrangig durchzuführender Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Zielsetzungen aus dem Stadtentwicklungskonzept berücksichtigt werden.

---

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind seitens des Landkreises sowie von Anliegern Anregungen und Bedenken hinsichtlich der Einzelfallplanung vorgetragen worden. Die Anregungen und Bedenken sind in die Abwägung eingeflossen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, im innerstädtischen Bereich neuen Wohnraum in Form eines Mehrfamilienhauses zu schaffen, da in Zeven derzeit eine hohe Nachfrage besteht. Mit der Schaffung von 10 Wohneinheiten wird dem Ziel nach dem Baugesetzbuches des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche und vorrangig durchzuführender Maßnahmen zur Innenentwicklung Rechnung getragen. Ebenso dem neu aufgestellten Stadtentwicklungskonzept. Die Überplanung eines größeren Bereichs wurde im Vorwege geprüft. Solange sich jedoch ein Großteil der Grundstückseigentümer gegen eine Überplanung ihrer Grundstücke ausspricht, ist seitens der Stadt hier kein Handlungsbedarf über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan hinaus gegeben. Darüber hinaus wäre der Bebauungsplan nicht durchführbar. Für bestimmte Maßnahmen sieht das BauGB hier auch den Vorhaben- und Erschließungsplan vor. Dieser Plan entspricht den Zielen der Stadt und des BauGB (Innenverdichtung) und dient zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und stellt somit auch ein öffentliches Interesse dar. Die vorgesehene Errichtung eines Mehrfamilienhauses fügt sich aufgrund der innerstädtischen Mischnutzung der Umgebung aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, Einzelhandel und Gewerbe städtebaulich ein. Auch die direkte Lage des geplanten Hauses an der Straße „Hohe Luft“ lehnt sich an die vorhandene Bebauungsstruktur an. Es handelt sich bei dem Baukörper um ein zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Staffelgeschoss. Östlich befinden sich bereits mehrere zweigeschossige Gebäude, die sowohl gewerblichen als auch wohnlichen Nutzungen unterliegen. Hier sind im anliegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan 2 Vollgeschosse festgesetzt. Auch im Hinblick auf die angeregte „bedrückende Wirkung“ wurde der Baukörper im südlichen Bereich platziert. Aus diesem Grund wurden die Stellplätze in den hinteren Bereich des Grundstückes verlagert.

### **3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die Art und das Maß der baulichen Nutzung geregelt werden.

Entsprechend der Umgebung wird innerhalb des Plangebietes ein Wohngebäude, 2 Vollgeschosse und eine offene Bauweise festgesetzt.

Weitere Angaben über die Bebauung und Nutzung des Grundstücks ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

### **3.3 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Hohe Luft“ ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12 BauGB, der nähere Einzelheiten über die Bebauung des Grundstücks im Plangebiet regelt. Bestandteil des Vorhaben-

---

und Erschließungsplanes sind die Vorhabenbeschreibung, der Lageplan mit den geplanten baulichen Anlagen sowie ein Plan mit Ansichten und Schnitten des Wohngebäudes.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen. zu errichten. In dem Wohngebäude sollen maximal 10 Wohneinheiten untergebracht werden. Das Gebäude weist zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss auf. Die erforderlichen Stellplätze werden im Westen des Grundstücks angelegt. Zur Unterbringung von Fahrrädern ist im Nordwesten des Grundstücks ein Nebengebäude geplant. Der übrige Grundstücksbereich dient als Garten.

#### **4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGÄNDERUNG**

##### **4.1 Belange von Natur, Landschaft und Klima**

Zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Hohe Luft“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung im April 2015
- Kartenserver LBEG ([www.nibis.lbeg.de](http://www.nibis.lbeg.de))
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg Wümme (2003)

##### **Bestand**

Durch die Lage im Ort und den umliegenden Bebauungen ist das Plangebiet in Bezug auf das Landschafts-/Ortsbild bereits deutlich vorbelastet und somit von geringer Bedeutung. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung kann im Ort bereits von leichten Immissionsbelastungen ausgegangen werden. Dahingehend gilt das Schutzgut Klima/Luft ebenfalls als leicht beeinträchtigt. Zu den Immissionsbelastungen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen. Dennoch wirken sich die vorhandenen Hausgärten positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus und tragen zu einem guten Luftaustausch bei.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Gartenfläche handelt es sich in dem zu überplanenden Bereich überwiegend um Boden, bei dem die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt ist. Der Boden an den bebauten und versiegelten Flächen hat dagegen seine Funktionen bereits



---

vollständig verloren. Die vorkommende Bodenart ist nach der Bodenübersichtskarte (1:50.000) Podsol-Braunerde. Aufgrund der Lage im Ort und der Nutzung ist von einem anthropogen überprägten Boden auszugehen, welcher stark vom ursprünglichen Ausgangszustand abweichen sollte. Des Weiteren handelt es sich um keinen Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung. Zurzeit kann das anfallende Oberflächenwasser ungehindert im Garten versickern. Ein Oberflächen-gewässer ist im Plangebiet nicht vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate ist als gering und die Gefährdung des Grundwassers als mittel zu bewerten. (Kartenserver LBEG)

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Ortskern der Gemeinde Zeven und ist bereits mit einem leerstehenden Wohnhaus bebaut. In dem dazugehörigen Garten befinden sich zahlreiche Sträucher, vereinzelte Obstbäume und an der westlichen Grundstücksgrenze sind einige Kiefer- und Fichtenbäume vorhanden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Nutzung als Hausgarten mit keinem hochwertigen Gehölzbestand wird auf eine separate Biotoptypenkartierung verzichtet. Die umliegenden Flächen sind ebenfalls mit Wohnhäusern bebaut und versiegelt. Insgesamt konnte kein wertvoller Pflanzenbestand vorgefunden werden. Dahingehend kann dem Plangebiet keine hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften zugeordnet werden. Zudem sind die Nutzungsintensitäten und Störeinflüsse aufgrund der Lage im Siedlungsbereich als hoch anzusehen.

### **Baumschutzsatzung**

Um das Orts-/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 eine Summe aller Umfänge von mindestens 250 cm, gemessen jeweils 100 cm 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 vollständig über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der vorhandene Baumbestand beinhaltet nur Nadelbäume mit den Arten Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Fichte (*Picea abies*). Dahingehend ist der Baumbestand gemäß § 3 Abs. 3 der Satzung nicht geschützt.

### **Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt**

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild sind mit geplanten Vorhaben nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits teilweise bebaut und von baulichen Anlagen vollständig umschlossen ist. Die kleinklimatischen Veränderungen aufgrund der möglichen höheren Bebauung/Versiegelung fallen für das

---

Schutzgut Klima/Luft unter die Erheblichkeitsschwelle. Mit der Erhöhung der Bebauungsmöglichkeit und den Versiegelungen können sich Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben. Die daraus resultierenden Temperaturerhöhungen werden jedoch von den Hausgärten reduziert.

Mit der zukünftig möglichen höheren Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisherigen Gartenfläche ergeben sich zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Das anfallende Niederschlagswasser soll weiterhin im Plangebiet zur Versickerung gebracht oder ggf. zurückgehalten werden. Dahingehend könnten sich ggf. Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser ergeben, die aufgrund der geringen Flächengröße jedoch nicht als erheblich zu bezeichnen sind.

Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich durch die mögliche Beseitigung von Gehölzen des Siedlungsbereiches Beeinträchtigungen, jedoch handelt es sich dabei um größtenteils Gehölze mit Zierzwecken. Insgesamt sind die vorhandenen Biotoptypen von geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Auf das Schutzgut Tiere ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Artenschutz).

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Hohe Luft“ dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für die genannten Beeinträchtigungen der Schutzgüter besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebieten der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Plangebiet zukünftig zulässige Grundfläche liegt also weit unter 20.000 m<sup>2</sup>. Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden somit erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **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 Pflanzen-

---

arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG 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 BNatSchG 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 zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. 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 potenziell 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.

#### **§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)**

##### Säugetiere

Im Plangebiet ist ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermäusen nicht gänzlich auszuschließen, da das leerstehende Wohnhaus sowie ein dazugehöriger Anbau ein geeignetes Quartier darstellen könnten. Von einem signifikant hohen Fledermausvorkommen ist jedoch nicht auszugehen. Baumbewohnende Fledermäuse sind dagegen im Plangebiet nicht zu erwarten, da die vorhandenen Bäume keinen geeigneten Lebensraum darstellen. Der Gebäudebestand ist vor dem Abriss auf Fledermausvorkommen hin abzusuchen. Sollten Tiere gefunden werden, sind diese durch einen Fledermausex-

---

perten zu bergen, ggf. zu versorgen und an geeigneter Stelle wieder auszuwildern. Somit kann eine Tötung von geschützten gebäudebewohnenden Fledermausarten bei der Durchführung der Planung ausgeschlossen werden und es kommt zu keinem Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG.

#### Vögel

Der vorhandene Gehölz- und Baumbestand ist außerhalb der Brut- und Setzzeit zu roden. Dahingehend wird eine Tötung von Vögeln bei der Durchführung des geplanten Vorhabens ausgeschlossen und es kommt zu keinem Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG.

#### Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

### **§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)**

#### Säugetiere

Das Plangebiet ist bereits durch die Lage im Ort Zeven und den vorhandenen Bebauungen mit Störeinträgen wie Geräusche (Siedlung und Verkehr), sowie Lichtmissionen vorbelastet. Die Situation wird sich in Bezug auf Fledermäuse unwesentlich verändern. Eine Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist aufgrund der geringen Flächengröße und der zukünftigen Nutzung mit Hausgärten nicht zu erwarten. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 (2) BNatSchG ergeben sich nicht.

#### Vögel

Die Beseitigung von Gehölzen und Bäumen stellt für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Dies betrifft jedoch Arten, die auch umliegend im Siedlungsbereich vermehrt auftreten. Im näheren Umfeld gibt es eine Vielzahl von geeigneten Habitaten, sodass die ökologische Funktion weiterhin erfüllt wird. Verbotsstatbestände des § 44 (2) BNatSchG werden ausgeschlossen.

#### Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

### **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)**

#### Fledermäuse

Der Anbau sowie das leerstehende Wohngebäude stellen einen potentiell geeigneten Lebensraum dar. Durch den möglichen Abriss wird der Lebensraum entfernt. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. Dies trifft für das geplante Vorhaben nicht zu, denn im näheren Umfeld sind weitere Ruhe- und Fortpflanzungsstätten vorhanden, sodass die ökologische Funktion weiterhin gewahrt bleibt. Dahingehend ergeben sich keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 (3) BNatSchG.

### Vögel

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen eignen sich für einige Arten des Siedlungsbereiches als Brutplatz. In der Umgebung sind jedoch ausreichend ähnliche Strukturen, die sich weiterhin als Brutplatz anbieten werden, sodass genügend Fortpflanzungs- und Ruhestätten in unmittelbarer Nähe zum geplanten Vorhaben zur Verfügung stehen. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 (3) BNatSchG ergeben sich nicht.

### Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

### **§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)**

Im Plangebiet ist ein artenschutzrechtlich relevantes Pflanzenartenvorkommen nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (4) BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

### *Fazit*

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Setzzeit, die Gebäude vorm Abriss durch einen Fledermausexperten zu untersuchen und ggf. weitere Maßnahmen durchzuführen sind.

### **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.

## **4.2 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt über die vorhandene Straße „Hohe Luft“. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## **4.3 Immissionsschutz**

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Zeven und ist durch wohn-, gewerbliche und verkehrliche Nutzungen in der Umgebung geprägt. Mit der Errichtung eines Mehrfamilienhauses kommt es innerhalb des Plangebietes aufgrund der zur Verfügung zu stellenden Parkplätze zu einem höheren Verkehrsaufkommen im Vergleich zum jetzigen Bestand. Das Gebäude soll auf östlicher Seite errichtet werden, um das städtebauliche Erscheinungsbild entlang der Straße „Hohe Luft“ beizubehalten. Die Zuwegung erfolgt auf nördlicher Seite zu den Stellplätzen im westlichen Bereich.

---

Aufgrund der Bebauung und der Entfernung zur Kivinanstraße sind Beeinträchtigungen hinsichtlich Lärmbelastungen nicht zu erwarten. Die Gebäude östlich der Straße „Hohe Luft“ übernehmen hier eine abschirmende Wirkung. Die technische Ausstattung des Gebäudes erfüllt Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bis mindestens zum Lärmpegelbereich 3. Im anliegenden Bebauungsplan ist zum Plangebiet ebenfalls ein Lärmpegelbereich von 3 festgesetzt. Beeinträchtigungen auf die Innenwohnbereiche ergeben sich somit nicht. Des Weiteren liegen die Terrassen und Balkone auf abgewandter Seite zur Kivinanstraße, sodass auch hier keine Beeinträchtigungen entstehen. Durch eine ca. 2 m hohe Lärmschutzwand werden die Beeinträchtigungen auf anliegende Wohnnutzungen vermieden. Bei Annahme der Einhaltung der Orientierungswerte für reine Wohngebiete (50 dB(A) tags und 35 dB(A), bzw. 40 dB(A) nachts) hat eine orientierende Überprüfung der schalltechnischen Auswirkungen der Stellplatzanlage auf die benachbarten Wohnbebauungen ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau deutlich unterschritten werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben auch mit Umsetzung der Planung gewahrt.

#### **4.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der Baufläche bleibt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unverändert. Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Zeven. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Zeven. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen. Das anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück versickert oder zurückgehalten. Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Zeven und die Müllbeseitigung durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

Zeven, den 22.10.15

Gez. Husemann  
(Husemann)  
Stadtdirektor

L.S.