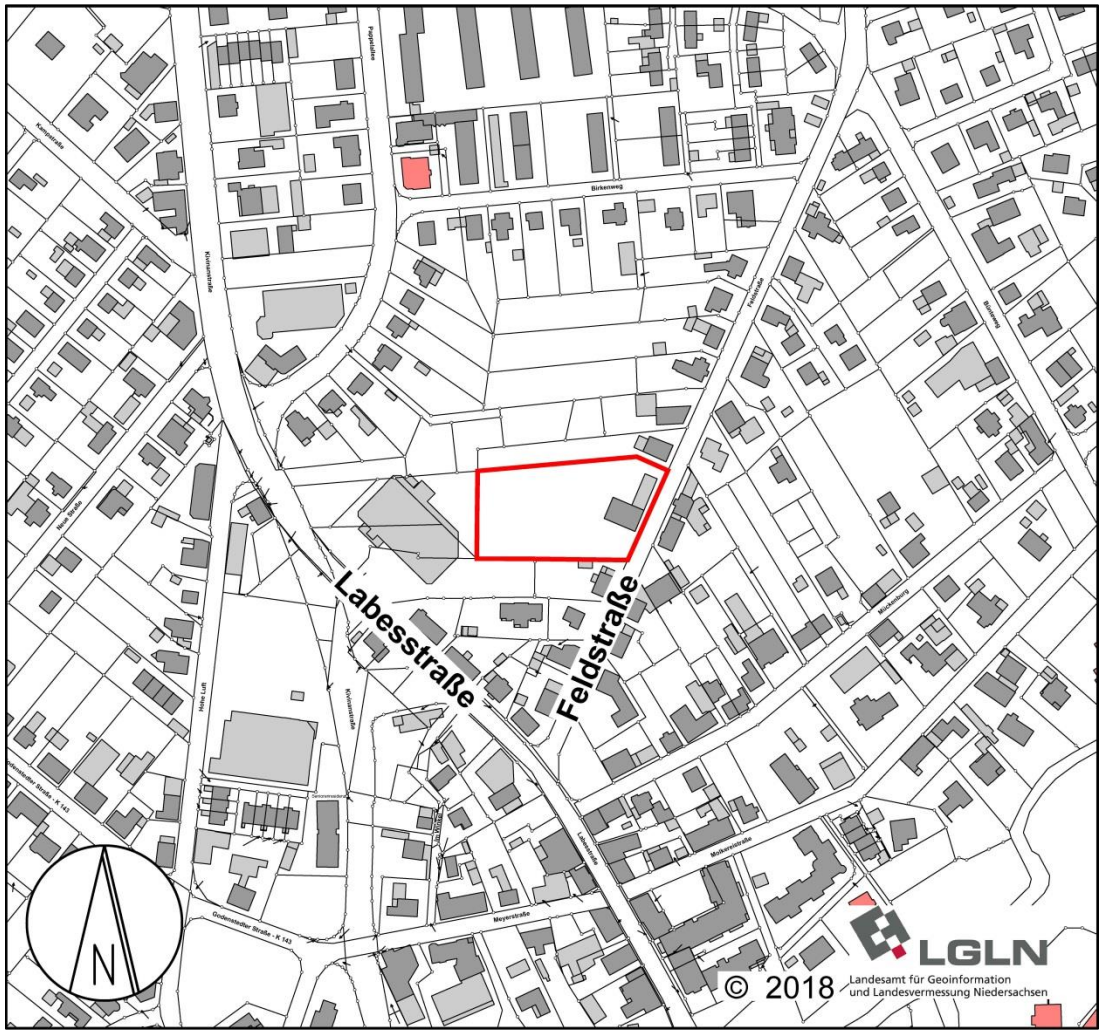
Stadt Zeven - Samtgemeinde Zeven - Landkreis Rotenburg (Wümme)

Bebauungsplan Nr. 94 "Feldstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften



aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB

Begründung

Entwurf

Stand: 27.06.2018

Stadt Zeven

Am Markt 4
27404 Zeven
Tel. 04281-716-0

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040-380-375-670, Fax -671
mail@ck-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Planung 1
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung 1
1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung 1
1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes 2
1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren 3

2 Bestandssituation 4
2.1 Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung 4
2.2 Bestehende Nutzungen und Bebauung 5
2.3 Natur und Landschaft 5

3 Planerische Rahmenbedingungen 8
3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung 8
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 9
3.3 Benachbarte Bebauungspläne 10

4 Inhalte der Planung 10
4.1 Art der baulichen Nutzung 10
4.2 Maß der baulichen Nutzung 11
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise 12
4.4 Grünordnung 13
4.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO 13
4.6 Verkehrliche Erschließung 13
4.7 Ver- und Entsorgung 14

5 Waldumwandlung 15

6 Immissionsschutz 15

7 Maßnahmen zur Verwirklichung 17
7.1 Bodenordnung 17
7.2 Kosten und Finanzierung 17

8 Flächenangaben 17

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).

1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Planungsanlass

Anlass der Planung ist das von der „Lebenshilfe Bremervörde/Zeven e.V.“ geplante Vorhaben des Neubaus einer Wohnanlage für Menschen mit Behinderungen auf einer bislang baulich und landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Dazu ist zunächst der Abbruch des vorhandenen Wohn-/Wirtschaftsgebäudes an der „Feldstraße“ vorgesehen. Geplant ist dann die Errichtung eines zweigeschossigen, L-förmigen Wohngebäudes an der „Feldstraße“ im nordöstlichen Bereich des Baugrundstücks und eines weiteren Wohngebäudes im rückwärtigen, westlichen Bereich. Die Gebäude sollen flach geneigte Dächer erhalten.

Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand sind insgesamt ca. 27 Wohneinheiten in drei verschiedenen Größen, ein Gemeinschaftsraum inklusive Küchenzeile und barrierefreier Toilettenanlage, Gäste-WC im Erdgeschoss, ein weiterer Gemeinschaftsraum als erweitertes Wohnzimmer sowie moderne, flexible Büroräume im Erdgeschoss mit angegliederten Büro-Lagerräumen im vorderen Bereich der Wohnanlage vorgesehen.

Alle entstehenden Wohneinheiten sollen barrierefrei (im Obergeschoss durch Fahrstuhl) erreichbar sein; teilweise sollen auch Bäder, Türen und weitere bauliche Elemente barrierefrei gestaltet werden. Insgesamt sollen die Neubauten als Wohnanlage für „ALLE“ konzipiert werden. Dies bezieht eine Öffnung der dort geplanten Angebote für alle Menschen mit ein. Ein Teil der Wohnungen soll auf dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden, um für Menschen in besonderen Lebenslagen wie Senioren, Schüler, Azubis Wohnraum zu bieten. Als besondere Ausrichtung der Wohnanlage sollen Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen inklusive speziellen Wohn- und Dienstleistungsangeboten entwickelt werden.

Von der „Feldstraße“ aus ist eine Zufahrt geplant, über die die im südlichen Bereich des Baugrundstücks gelegenen Stellplätze und Nebenanlagen sowie die weiteren Zuwegungen zu den Gebäuden erschlossen werden. Als Nebenanlagen sind Flächen zur Unterbringung von Fahrrad-Abstellplätzen, Gartenmöbeln und zur Bereitstellung von Abfallbehältern vorgesehen.

Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Zeven ist im Rahmen ihrer raumordnerischen Schwerpunktaufgabe zur „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ bemüht, das Wohnraumangebot für bestimmte Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf wie z.B. Menschen mit Behinderungen zu verbessern. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens soll daher auch aus einem begründeten Interesse der Stadt Zeven heraus geschaffen werden.

Für den Bereich des Plangebiets liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der Flächennutzungsplan stellt gemischte Bauflächen dar.

Um eine in städtebaulicher Hinsicht ortsverträgliche Nutzung der Grundstücksfläche sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im Zuge der Planung sind in diesem Sinne neben u.a. den Aspekten der Flächenversiegelung, der Erschließung und Unterbringung von Stellplätzen sowie des Einfügens in das Ortsbild insbesondere die Aspekte des Immissionsschutzes und der Oberflächenentwässerung zu berücksichtigen.

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen, sodass der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden kann.

Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Aktivierung eines innerörtlichen Nachverdichtungspotenzials für eine der Lage und dem städtischen Maßstab entsprechende (Wohn-)Bebauung.

Konkretes Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Bauvorhabens zur Schaffung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen auf einem an der „Feldstraße“ gelegenen Baugrundstück.

Dabei sollen insbesondere den Belangen von Natur und Landschaft sowie Erfordernissen des Immissionsschutzes Rechnung getragen werden.

Ziel ist somit eine lagegerechte und mit dem Ortsbild verträgliche Überplanung der Fläche als Wohnstandort im durch gemischte Bebauung geprägten Innenbereich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 „Feldstraße“ werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Aktivierung des innerörtlichen Nachverdichtungspotenzials für eine der Lage entsprechende (Wohn-)Bebauung im städtischen Maßstab
- Bestimmung von gestalterischen Mindestanforderungen zur Sicherung des Ortsbildes
- Parallel Sicherung der Umwandlung einer vorhandenen Waldfläche

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Stadt Zeven hat daher am 08.03.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 94 „Feldstraße“ gefasst.

1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden durch (Wohn-)Bebauung entlang der „Feldstraße“ und Grünflächen,
- im Westen durch den Standort eines Verbrauchermarktes,
- im Süden durch gemischte Bebauung entlang der „Feldstraße“ und „Labesstraße“,
- im Osten durch gemischte Bebauung entlang der „Feldstraße“.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 254/8, Flur 2, Gemarkung Zeven mit einer Gesamtfläche von ca. 0,51 ha (ca. 5.130 m²). Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Im Plangebiet ist eine bauliche Nachverdichtung und Reaktivierung brach liegender und ungenutzter Flächen innerhalb des bestehenden, im baulichen Zusammenhang bebauten Ortsteils vorgesehen. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan soll somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind:

a.) Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m² oder zwischen 20.000 m² und 70.000 m² und aufgrund einer überschlägigen Prüfung wird die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

b.) Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich beträgt bei einer Plangebietsgröße von ca. 5.130 m² zwangsläufig weniger als 20.000 m², es kommt hier also die Verfahrensvariante nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zum Tragen. Zudem werden durch die Planung erkennbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und auch keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt werden, sodass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden kann.

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind sich ggf. aufdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit.

Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Dies ist durch die Inanspruchnahme einer vorhandenen, nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldG) geschützten Waldfläche durch die geplante bauliche Nutzung gegeben, sodass hierfür eine entsprechende forstwirtschaftliche Kompensation erforderlich ist.

Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten. Eine Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) nicht zu erkennen. Vor Abriss der vorhandenen Gebäude sind diese auf Vorkommen von Tieren wie z. B. Fledermäuse oder Vogelarten zu untersuchen. Bei positivem Fund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die vorhandene Waldfläche stellt jedoch ein Potential für geschützte Arten dar. Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der Genehmigung zur Waldumwandlung geprüft. Eine fachliche Begutachtung der Waldfläche durch die Waldbehörde ist am 21.11.2017 erfolgt. Es wurden keine natürlichen Habitate geschützter Arten gefunden.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch den Bebauungsplan beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

2 Bestandssituation

2.1 Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet befindet sich 0,5 km nördlich des Ortszentrums der Ortslage von Zeven; westlich an der Gemeindestraße „Feldstraße“. Südlich des Plangebietes verläuft die „Labesstraße“; westlich befindet sich ein großflächiger Verbrauchermarkt. Der Bereich stellt sich mit der angrenzenden Misch- und Wohnbebauung und dem großflächigen Verbrauchermarkt als eine städtebaulich gewachsene, durchmischte Lage innerhalb des städtischen Siedlungsgefüges dar.

Die Erschließung für den KFZ-Verkehr erfolgt über die „Feldstraße“. Durch den Anschluss an die „Labesstraße“ und folgend an die westlich verlaufende Bundesstraße B 71 ist das Plangebiet gut erschlossen und überörtlich angebunden.

Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab),
Quelle: OSM, Bearbeitung eigene Darstellung

2.2 Bestehende Nutzungen und Bebauung

Der östliche Teil des Plangebietes ist durch die Bestandsbebauung an der „Feldstraße“ geprägt. Im Bestand befindet sich hier ein landwirtschaftliches Gebäude / Wohnhaus. Von der „Feldstraße“ aus ist eine befestigte Zufahrt vorhanden. Durch diese Bebauung weist der östliche Teil des Plangebietes im gegenwärtigen Zustand insgesamt bereits einen erhöhten Versiegelungsgrad auf. Der bislang unbebaute übrige Teil des Plangebietes ist durch den vorhandenen Grün- und Gehölzbestand geprägt. Hier befinden sich neben einer Grünfläche mehrere Einzelbäume und Baum-/Strauchgruppen, die in dem zusammenhängenden südwestlichen Bereich erkennbar als Wald einzustufen sind.

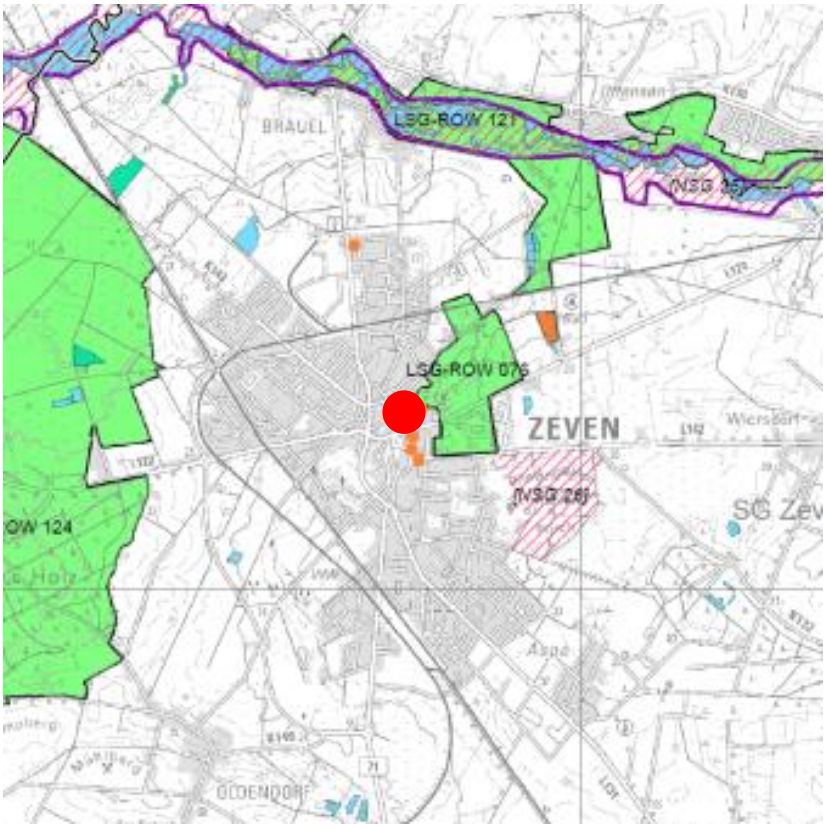
2.3 Natur und Landschaft

Planungsvorgaben

Die Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans (LRP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) aus dem Jahr 2015 stellt für den Bereich des Plangebietes Siedlungsfläche ohne Zielzuordnung dar. Nordöstlich wird ein Gebiet mit dem Ziel „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher und hoher Bedeutung für Arten und Biotope“ dargestellt.

Dieses Gebiet stellt das nächstgelegene Schutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet LSG-ROW 076) dar. Auswirkungen auf diesen Bereich sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist vollständig von Siedlungsflächen umgeben. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist daher nicht zu erwarten.

In der südlichen Umgebung des Plangebietes sind mehrere Naturdenkmale vorhanden; Auswirkungen auf diese durch das Planvorhaben sind nicht erkennbar.



Ausschnitt aus der Karte 6 (Schutzgebiete) des LRP 2015 mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab), Quelle: LRP 2015, Bearbeitung eigene Darstellung

Boden

Dem Plangebiet ist kein spezifischer Bodentyp zugeordnet. Östlich werden seltene Böden: Gley mit Erd-Niedermooraufl age im LRP 2015 dargestellt. Östlich wird zudem ein historisch alter Waldstandort im Bereich des LSG-ROW 076 ausgewiesen.

Durch die bereits genehmigte bauliche Nutzung der Fläche sind Vorbelastungen des Bodens möglich, wodurch das Bodenleben und die Bildung von Grundwasser beeinträchtigt worden sein könnten.

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist angesichts der seit Jahren auf der Fläche ausgeübten Nutzung und des bestehenden Versiegelungsgrades durch die Planung von keiner zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung des Bodens auszugehen. Im westlichen Bereich ist hingegen von einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodens durch unvermeidbare Eingriffe zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens auszugehen.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Versiegelung ist der Planbereich insgesamt hinsichtlich des Funktionselementes Boden jedoch von geringer Bedeutung.

Konkrete Altablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Wasser

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet; es sind zudem keine Oberflächengewässer betroffen.

Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung.

Luft und Klima

Das Plangebiet liegt klimatisch im Bereich des niedersächsischen Flachlands; das Klima ist atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst. Die jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 600 bis 700 mm pro Jahr. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei ca. 16,5° Celsius. Der Wind weht im Sommer überwiegend aus SW, während im Winter NO-Winde vorherrschen.

Durch die Nutzungen innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung sowie insbesondere durch die Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen besteht eine Vorbelastung der Luft durch Schadstoffemissionen. Der Bewuchs im Plangebiet (Waldfläche) trägt zur Frischluftentstehung bei.

Für die Luft und das Klima hat das Plangebiet insgesamt aufgrund der geringen Größe jedoch nur eine geringe Bedeutung.

Orts- und Landschaftsbild

Da der Planbereich innerörtlich liegt, hat er keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Das Ortsbild in diesem Bereich der Ortslage ist geprägt durch die unterschiedlichen Bebauungsformen (verschiedene Typen von Wohngebäuden, Kleingewerbe), die zum Teil großvolumigen Baukörper der umliegenden gewerblichen Nutzungen (z.B. großflächiger Lebensmittelmarkt) und die Infrastruktur (Straßenverkehrsflächen).

Aufgrund dieser städtebaulich durchmischten Lage ist das Ortsbild als wenig empfindlich gegenüber dem geplanten Bauvorhaben zu bewerten, zumal das vorhandene Gebäude im Plangebiet bereits seit Jahren Teil des Ortsbilds an dieser Stelle ist. Der Bereich ist insgesamt für das Ortsbild von nur allgemeiner Bedeutung.

Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation

Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind außer des schützenswerten Gehölzbestands (Wald) keine geschützten Objekte oder Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Allerdings bietet die Waldfläche ein Potenzial für baumbrütende geschützte Arten.

Mit Ausnahme der Waldfläche sind die vorhandenen Gehölzstrukturen nicht als besonders schützenswert zu bewerten.

Diese Änderung findet im beplanten Innenbereich statt, sodass auch in der näheren Umgebung erkennbar keine naturschutzfachlich besonders hochwertigen Flächen vorhanden sind.

Aufgrund der Ausprägung der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand – mit Ausnahme der Waldfläche - als Biotop von allgemeiner Bedeutung mit – aufgrund der geringen Größe und der Lage im Siedlungsgefüge - geringem Entwicklungspotenzial angesehen.

Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Dem Grundstückseigentümer sind keine Verunreinigungen bzw. schädliche Bodeneinträge auf dem Gelände bekannt.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt würden.

Ein Verdacht auf Bodenfunde ist ebenfalls nicht bekannt. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich dem Landkreis Rothenburg-Wümme, Untere Denkmalschutzbehörde, mitzuteilen sind. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

Immissionsschutz

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung und der ausgeübten bzw. zulässigen Nutzung innerhalb des Plangebietes können im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben immissionsschutzrechtliche Konflikte auftreten.

Durch die vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung, insbesondere durch den westlich benachbarten Verbrauchermarkt, ist bereits mit einer Vorbelastung zulässiger schutzwürdiger Wohnnutzungen, insbesondere im westlichen Bereich des Plangebietes, durch Gewerbelärm zu rechnen. Grundsätzlich soll durch die Anordnung der Gebäude auf die bestehende Immissionsbelastung reagiert werden, in dem die schutzwürdigen Nutzungen von den emittierenden Nutzungen abgerückt werden.

Die Schutzansprüche der Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sind zu beachten. Bei Errichtung von Wohngebäuden in Bereichen mit einer Immissionsbelastung unterhalb des zulässigen Höchstwertes von 55 dB(A) ist kein vorhabenbezogener Nachweis über die Einhaltung des vorgegebenen Immissionsrichtwertes zu erbringen (siehe unter Kap. 6 „Immissionsschutz“).

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

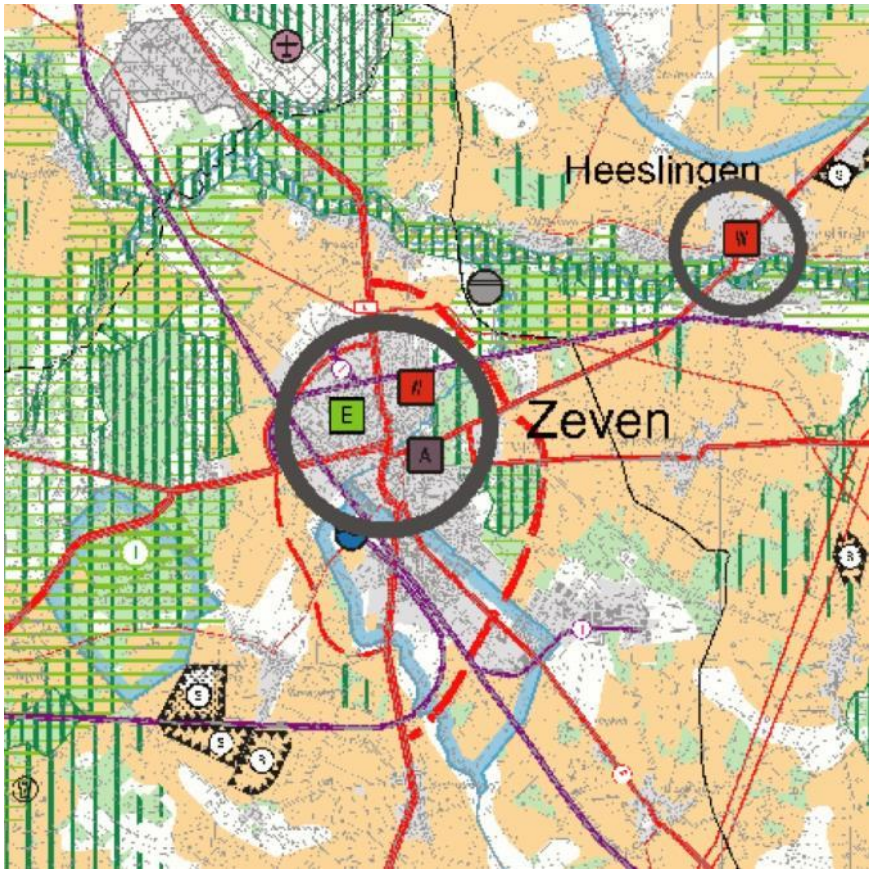
Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP, neugefasst am 26.09.2017, Nds. GVBI. 2017, 378) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 des Landkreises Rotenburg (Wümme).

Insbesondere die folgenden Festlegungen sind für die Planung relevant:

Zentralörtliche Gliederung, Schwerpunktaufgaben

Die Stadt Zeven ist laut LROP 2017 als Mittelzentrum ausgewiesen und ein Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“. Das RROP 2005 übernimmt diese raumordnerischen Ausweisungen.

In den Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote des gehobenen Bedarfs bereitzustellen. Die städtebauliche Entwicklung dieser Gemeinden hat sich auf die Schaffung von Arbeits- und Wohnstätten auszurichten. Die Stadt Zeven ist zugleich Mitglied und Verwaltungssitz der Samtgemeinde Zeven, zu der die weiteren Mitgliedsgemeinden Elsdorf, Gyhum und Heeslingen zählen. Die Gemeinde Heeslingen ist neben Zeven innerhalb der Samtgemeinde als Grundzentrum festgelegt und besitzt laut RROP 2005 ebenfalls die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“.



Ausschnitt aus dem RROP 2005 (ohne Maßstab), Quelle: LK Rotenburg (Wümme)

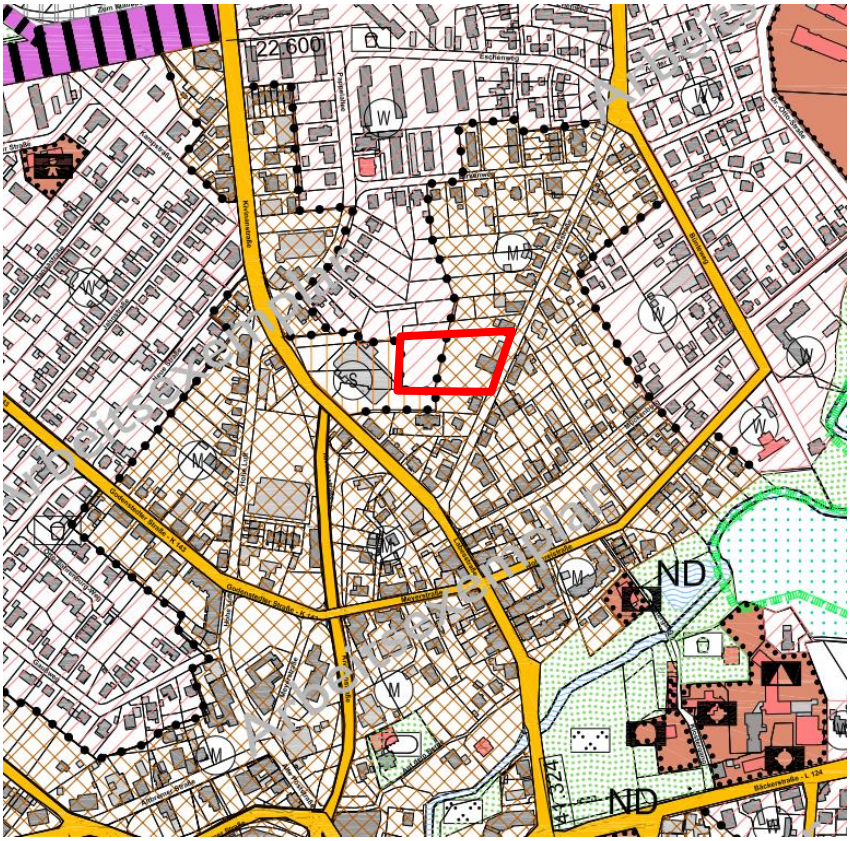
Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Zeven. Die Sicherung eines Baugebietes für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen sowie die Ermöglichung des konkret geplanten Bauvorhabens leisten einen Beitrag zur Erfüllung der raumordnerischen Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten der Stadt Zeven. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte, dass die Planung im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung stehen könnte.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

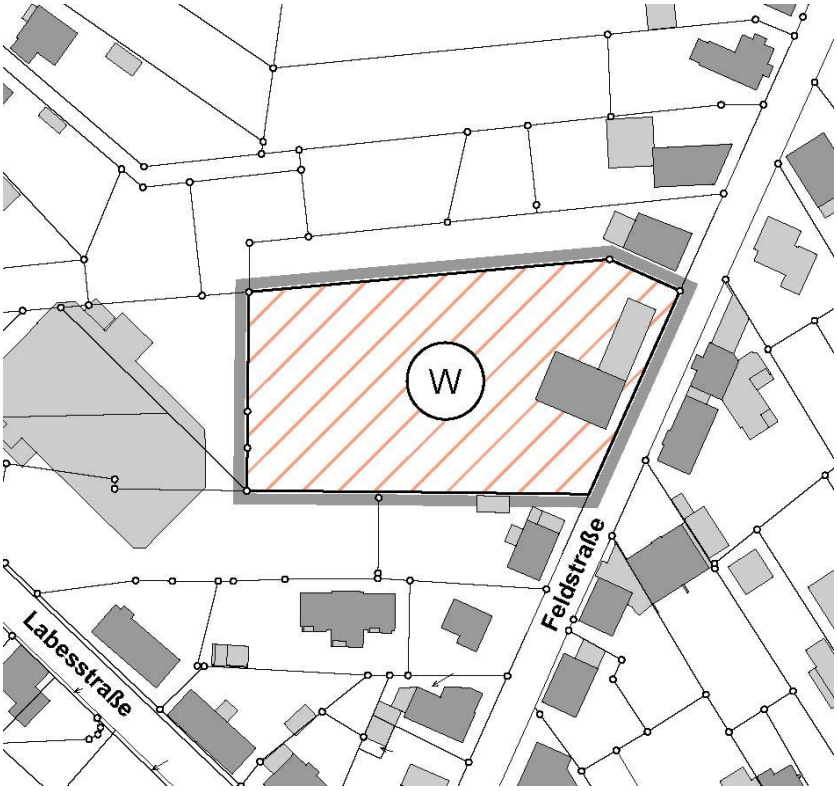
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven (Rechtskraft 1979) wird die Fläche des Plangebietes im straßenseitigen Bereich als gemischte Baufläche (M) und im rückwärtigen Bereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Unmittelbar östlich und westlich grenzen gemischte Bauflächen an, nördlich Wohnbauflächen.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes weicht der Bebauungsplan in Teilbereichen von den Darstellungen des FNP ab. Der FNP ist daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Die Anpassung soll für das gesamte Plangebiet einheitlich erfolgen. Konkret handelt es sich somit um ca. 0,51 ha, die in Teilbereichen bisher als gemischte Bauflächen (M) dargestellt sind und auf dem Wege der Berichtigung als eine Wohnbaufläche (W) angepasst werden sollen.

Die Darstellung ist mit den umliegenden Darstellungen der gemischten Bauflächen (M) und der Wohnbauflächen (W) verträglich. Durch die Änderung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet weiterhin gewährleistet.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab), Quelle: Stadt Zeven



Vorgesehene FNP-Berichtigung (ohne Maßstab)

3.3 Benachbarte Bebauungspläne

Für den Bereich westlich des Plangebietes existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 „Nördlich der Labesstraße““ der Stadt Zeven (Rechtskraft 27.12.2004), der u.a. ein sonstiges Sondergebiet zur Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes festsetzt.

4 Inhalte der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen wird im Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Plangebiet können dementsprechend Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO) untergebracht werden. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass die Bebauung des Plangebietes in Übereinstimmung mit § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient und sich zugleich in die nähere städtebauliche Umgebung einfügt. Insbesondere soll die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden.

Die Festsetzung ergibt sich zudem unmittelbar aus dem konkret geplanten Bauvorhaben des Neubaus einer Wohnanlage für Menschen mit Behinderungen, da innerhalb dieser vorwiegend Wohnen stattfinden soll. Durch die Festsetzung eines WA wird den Schutzansprüchen der künftigen Nutzer der Wohnanlage gegenüber negativen Umwelteinwirkungen - insbesondere hinsichtlich Immissionen – Rechnung getragen. Die Festsetzung eines WA steht der Unterbringung von Büroräumen und anderen Nicht-Wohnräumen, die z.B. im Zusammenhang mit Service-Einrichtungen der Pflege oder Betreuung benötigt werden, nicht entgegen.

Von der Festsetzung einer Fläche für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB wird abgesehen, um das Baugrundstück für die Zukunft auch für andere gemäß § 4 BauNVO zulässige Nutzungen offen zu halten. Ein dring-

licher Grund zur Bereitstellung und Sicherung von Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf besteht mithin nicht.

Die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) als Art der baulichen Nutzung scheidet aus mehreren Gründe aus: Zum einen kann aufgrund der geringen Größe des Plangebietes die für eine Mischgebietstypik zwingend erforderliche Nutzungsmischung aus Wohnen und (nicht wesentlich störendem) Gewerbe nicht erreicht werden. Zudem soll potenziellen Investoren mit der allgemeinen Zulässigkeit sowohl von Wohnen als auch von Nicht-Wohnnutzungen kein allzu breiter Spielraum eröffnet werden. Die Festsetzung eines Mischgebietes ist somit planungsrechtlich nicht gedeckt.

In dem allgemeinen Wohngebiet sollen die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten **Ausnahmen außer Tankstellen zulässig** sein. Die Ausnahmen lassen sich in diesem Bereich der Ortslage mit dem bestehenden und angestrebten Charakter als gemischtes Gebiet mit ausgeprägtem Wohnanteil vereinbaren. Auch bietet sich das Baugrundstück auch für einzelne, ausnahmsweise zulässige Betriebe wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes an.

Tankstellen sollen jedoch **ausgeschlossen** werden, da bei dieser Nutzung insbesondere durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen eine städtebaulich unbefriedigende Situation geschaffen würde.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet wird geregelt durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (Z).

Zur Ermittlung der festzusetzenden GRZ wird die aktuelle Planung des Grundstückseigentümers herangezogen. Nach Angaben des Grundstückseigentümers wird sich die geplante Wohnanlage im Einzelnen aus folgenden Gebäuden und deren Grundflächen zusammensetzen:

- Hauptgebäude / Wohnhaus-Komplex ca. 1.380 m²,
- Nebengebäude / Einzelwohnhaus ca. 270 m²

Die Summe der geplanten **Hauptnutzungen** beträgt demnach nach überschlägiger Ermittlung **ca. 1.650 m²**. Bei einer Größe des Wohngebietes (= Geltungsbereich des Bebauungsplans) von ca. 5.130 m² ergibt sich eine GRZ I von 0,32.

Nach den Bestimmungen des § 19 BauNVO kann die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Nebenanlagen um 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die derzeit geplanten Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen setzen sich zusammen aus:

- Stellplatzflächen ca. 375 m²,
- Zufahrten, Fahrflächen und Zuwegungen ca. 880 m²,
- Fahrradabstellplätze ca. 40 m²,
- Gartenmöbel ca. 25 m²,
- Müllbereitstellung ca. 50 m²

Es ergibt sich eine Fläche für **Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen von ca. 1.370 m².** Zusammen mit den Flächen der Hauptnutzung ergibt sich eine Gesamt-GR von ca. 3.020 m² bzw. eine GRZ II von 0,59.

Um die geplanten Nutzungen vorhabenbezogen zu ermöglichen wird somit eine **GRZ von 0,4 für das Wohngebiet** festgesetzt, was eine mögliche Grundfläche für Hauptnutzungen und Fläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen von maximal ca. 3.080 m² bedeutet. Für das geplante Bauvorhaben verbleibt somit ein Puffer von ca. 60 m² für gering-

fügige Abweichungen und zukünftige Erweiterungen. Die Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit eingehalten.

Im Plangebiet soll ein möglichst hoher Versickerungsgrad der (teil-)versiegelten Flächen erreicht werden. Daher sollen Flächen von Stellplätzen und Zufahrten, Zuwegungen zu den Gebäuden und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, die als **offenporige Pflasterflächen mit Versickerungsfugen (als wasserdurchlässiger Aufbau)** hergestellt werden, **mit 70 v.H. angerechnet** werden (70 % von 100 % der jeweiligen Flächen). Dadurch wird auch ein zusätzlicher Spielraum (Puffer) für das geplante Bauvorhaben eingeräumt.

Insgesamt soll durch die festgesetzte GRZ eine der Lage des Baugebietes im Siedlungsbereich von Zeven angepasste, städtische Bebauungsdichte erreicht werden. Aufgrund der geringen Größe und der Lage des Plangebietes soll auch eine flächensparende, verdichtete Bebauung möglich sein. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung ein angemessener und ausreichender Rahmen für eine wohnbauliche Nutzung geschaffen, die sich in die nähere städtebauliche Umgebung einfügt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Wohngebiet mit **zwei Vollgeschossen (II)** als Höchstmaß festgesetzt, um das geplante Bauvorhaben zu ermöglichen. Dadurch soll auch ein übermäßiges, das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigendes Ausgreifen in die Höhe verhindert werden. Vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes und der näheren städtebaulichen Umgebung wird das Orts- und Landschaftsbild somit nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt.

Da im Bebauungsplan keine örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden, handelt es sich hier um einen einfachen Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB, sodass sich die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende Zulässigkeit von Vorhaben (z.B. in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen) grundsätzlich nach § 34 BauGB richtet.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptnutzungen im Plangebiet sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, die ausreichend Spielraum für den Grundstückseigentümer zur Platzierung der Gebäude lassen.

Die Baugrenzen werden mit einem **Abstand von mindestens 3 m** (gemäß NBauO einzuhaltenden Mindestabstand) festgesetzt. Zu den nördlich und südlich an der „Feldstraße“ angrenzenden Grundstücken i.S.d. nachbarlichen Rücksichtnahme auf die dortigen Wohnhäuser ein erhöhter Abstand von 5 m festgesetzt. Zur rückwärtigen Grundstücksgrenze wird ebenfalls ein auf 5 m erhöhter Abstand eingehalten, um der direkten Nachbarschaft zum westlich vorhandenen Verbrauchermarkt und dessen Stelllatzflächen Rechnung zu tragen. Straßenseitig wird ein Abstand von 3 m, der sich auch an der vorhandenen Bebauung orientiert, beibehalten.

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen bauliche **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind bzw. von denen eine Gebäudewirkung ausgeht, **Garagen und Carports** i.S.d. § 12 BauNVO **die straßenseitige Baugrenze hin zur Feldstraße nicht überschreiten**. Dies trägt dazu bei, dass der Straßenraum hier durch eine zusammenhängende, unverbaute Zone geprägt wird und gleichzeitig nicht zu stark eingeengt wird. Auf der verbleibenden Grundstücksfläche wird ein entsprechend großer Spielraum für das Anordnen von Garagen und sonstigen baulichen Anlagen gewährleistet.

Im Wohngebiet sollen die für das geplante Bauvorhaben vorgesehenen Gebäudelängen zugelassen werden können. Das geplante Hauptgebäude besitzt eine Gebäudelänge von über 50 m. Daher wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt, in der die Vorschriften der offenen Bauweise gelten, jedoch abweichend Gebäudelängen von über 50 m möglich sind.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine den Entwicklungszielen angemessene Überbaubarkeit des Grundstückes gewährleistet, gleichzeitig wird über die Begrenzung und Anordnung des ‚Baufensters' die Lage und Größe von Bauvorhaben entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und der geforderten Maßstäblichkeit sichergestellt und die benachbarten Nutzungen hinreichend berücksichtigt.

4.4 Grünordnung

Zu berücksichtigen ist der **vorhandene Baumbestand**, welcher durch die Baumschutzsatzung der Stadt Zeven geschützt ist. Für die nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäume außerhalb des durch die Waldumwandlung betroffenen Bereichs des Grundstücks sind entsprechend Ausnahmen von den Verboten des § 4 der Baumschutzsatzung zu beantragen, um eine Fällung zu ermöglichen. Als Grund für eine Ausnahme kann sich hierbei auf § 6 Abs. 1 Buchstabe d) der Baumschutzsatzung bezogen werden. Ersatzpflanzungen sind entsprechend der Baumschutzsatzung durchzuführen.

Die Verwendung von **standortfremden Nadelgehölzen** wird im Plangebiet eingeschränkt. Sie sind nur als Einzelgehölze, nicht aber in Gruppen oder Reihen zulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die Gartengestaltung sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und somit einen höheren ökologischen Wert erhält.

Zur **Berücksichtigung des Artenschutzes** wird der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr. 1 in BNatSchG) das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten ist.

4.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Das im Plangebiet zulässige Vorhaben beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch sind einige Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude erforderlich. Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

Dächer

Für die Hauptdächer der Hauptnutzungen werden nur geneigte Dächer mit einer **Dachneigung** von **mindestens 15 Grad** zugelassen. Doppelhäuser sind jeweils mit gleichen Dachformen sowie Dachneigungen bei gleicher Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhe auszubilden. Somit wird sichergestellt, dass die Wohngebäude durch für den ländlichen Raum typische, geneigte Dächer geprägt werden.

Eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform ist auch für Nebengebäude wünschenswert. Um die Gestaltungsmöglichkeiten nicht zu sehr einzuschränken, können bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und **Garagen auch mit flacher geneigten Dächern oder Flachdächern** versehen werden.

Um eine das Ortsbild beeinträchtigende Wirkung von geneigten Dächern zu verhindern, wird festgesetzt, dass bei geneigten Dächern und Dacheindeckungen glänzende und reflektierende Oberflächen nicht zulässig sind.

Um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen, sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik und Solarthermie) auf oder in den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht. Ebenso sind Dachbegrünungen möglich.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über eine direkte Anbindung an die Gemeindestraße „Feldstraße“ erschlossen. Ausreichende Sichtfelder (Anfahrsicht) sind vorhanden. Grundsätzlich sollte ein

verkehrstechnisch ungünstiges, zu nahes Aneinanderrücken von Ein- und Ausfahrten vermieden werden.

Für das konkret geplante Bauvorhaben einer Wohnanlage für Menschen mit Behinderungen ist die Erschließung der Stellplätze und Gebäude über eine Zufahrt an der „Feldstraße“ im südlichen Bereich des Grundstücks vorgesehen.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Straßenraum vorhanden, das Grundstück ist aufgrund der vorhandenen Nutzung bereits angeschlossen. Erweiterungen vorhandener Anschlüsse und Leitungen sowie Neuanschlüsse sind im Rahmen des konkreten Neubauvorhabens zu prüfen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert. Das Grundstück ist an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen. Im Plangebiet verlaufen Hausanschlussleitungen für die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet vorhandenen Gebäude.

Löschwasserversorgung

Für das geplante Bauvorhaben ist eine Löschwasserversorgung sicherzustellen. Nach Auskunft des Wasserwerkes Zeven kann die Löschwasserversorgung durch Hydranten in der Feldstraße mit einer Durchflussmenge von ca. 96 m³/h im Umkreis von 300 m sichergestellt werden. Außerdem sind ausreichend Feuerwehrflächen gemäß DIN 14090 vorzuhalten.

Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des Oberflächen- und Schmutzwassers erfolgt über ein Trennsystem. Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an das vorhandene Schmutzwassersystem abgeführt.

Das Regenwassersystem der Stadt Zeven in diesem Bereich der Ortslage besitzt keine Kapazität zur Aufnahme von zusätzlichem Oberflächenwasser. Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen kann durch Anschluss an das Regenwassersystem der Stadt gedrosselt (1 l/s/ha) abgeführt werden, wofür eine Fläche oder Anlage zur Regenwasserrückhaltung notwendig ist. Alternativ kann eine Versickerung auf der Grundstücksfläche erfolgen.

Versorgung mit elektrischer Energie

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen. Die Versorgung des Neubauvorhabens mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das örtliche Netz.

Gasversorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen. Die Gasversorgung im Plangebiet kann grundsätzlich als gesichert angesehen werden.

Telekommunikation

Die Bereitstellung der Leitungen für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über einen Netzbetreiber. In dem Bereich befinden sich bereits Telekommunikationskabel, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann.

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Rotenburg (Wümme), der diese einer privaten Firma übertragen hat. Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen,

wenn Abstell- bzw. Bereitstellungsflächen für Müll-/Abfallbehälter straßenseitig vorgesehen werden. Dies ist im Rahmen der konkreten Ausbauplanung des Neubauvorhabens zu berücksichtigen; ein ggf. erforderlicher Hol- und Bringservice muss vom Vorhabenträger bereitgestellt werden. Die Festsetzung von Bereitstellungsflächen für Müll-/Abfallbehälter-Standorten im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Kampfmittelbeseitigung

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Grundsätzlich gilt: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

5 Waldumwandlung

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine mit Waldbäumen bestockte Fläche, die i.S.d. § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldG) als Wald anzusprechen ist. Durch die Planung wird diese Waldfläche für andere Nutzungen in Anspruch genommen, sodass eine Waldumwandlung erforderlich ist. Ein Waldumwandlungsantrag wurde vom Grundstückseigentümer gestellt und die **Zustimmung zur Waldumwandlung** wurde durch das Amt für Naturschutz und Landschaftspflege des Landkreises Rotenburg (Wümme) erteilt.

Es ist beabsichtigt, die erforderliche **forstrechtliche Kompensation auf einer Fläche von ca. 1.600 m²** in der Gemarkung Rosebruch, Flur 6, Flurstück 8/0 zu erbringen. Zur Bestimmung der genauen forstrechtlichen Kompensationsanforderungen und zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichs-/Ersatzfläche wird eine vertragliche Regelung zwischen dem Grundstückseigentümer und der zuständigen Behörde zu schließen sein. Die Sicherung der Waldumwandlung hat spätestens bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu erfolgen. Die Waldumwandlung ist vor dem Beginn der baulichen Maßnahmen umzusetzen.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Waldumwandlung nicht erforderlich; die zur Waldumwandlung vorgesehene Fläche wird lediglich nachrichtlich - nicht parzellenscharf, sondern nur in ihrer groben Abgrenzung - übernommen und ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6 Immissionsschutz

Sowohl die bestehenden Nutzungen in der Umgebung als auch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes genießen Schutzansprüche nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm). Die Anforderungen der TA Lärm müssen tagsüber und nachts erfüllt werden. Dabei ist zu beachten, dass für Mischgebiete (und M-Flächen) mit 60 dB(A) / 45 dB(A) tagsüber / nachts höhere Werte angesetzt werden als für **allgemeine Wohngebiete** (und W-Flächen), wo die **zulässigen Höchstwerte bei 55 dB(A) / 40 dB(A) tagsüber / nachts** liegen.

Hinsichtlich der Schutzansprüche der im Plangebiet zulässigen Nutzungen (Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen) sind insbesondere die Einwirkungen des durch das westlich angrenzende Betriebsgelände des Verbrauchermarktes an der „Labesstraße“ erzeugten Gewerbelärms und anlagenbezogenen Verkehrslärms auf das Plangebiet zu berücksichtigen. Der Betrieb des Verbrauchermarktes darf für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht zu erheblichen Immissionsbelastungen führen. Relevant sind lediglich die Richtwerte der TA Lärm tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr), da im Verbrauchermarkt nachts nicht gearbeitet wird und auch keine Nachtanlieferung stattfindet.

Zur Überprüfung der Nachbarschaftsverträglichkeit des Verbrauchermarktes an der „Labesstraße“ wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Nördlich der Labesstraße“ der Stadt Zeven im Mai 2004 eine Fachtechnische Stellungnahme vom Ingenieurbüro Peter Gerlach, Bremen erstellt. Dieses kann für die Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation im Plangebiet herangezogen werden. Ein maßgeblicher Immissionsort wurde seinerzeit innerhalb des jetzigen Plangebietes nicht gesetzt, jedoch lassen sich die errechneten Isophonen der Schallausbreitung (Linien gleichen Schalldrucks) für eine überschlägige Beurteilung der Immissionsbelastung im Plangebiet verwenden.

Die für den Bebauungsplan relevanten Ergebnisse der Fachtechnischen Stellungnahme werden im Folgenden wiedergegeben und im Hinblick auf das geplante Neubauvorhaben in der nachstehenden Abbildung dargestellt:

Die Berechnungen für den seinerzeit geplanten Verbrauchermarkt ergaben, dass sich für den Bereich des Plangebietes Immissionsbelastungen als mittlerer Tagesbeurteilungspegel zwischen <50 dB(A) und >60 dB(A) ergeben. Im westlichen Bereich des Plangebietes sind somit **Immissionsbelastungen von über 55 dB(A) zu erwarten**, sodass hier ohne geeignete Vorkehrungen oder Maßnahmen zum Schallschutz (aktiver / passiver Schallschutz) Wohnnutzungen bzw. Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, nicht zulässig sind, da der Richtwert der TA Lärm überschritten wird.

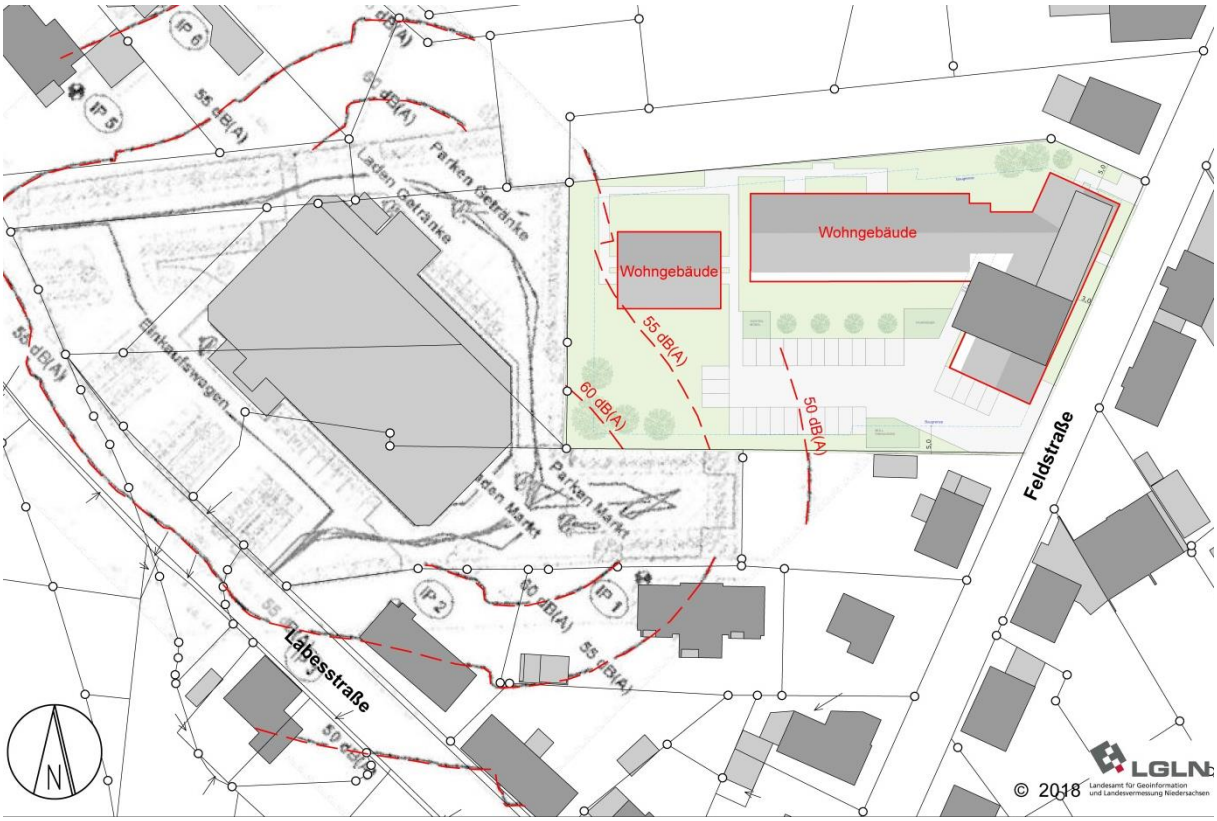
Die Spitzenpegelbetrachtung im Rahmen des Gutachtens hat ergeben, dass der maximale Spitzenpegel aus der beurteilungsrelevanten Ladetätigkeit an dem am stärksten belasteten und dem Plangebiet am Nächsten gelegenen Immissionsort IP 1 bei 85,9 dB(A) liegt. Der nach TA Lärm zulässige Tages-Spitzenpegel für Allgemeine Wohngebiete (WA) liegt bei 85 dB(A). Hier ist somit eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums für den IP 1 festzustellen, wenn dieser als WA angesprochen würde. Hinsichtlich des geplanten Bauvorhabens ist diese Überschreitung ggf. zu vernachlässigen, wenn die Neubauten in einer größeren Entfernung von der Schallquelle liegen als im Gutachten betrachtete der IP 1.

Relevante **gewerbliche oder verkehrliche Vorbelastungen** sind erkennbar in diesem Bereich des Grundstücks **nicht zu erwarten**. Eine gesonderte Betrachtung der Immissionsbelastung durch Verkehrslärm wird vor diesem Hintergrund als entbehrlich angesehen.

Die aktuell vorliegende Planung für das Neubauvorhaben einer Wohnanlage für Menschen mit Behinderungen reagiert auf diese Immissionslage, indem die geplanten Wohngebäude in einem ausreichenden Abstand in der nördlichen Hälfte des Baugrundstücks platziert werden sollen.

Im Bebauungsplan sind somit Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hinsichtlich der zu erwartenden Immissionsbelastungen nicht erforderlich.

Bei Errichtung von Wohngebäuden in Bereichen mit einer Immissionsbelastung unterhalb des zulässigen Höchstwertes von 55 dB(A) ist kein vorhabenbezogener Nachweis über die Einhaltung des vorgegebenen Immissionsrichtwertes zu erbringen



Immissionsbelastung tagsüber im Plangebiet durch den benachbarten Verbrauchermarkt (ohne Maßstab); Quelle: Stadt Zeven, artec Stade, Ingenieurbüro Peter Gerlach, Eigene Darstellung

7 Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Bodenordnung

Das Baugrundstück befindet sich in der Hand eines privaten Eigentümers. Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

7.2 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Zeven entstehen durch die Planung keine unmittelbaren Kosten. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

8 Flächenangaben

Nutzung	**Fläche**
Allgemeines Wohngebiet (WA = Geltungsbereich)	ca. 5.130 m²

Die Planung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Einvernehmen mit der Stadt Zeven.

Die Begründung wurde durch Beschluss des Rats der Stadt Zeven vom …… gebilligt.

Zeven, den …….. ……..……..

(Stadtdirektor)