

**Amtliche Bekanntmachung**  
**Bebauungsplan Nr. 100 „Auegärten“ Stadt Zeven**  
**Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Zeven hat in seiner Sitzung am 25.08.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Auegärten“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.09.2023 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden bereits durchgeführt. In seiner Sitzung am 22.08.2024 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Zeven nun die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

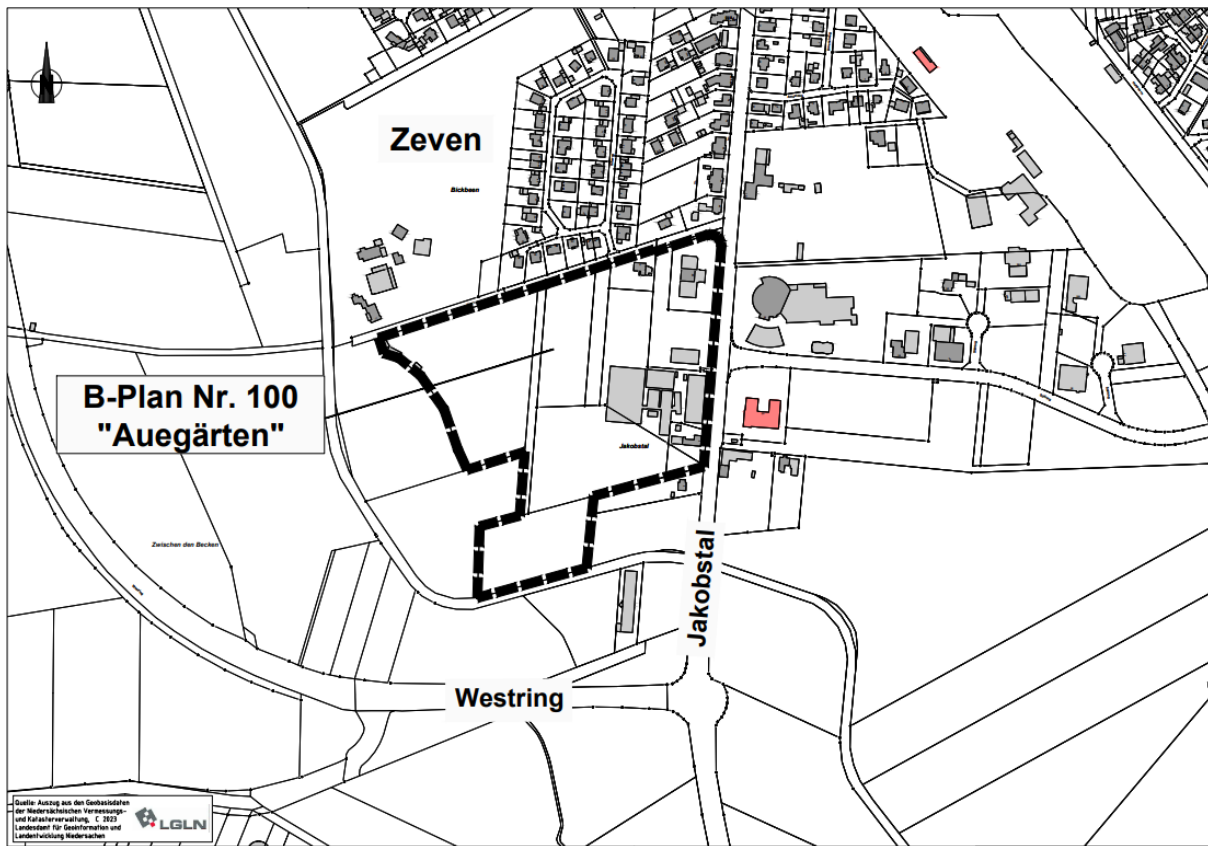
**Ziel und Zweck der Planung:**

Die Stadt Zeven möchte als Mittelzentrum im Zuge der zukünftigen Wohnbauentwicklung und zur weiteren Deckelung der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Stadtgebiet ein neues Wohngebiet ausweisen. Das neue Wohngebiet soll sich in die umliegende Landschaft und Bebauung eingliedern und Raum für Naturerleben, einen Spielplatz sowie einen zentralen Standort für Versorgungsleistungen und Parken bieten.

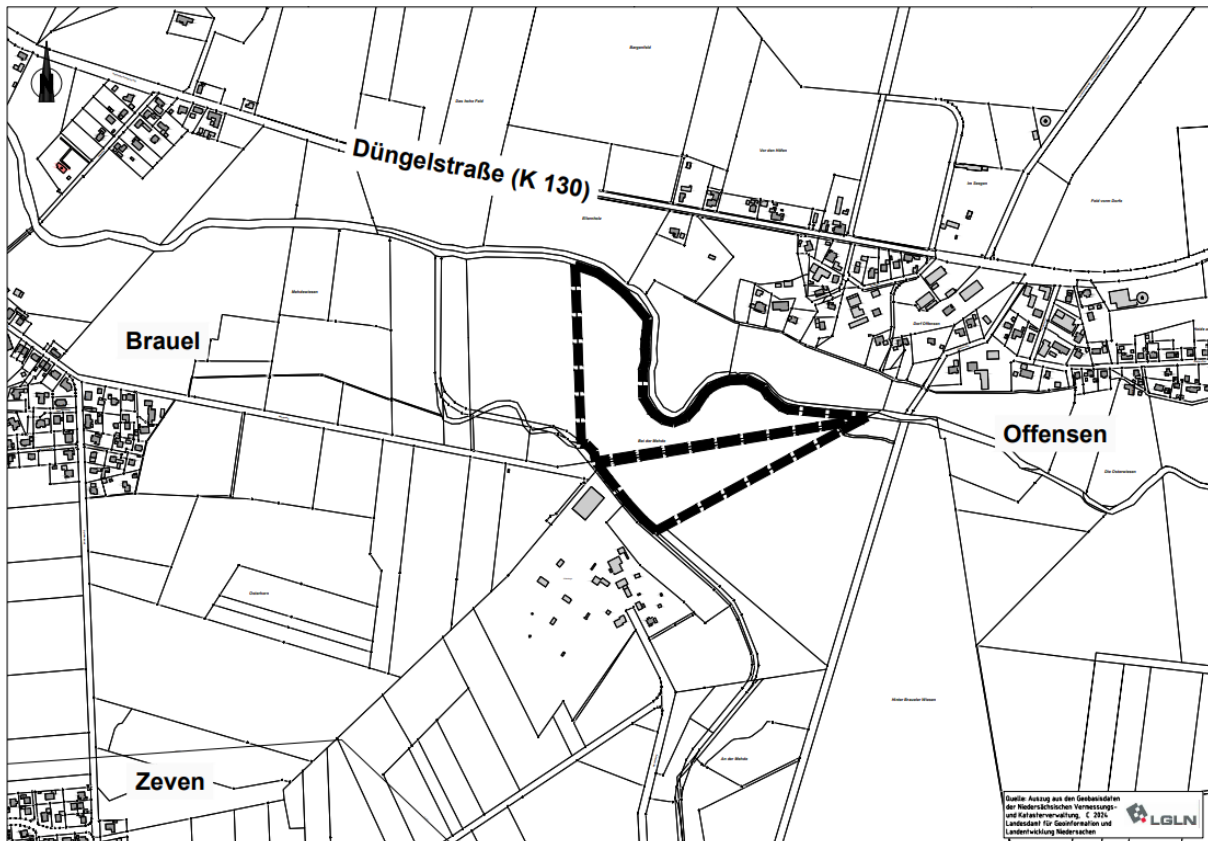
Darüber hinaus soll der bestehende Gewerbebetrieb an der Ecke Bahnhofstraße / Bickbeen sowie dessen betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich über die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes abgesichert werden. Um die Nachbarschaft der Nutzungen Wohnen und Gewerbe verträglich zu gestalten, soll zur planerischen Rücksichtnahme und im Sinne des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz ein Urbanes Gebiet als Puffer sowie flächenbezogene Schallleistungspegel ausgewiesen werden. Das Urbane Gebiet soll zudem die weitere Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken für Büro- und Geschäftsgebäude im Stadtgebiet im Rahmen der vorgesehenen Nutzungsdurchmischung sicherstellen.

Ein weiteres Ziel der Planung ist die Berücksichtigung von Aspekten der Klimaanpassung sowie des nachhaltigen Regenwassermanagements.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Auegärten“ lässt sich der nachfolgenden Planskizze entnehmen:



Für die Kompensation werden die folgenden externen Flächen herangezogen:



Nach Vorgabe der Stadt Zeven sollen in der Gemarkung Brauel, in der Flur 3 auf den Flurstücken 146 und 147 folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Ackerfläche soll zu Gras- und Staudenflur trockener, magerer Standorte sowie Extensivgrünland magerer Standorte entwickelt werden (Biotopverbund an der Oste).
- Auf dem Flurstück 147 soll auf Ackerfläche ein Waldrand angelegt werden.

Hinsichtlich der Umweltbelange wurden im Hinblick auf die Wirkfaktoren des Plangebietes insbesondere die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft:

Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Artenschutz, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen.

Als Grundlage zur Bewertung der Umweltbelange dienten insbesondere:

- Breuer, W. (2017): Beobachtungen aus 40 Jahren Eingriffsregelung.
- Bauer, H.-G., Bezzel, E., Fiedler, W. (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas.
- Blume, H.-P., Brümmer, G.W., Horn, R., Kandeler, E., Kögel-Knaber, I., Kretschmar, R., Stahr, K. & B.-M. Wilke (2010): Scheffer/Schachtschabel. Lehrbuch der Bodenkunde.
- Breuer, W. (2015): Der Schutz des Bodens in der Eingriffsregelung.
- Dietz, C. & A. Kiefer (2020): Die Fledermäuse Europas, Kosmos Naturführer, 2. Auflage.
- Drachenfels, O. v. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen. Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung.
- Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie.
- Kaiser, T. & D. Zacharias (2003): PNV-Karten für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50.
- Krüger, T., Nipkow, M. (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel – 8. Fassung, Stand 2015.
- Landkreis Rotenburg (Wümme) (2015): Landschaftsrahmenplan, Fortschreibung 2015.
- Landkreis Rotenburg (Wümme) (2019): Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung im Landkreis Rotenburg (Wümme).
- Mosimann, T., Frey, T. & P. Trute (1999): Schutzgut Klima/Luft in der Landschaftsplanung.
- Nds. Umweltministerium & Nds. Landesamt für Ökologie (2003): Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung bei Bodenabbauvorhaben.
- Poudloucky, R., Fischer, C. (2013) Rote Listen und Gesamtartenlisten der Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen, Stand Januar 2013.
- Schrödter, W., Habermas-Nieße, K. (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung.
- Südbeck, P. et al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. S. 135 – 695. Radolfzell.
- Theunert, R. (2008/2015): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten - Schutz, Gefährdung, Lebensräume, Bestand, Verbreitung – Teil A: Wirbeltiere, Pflanzen und Pilze.
- NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Verordnung Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz,
- Landesraumordnungsprogramm (LRÖP),

- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme),
- Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Zeven.

Zu den wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Informationen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit ausgelegt werden, gehört der Umweltbericht in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 100 „Auegärten“ sowie die folgenden Unterlagen

- Schalltechnische Untersuchung für eine wohnbauliche Entwicklung im Süden der Stadt Zeven an der Straße Jakobstal-T&H Ingenieure (2024),
- Gutachten zur Geruchsimmissionen durch einen Pferdehof und eine Viehhaltung im Rahmen der Bauleitplanung „Zeven-Süd-Jakobstal“-TÜV-Nord Umweltschutz (2021 sowie 2024),
- Geotechnischer Bericht „BVH Wohnbauentwicklung Jakobstal“ Ingenieursgesellschaft Dr. Ing. Michael beuße mbH. Beratende Ingenieure. Büro Tostedt (2021) und
- Verkehrsuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 („Auegärten“) in der Stadt Zeven
- Zacharias Verkehrsplanungen (2024).

#### Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB:

- Autohaus Brunkhorst, Stellungnahme vom 17.10.2023 mit Anregungen bzw. Fragen zum Schallgutachten und Hinweisen zu Bedenken bzw. Einschränkungen für den vorhandenen Betrieb.
- Bürger:in 1, Stellungnahme vom 28.09.2023 mit dem Hinweis, dass die im Geruchsgutachten festgestellte Geruchsbelastung in der Nähe der Hofstelle als zu gering empfunden wird und die genehmigten Tierbestandszahlen im Geruchsgutachten zu berücksichtigen sind.
- Bürger:in 2, Stellungnahme vom 28.09.2023 zur Benutzung des Wortes „Pferdehof“ im Geruchsgutachten anstelle der Bezeichnung als landwirtschaftliche Hofstelle sowie zur fehlenden Berücksichtigung des Betriebes einer Gästepension im Schallgutachten. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass der tatsächliche Betrieb schalltechnisch insgesamt genauer betrachtet werden sollte und insbesondere auch landwirtschaftliche Geräuschquellen, wie z.B. Tierlärm, berücksichtigt werden sollten. Die Tierzahlen und insbesondere der Nachtbetrieb des südlich befindlichen Viehhandels sollten ebenfalls berücksichtigt werden.
- Bürger:in 3, Stellungnahme vom 19.12.2023 zur Berücksichtigung des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes im Gutachten zu den Geruchsimmissionen, Tierzahlen und Geruchsquellen.

#### Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB:

- Landkreis Rotenburg (W.) vom 18.10.2023 Regionalplanerische Stellungnahme zu Bedenken in Bezug auf die angestrebte Wohnbauentwicklung außerhalb des zentralen Siedlungsbereiches des Mittelzentrums Zeven und der Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich.
- Landkreis Rotenburg (W.) vom 18.10.2023 Naturschutzfachliche Stellungnahme zur Abgrenzung der Aue-Mehde durch eine Grünfläche.
- Landkreis Rotenburg (W.) vom 18.10.2023 Stellungnahme Straßenverkehrsbehörde zu einer notwendigen gutachterlichen Feststellung, ob der Knoten Bickbeen / Bahnhofstraße für die Anzahl und die Art der Fahrzeuge ausreichend dimensioniert und leistungsfähig ist.
- Landkreis Rotenburg (W.) vom 18.10.2023 Stellungnahme Bauaufsicht zur Bestimmtheit des Höhenpunktes, Hinweisen zu den zulässigen Wohneinheiten, den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den Nutzungsschablonen und der Pufferung zwischen den ausgewiesenen Gebieten.
- Landkreis Rotenburg (W.) vom 18.10.2023 Stellungnahme Kreisarchäologie zu möglichen Bodenfundstellen.
- Landkreis Rotenburg (W.) vom 18.10.2023 Stellungnahme Abfallwirtschaft zur Erschließung des Gebietes und zur notwendigen Größe und Ausgestaltung der Wendeanlage.

- Landkreis Rotenburg (W.) vom 18.10.2023 Wasserwirtschaftliche Stellungnahme zu Bodenschutz und Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes.
- Nds. Landesforsten vom 13.10.2023 Stellungnahme zum südlich des Regenrückhaltebeckens gelegenen Waldes.
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 19.09.2023 Stellungnahme zum Untersuchungsaufwand und Detaillierungsgrad der Umweltverträglichkeitsprüfung, zum Entzug landwirtschaftlich genutzter Fläche, zu ortsüblichen und temporär auftretenden landwirtschaftlichen Immissionen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie Ausgleichs- und Kompensationsflächen.
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Stade) 05.10.2024 Stellungnahme zur Berücksichtigung von Anbauverbots- und Beschränkungszone gemäß FStrG.
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 18.10.2024 Stellungnahme zu erheblichen Bedenken in Bezug auf die schalltechnische Untersuchung, Schallschutz und einem fehlenden Nutzungskonzept in Bezug auf das dargestellte Mischgebiet.
- Stattdliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 11.10.2023 Stellungnahme zu erheblichen Bedenken in Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes.
- Industrie- und Handelskammer (IHK) Stade für den Elbe-Weser-Raum vom 18.10.2023 Stellungnahme zur kritischen Sicht in Bezug auf die Planung von schutzwürdigen Nutzungen in direkter Nachbarschaft des Gewerbebetriebes bzw. Gewerbebestandes, und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf Unternehmen sowie zur Schalluntersuchung.

Der Entwurf des vorstehend aufgeführten Bebauungsplanes und die dazu gehörende Begründung sowie die vorstehend aufgeführten wesentlichen umweltbezogenen Informationen liegen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom

**23.12.2024 bis einschl. 27.01.2025**

während der Dienstzeiten der Samtgemeindeverwaltung im Rathaus in Zeven, Am Markt 4, 27404 Zeven, Zimmer 112 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die Entwurfsunterlagen können gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auch auf der Internetseite der Samtgemeinde Zeven (auf der Startseite [www.zeven.de](http://www.zeven.de) unter Rathaus → Verwaltung → Räumliche Planung → Bauleitplanung → Bebauungspläne Stadt Zeven) eingesehen werden.

Während der Beteiligungsfrist ist für die Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Information und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkung, sowohl im Rathaus als auch telefonisch unter den Telefonnummern 04281-716143 und 04281-716243 gegeben. Ebenso besteht während der Beteiligungsfrist für jede Person die Möglichkeit, bei o. g. Stelle zum ausliegenden Planmaterial Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift abzugeben. Elektronische Erklärungen/Stellungnahmen sind an folgende E-Mail-Adresse zu senden: [bauleitplanung@zeven.de](mailto:bauleitplanung@zeven.de)

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 5 BauGB.

Zeven, den 11.12.2024

Stadt Zeven

Der Stadtdirektor