

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 91
"WESTLICH BAHNHOFSTRASSE"

ENTWURF

**STADT ZEVEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	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 Flächennutzungsplan	5
2.3 Fachplanungen	5
2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB	5
3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
3.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	6
3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	9
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	9
3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
3.2.3 Immissionsschutz.....	10
3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt	11
3.4 Altlasten	19
3.5 Immissionsschutz.....	19
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	20
5. BODENORDNUNG.....	21

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 liegt im südlichen Teil der Stadt Zeven, westlich angrenzend an die Bahnhofstraße (B 71), nördlich der Straße „Bickbeben“ (siehe Übersichtsplan). Er erstreckt sich über die Flurstücke 203/5, 203/6, 203/7, 203/8, 203/9, 203/10, 203/16, 203/17, 203/18, 203/19, 203/26, 203/27, 478/203, 484/203, 485/203, 487/203 und 503/203 der Flur 5 der Gemarkung Zeven. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die Größe der im Plangebiet gelegenen Fläche beträgt ca. 2,58 ha.

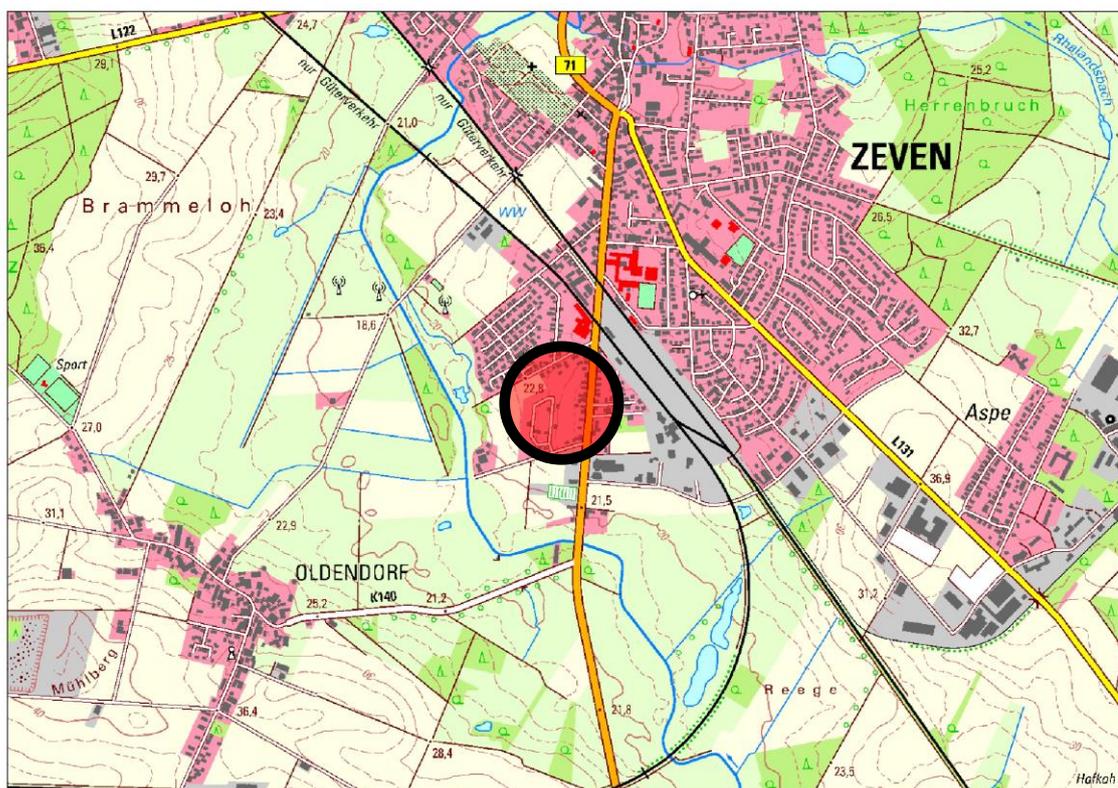


Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2015

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Die vorhandenen Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind teilweise bereits bebaut und weisen eine aufgelockerte ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung auf. Dabei sind alle Hauptgebäude entlang der Bahnhofstraße (B 71) angeordnet, während die hinteren Grundstücke bzw. die hinteren Bereiche der langgezogenen Grundstücke unbebaut sind. Die Umgebung wird ebenfalls durch vorwiegend ein- und zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm

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

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

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

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 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.

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

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan Nr. 91 „Westlich Bahnhofstraße“ ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Fachplanungen

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der mit Verordnung vom 17.10.1988 von der Bezirksregierung Lüneburg festgesetzten Wasserschutzzone III des Wassergewinnungsgebietes „Wasserwerk“. Die Angabe der Wasserschutzzone III wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Schutzgebietsverordnung vom 17.10.1988 ist zu beachten.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat darauf hingewiesen, dass

- gemäß § 4 Ziffer 28 der Schutzgebietsverordnung Erdaufschlüsse, z.B. Bohrungen für Brunnen und Erdwärmesonden in Zone III beschränkt zulässig und daher von der unteren Wasserbehörde zu genehmigen sind,
- gemäß § 4 Ziffer 32 der Schutzgebietsverordnung Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden in Zone III beschränkt zulässig und daher von der unteren Wasserbehörde zu genehmigen sind.

Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 91 „Westlich Bahnhofstraße“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Zeven. Der Bebauungsplan dient zur Anpassung der baulichen Nutzung an eine zeitgemäße Innenentwicklung des Ortes.
- b) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 2,58 ha. Die in dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche liegt mit ca. 15.500 qm unter 20.000 qm.
- c) Mit dem Bebauungsplan Nr. 91 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 in-

nerhalb 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 für das Planverfahren ist damit gegeben.

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Es handelt sich im Plangebiet um Bebauungen zumeist aus den 30er Jahren und vereinzelten Neu- bzw. Umbauten aus den letzten Jahrzehnten. Die innerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücke sind überwiegend schmal und langgezogen. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens erfolgt derzeit gemäß § 34 BauGB, indem sich die baulichen Anlagen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Somit ist beispielsweise eine Bebauung in den hinter liegenden Bereichen derzeit nicht zulässig.

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 des Bebauungsplanes Nr. 91. Durch die Überplanung soll der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB angewendet werden, um den Grundstückseigentümern einen Anreiz einer verdichteten Bauweise innerhalb des Stadtgebietes zu ermöglichen und andererseits Neuausweisungen von Wohnbaugebieten zu verringern. Die Grundstücke im Bereich des Plangebietes gehören ausschließlich Privatpersonen. Dahingehend wurde im Vorhinein eine Anliegerversammlung durchgeführt, 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 anwesenden Eigentümer dieser Planung positiv gegenüberstehen.

Eine Wohnbauentwicklung ist hier besonders sinnvoll, da das Plangebiet auch im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist und westlich weitere Wohngebiete angrenzen. Im südlichen Bereich des Plangebietes finden derzeit bereits Bautätigkeiten für einen mehrgeschossigen Wohnungsbau statt. Im Rahmen der Beteiligungen der Anlieger wurde hier bereits signalisiert, dass eine Bebauung des westlichen Be-

reiches nach Rechtskraft des Bebauungsplanes in Erwägung gezogen wird. So oder durch den Zusammenschluss weiterer Grundstücke im nördlichen Bereich kann eine Nachverdichtung der langen und schmalen Grundstücke erfolgen, um zusätzlichen Wohnraum im Stadtgebiet bereitzustellen. Ob und wann eine Bebauung im westlichen Bereich erfolgt gibt der Bebauungsplan jedoch nicht vor. Die Stadt Zeven ist jedoch gewillt, vorab das Planrecht zu schaffen, um einen Anreiz für die Grundstückseigentümer zu einer Nachverdichtung zu schaffen.

Eine öffentliche Erschließung ist sowohl für die Grundstückseigentümer als auch die Stadt wirtschaftlich nicht darstellbar. Somit soll auch in Zukunft die Erschließung über die Bahnhofstraße erfolgen. **Im Rahmen der Trägerbeteiligung hat der Landkreis Rotenburg auf zu erwartende bodenrechtliche Spannung durch sogenannte „Pfeifenstiele“ zur Erschließung rückwertiger Bereiche hingewiesen. Der Bebauungsplan stellt für die Stadt eine Angebotsplanung dar, womit den Eigentümern die Möglichkeit gegeben wird, ihre rückwärtigen Grundstücke zu bebauen. Die im Vorhinein durchgeführte Anliegerversammlung hat gezeigt, dass nicht alle Eigentümer die Absicht haben, dies kurzfristig umzusetzen. Ob und wann eine Bebauung im westlichen Bereich erfolgt, gibt der Bebauungsplan nicht vor. Aufgrund der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und einer Wohnung je Doppelhaushälfte im westlichen Bereich des Plangebietes sind erhebliche Nachbarbeeinträchtigungen durch Zu- und Abgangsverkehr durch die Anbindung an die Bahnhofstraße nicht zu erwarten. Die bauordnungsrechtlichen Maßstäbe sind auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes weiterhin zur gemeinschaftlichen Rücksichtnahme zu beachten. Um eine größtmögliche Handlungsfreiheit zu gewährleisten, ist die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke privatrechtlich zu sichern. Bodenrechtliche Spannungen werden daher seitens der Stadt nicht befürchtet, da eine Entwicklung nur mit Zustimmung bzw. dem Verkauf der jetzigen Eigentümer möglich ist. Somit ist es den Eigentümern überlassen, ob diese zukünftig eine Bebauung mit entsprechender Zufahrt (eigenes Grundstück oder privates Fahr- und Leitungsrecht) wünschen. Eine öffentliche verkehrliche Erschließung der rückwärtigen Grundstücke ist aufgrund der zahlreichen Grundstückseigentümer nicht umsetzbar, von den Eigentümern nicht gewollt und stellt wirtschaftlich keine Alternative dar. Die Stadt folgt damit dem Ziel der Innentwicklung und schafft mit dem Bebauungsplan den Reiz, innerstädtische Bereiche nachzuverdichten.**

Ziel der Stadt Zeven ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Westlich Bahnhofstraße“ einen Anreiz für eine Nachverdichtung innerstädtischer Bereiche zu schaffen, um die Funktion als Mittelzentrum zu stärken und die innenstadtnahe Wohnraumversorgung zu verbessern und zu fördern sowie den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen.

Aufgrund der anliegenden Bundesstraße ist im Plangebiet mit Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Um die Belange des Schallschutzes im Rahmen der städtebaulichen Planung und Abwägung unterschiedlicher Belange zu berücksichtigen, werden im Bebauungsplan immissionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen. Trotz der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV, jeweils für allgemeine Wohngebiete, wird an einer Ausweisung eines Allgemeinen

Wohngebietes festgehalten. Der vorhandene Gebäudebestand im Plangebiet setzt sich ausschließlich aus Wohnnutzungen mit Ausnahme einer einzelnen gewerblichen Nutzung, die in allgemeinen Wohngebieten zulässig ist, zusammen. Weiterhin ist das Plangebiet durchgehend von Wohnnutzungen umgeben, so dass sich die geplante Nutzung in die unmittelbare Umgebung einfügt. Auch auf gegenüberliegender Seite der Bahnhofstraße haben sich ausschließlich Wohnnutzungen angesiedelt. Dahingehend gibt es zur geplanten Wohnnutzung keine sinnvolle Alternative. Die Festsetzung eines Mischgebietes anstelle eines allgemeinen Wohngebietes festzusetzen, um auf diese Weise den Orientierungswert der DIN 18005 sowie den Grenzwert der 16. BImSchV zu minimieren bzw. einzuhalten, ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht zielführend.

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Bereich der Hauptstraße (B 71) fast ausschließlich bebaut. Dahingehend ändert sich für die Bestandsbauten in diesem Bereich durch die Planung nichts. Sollten zukünftig neue bauliche Anlagen errichtet werden, können durch passive Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden. Weiterhin können die Bestandsbauten an der Hauptstraße (B 71) immissionsschutzrechtlich eine abschirmende Wirkung auf die hinteren Bereiche der Grundstücke haben. Entsprechend der Zielsetzung den westlichen Bereich vermehrt zu bebauen, sind die Emissionsbelastungen zudem deutlich geringer. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Wand sind an diesem Standort städtebaulich nicht vertretbar und im Bestand nicht umsetzbar.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden aus der Öffentlichkeit im Wesentlichen zu erwartende Beeinträchtigungen der Wohnqualität im Ibisweg vorgebracht. Seit der BauGB-Novelle von 2013, nach der die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, um die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu reduzieren, hat sich die Zielsetzung der Stadt Zeven geändert. Des Weiteren ist die Prüfung und Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes weiteres Ziel der Stadt Zeven. Ziel der Stadt Zeven ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Westlich Bahnhofstraße“ einen Anreiz für eine Nachverdichtung innerstädtischer Bereiche zu schaffen, um die Funktion als Mittelzentrum zu stärken und die innenstadtnahe Wohnraumversorgung zu verbessern und zu fördern sowie den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Die Stadt Zeven schafft durch den Bebauungsplan Nr. 91 lediglich das Baurecht dafür, bauliche Anlagen in den hinter liegenden Bereichen zu errichten. Ob und wann eine Bebauung im westlichen Bereich erfolgt gibt der Bebauungsplan nicht vor. Eine Minderung der Wohnqualität erfolgt aus Sicht der Stadt Zeven nicht. Im westlichen Bereich des Plangebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und einer Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Die zukünftige Bebauung setzt dahingehend die vorhandene aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern im benachbarten Wohngebiet im Ibisweg fort. Die Baugrenze im Plangebiet ist mit einem Abstand von 7 Metern zur westlichen Plangebietsgrenze großzügiger als der gesetzliche Mindestabstand von 3 Metern festgesetzt. Zusammen mit dem festgesetzten Abstand von 5 Metern des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 70 „Bickbeen“ beträgt die Breite der nicht überbaubaren Fläche und somit der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden beider Bebauungspläne mindestens 12 Meter. Ob bis zur Baugrenze zukünftig gebaut wird, hängt vom jeweiligen Bauvorhaben ab. Die Grundstücke liegen östlich des Ibisweges, sodass die Terrassen und Freiflächen vorwiegend

zur Sonnenseite nach Westen ausgerichtet werden. Bezüglich der Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen entlang der Plangebietsgrenze können Abstimmungen zwischen den Eigentümern zum gemeinschaftlichen Miteinander getroffen werden.

3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Flächen im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4 in offener Bauweise festgesetzt, sodass sich die baulichen Anlagen in die vorhandene Bebauung im Plangebiet einfügen.

Im mit WA 1 bezeichneten allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Dies ist erforderlich, um den durch eine aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Bereich westlich des Plangebietes zu berücksichtigen und bodenrechtliche Spannungen durch übermäßigen Verkehr von der Bahnhofstraße in die hinterliegenden Grundstücke zu vermeiden. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation wird im WA 1 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt. Entsprechend der vorhandenen Bebauung entlang der Bahnhofstraße sind im mit WA 2 bezeichneten allgemeinen Wohngebiet maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Der Ausschluss ist erforderlich, da sie sich in die Eigenart der Umgebung aufgrund ihres großen Flächenbedarfs oder zu erwartender Störungen (z.B. Tankstellen) nicht einfügen würden oder durch diese Nutzungen erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) auftreten können und damit eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung bestehen würde.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Nebenanlagen (gemäß §§ 12 bzw. 14 Abs. 1 BauNVO) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, um auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Begrünung zu erreichen und damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden.

Die Industrie- und Handelskammer Stade hat im Rahmen der Trägerbeteiligung aufgrund der Aussagen der Begründung auf eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet hingewiesen und die Festsetzung eines Mischgebietes für sinnvoller erachtet. Die Festsetzung eines Mischgebietes anstelle eines allgemeinen Wohngebietes ist jedoch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Zielsetzung der Stadt Zeven nicht zielführend. Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der vorhandene Gebäudebestand im Plangebiet setzt sich fast ausschließlich aus Wohn-

nutzungen zusammen. Weiterhin ist das Plangebiet durchgehend von Wohnnutzungen umgeben. Dahingehend gibt es zur geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes keine sinnvolle Alternative. Die vorhandene Speisewirtschaft genießt in seiner jetzigen Form Bestandsschutz und ist zudem auch zukünftig innerhalb eines Wohngebietes zulässig. Aufgrund der Zielsetzung der Stadt Zeven, die innenstadtnahe Wohnraumversorgung zu verbessern und zu fördern, ist die Festsetzung eines Mischgebietes oder eine gewerbliche Ansiedlung bzw. Erweiterung vorhandener Betriebe nicht zielführend.

3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass den zukünftigen Bauherren genügend Spielraum für die Stellung der Gebäude bleibt. Die Baugrenze wird entsprechend an die vorhandenen Baukörper der Hauptgebäude angepasst.

3.2.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt westlich der Bahnhofstraße (B 71). Nördlich des Plangebietes verlaufen zwei Schienenstrecken der EVB. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Westlich Bahnhofstraße“ der Stadt Zeven, 08.09.2016) wurden die Geräuschemissionen, verursacht durch den Schienen- und Straßenverkehr, innerhalb des Plangebietes, ermittelt und nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, und 16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung, beurteilt. Um die Belange des Schallschutzes im Rahmen der städtebaulichen Planung und Abwägung unterschiedlicher Belange zu berücksichtigen, werden im Bebauungsplan immissionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen. Ziel der Stadt Zeven ist es, innerhalb der Gebäude gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sodass daher passive Schallschutzmaßnahmen bei zukünftigen Gebäuden erforderlich werden können. Der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsschutzrichtwerte erfolgt nach Bedarf im Baugenehmigungsverfahren, da die Lage, Ausrichtung, Bauweise etc. der Baukörper im Rahmen des Bebauungsplanes nicht festgelegt wird.

Im Bebauungsplan ergeben sich Lärmpegelbereiche von III bis V. Diese wurden entsprechend in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 werden die zu treffenden Schallschutzmaßnahmen konkretisiert. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) müssen bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ausgeführt werden. Für die LPB III bis V gelten gemäß DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile:

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

Tab. 1: Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109

Anzuwenden ist jeweils die zum Zeitpunkt der Bauausführung geltende Fassung der DIN 4109.

In den Lärmpegelbereichen III bis V sind die Grundrisse von Wohnungen und Häusern so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf der dem Straßenverkehr abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Anderenfalls ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen, um während des Aufenthalts in diesen Räumen die Fenster geschlossen halten zu können.

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

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

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

3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt

Für den Bebauungsplan Nr. 91 „Westlich Bahnhofstraße“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13a 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

rens die umweltbezogenen Belange dazustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Biotoptypenkartierung im August 2016 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2011)
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3>)
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (Wümme) (2015)

Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Zeven westlich der „Bahnhofstraße“ zwischen dem „Aueweg“ im Norden und der Straße „Bickbeen“ im Süden. Die Flächen innerhalb des Plangebietes beinhalten ein verstädtertes Dorfgebiet mit und ohne Hausgärten mit Großbäumen (ODS/PHG), sowie einen Hausgarten (PH) und eine Baustelle (OX, Abriss eines Wohngebäudes). Das Plangebiet ist von weiterer Wohnbebauung (OEL) umgeben. (Abb. 2).

Aufgrund seiner Lage innerhalb der Stadt Zeven, ist das Plangebiet durch versiegelte Flächen, bauliche Anlagen und den Verkehr in Bezug auf Immissionsbelastungen als bereits deutlich vorbelastet und das Schutzgut Klima/Luft als beeinträchtigt anzusehen. Zu den Immissionsbelastungen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen. Die umliegenden Hausgärten, Gehölz- und Baumstrukturen wirken sich jedoch positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus und tragen zu einem innerstädtischen Luftaustausch bei.

Nach Angaben der Bodenübersichtskarte von Niedersachsen (1:50.000) ist im Plangebiet der Bodentyp Plaggensch unterlagert von Braunerde vorherrschend. Der Plaggensch ist ein anthropogen entwickelter Boden, der durch jahrhundertlang betriebene sogenannte „Plaggenwirtschaft“ entstanden ist. Hierbei wurden landwirtschaftlich unfruchtbare Böden durch das Aufbringen von Plaggen mit organischer Substanz und Nährstoffen durch tierischen Dung angereichert. Daher ist der Plaggensch ein Boden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung und gehört zu den schutzwürdigen Böden in Niedersachsen. Die bereits bestehende Wohnbebauung und die gärtnerische Nutzung dürfte jedoch zum Verlust der charakteristischen Bodenschichtung geführt haben, so dass der Boden als anthropogen überformt gelten dürfte und die Bodenfunktionen (Filter- und Puffersystem, Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwasserneuerung dient) teilweise eingeschränkt sind.

Die Grundwasserneubildungsrate beträgt 101 - 300 mm/a und ist damit als gering bis mittel einzustufen. Derzeit kann das anfallende Niederschlagswasser auf den unbebauten Flächen ungehindert versickern. Durch vereinzelt durchgeführte Bodenproben innerhalb des Plangebietes konnte eine überwiegende Versickerungsfähigkeit nachgewiesen werden. Somit kann auch zukünftig das Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes versickern. Sollte eine Versickerung dennoch nicht möglich sein, kann aufgrund der unversiegelbaren Grundfläche sowie weiteren technischen Möglichkeiten zur Re-

genwasserrückhaltung das Oberflächenwasser gedrosselt an das Kanalnetz der Stadt abgegeben werden.

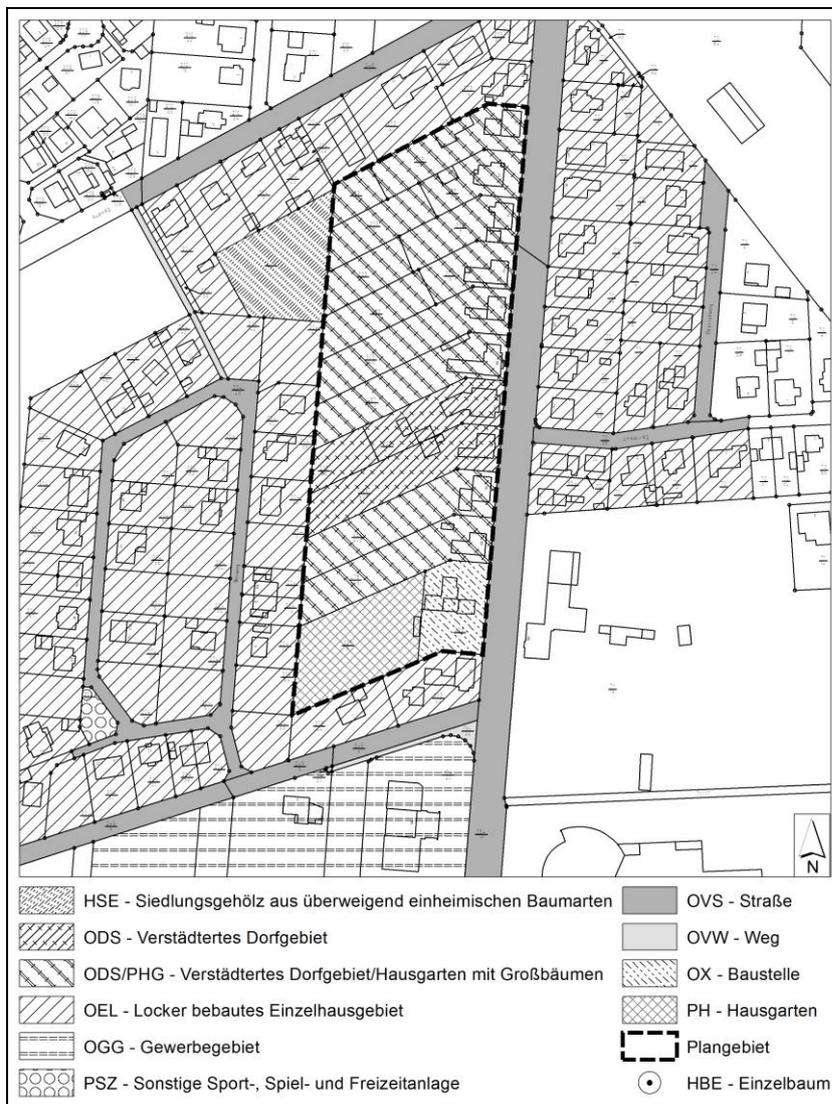


Abb. 2 Biotypkartierung und Nutzung

(ohne Maßstab)

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 Gel-

tungsbereich der Baumschutzsatzung erstreckt sich vollständig über den Geltungsbereich des Plangebietes.

Eine zusätzliche Sicherung über den Bebauungsplan erfolgt nicht.

Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und damit der möglichen Wohnbauentwicklung soll ein Anreiz für eine Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich geschaffen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet im Stadtgebiet liegt und sich im Vergleich zur Erschließung eines neuen Baugebietes nur in geringem Maße die versiegelten Flächen erhöhen. Dahingehend werden weitere bauliche Anlagen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Stadtbild hervorrufen. Grundsätzlich können sich mit der Bebauungsmöglichkeit und der Versiegelung Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben, die jedoch als nicht erheblich einzuschätzen sind.

Mit der zukünftig möglichen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der derzeitigen Hausgärten ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden.

Das Oberflächenwasser kann auch zukünftig innerhalb des Plangebietes versickern. Sollte eine Versickerung dennoch nicht möglich sein, kann aufgrund der unversiegelbaren Grundfläche sowie weiteren technischen Möglichkeiten zur Regenwasserrückhaltung das Oberflächenwasser gedrosselt an das Kanalnetz der Stadt abgegeben werden. Durch die erhöhte versiegelbare Fläche steht das Niederschlagswasser der Grundwasserneubildung nur noch eingeschränkt zur Verfügung. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes werden die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich eingeschätzt.

Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich ggf. durch die Beseitigung von Bäumen erhebliche Beeinträchtigungen. Für die Beseitigung der Bäume ist die Baumschutzsatzung der Stadt Zeven zu berücksichtigen. Es verbleibt jedoch wie bisher auch in Zukunft ausreichend Platz zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Hausgärten.

Auf das Schutzgut Tiere ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung hat der Landkreis Rotenburg einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, ein Bestandsaufmaß der Bäume sowie dessen Erhalt gefordert. Die Stadt kommt dieser Forderung nicht nach. Bei der durchgeführten Biotypenkartierung wurde der Baumbestand auch im Hinblick auf den Artenschutz begutachtet. Dabei gaben die Bäume keine essentiellen Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders und/oder streng geschützten Säugetierarten. Dennoch kann, wie in der artenschutzrechtlichen Betrachtung bereits erwähnt ein Vorkommen von Fledermäusen nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da einzelne Bäume ein gewisses Potential als Lebensraum beinhalten. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes ist jedoch nicht per se sichergestellt, dass eine Bebauung im Plangebiet sofort umgesetzt wird. Den Eigentümern soll lediglich die Möglichkeit der Nachverdichtung auf den Grundstücken gegeben wer-

den. Mit der Aufstellung des B-Plans ist aus artenschutzrechtlicher Sicht nur sicherzustellen, dass keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Verbote dem Vorhaben entgegenstehen. Dies konnte bei der Begutachtung des Plangebietes sowie der innerstädtischen Lage ausgeschlossen werden. Wie bereits als Hinweis im B-Plan aufgenommen, ist der Artenschutz auch bei der Umsetzung der Planung weiterhin zu beachten. Dementsprechend ist auf Ebene der Baugenehmigung nachzuweisen, dass der Errichtung von Gebäuden keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entgegenstehen. Eine jetzige Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) würde zu keinen anderen Erkenntnissen kommen, da der Zeitpunkt der Bebauung ungewiss ist. Dementsprechend ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Baugenehmigung durchzuführen und der Baumbestand auf möglichen Besatz zu kontrollieren. Mit dieser Vorgehensweise können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden. Weiterhin können noch keine Aussagen zur Fällung der Bäume getroffen werden, da ein Baukonzept nicht vorliegt. Trotz der Nachverdichtung werden im Plangebiet auch zukünftig Hausgärten mit Baumbestand bestehen bleiben. Die Stadt Zeven räumt der Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Vorrang ein und orientiert sich mit der Baugrenze an umliegende Bauungspläne. Die Eigentümer sollen bei der Nachverdichtung im Hinblick auf den Gehölzbestand nicht zu sehr eingeschränkt werden. Des Weiteren sind erhaltenswerte Laubbaumbestände über die Baumschutzsatzung geschützt. Dementsprechend wird von einer Festsetzung des Bestandes abgesehen.

Das Forstamt hat im Rahmen der Trägerbeteiligung angeregt, dass sich ein im Norden ca. 4000 m² großes Waldstück befindet ist diese im Rahmen der Bauleitplanung nicht nach Waldrecht abgearbeitet wurde. Bei dem angesprochenen Gehölzbestand handelt es sich jedoch um keinen Wald gemäß NWaldLG. Bei einer Begutachtung des Bestandes im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurde der Bestand als Gehölz des Siedlungsgebietes zugeordnet. Der Gehölzbestand wird teilweise gärtnerisch genutzt und der Unterbewuchs besteht aus einem Scher- und Trittrasen. Aufgrund der Ausprägung, Lage und Nutzung kann bei diesem Gehölzbestand nicht die Rede von Wald sein. Nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 NWaldLG sind innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile gehörende Parkanlagen vom Waldbegriff ausgenommen. Des Weiteren sind die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen für dieses mit Gehölzen bestandene Areal nicht gegeben, sodass die Fläche nicht die typischen Waldfunktionen erfüllen kann. Wälder sind nach dem Waldgesetz für jedermann zugänglich und dürfen nicht abgezaunt sein. Dieser Gehölzbestand ist beispielweise der Öffentlichkeit nicht zugänglich und unterliegt einer privaten Nutzung. Dementsprechend werden die Ausführungen zur Kenntnis genommen, jedoch nicht berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan stellt zudem bereits eine Wohnbaufläche dar. Der im Jahre 2002 aufgestellte Bauungsplan Nr. 70 Bickbeen wurde ebenfalls direkt angrenzend aufgestellt. Hinweise auf ein anliegendes Waldvorkommen bestanden auch damals nicht.

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 Bau-

leitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach §44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 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 potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)Fledermäuse

Im Plangebiet ist ein Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht auszuschließen, da der vorhandene Baumbestand einen potentiellen Lebensraum für Fledermäuse darstellt. Durch die Lage im innerstädtischen Bereich und die intensivere Nutzung der Hausgärten ist ein Vorkommen jedoch eher gering einzuschätzen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird den Grundstückseigentümern die Möglichkeit der Nachverdichtung gegeben. Ob und wann eine Bebauung und damit ein möglicher Eingriff in den vorhandenen Baumbestand erfolgen bleibt abzuwarten. Bereits im jetzigen Zustand kann der Baumbestand unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung beseitigt werden. Dahingehend erfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans noch kein Verlust des Baumbestandes, sodass ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu diesem Zeitpunkt der Planung ausgeschlossen werden kann. Auch nach Rechtskraft ist weiterhin zu beachten, dass beim Beseitigen von Baumbeständen Artenschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich des Tötungsverbotes unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes zu prüfen sind.

Vögel

Im Plangebiet sind Tötungen von geschützten Vögeln auszuschließen, wenn der vorhandene Gehölzbestand außerhalb der Brut- und Setzzeit gerodet wird. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG kann somit ausgeschlossen werden.

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)Fledermäuse

Das Plangebiet ist durch seine Lage im innerstädtischen Bereich mit starker Frequentierung und den umliegenden Bebauungen bereits mit verschiedenen Störeinflüssen vorbelastet. Es ist nicht ausgeschlossen, dass vereinzelte Bäume potenzielle Quartiere für Fledermäuse darstellen, sodass das Plangebiet sowie die Hausgärten mit Gehölzstrukturen von Fledermäusen frequentiert werden. Trotz der möglichen Bebauung werden im Planbereich sowie umliegend ausreichend potentielle Jagdgebiete vorhanden sein. Dahingehend kann eine Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 (2) BNatSchG ergeben sich somit nicht.

Vögel

Die mögliche Rodung des vorhandenen Gehölzbestandes stellt für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Dies dürfte jedoch Arten betreffen, die auch umliegend im Siedlungsbereich vermehrt auftreten. Im näheren Umfeld gibt es zudem eine Vielzahl von geeigneten Habitaten, sodass die ökologische Funktion weiterhin erfüllt bleibt. Verbotstatbestände 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

Im Plangebiet ist ein Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht auszuschließen, da der vorhandene Baumbestand einen potentiellen Lebensraum für Fledermäuse darstellt. Durch die Lage im innerstädtischen Bereich und die intensivere Nutzung der Hausgärten ist ein Vorkommen jedoch eher gering einzuschätzen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird den Grundstückseigentümern die Möglichkeit der Nachverdichtung gegeben. Ob und wann eine Bebauung und damit ein möglicher Eingriff in den vorhandenen Baumbestand erfolgen bleibt abzuwarten. Bereits im jetzigen Zustand kann der Baumbestand unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung beseitigt werden. Trotz der möglichen zusätzlichen Bebauung werden im Planbereich sowie umliegend vergleichbare Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sein. Dahingehend kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden, die zu einer Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen. Somit kommt es zu keinem Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (3) BNatSchG.

Vögel

Die vorhandenen Gehölzstrukturen eignen sich für einige Vogelarten des Siedlungsbereiches als Brutplatz. Eine mögliche Beseitigung des Gehölzbestandes stellt für mehrere Arten einen Verlust potentieller Brutstandorte dar. Dies dürfte jedoch Arten betreffen, die auch umliegend im Siedlungsbereich brüten. Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld gibt es auch zukünftig geeignete Habitate, sodass ausreichend Brutplätze weiterhin zur Verfügung stehen. Falls die Bäume dennoch gefällt werden sollten, befinden sich umliegend eine Vielzahl von weiteren Brutstandorten, sodass die ökologische Funktion weiterhin bestehen bleibt. Verbotstatbestände des § 44 (2) BNatSchG werden ausgeschlossen.

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 durchzuführen ist.

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.

3.4 Altlasten

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen. Ein Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

3.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt westlich der Bahnhofstraße (B 71). Nördlich des Plangebietes verlaufen zwei Schienenstrecken der EVB. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Westlich Bahnhofstraße“ der Stadt Zeven, 08.09.2016) wurden die Geräuschimmissionen, verursacht durch den Schienen- und Straßenverkehr, innerhalb des Plangebietes, ermittelt und nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, und 16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung, beurteilt.

An der östlichen Baugrenze berechnen sich tags Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tags um bis zu 14 dB und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 10 dB überschritten. Ab einer Entfernung von ca. 60 m zur östlichen Plangebietsgrenze wird der Grenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete tags eingehalten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete wird tagsüber im gesamten Plangebiet überschritten.

Nachts berechnen sich an der östlichen Baugrenze Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete nachts um bis zu 17 dB und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 13 dB überschritten. Sowohl der Orientierungswert der DIN 18005 als auch der Grenzwert der 16. BImSchV wird nachts im gesamten Plangebiet überschritten.

Trotz der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV, jeweils für allgemeine Wohngebiete, wird an einer Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes festgehalten. Der vorhandene Gebäudebestand im Plangebiet setzt sich ausschließlich aus Wohnnutzungen mit Ausnahme einer einzelnen gewerblichen Nutzung, die in allgemeinen Wohngebieten zulässig ist, zusammen. Weiterhin ist das Plangebiet durchgehend von Wohnnutzungen umgeben, so dass sich die geplante Nutzung in die unmittelbare Umgebung einfügt. Auch auf gegenüberliegender Seite der Bahnhofstraße haben sich ausschließlich Wohnnutzungen angesiedelt. Dahingehend gibt es zur geplanten Wohnnutzung keine sinnvolle Alternative. Die Festsetzung eines Mischgebietes anstelle eines allgemeinen Wohngebietes festzusetzen, um auf diese Weise den Orientierungswert der DIN 18005 sowie den Grenzwert der 16. BImSchV zu minimieren bzw. einzuhalten, ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht zielführend. Für eine Verringerung der Verkehrslärmimmissionen wurde im Rahmen der Untersuchung der Schwerpunkt auf passive Schallschutzmaßnahmen gelegt. Weiterhin wurden zur Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes im Inneren der schutzbedürftigen Räume passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand sind aufgrund der vorhandenen Straßenrandbebauung nicht umsetzbar. Einzelheiten zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind unter Punkt 3.2.3 der Begründung „Immissionsschutz“ geregelt.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbegebiet. Im Bebauungsplan Nr. 44 „Gewerbegebiet Südring“ ist bereits ein Lärmschutzwall festgesetzt, um die Flächen nördlich des Gewerbegebietes vor Lärmimmissionen zu schützen. Des Weiteren befinden sich östlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße weitere Wohnnutzungen auf die die Betriebe im Gewerbegebiet bereits Rücksicht nehmen müssen. Einschränkungen des Gewerbegebietes aufgrund der Planung sind daher nicht zu erwarten.

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

4. VER- UND ENTSORGUNG

• Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die Bahnhofstraße. Eine öffentliche verkehrliche Erschließung der rückwärtigen Grundstücke ist aufgrund der zahlreichen Grundstückseigentümer nicht umsetzbar, von den Eigentümern nicht gewollt und stellt wirtschaftlich keine Alternative dar. Die seitens des Landkreises angeregten bodenrechtlichen Spannungen werden seitens der Stadt nicht befürchtet, da eine Entwicklung nur mit Zustimmung bzw. dem Verkauf der jetzigen Eigentümer möglich ist. So-

mit ist es den Eigentümern überlassen, ob diese zukünftig eine Bebauung mit entsprechender Zufahrt (eigenes Grundstück oder privates Fahr- und Leitungsrecht) wünschen.

- **Wasser- und Löschwasserversorgung**

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Zeven.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung 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**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt wie bisher durch Versickerung oder Rückhaltung auf den Grundstücken. Sollte bei Durchführung der Planung festgestellt werden, dass eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, ist das Oberflächenwasser zurückzuhalten und gedrosselt an den Regenwasserkanal der Samtgemeinde Zeven in der Bahnhofstraße abzugeben.

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Zeven, den

.....
(Husemann)
Stadtdirektor

Stand: 04/2017