# **BEGRÜNDUNG**

# ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 81 "WESTLICH DER KIVINANSTRASSE"

# **URSCHRIFT**

STADT ZEVEN LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

# Inhaltsverzeichnis

1.	LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	3
	1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes	
	1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	
_		
2.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	
	2.1 Landes- und Regionalplanung	
	2.2 Flächennutzungsplan	5
	2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB	
	2.4 Teilaufhebung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen	6
3.	ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.	6
	3.1 Städtebauliche Zielsetzung	
	3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
	3.2.1 Art der baulichen Nutzung	
	3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	
	3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen	
	3.2.4 Schallschutzmaßnahmen	
	3.2.5 Verkehrsflächen	10
	3.3 Immissionsschutz	10
	3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima	
	3.5 Verkehr	
	3.6 Bodenschutz- und Abfallrecht	
	3.7 Archäologische Denkmalpflege	
4.	VER- UND ENTSORGUNG	20
5.	FLÄCHENÜBERSICHT	20
6	BODENORDNING	21

#### 1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

# 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtzentrums von Zeven, westlich der Kivinanstraße (Bundesstraße B 71). Es umfasst Teile der Flurstücke 186/2, 186/3, 186/25, 186/26, 186/28, 186/29, 21/2, 21/4 und 21/6 der Flur 3 in der Gemarkung Zeven (siehe Abbildung 1). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die Größe der im Plangebiet gelegenen Fläche beträgt ca. 2,20 ha.

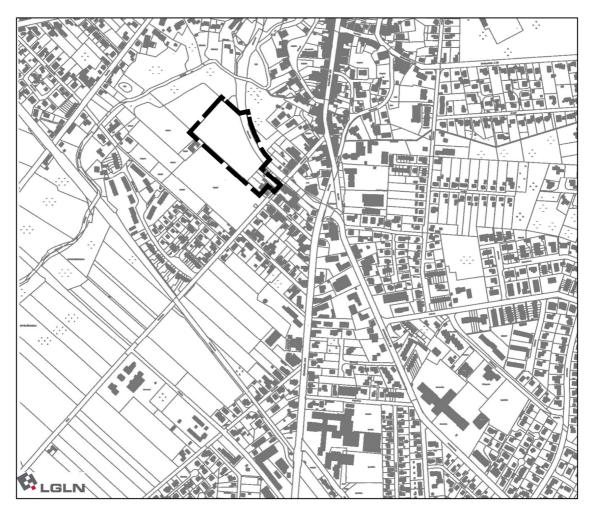


Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2013

# 1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich (Ackerland) genutzt. Lediglich in einem kleinen Teilbereich im Südosten des

Plangebietes ist eine gemischte bauliche Nutzung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe vorhanden. Mit einbezogen ist auch ein Teilbereich der Kivinanstraße, in dem die Anlegung einer Linksabbiegespur geplant ist.

Nordwestlich und östlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein Regenrückhaltebecken an. Südwestlich befindet sich der Friedhof der Stadt Zeven. Südöstlich und nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Bebauung mit gemischter Nutzung.

#### 2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

#### 2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm

Die Stadt Zeven liegt im ländlichen Raum. Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sollen kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld geboten, die Produktions- und Arbeitsbedingungen verbessert und deren Wettbewerbsfähigkeit gestärkt, die Auswirkungen des demografischen Wandels abgeschwächt, die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt sowie die Umwelt und die Landschaft erhalten und verbessert werden.

Die Funktionen zentraler Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln. Teilräume mit besonderen Strukturproblemen und Wachstumsschwächen sowie mit vordringlich demografisch bedingtem Anpassungsbedarf der öffentlichen Infrastruktur sollen in großräumige Entwicklungsstrategien eingebunden und mit wirtschaftsstärkeren Teilräumen vernetzt werden.

Die Stadt Zeven ist im Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen. In den Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Außerdem sind ausreichende Flächen für die Wohnbauentwicklung und Betriebe vorzuhalten, sodass die Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen auf möglichst kurzem Wege erreichbar sind.

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

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

Die beabsichtigte Ausweisung eines Mischgebietes am Rande des Stadtzentrums entspricht den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (W.) 2005 ist die Stadt Zeven ebenfalls als Mittelzentrum dargestellt. Außerdem wurde die Stadt als Standort mit den Schwerpunktaufgaben "Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten" und "Erholung" ausgewiesen.

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen dargestellt worden. Lediglich der Straßenverlauf der Kivinanstraße ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung ausgewiesen.

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes am Rande des Stadtzentrums für die Unterbringung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und Wohnen werden auch die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 erfüllt und die Funktion Stadt Zeven als Mittelzentrum gestärkt.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt für das Plangebiet im Bereich der noch unbebauten Flächen öffentliche Grünflächen – im südlichen Teil mit der Zweckbestimmung "Friedhof", im nördlichen Teil mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" – sowie im südöstlichen bebauten Bereich eine gemischte Baufläche dar. Die Kivinanstraße ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 81 "Westlich der Kivinanstraße" ist also nur zum Teil aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Da der Bebauungsplan als Maßnahme zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

#### 2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Der Bebauungsplanes Nr. 81 "Westlich der Kivinanstraße" 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 einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Zeven. Das Plange-

- biet ist zum Teil bereits baulich genutzt. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung des Ortskerns und soll die Funktion der Innenstadt stärken.
- b) Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässige Grundfläche hat eine Größe von ca. 10.980 qm und liegt damit deutlich unter 20.000 qm.
- c) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 "Westlich der Kivianstraße" wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem "Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung" (UVPG) oder dem niedersächsischen "Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz" unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist weit entfernt von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

# 2.4 Teilaufhebung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 "Westlich der Kivianstraße" gelegenen Flächen sind bereits durch die Bebauungspläne Nr. 43 Teil III und Teil IV "Stadtkernentlastungsstraße" rechtsverbindlich überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 81 werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 43 Teil III und Teil IV, soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 überdeckt werden, aufgehoben.

# 3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

#### 3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 81 bestehen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 43 Teil III und Teil IV "Stadtkernentlastungsstraße". Die beiden Bebauungspläne wurden im Rahmen der Stadtsanierung aufgestellt und sind im Jahr 1989 in Kraft getreten. Die Bebauungspläne setzen öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Friedhof" und "Kinderspielplatz" sowie südlich angrenzend eine Mischgebietsfläche fest. Außerdem wurde durch die Festsetzung der Stadtkernentlastungsstraße, heute Kivinanstraße, die planungsrechtliche Grundlage für die Verlegung der Bundesstraße B 71 geschaffen; die bisherige Trasse der B 71 konnte dadurch als Fußgängerzone umgestaltet werden.

Die Friedhofsfläche war als Erweiterungsfläche für den südwestlich angrenzenden Friedhof geplant. Eine Erweiterung des Friedhofes ist in der festgesetzten Größenordnung nicht mehr erforderlich und geht über den tatsächlichen Bedarf weit hinaus. Auch der Kinderspielplatz wurde nicht angelegt. Ein Bedarf für einen Spielplatz an dieser exponierten Stelle in unmittelbarer Nähe zu der vielbefahrenen Hauptverkehrsstraße besteht heute nicht mehr. Seit der Aufhebung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes

im Dezember 2008 ist die Anlage von Kinderspielplätzen für die Baugebiete auch nicht mehr erforderlich. Entsprechend dieser Erkenntnisse soll die Bauleitplanung angepasst werden.

Seit der Fusion im Jahre 2001 der Sparkassen Rotenburg und Bremervörde ist es vorgesehen, die zentralen Abteilungen in der Stadt Zeven zusammenzuführen. Detaillierte Untersuchungen haben ergeben, dass ein Neubau der Zentrale in Zeven am sinnvollsten ist. Im Rahmen der Standortsuche wurden verschiedene Alternativen innerhalb des Stadtgebietes von Zeven untersucht. In Zusammenarbeit mit der Stadt Zeven ist man zu dem Ergebnis gekommen, dass sich die Vorstellungen aller Beteiligten an der Kivianstraße am besten verwirklichen lassen, da hier eine sehr gute Verkehrsanbindung besteht, das Grundstück in der Innenstadt liegt und das Gebäude städtebauliche Akzente setzen soll. In der neuen Zentrale der Sparkasse werden ca. 250 Arbeitsplätze untergebracht.

In einem städtebaulichen bzw. Architektenwettbewerb wurden die Grundlagen und das städtebauliche Erscheinungsbild des Verwaltungsgebäudes in enger Abstimmung mit der Stadt Zeven festgelegt. Dieses Konzept soll nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Darüber hinaus soll im südlichen Bereich die an der Kirchhofsallee vorhandene gemischte bauliche Nutzung aus Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbetrieben fortgesetzt und den vorhandenen Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden. Die Erschließung dieser Flächen soll über die bisher bestehende private Zufahrt von der Kirchhofsallee aus erfolgen. Neben diesen Wegeflächen wurde auch ein Teil des an der Kirchhofsallee gelegenen baulich bereits genutzten Mischgebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 aufgenommen, um im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 186/2 und 186/3 zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten und damit eine Verdichtung der Bebauung zu schaffen, die durch den Bebauungsplan Nr. 43 Teil IV bisher nicht gegeben sind.

Die Samtgemeinde Zeven und die Stadt Zeven unterstützen die Vorhaben und beabsichtigen, die planungsrechtlichen Grundlagen für die vorgesehenen Nutzungen zu schaffen. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da der Bebauungsplan Nr. 81 "Westlich der Kivinanstraße" gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die geänderten Zielvorstellungen im Bereich der zurzeit dargestellten öffentlichen Grünflächen "Friedhof" und "Kinderspielplatz" erforderlich.

Ziel der Stadt Zeven ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 "Westlich der Kivinanstraße" die Ziele der Raumordnung in Bezug auf die Stärkung der Funktion der Stadt als Mittelzentrum, die Belange der Wirtschaft einschließlich ihrer mittelständischen Struktur, die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu berücksichtigen.

#### **3.2** Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Fortsetzung der an der Kirchhofsallee und der Kivinanstraße bereits bestehenden gemischten baulichen Nutzung geschaffen werden.

Der Lage des Baugebietes im Bereich der Innenstadt und in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone entsprechend sollen hier Nutzungen untergebracht werden, die die Funktionen des Stadtkerns mit ihren Anlagen und Einrichtungen des gehobenen Bedarfs ergänzen und stärken. Daher werden in dem Mischgebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe haben einen großen Flächenbedarf und stehen einer effektiven Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen entgegen. Sie sind am Stadtrand besser untergebracht als im Bereich der Innenstadt.

Tankstellen entsprechen ebenfalls nicht den vorgesehenen hochwertigen Nutzungen und können diese durch das hohe Verkehrsaufkommen und die möglichen Schall- und Geruchsimmissionen beeinträchtigen. Daher sollen sie hier ebenfalls nicht zugelassen werden.

Vergnügungsstätten (im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und des § 6 Abs. 3 BauNVO) sind in dem Mischgebiet unzulässig. Sie würden dem angestrebten Ziel, die Attraktivität des Baugebietes und seiner Umgebung zu fördern und zu sichern, zuwiderlaufen, so dass die Baugrundstücke für Nutzungen des gehobenen Bedarfs nicht mehr attraktiv sind. Vergnügungsstätten können eine Niveauabsenkung des Gebietes zur Folge haben, die zu Strukturveränderungen führen kann. Um einer derartigen Entwicklung entgegenzusteuern und weil zudem genügend Vergnügungsstätten an anderen Stellen im Stadtgebiet vorhanden bzw. zulässig sind, werden sie in diesem Bebauungsplangebiet ausgeschlossen.

#### 3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

In Anbetracht der Lage des Plangebietes im Bereich des Stadtkerns von Zeven ist eine effektive Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen geplant. Um dies zu gewährleisten, wird im Bereich des baulich noch nicht genutzten Flurstücks 21/4 das Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Höchstmaßen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Im nordwestlichen Teil des Mischgebietes wird daher eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen, um das geplante Gebäude der Sparkassenzentrale in möglichst kompakter, flächenschonender Bauweise errichten zu können. Im Sinne einer effektiven Nutzung des Grundstücks ist

die im § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete aufgeführte höchstzulässige Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann hier nicht verzichtet werden, weil sonst auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 in Verbindung mit maximal drei Vollgeschossen die in der Baunutzungsverordnung festgelegte Obergrenze für die bauliche Nutzung überschritten werden könnte. Um eine ausreichende Länge des Baukörpers gewährleisten zu können, ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesrecht zulässig sind.

In dem südöstlich angrenzenden Teil des Mischgebietes ist im Sinne einer städtebaulich wünschenswerten Verdichtung ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Zulässig ist hier in Fortführung der an der Kirchhofsallee und der Kivinanstraße bereits vorhandenen Mischgebietsnutzung eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann hier verzichtet werden, weil durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 in Verbindung mit maximal zwei Vollgeschossen das Maß der baulichen Nutzung ausreichend definiert ist.

Im südöstlichen Teil des Mischgebietes sollen, wie oben bereits aufgeführt, im Zuge der geplanten Erschließung des mittleren Teils des Mischgebietes zusätzliche Baumöglichkeiten für die rückwärtigen Bereiche der Flurstücke 186/2 und 186/3 geschaffen und die überbaubare Grundstücksfläche an die nun festgesetzte Straßenverkehrsfläche angepasst werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den bisher geltenden Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 43 Teil IV "Stadtkernentlastungsstraße" übernommen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl 0,6. Zulässig ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise.

#### 3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie berücksichtigen eine möglichst flexible Grundstücksnutzung.

Die Errichtung von Anlagen für die Regenwasserbeseitigung ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um eine effektive Nutzung der Grundstücksflächen zu gewährleisten und die Errichtung von Gebäuden auf bestimmte Bereiche begrenzen zu können. Die textliche Festsetzung dient der Klarstellung, um rechtliche Schwierigkeiten zu vermeiden.

#### 3.2.4 Schallschutzmaßnahmen

Durch den von der Kivinanstraße ausgehenden Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hierfür sind in der Planzeichnung Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 gekennzeichnet, die zu treffenden Schutzmaßnahmen sind in der textlichen Festsetzung Nr. 4 geregelt.

#### 3.2.5 Verkehrsflächen

Die der Erschließung des mittleren Teils des Mischgebietes dienende Stichstraße und der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Teil der Kivinanstraße sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Entlang der Straßengrundstücksgrenze der Kivinanstraße ist ein Zu- und Abfahrtsverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) festgesetzt, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dieser Hauptverkehrsstraße zu gewährleisten. Für die verkehrliche Erschließung der geplanten Zentrale der Sparkasse direkt über die Kivinanstraße ist in der Planzeichnung ein Einfahrtbereich festgesetzt. Da die baulichen Anlagen noch nicht bis ins letzte Detail feststehen, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 5 geregelt, dass die Lage des Einfahrtbereichs noch leicht variiert werden kann und im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes endgültig festgelegt wird.

Zwischen der Wendeanlage der geplanten Stichstraße und dem nördlich gelegenen Teil des Mischgebietes ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzt, um für die entfernungsempfindliche Gruppe der Fußgänger einen direkten Zugang zu schaffen.

#### 3.3 Immissionsschutz

Die Kiviananstraße (B 71) weist eine relativ hohe Verkehrsbelastung auf. Aus der manuellen Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2010 wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 12.900 Kfz/24h und ein prozentualer Lkw-Anteil von 7 % ermittelt. Für die Kirchhofsallee ergab eine Verkehrszählung am 23. Juni 2009 eine Verkehrsbelastung von 626 Kfz/24h, wobei es sich allerdings um eine "Momentaufnahme" handelt, der über das Jahr gemittelte DTV-Wert dürfte niedriger als dieser gezählte Tageswert sein.

Um die auf das Plangebiet einwirkenden Schallbelastungen aus dem Verkehr einschätzen zu können, wurde ein Schallgutachten aufgestellt ("Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 "Westlich der Kivinanstraße" für ein Gebiet in Zeven"; T&H Ingenieure GmbH, Bremen 01/2014). Unter Berücksichtigung einer Verkehrssteigerung von 5 % in den kommenden Jahren wurden die zu erwartenden Schallimmissionen aus den Verkehrsbelastungen berechnet.

Die DIN 18005 /2/ "Schallschutz im Städtebau" gibt im Beiblatt 1 schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung an. Diese betragen für Mischgebiete tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A). Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere Wert für Gewerbe- und Freizeitlärm herangezogen werden, der höhere Wert gilt nur für Verkehrslärm. Die Orientierungswerte sind keine verbindlichen Grenzwerte, sie sollten im Rahmen der städtebaulichen Planung aber möglichst eingehalten werden. Bei der Abwägung über die Schallimmissionsbelastungen werden in der

Praxis regelmäßig auch die Grenzwerte der 16. BImSchV /4/ (Verkehrslärmschutzverordnung) mit herangezogen. Diese betragen in Mischgebieten tags 65 dB(A) und nachts 54 dB(A).

Die Berechnung der Schallbelastungen kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 in unmittelbarer Nähe der Kivinanstraße tags um bis zu 8 dB(A) und nachts um bis zu 11 dB(A) überschritten werden. In diesen Bereichen werden auch die Grenzwerte der 16. BImSchV am Tage um bis zu 4 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten.

Im Bereich der Flurstücke 186/2 und 186/3 wurden an der südöstlichen Baugrenze tags bis zu 60 dB(A), nachts bis zu 53 dB(A) ermittelt. Der Orientierungswert der DIN 18005 und der Grenzwert der 16. BImSchV werden hier also tagsüber eingehalten. Nachts ist eine Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 um bis zu 3 dB(A) zu erwarten, während der Grenzwert der 16. BImSchV um 1 dB(A) unterschritten wird.

Für eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 müssten die baulichen Nutzungen einen großen Abstand zur Kivinanstraße einhalten. Die erforderlichen Flächen stehen aber nicht zur Verfügung. Schalldämmende Maßnahmen könnten in Form eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand entlang der Straßengrundstücksgrenze eingerichtet werden. Dies ist aber aus städtebaulichen Gründen nicht akzeptabel, weil die Lärmschutzanlagen eine sehr große Höhe erreichen müssten und die dafür erforderliche Fläche die vorgesehene Nutzung der Baugrundstücke verhindern würde. Außerdem würde die Nutzung der Grundstücke von der innerstädtischen Nutzung abgekoppelt werden, was dem Ziel der Stadt Zeven, den Stadtkern durch die geplante bauliche Nutzung zu ergänzen und aufzuwerten, entgegenstehen würde. Daher soll auf die Errichtung von Lärmschutzwällen oder -wänden verzichtet werden.

Um im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, werden daher passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Im Rahmen der Schalluntersuchung wurden gemäß den Vorschriften der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (November 1989) Lärmpegelbereiche ermittelt, in denen je nach der Höhe der Schallbelastungen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen zu stellen sind (siehe auch Tabelle). Der Nachweis der Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen der Genehmigung der Bauvorhaben zu erbringen.

Im Bebauungsplangebiet ergeben sich Lärmpegelbereiche von I 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'<sub>w.res</sub> entsprechend der Tabelle 8 der DIN

4109 "Schallschutz im Hochbau" ausgeführt werden. Für die Lärmpegelbereiche (LPB) I bis V gelten gemäß DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße R'<sub>w.res</sub> für die Außenbauteile:

Lärmpegel-	ärmpegel- "Maßgeblicher Erforderliches resultierendes Schalldämm						
bereich	Außenlärmpegel"	R'w,res [dB(A)] des Außenbauteils					
	[dB(A)]	Aufenthalts- und Wohn- Büroräume un					
		räume und ähnliches	ähnliches				
I	bis 55	30	-				
II	56 bis 60	30	30				
III	61 bis 65	35	30				
IV	66 bis 70	40	35				
V	71 bis 75	45	40				

Anzuwenden ist jeweils die zum Zeitpunkt der Bauausführung geltende Fassung der DIN 4109. Die DIN 4109 ist zu beziehen bei Beuth Verlag / Berlin oder DIN Deutsches Institut für Normung e. V. / Berlin.

Die Grundrisse der Wohnungen sollten so gestaltet werden, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf der von der Kivinanstraße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden, sodass die Schallbelastungen durch das Gebäude verringert werden. Des Weiteren ist für Schlafräume und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen, um während des Aufenthalts in diesen Räumen die Fenster geschlossen halten zu können. Für Bereiche, in denen die nächtlichen Beurteilungspegel 45 dB(A) nicht überschreiten, z.B. in Bereichen, die durch Gebäude oder Gebäudeteile vor dem Schall geschützt liegen, kann auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage verzichtet werden.

Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone sind auf der von der Kivinanstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen, sodass sie gegenüber dem Verkehrslärm abgeschirmt werden. Ausnahmsweise können Terrassen auch in anderen Bereichen zugelassen werden, wenn sie durch geeignete Lärmschutzanlagen wie z.B. eine Mauer oder eine Wand abgeschirmt werden und ein schalltechnischer Nachweis über die Wirksamkeit dieser Abschirmung vorliegt.

Das Schallgutachten kann bei der Stadt Zeven eingesehen werden.

Die EVB Elbe-Weser GmbH hat darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb auf der südlich des Plangebietes verlaufenden Nebenbahnstrecke Zeven - Tostedt Erschütterungen, Lärm, Staub oder andere Irrmissionen hervorgerufen werden können, und dass sie über eine uneingeschränkte Genehmigung gemäß § 6 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) zum Betrieb und Unterhalt dieser Nebenbahnstrecke verfügt. Im Rahmen dieser Genehmigung sei die Erhöhung der Anzahl der verkehrenden Züge jederzeit möglich und zulässig. Daher hält sie es für erforderlich, auf mögliche Immissionen aus

dem Bahnbetrieb nicht nur hinzuweisen, sondern im Bebauungsplan aktiven oder passiven Immissionsschutz vorzusehen.

Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Das nächstgelegene Gleis der EVB Elbe-Weser GmbH liegt in einer Entfernung von ca. 300 m zum Plangebiet und damit ausreichend weit entfernt. Schalldämmende Maßnahmen sind zurzeit nicht erforderlich und werden auch für zukünftige Eventualitäten nicht festgesetzt, weil weder feststeht, dass eine höhere Frequentierung der Bahnstrecke erfolgen wird, noch wie hoch sie in diesem Fall ausfällt und welche Auswirkungen sich daraus für das Plangebiet ergeben können. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass sich bereits ein Wohngebiet mit einem höheren Schutzanspruch als das im Plangebiet festgesetzte Mischgebiet direkt am Bahngleis befindet. Ob Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Schienenverkehr in dem Bebauungsplangebiet Nr. 81 jemals erforderlich werden, lässt sich derzeit also gar nicht einschätzen.

# 3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima

#### **Bestand und Bewertung**

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtkern von Zeven und ist daher von Bebauungen umschlossen. Dennoch gibt es im nördlich angrenzenden Bereich die Aueniederung des Gewässers Aue-Mehde mit älteren Gehölzstrukturen, welche für Natur und Landschaft einen wertvollen Bereich darstellen. Das Plangebiet selbst ist durch die Lage und den Verkehr der B71 aus Sicht von Natur und Landschaft bereits stark vorbelastet und deshalb von geringer Bedeutung. Die Fläche wird überwiegend intensiv als Ackerland bewirtschaftet und ein kleiner Bereich entlang der Kivinanstraße wird als Blumen-Gartenbaufläche genutzt. Südlich grenzen ein Friedhof und Bebauungen mit Wohn- und Gewerbenutzungen an. Hochwertige Biotoptypen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Durch die Lage im Stadtkern, das Fehlen von Gehölzstrukturen und der intensiven Nutzung der Fläche ergeben sich für das Landschaftsbild keine Beeinträchtigungen.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung handelt es sich im Plangebiet um Böden, die die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dienen, bisher nicht eingeschränkt sind. Die Eigenschaften und Strukturen der Böden dürften aufgrund der intensiven Nutzung gegenüber dem Ausgangszustand stark verändert sein und als anthropogen überformt gelten. Des Weiteren handelt es sich um keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung. Zurzeit kann das anfallende Oberflächenwasser ungehindert auf der Ackerfläche versickern.

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich im Plangebiet gegenüber der heutigen Nutzung leichte Auswirkungen auf das Mikroklima. Durch die Lage im Stadtkern ist kleinklimatisch bereits von leichten Beeinträchtigungen auszugehen. Beeinträchtigungen

können sich durch die versiegelten und bebauten Flächen in Form von Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben.

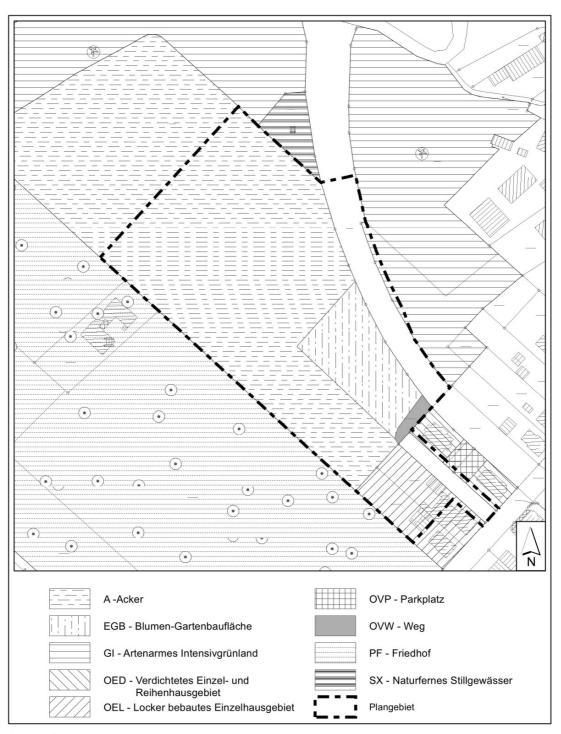


Abb. 3: Biotoptypen und Nutzungen

#### Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Mit der zukünftigen Versiegelung und Überbauung der bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden, da die Bodeneigenschaften bisher wenig eingeschränkt sind. Auf das Schutzgut Wasser ergeben sich keine Beeinträchtigungen, da das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet weiterhin zur Versickerung gebracht werden kann.

Das Plangebiet hat als Lebensraum für Tiere und Pflanzen aufgrund der intensiven Nutzung kaum eine Bedeutung. Dennoch wird ein potenzieller Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften beseitigt. Durch den geplanten Eingriff ergeben sich auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet einer intensiven Nutzung unterliegt, sich im Stadtkern befindet und von Bebauungen umschlossen ist. Deshalb liegen auch die kleinklimatischen Veränderungen für das Schutzgut Klima/Luft unter der Erheblichkeitsschwelle.

Gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 "Westlich der Kivinanstraße" kein Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in den Naturhaushalt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebieten der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entwicklung als erfolgt oder zulässig.

Die im Plangebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 10.980 m², liegt also weit unter 20.000m² Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden somit erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Ein Teil der im Bebauungsplan Nr. 43 Teil III "Stadtkernentlastungsstraße" festgesetzten Grünflächen dient auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes zur Eingriffsfolgenbewältigung. Hierbei handelt es sich um die an der Aue-Mehde-Wiese festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung "feuchte Mähwiese" und die östlich der Kivinanstraße festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltung". Sie sind in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43 Teil III als Ausgleichsmaßnahme aufgeführt. Für eine Aufhebung von festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen oder -flächen wäre unabhängig von der Freistellung im § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ein Ersatz zu leisten. Diese Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind aber durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 "Westlich der Kivinanstraße" nicht betroffen. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 wurden nur Grünflächen einbezogen, die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 43 Teil III mit der Zweckbestimmung "Friedhof" und "Kinderspielplatz" festgesetzt sind. Die nördlich angrenzend in der Aue-Mehde-Niede-

rung gelegene "feuchte Mähwiese" wird durch das geplante Vorhaben nicht berührt oder in irgendeiner Weise beeinträchtigt. Auch die östlich der Kivinanstraße (B 71) festgesetzte Fläche für die Regenwasserrückhaltung wird durch die erforderliche Aufweitung des Straßenquerschnitts zur Herstellung einer Linksabbiegespur nicht verringert. Die Aufweitung liegt in der im Bebauungsplan Nr. 43 Teil III festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Ein Ersatz von Ausgleichsmaßnahmen ist also nicht erforderlich.

#### Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau) Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 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 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, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang

weiterhin erfüllt werden. 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.

#### Besonderer Artenschutz Pflanzen

Im Rahmen der vorgenommenen Biotoptypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dabei wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festgestellt.

#### Besonderer Artenschutz Tiere

## Säugetiere

In dem Plangebiet ist ein Vorkommen von besonders- bzw. streng geschützten Säugetierarten (Fledermäuse) eher nicht zu erwarten, denn das Plangebiet beinhaltet keine Gehölzstrukturen oder ältere Bebauungen. Aber in der näheren Umgebung, in der Aue-Mehde-Niederung und entlang des Friedhofes, befinden sich potenzielle Gehölzstrukturen die eine für mehrere Fledermausarten potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte darstellen können, somit könnte die Ackerfläche als potenzielles Jagdareal (Teillebensraum) angesehen werden. Dennoch verbleiben umliegend ausreichend weitere potenzielle Jagdgebiete in unmittelbarer Umgebung, so dass eine Gefährdung bzw. Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ausgeschlossen werden kann. Somit ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben keine Beeinträchtigungen für geschützte Säugetierarten.

#### Vögel

Alle heimischen Brutvogelarten gelten als besonders geschützt. Die Ackerfläche stellt aufgrund der intensiven Nutzung und den hohen Störeinflüssen keinen geeigneten Brutplatz dar. Weiterhin befinden sich im Plangebiet keine Gehölze, sodass ein Tötungsund Störungsrisiko bzw. eine Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätte ausgeschlossen werden kann. Dahingehend ergeben sich mit der Planung keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte bezüglich der geschützten Vogelarten.

#### Weitere geschützte Arten und Fazit

Ein Vorkommen weitere besonders oder streng geschützte Arten sind aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass bei der Umsetzung der Planung Beeinträchtigungen im Sinne der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind. Die artenschutzrechtlichen Verbote sind bei Umsetzung der Planung zu beachten.

#### 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.

#### 3.5 Verkehr

Zur Erschließung der im mittleren Bereich des Mischgebietes gelegenen Baugrundstücke soll eine Stichstraße angelegt werden, die über den bisher bereits vorhandenen privaten Erschließungsweg von der Kirchhofsallee in das Baugebiet hineinführt. Die geplante Wendeanlage ist auch zum Befahren mit größeren Fahrzeugen, z.B. Müllfahrzeuge, geeignet.

Zwischen der Wendeanlage dieser geplanten Stichstraße und dem nördlich gelegenen Teil des Mischgebietes ist ein direkter Zugang für Fußgänger vorgesehen, um für diese entfernungsempfindliche Gruppe der Verkehrsteilnehmer kurze Wege zu gewährleisten. Die Wegefläche ist entsprechend ihrer Funktion als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzt.

Entlang der Straßengrundstücksgrenze der Kivinanstraße ist ein Zu- und Abfahrtsverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) festgesetzt, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dieser Hauptverkehrsstraße zu gewährleisten.

Die geplante Zentrale der Sparkasse soll allerdings direkt von der Kivinanstraße aus erschlossen werden. Im Rahmen der Standortentwicklung erfolgte eine verkehrliche Beurteilung zur Anbindung des Sparkassengebäudes an die Kivinanstraße ("Verkehrliche Erschließung 'Neubau Sparkassenzentrale' an der Kivinanstraße in der Stadt Zeven"; PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover 12/2013). Die Verkehrsuntersuchung kann bei der Stadt Zeven eingesehen werden.

Für die Beurteilung der Auswirkungen der zusätzlich zu erwartenden Verkehrsbelastungen und des abbiegenden Verkehrs wurden Daten aus einer Verkehrserhebung am 23. Juni 2009 am Knotenpunkt Kirchhofsallee / Kivinanstraße zu Grunde gelegt. Bezüglich des Verkehrsaufkommens der geplanten Sparkassenzentrale wurde eine Prognose anhand des zu erwartenden Besucher- und Beschäftigtenverkehrs aufgestellt. Die Verkehrsmengen wurden in ein Rechenmodell eingestellt und ausgewertet. Die Beurteilung der verkehrlichen Anbindung ergab, dass zur Gewährleistung einer ausreichenden Qualität des Verkehrsablaufes eine Linksabbiegespur erforderlich wird. Für die Anlegung dieser zusätzlichen Spur soll die Fahrbahn der Kivinanstraße zu beiden Seiten aufgeweitet werden. Um diese Straßenbaumaßnahme planungsrechtlich abzusichern, wurde der

betroffene Bereich der Kivinanstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 mit aufgenommen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Für die Anlegung der Zufahrt zum Sparkassengelände ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 81 ein Einfahrtbereich festgesetzt, der in Kombination mit der erforderlichen Linksabbiegespur angelegt wird. Da die baulichen Anlagen noch nicht bis ins letzte Detail feststehen, kann die Lage des festgesetzten Einfahrtbereichs noch leicht variieren und wird im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes endgültig festgelegt.

#### 3.6 Bodenschutz- und Abfallrecht

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodengerüche, unnatürliche Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg(Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

# 3.7 Archäologische Denkmalpflege

Aufgrund älterer Fundmeldungen werden im Gebiet des Bebauungsplans weitere archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu verhindern, wird empfohlen, im Vorfeld mit einem Bagger verschiedene Suchschnitte über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, in welchem Maße archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Diese dürfen nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### 4. VER- UND ENTSORGUNG

#### • Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Zeven.

#### • Abwasserbeseitigung

Eine Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Zeven. Die Abwässer werden der Abwasserreinigungsanlage in Zeven zugeleitet, die anfallenden Mengen können dort ohne Probleme aufgenommen werden.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers soll so weit wie möglich durch eine Versickerung innerhalb des Plangebietes erfolgen. Eine Bodenuntersuchung hat ergeben, dass der anstehende Boden aus Sand besteht und eine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweist. Der Grundwasserstand liegt ca. 2,20 m bis mehr als 3 m unter der Geländeoberkante. Am nordwestlichen Rand des Mischgebietes, wo das Gelände am tiefsten gelegen ist und ausreichende Flächen zur Verfügung stehen, ist ein Versickerungsbecken mit einer zeitweiligen Speicherung des Wassers vorgesehen. Für die Oberflächenwasserbeseitigung wird derzeit ein Konzept aufgestellt und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Ein konkreter Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

# • 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. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Mischgebiet (MI)	1,88
Straßenverkehrsfläche	0,33
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg"	0,01
Bruttobauland	2,22

4	D	$\alpha$	T	71		D	TI	TT	TN	T	$\sim$
0.	D	OI	JĪ	רוע	W	'K	Uľ	Νl	Л٦	11	lΤ

Bodenordnende Maßnahmen sind nic	cht erforderlich.
----------------------------------	-------------------

Zeven,	den
	(Klintworth)
	Stadtdirektor