BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 84
"MOORWEG TEIL II“

ERNEUTE AUSLEGUNG

STADT ZEVEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES 3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes 3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung 3

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 4
2.1 Landes- und Regionalplanung 4
2.2 Flächennutzungsplan 5
2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB 5
2.4 Teilaufhebung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen 6

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 6
3.1 Städtebauliche Zielsetzung 6
3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes 7
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 7
3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen 8
3.2.3 Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen 8
3.2.4 Anpflanzungen von Bäumen 9
3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt 9
3.3.1 Bestand 10
3.3.2 Baumschutzsatzung 12
3.3.3 Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt 12
3.3.4 Artenschutz 14
3.4 Altlasten 18
3.5 Immissionsschutz 18

4. VER- UND ENTSORGUNG 21

5. BODENORDNUNG 23

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 liegt nördlich des Zentrums der Stadt Zeven, nördlich der Straße „Moorweg“ (siehe Übersichtsplan). Er erstreckt sich über die Flurstücke 143/13, 143/15, 397/143, 143/25, 143/26, 143/27, 143/28 und 143/29 der Flur 1 und die Flurstücke 691/6 und teilweise 691/5 der Flur 2 der Gemarkung Zeven. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die Größe der im Plangebiet gelegenen Fläche beträgt ca. 1,9 ha.

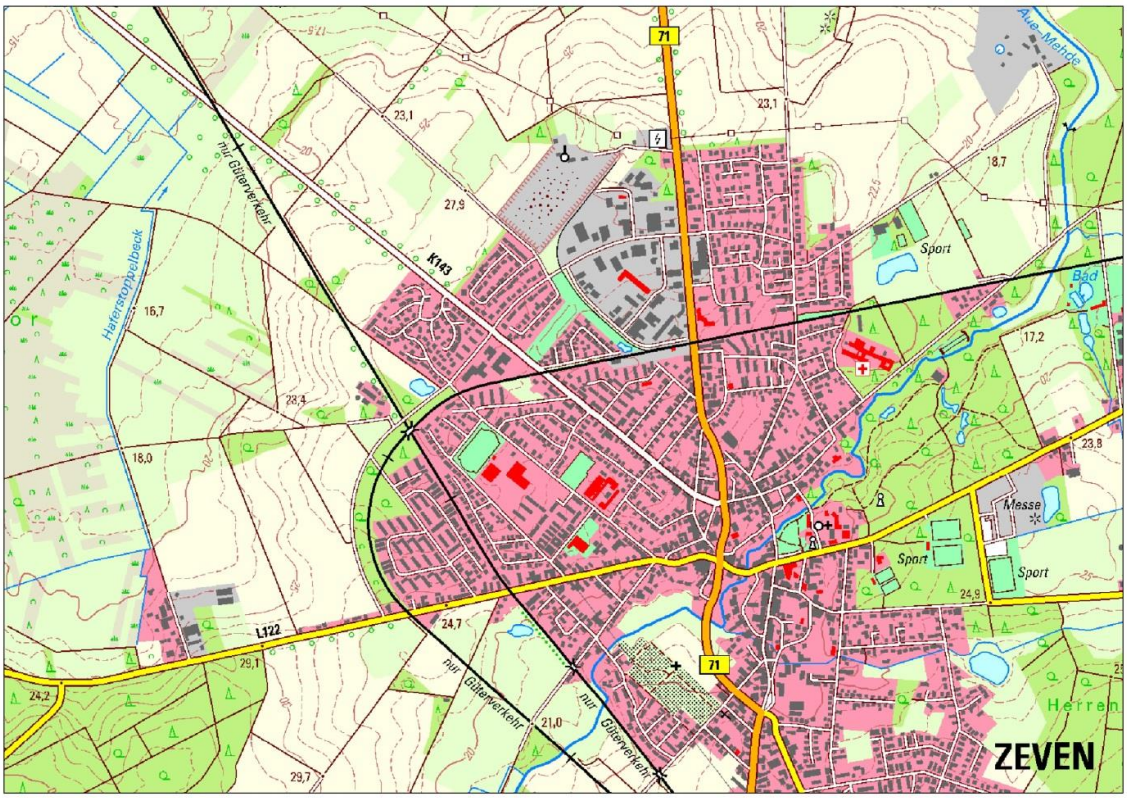

Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2017

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Die Grundstücke im östlichen Teil des Plangebietes sind mit einer aufgelockerten ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung und einem Gehöft bestanden. Die übrigen Flächen sind unbebaut und werden als Parkanlage und Ruderalflur genutzt.

Die Umgebung wird ebenfalls durch vorwiegend ein- und zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Im Norden verläuft angrenzend die Eisenbahnstrecke Zeven – Tostedt mit zeitweiligem Güterverkehr.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm

Die Stadt Zeven liegt im ländlichen Raum. Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die Funktionen zentraler Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln. Teilräume mit besonderen Strukturproblemen und Wachstumsschwächen sowie mit vordringlich demografisch bedingtem Anpassungsbedarf der öffentlichen Infrastruktur sollen in großräumige Entwicklungsstrategien eingebunden und mit wirtschaftsstärkeren Teilräumen vernetzt werden.

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Die Stadt Zeven ist im Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen. In den Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln. Außerdem sind ausreichende Flächen für die Wohnbauentwicklung vorzuhalten, sodass die Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen auf möglichst kurzem Wege erreichbar sind. Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms werden durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den in Zeven benötigten Wohnraum in der Nähe des Stadtkerns mit seinen Infrastruktureinrichtungen erfüllt.

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

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

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

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

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2005 ist die nördlich an das Plangebiet angrenzende Bahnstrecke Zeven – Tostedt als sonstige Eisenbahnstrecke dargestellt. Die aus dem Bahnverkehr zu erwartenden Schallbelastungen werden im Planaufstellungsverfahren berücksichtigt, Beeinträchtigungen der Nutzung der Bahnstrecke sind nicht zu erwarten. Die Planung ist also mit den Zielen des RROP 2005 vereinbar.

Im Jahr 2013 hat der Landkreis Rotenburg (Wümme) die Neuaufstellung seines RROP beschlossen. Der geänderte Entwurf 2017 des RROP liegt z.Zt. öffentlich aus. Auch die Ziele des geänderten Entwurfs 2017 des RROP sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten. Die zentralörtliche Funktion und die Schwerpunktaufgabe „Erholung“ für die Stadt sowie die Darstellung der Bahnstrecke als Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke wurden beibehalten. In der zeichnerischen Darstellung des geänderten Entwurfs 2017 ist das Stadtgebiet, also auch der Bereich des Plangebietes, als Zentrales Siedlungsgebiet dargestellt.

In der beschreibenden Darstellung wurde gegenüber dem RROP 2005 in Bezug auf die Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte folgende Ergänzung vorgenommen: Der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung ist gegenüber der Inanspruchnahme von bisher unberührten Außenbereichsflächen Vorrang zu geben, wobei flächensparende Bauweisen anzustreben sind. Durch die Deckung des Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches wird dieses Ziel erfüllt.

Die Planung entspricht somit sowohl dem wirksamen RROP 2005 als auch den Zielen aus dem geänderten Entwurf 2017 des RROP bzw. ist mit diesen vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen und am nördlichen Rand des Plangebiets Grünfläche einschließlich einer Fläche für Aufschüttungen dar, wo zum überwiegenden Teil ein begrünter Lärmschutzwall entstehen soll. Der Bebauungsplan Nr. 84 „Moorweg Teil II“ ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 84 „Moorweg Teil II“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

a) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Zeven. Der Bebauungsplan dient zur Anpassung der baulichen Nutzung an eine zeitgemäße Innenentwicklung des Ortes.
b) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 1,9 ha. Die in dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche liegt mit ca. 6.000 qm unter 20.000 qm.
c) Mit dem Bebauungsplan Nr. 84 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.
e) Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für das Planverfahren ist damit gegeben.

2.4 Teilaufhebung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 „Moorweg Teil II“ gelegenen Flächen sind teilweise bereits durch den Bebauungsplan Nr. 54 „Moorweg“ rechtsverbindlich überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 84 werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 54, soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 überdeckt werden, aufgehoben.

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

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

Durch die Überplanung soll der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB angewendet werden, um an diesem Standort einen Anreiz einer verdichteten Bauweise innerhalb des Stadtgebietes zu ermöglichen und andererseits Neuausweisungen von Wohnbaugebieten im Außenbereich zu verringern. Mit

der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern soll das Angebot an Wohnraum für das Mittelzentrum erweitert werden, sodass auch einkommensschwächere Personen oder Familien Eigentum im Zentrum der Stadt Zeven erwerben können.

Eine Wohnbauentwicklung ist hier besonders sinnvoll, da das Plangebiet auch im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist und umliegend weitere Wohngebiete angrenzen.

Ziel der Stadt Zeven ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Moorweg Teil II“ einen Anreiz für eine Nachverdichtung innerstädtischer Bereiche zu schaffen, um die Funktion als Mittelzentrum zu stärken und die innenstadtnahe Wohnraumversorgung zu verbessern und zu fördern sowie den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen.

Zur Auswahl des Standorts wird nochmals ausgeführt, dass der Bebauungsplan Nr. 84 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB im Rahmen der „Innenentwicklung“ aufgestellt wird. Ziel der Stadt Zeven ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einen Anreiz für eine Nachverdichtung innerstädtischer Bereiche zu schaffen, um die Funktion als Mittelzentrum zu stärken und die innenstadtnahe Wohnraumversorgung zu verbessern und zu fördern sowie den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Auch im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Zeven ist dieser Bereich als Potenzialfläche zur Wohnbauentwicklung dargestellt. Des Weiteren befinden sich in der Nachbarschaft, in gleicher Entfernung zur Bahnstrecke, ebenfalls Wohnbebauungen, die schon seit Jahren dem (niedrig frequentierten) Verkehrslärm der Züge ausgesetzt sind.

Die festgesetzten Schallmaßnahmen werden im Plangebiet und z.T. in den direkt angrenzenden Wohnbereichen (Schutzwirkung des anzulegenden Lärmschutzwalls) die schalltechnische Situation verbessern.

3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Flächen im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einem Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt; zulässig ist eine Bebauung in offener Bauweise, sodass sich die baulichen Anlagen in die vorhandene Bebauung im Plangebiet und der Umgebung einfügen.

Im Plangebiet sind entsprechend der südlich angrenzenden Wohngebietsstruktur und zur Förderung des Ein- und Zweifamilienhausbaus für junge Familien überwiegend nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In einem westlichen Teilbereich (WA-X) wird auf diese Einschränkung der Haustypen verzichtet, um hier eine größere Ausnutzung der Baugrundstücke zu erreichen. Dabei wird dieser Bereich auf eine Reihenhausanlage

bestehend aus maximal sechs Wohneinheiten begrenzt, um eine Einfügung dieses Bereichs in die Umgebung zu berücksichtigen und Spielraum für die Anlage der erforderlichen Stellplätze zu lassen.

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

Im Plangebiet sind Garagen und Nebenanlagen (gemäß §§ 12 bzw. 14 Abs. 1 BauNVO) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, um auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine Begrünung zu erreichen und damit eine Beeinträchtigung des Stadtbildes zu vermeiden. Ausgenommen hiervon ist der Bereich des allgemeinen Wohngebietes, in dem ausschließlich eine offene Bauweise festgesetzt ist (gekennzeichnet als WA-X). Hier soll eine größere Ausnutzung der Baugrundstücke ebenfalls für die Anlage der zukünftigen Stellplätze und Nebenanlagen möglich sein.

3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass für die zukünftigen Bauherren genügend Spielraum für die Stellung der Gebäude entsteht.

3.2.3 Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Zur nördlich gelegenen Bahn ist im Plangebiet zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ein mindestens 3 m hoher Lärmschutzwall vorgesehen. Dieser Wall ist zur Durchgrünung des Plangebietes mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	**Deutscher Name**	**Qualität**
Sträucher		
Corylus avellana	Haselnuss	3 j. v. S. 80 /120
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80 /120
Prunus spinosa	Schlehe	1 j. v. S. 60 /100
Rhamnus frangula	Faulbaum	3 j. v. S. 80 /120
Rosa canina	Hundsrose	2 j. v. S. 60 / 80
Salix caprea	Salweide	1 j. v. S. 60 / 80
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60 /100

* 3 j. v. S. 80/120 = 3 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120 cm

Pflanzverband: Pro 2 qm festgesetzter Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist ein Strauch zu pflanzen. Alle Straucharten sind in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

3.2.4 Anpflanzungen von Bäumen

In der Straßenverkehrsfläche sind zur Durchgrünung des Straßenraumes mindestens 4 Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwendende Arten:

- Stieleiche (Quercus robur)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)

Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm.

Des Weiteren sind zur Durchgrünung des Baugebietes pro Baugrundstück Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind entweder

- 1 standortgerechter, einheimischer Laubbaum, wie Stieleiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus) oder Sandbirke (Betula pendula); Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm,
- oder alternativ 2 Hochstamm-Obstbäume aus anzutreffende Lokalsorten, wie z.B. Celler Dickstiel, Jakob Lebel, div. Prinzenapfelsorten, Ruhm aus Vierlanden, Schöner aus Boskoop, Altländer Pfannkuchen; Qualität: Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm anzupflanzen.

Umsetzung: Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren. Die Bäume in der Straßenverkehrsfläche sind spätestens nach Fertigstellung der Erschließung durch die Stadt Zeven anzupflanzen. Die Bäume auf den Baugrundstücken sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Wohngebäude zu pflanzen. Bei Ausfällen ist ein gleichartiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu leisten.

3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt

Für den Bebauungsplan Nr. 84 „Moorweg Teil II“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf

bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange dazustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Biotoptypenkartierung im Jahr 2016 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016),
- Kartenserver LBEG (http://nibis.lbeg.de/cardomap3),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015),
- BV: Bebauungsentwurf „Moorweg - Teil II“ in 27404 Zeven - Baugrunduntersuchung, CONTRAST GmbH, Osterholz-Scharmbeck (12/2016).

3.3.1 Bestand

Das Plangebiet befindet sich inmitten der Stadt Zeven, westlich der Godenstedter Straße und nördlich des Moorweges. Durch dessen Lage in der Stadt, den nördlich gelegenen Bahngleisen, der Bahnverbindung Zeven – Tostedt und den umliegenden Bebauungen ist das Plangebiet in Bezug auf das Landschafts-/Ortsbild bereits deutlich vorbelastet und somit von geringer Bedeutung. Landschaftsprägende Gehölzbestände sind im Plangebiet sowie umliegend nicht vorhanden. Der Baumbestand in der westlich gelegenen Grünfläche ist jüngeren Alters. Aufgrund der innerstädtischen Lage mit den angrenzenden Bahngleisen kann vor Ort bereits von leichten Immissionsbelastungen ausgegangen werden. Dahingehend gilt das Schutzgut Klima/Luft als leicht beeinträchtigt. Zu den Immissionsbelastungen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen. Die innerstädtischen Grünflächen sowie die umliegenden Hausgärten wirken sich jedoch positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus und tragen zu einem guten Luftaustausch bei.

Aufgrund der vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung handelt es sich im Plangebiet um Boden, bei dem die Funktion als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt ist. In den versiegelten und überbauten Bereichen hat der Boden seine Funktionen bereits vollständig verloren. Der ursprünglich vorkommende Bodentyp im Plangebiet ist, gemäß der Bodenübersichtskarte von Niedersachsen (1:50.000) Podsol-Braunerde. Die Bodeneigenschaften dürften aufgrund der intensiven Nutzung sowie der teilweisen Versiegelung vom ursprünglichen Ausgangszustand deutlich abweichen und als anthropogen überformt gelten. Des Weiteren handelt es sich um keinen Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung. Derzeit kann das anfallende Oberflächenwasser ungehindert auf dem Grünland versickern. Im Bereich der bebauten Flächen kann das Niederschlagswasser bereits nur noch eingeschränkt versickern. Die Grundwasserneubildungsrate ist als gering und die Gefährdung des Grundwassers als gering zu bewerten. (Kartenserver LBEG)

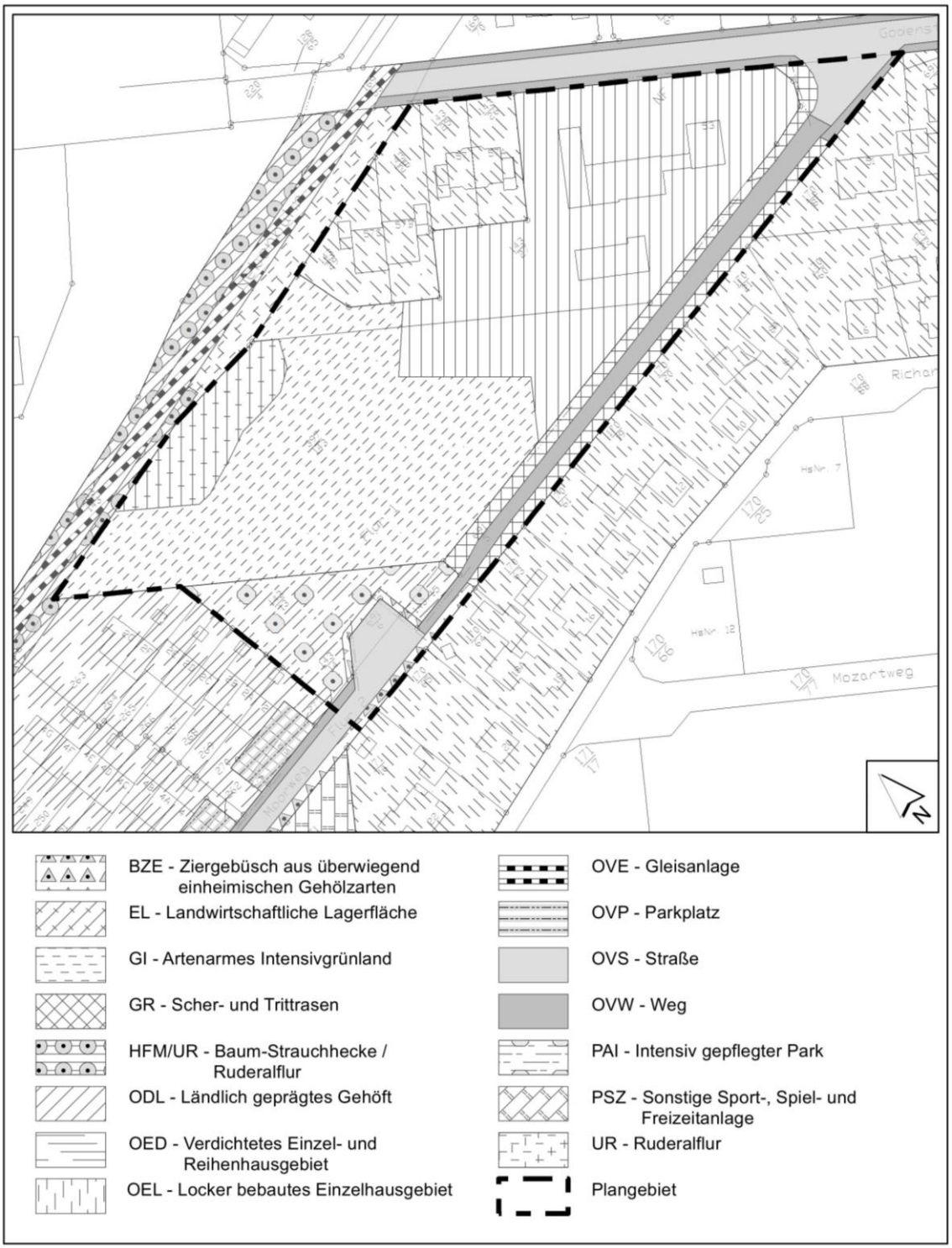

Abb. 2: Biotoptypkartierung und Nutzung (ohne Maßstab)

Das Plangebiet wird vorwiegend landwirtschaftlich als Intensivgrünland (GI) bewirtschaftet. Entlang der Godenstedter Straße sind im Plangebiet bereits Wohnbebauungen

(OEL) und eine landwirtschaftliche Hofstelle (ODL), die nicht mehr bewirtschaftet wird, vorhanden. Westlich grenzen Reihenhausbebauungen (OED) an den Planungsraum an. Im Norden wird das Plangebiet von Bahngleisen abgegrenzt. Entlang dieser Gleise wurde vor geraumer Zeit auf einer Länge von ca. 70 m Oberboden abgeladen (EL). Zur westlich gelegenen Reihenhausbebauung ist eine Grünfläche mit Einzelbaumbestand (PAI) im Plangebiet vorhanden. Dieser Teilbereich des Plangebietes ist bereits mit dem B-Plan Nr. 54 „Moorweg“ als öffentliche Grünfläche mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern überplant. Weiterhin wurden Flächen bereits als Straßenverkehrsfläche überplant.

3.3.2 Baumschutzsatzung

Um das Orts-/Landschaftsbild zu beleben und zu gliedern, zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beizutragen, das Kleinklima zu verbessern und um schädliche Einwirkungen abzuwehren, hat die Stadt Zeven eine Baumschutzsatzung aufgestellt. Nach Maßgabe der Baumschutzsatzung sind alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 200 cm, mehrstämmige Bäume mit einem Einzelstammumfang von mindestens 150 cm und eine Summe aller Umfänge von mindestens 250 cm, gemessen jeweils 100 cm über dem Erdboden, geschützt. Durch die Satzung nicht geschützt sind Nadelbäume, Weiden, Pappeln, Erlen, Rosskastanien, Birken, Obstbäume mit Ausnahme von Wallnussbäumen und Esskastanien sowie Bäume innerhalb von Waldflächen.

Der Geltungsbereich der Baumschutzsatzung erstreckt sich zwar vollständig über den Geltungsbereich des Plangebietes. Der gesamte Bestand an Laubbäumen im Plangebiet weist jedoch einen deutlich geringen Stammumfang als mindestens 200 cm auf, so dass die Baumschutzsatzung in diesem Bebauungsplan nicht zur Anwendung kommt.

3.3.3 Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der damit möglichen Wohnbauentwicklung soll ein Anreiz für eine Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich geschaffen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind mit dem geplanten Vorhaben auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschafts-/Ortsbild nicht zu erwarten. Das Plangebiet beinhaltet bereits zum Teil Bebauungen und ist von Bebauungen vollständig umgeben. Somit werden weitere bauliche Anlagen im Plangebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild hervorrufen. Des Weiteren werden die vorgesehenen Anpflanzungen zu einer guten Durchgrünung des Wohngebietes beitragen.
Mit der zukünftigen Bebauungsmöglichkeit und dessen Versiegelung können sich in der Stadt zusätzlich geringfügige Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben. Diese kleinklimatischen Veränderungen liegen jedoch unterhalb der Erheblichkeitsschwelle und die umliegenden Hausgärten/Freiflächen können die wohlmöglichen leichten Temperaturerhöhungen deutlich reduzieren.

Mit der zukünftigen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung des derzeitigen Grünlandes ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Das anfallende Niederschlagswasser kann zukünftig aufgrund der Bebauung nur noch eingeschränkt vor Ort versickern. Durch die durchgeführte Baugrunduntersuchung konnte eine Versickerungsfähigkeit im Plangebiet nachgewiesen werden. Dementsprechend wird auch zukünftig das Niederschlagswasser im Plangebiet zur Versickerung gebracht. Ein entsprechender Nachweis wird im folgenden Genehmigungsverfahren erbracht. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten.

Mit der möglichen Beseitigung von Baum- und Gehölzstrukturen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Ein Großteil des Gehölzbestandes befindet sich in der öffentlichen Grünfläche mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 54 „Moorweg“. Diese Anpflanzungen auf einer Fläche von ca. 1.500 m² (siehe Abb. 3) dienten ausschließlich zur Durchgrünung des Wohngebietes und zur Abschirmung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung.

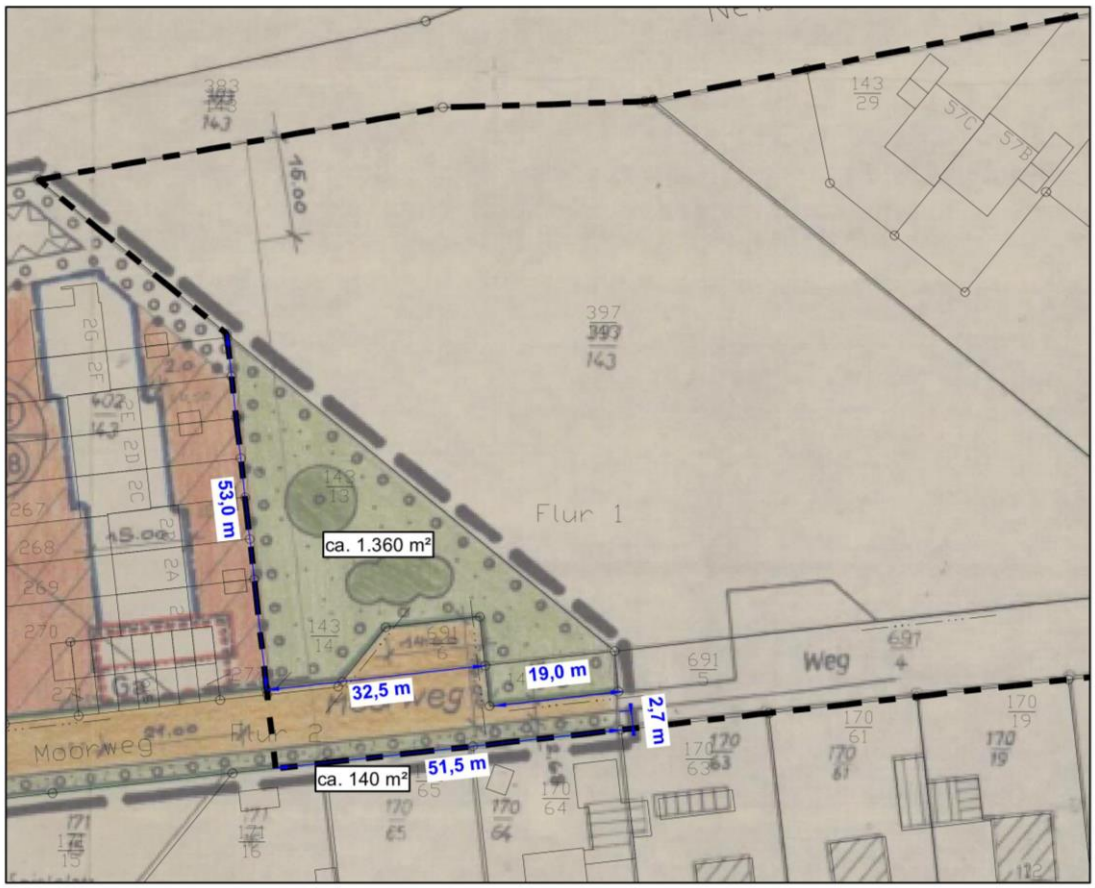

Abb. 3: Überplanung von Anpflanzungsflächen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 54 „Moorweg“ (Quelle Kartengrundlage LGLN)

Der Bebauungsplan Nr. 54 „Moorweg“ hat im Jahr 1984 Rechtskraft erlangt. Zu diesem Zeitpunkt war die Eingriffsregelung gem. BNatSchG noch nicht Bestandteil des Planverfahrens, sodass die zeichnerisch dargestellte Fläche nicht dem Ausgleich der damaligen entstehenden Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft diente. Demzufolge ist die Fläche nicht einer Anpflanzfläche zur Minderung des Ausgleiches gleichzusetzen. Die angelegte Eingrünung gilt vielmehr der städtebaulichen Funktion zur Durchgrünung des Wohngebietes. Mit den zukünftig vorgesehenen Anpflanzungen wird die Durchgrünung des Wohngebietes weiterhin gewahrt. Zum einen soll der nördlich geplante Lärmschutzwall mit Sträuchern bepflanzt werden. Weiterhin sind pro Baugrundstück mind. 1 standortgerrechter, einheimischer Laubbaum oder alternativ 2 Hochstamm-Obstbäume anzupflanzen und in der Straßenverkehrsfläche sind zur Durchgrünung des Straßenraumes mindestens 4 Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mit diesen Maßnahmen wird die ursprünglich vorgesehene Durchgrünung des Gebietes auch weiterhin gewahrt. Die städtebauliche Funktion wird auch zukünftig ausreichend berücksichtigt. Ansonsten werden eher geringwertige Biotoptypen überplant.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Moorweg - Teil II“ dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für die genannten Beeinträchtigungen der Schutzgüter besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebieten der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Plangebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 6.000 m² und liegt somit unter 20.000 m². Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden dahingehend erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

3.3.4 Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.
Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach §44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzen-

arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 BNatSchG Abs. 5 weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)
<u>Fledermäuse</u>
Im Plangebiet ist ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermäusen nicht gänzlich auszuschließen. Die landwirtschaftliche Hofstelle mit seinen Nebengebäuden könnte von Fledermäusen genutzt werden. Bei einer Begehung im Rahmen der Biotoptypenkartierung konnten jedoch an den Gebäuden kein direkter oder indirekter Nachweis erbracht werden. Um einen möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt beim Abriss der Gebäude zu vermeiden, sind die Gebäude vor Abriss von einem Gutachter auf Besatz zu untersuchen. Sollten Tiere gefunden werden, sind diese fachgerecht zu bergen, ggf. zu

versorgen und an geeigneter Stelle wieder auszuwildern. Weiterhin sollte der Abriss außerhalb der fledermausaktiven Zeit erfolgen. Der vorhandene Baumbestand stellt aufgrund des jungen Alters und dem Fehlen von Höhlungen, Spalten und abstehender Rinde keinen geeigneten Lebensraum dar. Mit dem geplanten Vorgehen kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel
Im Plangebiet sind Tötungen von geschützten Vögeln auszuschließen, wenn der vorhandene Gehölzbestand außerhalb der Brut- und Setzzeit gerodet wird. An den Gebäuden konnten keine Nistplätze gefunden werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann somit ausgeschlossen werden.

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

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)
Fledermäuse
Das Plangebiet ist durch seine Lage im innerstädtischen Bereich mit starker Frequentierung und den umliegenden Bebauungen bereits mit verschiedenen Störeinwirkungen vorbelastet. Es ist nicht ausgeschlossen, dass das innerstädtische Grünland mit den umliegenden Baumstrukturen als Jagdlebensraum genutzt wird. Dies wird sich mit den geplanten Bebauungen nicht wesentlich ändern, denn durch die Hausgärten verbleiben im Plangebiet ausreichende Jagdareale. Dementsprechend kann eine Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben nicht.

Vögel
Die mögliche Rodung von Gehölzbeständen stellt für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Dies dürfte jedoch nur ubiquitäre Arten betreffen, die umliegend ausreichende Ausweichlebensräume vorfinden. Im näheren Umfeld gibt es eine Vielzahl von geeigneten Habitaten und mit der Ausgleichsmaßnahme werden weitere geschaffen. Dementsprechend wird die ökologische Funktion auch weiterhin erfüllt. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

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

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
Fledermäuse
An den Gebäuden der landwirtschaftlichen Hofstelle können Quartiere nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei einer Begutachtung des Gebietes konnte jedoch ein aktueller Nachweis nicht erbracht werden. Durch die Lage im innerstädtischen Bereich und

der intensiven Nutzung des Gebietes ist ein Vorkommen jedoch eher gering einzuschätzen. Sollten bei einer erneuten Begutachtung des Gebietes vor Abriss der Gebäude Quartiere ausgemacht werden, sind diese durch das Anbringen einer künstlichen Nisthilfe für Fledermäuse im Plangebiet zu kompensieren. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. Mit der genannten Vorgehensweise kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen eignen sich für einige Vogelarten des Siedlungsbereiches als Brutplatz. Mit der möglichen Beseitigung der Gehölzstrukturen werden potentiell geeignete Lebensstätten beseitigt. In der Umgebung verbleiben jedoch ausreichend ähnliche Vegetationsstrukturen, sodass im räumlichen Zusammenhang genügend Brutplätze zur Verfügung stehen werden. Weiterhin werden mit der Ausgleichsmaßnahme neue Strukturen in unmittelbarer Nähe geschaffen. Dementsprechend kann die ökologische Funktion weiterhin erfüllt bleiben. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG werden ausgeschlossen.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

Im Plangebiet ist ein artenschutzrechtlich relevantes Pflanzenartenvorkommen nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen ist. Gehölzbestände dürfen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit vom 1.10. – 28.02. entfernt werden. Weiterhin ist der Gebäudebestand der landwirtschaftlichen Hofstelle vor Abriss von einem Gutachter auf Fledermausbesatz zu untersuchen und ggf. sind weitere Maßnahmen zu ergreifen.

Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.4 Altlasten

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

3.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt nördlich der Stadtstraße „Moorweg“. Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke der EVB Zeven – Tostedt. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 Moorweg Teil II in Zeven, 29.08.2017) wurden die Geräuschimmissionen, verursacht durch den Schienenverkehr und den Straßenverkehr der östlich verlaufenden Godenstedter Straße, innerhalb des Plangebietes ermittelt und nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, und 16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung, beurteilt.

Für die Tageszeit sind der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) bzw. der Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) einzuhalten.
Für die westliche Plangebietshälfte ergeben sich für die nördlich geplanten Bebauungen in 5 m Höhe größtenteils Beurteilungspegel zwischen 56 und 63 dB(A). Lediglich an der südlichen Fassade der geplanten Bebauung sind deutlich niedrigere Beurteilungspegel zu erwarten (45 bis 49 dB(A)). An den Bebauungen im mittleren und südlichen Bereich ergeben sich größtenteils Beurteilungspegel von < 55 dB(A).
Für die östliche Plangebietshälfte ergeben sich für die geplanten Bebauungen entlang der Godenstedter Straße in 5 m Höhe größtenteils Beurteilungspegel zwischen 58 und 63 dB(A). Lediglich an der der Godenstedter Straße abgewandten Fassade der geplanten Bebauung sind deutlich niedrigere Beurteilungspegel zu erwarten (46 bis 47 dB(A)).
Nur an dem geplanten Gebäude südlich der bestehenden Doppelhäuser berechnen sich an den der Bahnstrecke zugewandten Fassaden Beurteilungspegel zwischen 58 und 60 dB(A).
An den vorhandenen Bebauungen an der Godenstedter Straße ergeben sich in 5 m Höhe größtenteils Beurteilungspegel von 58 bis 66 dB(A). An der der Godenstedter Straße abgewandten Gebäudeseite berechnen sich deutlich geringere Beurteilungspegel (< 55 dB(A)).
Tagsüber wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete damit größtenteils eingehalten. Deutliche Überschreitungen ergeben sich jeweils in der ersten Baureihe, die dem jeweiligen Verkehrsweg zugewandt ist. Der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung wird jedoch selbst auf der dem jeweiligen Verkehrsweg zugewandten Gebäudeseite deutlich unterschritten.

Für die Nachtzeit sind der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) bzw. der Grenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) einzuhalten. Der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung besteht gebietsunabhängig bei 60 dB(A).
Für die westliche Plangebietshälfte ergeben sich für die nördlich geplanten Bebauungen in 5 m Höhe größtenteils Beurteilungspegel zwischen 56 und 66 dB(A). Lediglich an der südlichen Fassade der geplanten Bebauung sind deutlich niedrigere Beurteilungspegel zu erwarten (46 bis 51 dB(A)). An den Bebauungen im mittleren und südlichen Bereich ergeben sich größtenteils Beurteilungspegel von < 55 dB(A).
Für die östliche Plangebietshälfte ergeben sich für die geplanten Bebauungen entlang der Godenstedter Straße in 5 m Höhe größtenteils Beurteilungspegel zwischen 57 und 63 dB(A). Lediglich an der der Godenstedter Straße abgewandten Fassade der geplanten Bebauung sind deutlich niedrigere Beurteilungspegel zu erwarten (< 50 dB(A)). An den Bebauungen im mittleren Bereich ergeben sich größtenteils Beurteilungspegel von < 55 dB(A). Lediglich an dem geplanten Gebäude südlich der bestehenden Doppelhäuser berechnen sich an den der Bahnstrecke zugewandten Fassaden Beurteilungspegel zwischen 61 und 62 dB(A).
An den vorhandenen Bebauungen an der Godenstedter Straße ergeben sich in 5 m Höhe größtenteils Beurteilungspegel von 66 bis 68 dB(A). Lediglich an der dem jeweiligen Verkehrsweg abgewandten Gebäudeseite berechnen sich deutlich geringere Beurteilungspegel (< 58 dB(A)).

Nachts wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete damit größtenteils überschritten. Deutliche Überschreitungen ergeben sich jeweils in der ersten Baureihe, die der Zugstrecke zugewandt ist, sowie in der östlichen Plangebietshälfte auch an den geplanten Bebauungen neben den bestehenden Doppelhäusern. An den der Zugstrecke zugewandten Gebäudeseiten in der ersten Baureihe wird der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung um 3 bis 8 dB(A) überschritten.

Im Zuge der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den angegebenen Zugzahlen der EVB um Prognosewerte für die Zukunft handelt. Derzeit ist die Bahnstrecke nur sehr geringfügig frequentiert. Dennoch sind aufgrund der oben beschriebenen Überschreitungen der städtebaulichen Zielwerte im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die sich an den (hohen) Prognosewerten der EVB zu orientieren haben.
Aktive Maßnahmen in Form eines 3 m hohen Lärmschutzwalles an der nördlichen Plangebietsgrenze wurden bei den Berechnungen bereits berücksichtigt.
Da diese Maßnahme allein aber nicht ausreichend ist, um den Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung zu unterschreiten, sind durch eine Kombination aus Gebäudestellung und Grundrissgestaltung, Anordnung der Außenwohnbereiche sowie passive Schallschutzmaßnahmen weitere Maßnahmen erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen.

Im Laufe des Projektes wurden mit dem Antragsteller und dem Planer verschiedene Schallschutzmaßnahmen diskutiert sowie im Anschluss vom Gutachter untersucht und beurteilt. Eine Lärmschutzwand entlang der Schienenstrecke müsste schon sehr hoch sein, um auch in den Obergeschossen der geplanten Bebauungen eine relevante Pegel-

reduzierung zu erreichen. Daher wurde statt einer Lärmschutzwand entlang der Schienenstrecke eine Reihenbebauung parallel zur Schienenstrecke empfohlen, die bei den in der zweiten Baureihe vorgesehenen Bebauungen eine deutliche Reduzierung der Schallimmissionen erreichen würde, jedoch aus politischen Gründen nicht realisiert werden soll. Vielmehr wurde jetzt ein Bebauungskonzept mit Einzel- und Doppelhäusern zugrunde gelegt.

Aufgrund der Überschreitungen der städtebaulichen Zielwerte sollten an den parallel zur Schienenstrecke geplanten Bebauungen Außenwohnbereiche (Balkone) sowie zu öffnende Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer auf der der Schienenstrecke abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Hausnahe Außenwohnbereiche in Form von Terrassen können aufgrund der Abschirmung durch den Wall bei den geplanten Bebauungen in der östlichen Plangebietshälfte beliebig angeordnet werden. Tagsüber kann dann für die hausnahen Außenwohnbereiche größtenteils der Orientierungswert der DIN 18005 eingehalten werden. Nachts kann im Bereich der zu öffnenden Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer größtenteils ein Wert von < 50 dB(A) eingehalten werden. An einigen Fassaden ergeben sich nachts zwar noch Pegel von 50 bis 58 dB(A), womit aber in jedem Fall die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung deutlich unterschritten wird.

Es werden folgende Schallschutzanforderungen im Plangebiet festgesetzt:

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB II bis VI) müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 für Wohn- bzw. Büroräume einhalten.

Lärmpegel-bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ [dB(A)] des Außenbauteils	
		Aufenthalts- und Wohnräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

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

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist an Fassaden mit einem nächtlichen Außenlärmpegel von > 50 dB(A) der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.

In den gekennzeichneten Bereichen WA 1 und WA 2 sind zu öffnende Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern auf der der Schiene bzw. der Godenstedter Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Im gekennzeichneten Bereich WA 1 sind außerdem Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) ab 2,80 m Höhe auf der der Schiene abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Im gekennzeichneten Bereich WA 2 sind Außenwohnbereiche generell auf der der Straße bzw. Schiene abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Mit der Umsetzung dieser Festsetzungen können gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden.

Zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom Landkreis Rotenburg (Wümme) darauf hingewiesen, bei der Ermittlung der möglichen Beeinträchtigungen das Worst-Case-Szenario zu betrachten. Im Zuge der Abwägung wurde berücksichtigt, dass es sich bei den angegebenen Zugzahlen der EVB um Prognosewerte für die Zukunft handelt. Derzeit ist die Bahnstrecke nur sehr geringfügig frequentiert, wodurch sich in Realität kaum Auswirkungen ergeben. Im Gutachten wurden jedoch die möglichen zu erwartenden Zugzahlen bei der EVB angefragt und mit diesen Werten ein mögliches Szenario berechnet. Somit wurde die Worst-Case-Situation berücksichtigt. Der Bebauungsplan trifft dementsprechend Festsetzungen, unter welchen Bedingungen eine Wohnnutzung zulässig ist und gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden können. Sowohl aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines 3 m hohen Lärmschutzwalles an der nördlichen Plangebietsgrenze als auch verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Diese sind bei der Errichtung der Gebäude im Einzelnen nachzuweisen. Damit ist aus Sicht der Stadt die Ausweisung eines Wohngebietes vertretbar und im Sinne der Innenentwicklung zielführend.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Niedersächsischen Ministerialblatt 1991, S. 259 ff. einzusehen. Die DIN 4109 kann auch im Fachbereich Bau, Planung und Umwelt bei der Samtgemeinde Zeven, Am Markt 4, 27404 Zeven, eingesehen werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude einer landwirtschaftlichen Hofstelle werden seit Jahren nicht mehr bewirtschaftet, so dass Geruchsemissionen im Sinne der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie Niedersachsen) nicht auftreten.

Das Plangebiet und deren Umgebung sind durch die vorhandene Gleisanlage möglichen Erschütterungen ausgesetzt. Der Bahnbetrieb findet bereits seit Jahren statt, sodass ein Nebeneinander von Bahnverkehr und baulichen Anlagen möglich ist. In der Umgebung bestehen zahlreiche Gebäude, die diesen Gegebenheiten ausgesetzt sind und in vergleichbarer Entfernung bestehen. Beeinträchtigungen dahingehend sind nicht bekannt und somit in diesem städtebaulichen Lückenschluss zukünftig auch nicht zu erwarten.

4. VER- UND ENTSORGUNG

- **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Moorweg“ und zwei davon abzweigende Wohnwege.

Im Süden des Plangebietes wurde die Verkehrsfläche des Moorweges mit in den Geltungsbereich einbezogen, um diesen Weg ggf. auszubauen. Mittig des Moorweges ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um mit deren Ausbau einen Durchgangsverkehr zu vermeiden. Dementsprechend sind in der festgesetzten Fläche Fuß- und Radwege, Parkplätze und Versickerungsmulden zulässig.

- **Wasser- und Löschwasserversorgung**

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Zeven.

- **Abwasserbeseitigung**

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

- **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung soll möglichst durch Versickerung oder Rückhaltung auf den Grundstücken erfolgen.

Durch die durchgeführte Baugrunduntersuchung (Contrast GmbH vom 29.12.2016) konnte eine überwiegende Versickerungsfähigkeit im Plangebiet nachgewiesen werden. Dementsprechend wird auch zukünftig das Niederschlagswasser im Plangebiet zur Versickerung gebracht. Dazu sind ebenfalls Versickerungsmulden in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und im Randbereich der östlichen Verkehrsfläche des Moorweges vorgesehen.

Ein entsprechender Nachweis wird im folgenden Genehmigungsverfahren erbracht.

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

An den Wendeplätzen ist jeweils ein Müllbehälterstellplatz durch ein Symbol gekennzeichnet, an dem am Abfuhrtag die Müllbehälter bzw. die gelben Säcke der rückwärtigen Grundstücke aufgestellt werden können.

Ausmaße des Platzes sind somit nicht festgelegt, da es sich um eine temporäre Nutzung handelt. Es wird ausreichend Platz an den Abfuhrtagen, auch für Sperrmüll vorhanden sein; die Abfuhr des Restmülls und von Sperrmüll erfolgt zudem in der Regel nicht zeitgleich.

5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Zeven, den .....

.....
( )
Stadtdirektor

Stand: 09/2018