

# instara

## **Bebauungsplan Nr. 102 „Westlich Nordsoder Straße“ Gemeinde Worpswede**

Entscheidungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen  
und Hinweisen

- Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB / Scoping)  
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)  
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

(Proj.-Nr. 27726-279 / Stand: 08.01.2024)

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE

- Niedersächsische Landesforsten — Forstamt Rotenburg
- Samtgemeinde Tarmstedt

### ANREGUNGEN UND HINWEISE

#### 1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

##### 1.1 Landkreis Osterholz

(Stellungnahme vom 04.04.2023)

##### 1. Belange der Raumordnung

Ich weise darauf hin, dass in Kapitel 4.1 „Raumordnerische Vorgaben“ der Begründung auf das Landes-Raumordnungsprogramm 2017 verwiesen wird. Dieses wurde jedoch in 2022 geändert. Ich bitte das neue Landes-Raumordnungsprogramm 2022 heranzuziehen. Ich weise außerdem darauf hin, dass in diesem Kapitel auf das Regionale Raumordnungsprogramm 2012 des Landkreises Cuxhaven verwiesen wird. Auch dies bitte ich zu korrigieren.

##### 2. Verkehrliche Belange

Ich rege an, im Hinblick auf die vorgesehenen Zufahrten zur Landesstraße 165 (L 165) den Geschäftsbereich Verden der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr als für die L 165 zuständigen Straßenbaulastträger zu beteiligen.

##### 3. Belange des Immissionsschutzes

Der Argumentation in Kapitel 9.5 der Begründung, dass es bereits Wohngebäude in der Umgebung gibt und dass daher keine Immissionskonflikte zu erwarten sind, kann ich nicht folgen. Bei den vorhandenen Gebäuden handelt es sich um Gebäude im Außenbereich, für die kein Bebauungsplan aufgestellt wurde und somit kein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde. Die zulässigen Immissionswerte im Außenbereich sind höher als die zulässigen Immissionswerte innerhalb eines im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA).

##### zu 1.:

Der Anregung das Kapitel Belange der Raumordnung betreffend das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) zu aktualisieren, wird gefolgt.

##### zu 2.:

Der Anregung wurde gefolgt. Die Stellungnahme ist dem Punkt 1.7 der Abwägungssynopse zu entnehmen.

##### zu 3.:

Der Anregung wird gefolgt und ein Schallgutachten beauftragt, welches die Emissionsquellen Straße, Bahnstrecke und Sportplatz bewertet. Im Ergebnis werden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Gutachten wird der Begründung als Anhang beigefügt und die Begründung entsprechend ergänzt.

## Anregungen und Hinweise

Ich rege daher an, mittels einer schalltechnischen Untersuchung zu ermitteln, ob die für ein WA Gebiet zulässigen Werte nach DIN18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden können. Sind als Ergebnis dieser Untersuchung Schallschutzmaßnahmen erforderlich, so bitte ich diese im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen. Ich rege an, insbesondere die westlich gelegene Eisenbahnstrecke, die östlich gelegene Hauptverkehrsstraße sowie den sich östlich auf der anderen Straßenseite befindenden Sportplatz in der Untersuchung zu berücksichtigen.

### 4. Belange der Wasserwirtschaft

Ich weise darauf hin, dass gem. Amtlichem Topographisch-Kartographischem Informationssystem (ATKIS) ein Graben III. Ordnung den Planbereich von Südwesten nach Nordosten quert. Dieser Graben geht westlich der Bahntrasse in den Verbandsgraben „Graben entlang der Meinershagener Straße“ über.

Ich bitte, sich in der Begründung mit diesem Sachverhalt planerisch auseinandersetzen (u.a. Abstände zu Bebauungen, Anforderungen an die Bepflanzung) und rege an, den Graben ggf. entsprechend festzusetzen. Ich weise darauf hin, dass für die Unterhaltung Gewässer III. Ordnung gem. § 69 Abs. 1 Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) der Eigentümer zuständig ist. Eigentümer des Gewässerflurstückes 121/1 sind nach Angabe des Katasteramtes Osterholz-Scharmbeck die Anlieger.

### 5. Belange des Bodenschutzes und der Abfallwirtschaft

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte mit kontaminierten Flächen festgestellt werden,

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### zu 4.:

Der Verlauf des nebenstehend angesprochenen Grabens deckt sich nicht mit dem in der Örtlichkeit vorhandenen Bestand. So ist der Graben innerhalb des Plangebietes nur in einem kurzen Abschnitt westlich der vorhandenen Zufahrt noch als flache Mulde vorhanden. Diese besitzt weder nach Osten, in Richtung Landesstraße / Dorfgemeinschaftshaus, noch nach Westen, in Richtung Bahndamm / Johannis-Hag einen Anschluss.

Gleichwohl es sich bei dem Graben – wie nebenstehend beschrieben – formal um ein Gewässer III. Ordnung handelt, welches damit der niedrigsten Gewässerkategorie zugeordnet ist, besitzt er in erster Linie nur eine Bedeutung für die Entwässerung der anliegenden Grundstücke.

Aufgrund dieser untergeordneten Bedeutung und der rechtlichen Situation, dass entsprechend dem Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) jede Beseitigung oder wesentliche Veränderung eines Gewässers einer Genehmigung bedarf, sieht die Gemeinde kein Erfordernis, den Graben (bzw. hier die Mulde) explizit festzusetzen.

Da die Unterhaltung des Grabens zudem durch die jeweiligen Anlieger erfolgt, und diese auch Eigentümer des Grabens sind, bedarf es keiner besonderen Berücksichtigung von Abständen zwischen Bebauung und Grabenoberkante.

Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen ergänzt.

### zu 5.:

## Anregungen und Hinweise

bitte ich mich als Untere Bodenschutzbehörde unmittelbar zu beteiligen (Ansprechpartner: Herr Harfst, E-Mail: holger.harfst@landkreis-osterholz.de, Tel. 04791 930-3274).

### 1.2 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

(Stellungnahme vom 28.03.2023; Stellungnahme Nr.: S01237821)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.02.2023.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

### 1.3 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

(Stellungnahme vom 28.03.2023; Stellungnahme Nr.: S01237822)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.02.2023.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg  
Neubaugebiete.de@vodafone.com

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Als redaktionelle Ergänzung wird in die Planzeichnung sowie die Begründung ein Nachrichtlicher Hinweis betreffend „Abfall und Bodenschutz“ aufgenommen, der wie folgt lautet:

*„Sollten bei Erdarbeiten vor Ort unnatürliche Sedimentverfärbungen, Bodengerüche oder Ablagerungen von Abfällen vermutet oder festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Osterholz, Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiters einzustellen. Zur Anzeige ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.“*

Der Anregung wird damit gefolgt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die geplanten Baumaßnahmen keine Einwände geltend macht und sich im Planbereich keine Telekommunikationsanlagen dieses Unternehmens befinden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich hierdurch nicht.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

### 1.4 Koordinationsstelle für Naturschutzfachliche Verbandsbeteiligung (KNV)

(Stellungnahme vom 28.03.2023)

Mit der vorliegenden Planung wird ein Bbauungsplan für eine bereits bebaute Wohnbaufläche sowie für eine angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche im nördlichen Teil von Ostersode vorgestellt. Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet mit angrenzender Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Zwar liegt das Plangebiet nicht im Zentralen Siedlungsgebiet Worswede, doch die unter Punkt 3 im Begründungsschreiben (S. 6 ff) aufgeführten Punkte zur Siedlungsentwicklung können von den angeschlossenen Verbänden nachvollzogen werden. Die Nutzung sollte, wie in der Begründung auch betont wird, auf Eigenentwicklung beschränkt sein.

Trotz der Umwandlung von Grünland zu Wohngebiet, ergeben sich von Seiten der angeschlossenen Verbände keine größeren Einwände gegen das Vorhaben. Wir möchten dennoch auf Folgendes hinweisen:

- Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich 3 Einzelbäume: Eine Eiche (*Quercus robur*) im Süden und zwei Birken (*Betula pendula*) im Norden. Den geplanten Einzelbaumerhalt der Eiche begrüßen wir sehr. Der Grund für die Gehölzentfernung der beiden Birken wird nicht erläutert. Wir sehen keinen Bedarf die Birken zu entfernen, da der Zugang für die Baumaßnahmen und die Bewohnerinnen über den Weg mittig im Plangebiet gewährleistet ist. Die Birken bilden außerdem eine passende Ergänzung zu der geplanten Strauchhecke. Auch wenn die Bäume aufgrund des Durchmessers nicht der Baumschutzsatzung

Diese Ausführungen sind zutreffend.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine großen Einwände ergeben.

Es ist zutreffend, dass die Stieleiche (*Quercus robur*) zum Erhalt festgesetzt wurde. Die weiteren zwei Sandbirken (*Betula pendula*), die sich östlich des Plangebietes entlang der Nordsoder Straße befinden, wurden nicht zum Erhalt festgesetzt, da sie laut katasteramtlicher Einmessung außerhalb des Plangebietes stocken.

Der Anregung, auch diese Bäume zum Erhalt festzusetzen wird daher nicht gefolgt.

## Anregungen und Hinweise

unterliegen und ausgleichslos entfernt werden können, bitten wir darum zu prüfen, ob das Bauvorhaben ohne die Gehölzentfernung möglich ist.

- Vorhandene Ziergehölze im südlichen Teil brauchen nicht erhalten bleiben, da sie keinen einheimischen und standorttypischen Arten entsprechen.
- Die Ausgleichsfläche von 661 m<sup>2</sup> liegt innerhalb des Geltungsbereichs am Plangebietsrand. Diese Fläche soll mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen und -sträuchern bepflanzt. Dazu der Hinweis, dass die Vorhabenträgerin, hier die Gemeinde Worpsswede, sich aktiv dafür einsetzen sollte, dass die umgesetzten Maßnahmen auch die festgesetzten Ansprüche einhalten. Häufig sind Anpflanzungen von Kirschlorbeer, Liguster oder Thuja Hecken zu beobachten. Diese entsprechen nicht der Vorgabe, standortgerechte und heimische Laubbäume und -sträucher'. Als Arten, die diese Vorgabe erfüllen, empfehlen wir:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Cotylus avelana*), Ohr-Weide (*Salix aurita*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *C. monogyna*) und Schlehe (*Prunus spinosa*).

Dabei sind Pflanzen aus möglichst naturnahem und regionalem Saatgut wünschenswert und Zuchtformen zu vermeiden.

- Die angeschlossenen Verbände begrüßen die Festlegung der Grundflächenzahl von 0,3 sowie die maximale Überschreitung von Nebenanlagen um bis zu 30 %. Wir empfehlen zusätzlich eine Nebenbestimmung in den Bebauungsplan mit aufzunehmen, die festsetzt, dass Schottergärten keinen Nebenanlagen nach BauNVO § 14 entsprechen.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Die vorhandenen Ziergehölze wurden im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Entsprechend den textlichen Festsetzungen sind die Bepflanzungsmaßnahmen „durch den jeweiligen Grundstückseigentümer“ umzusetzen, was der gängigen Planungspraxis entspricht. Dementsprechend ist der Landkreis als Bauordnungsamt dafür zuständig, die Umsetzung der Maßnahmen zu prüfen. In der Begründung ist unter Punkt 12.3.2 „*Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen*“ aufgeführt, dass zwei Jahre nach Beginn der Erschließungs-/ Hochbaumaßnahmen eine Begehung durch die Gemeinde Worpsswede stattfindet bei der nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig ermittelt werden können. Das schließt auch die korrekte Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen mit ein. Zudem wird auf „*die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB*“ hingewiesen. Damit ist die Umsetzung der Maßnahmen planungsrechtlich vollständig abgesichert.

Betreffend die Artenliste wird diese zur Kenntnis genommen. Da sie fast deckungsgleich mit derjenigen ist, die bereits Bestandteil der textlichen Festsetzung ist, wird der Anregung nicht gefolgt eine Veränderung vorzunehmen.

Der Anregung wird nicht gefolgt. In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist bereits eine Regelung zur Gartengestaltung festgesetzt. Diese lautet wie folgt: „*Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind im Plangebiet - mit Ausnahme der Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen - als Grün-/Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von überwiegend mit Gesteinsmaterial verschiedenster Körnung bedeckten Bodenflächen auf den Grundstücken ist unzulässig.*“

## Anregungen und Hinweise

- Es wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet für, alle von Eingriffen freibleibende Bodenstandorte (...) die allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) erhalten bleibt'. Dabei ist jedoch ein Eingriff durch Bodenaufschüttung unberücksichtigt. Bei einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass das Grundstück von Nr. 14 eine höhere Geländeoberfläche aufweist als das Grünland. Auch die feuchten Bodenverhältnisse lassen darauf schließen, dass es nicht nur auf den neu zu versiegelnden Flächen, sondern im gesamten Plangebiet zu Aufschüttungen kommen wird. Das Ausmaß der Aufschüttung ist den Planungsunterlagen nicht zu entnehmen. Aufgrund der Aufschüttungen wird, wie im Begründungsschreiben genannt, der Verlust von Bodenfunktionen erwartet, insbesondere im Hinblick auf Sickerfähigkeit und Wasserspeicherfähigkeit. Dieser Verlust sollte sich in einer Verringerung der Bedeutung des Schutzgutes, weiterhin unversiegelter Flächen (Tab. 6) auf die Wertstufe I widerspiegeln und dementsprechend kompensiert werden.
- Niederschlagswasser sollte vor Ort versickern können, z. B. in Versickerungsmulden. Es sollte vermieden werden, dass das Wasser in angrenzende Gräben abgeleitet wird. Wir bitten eine entsprechende Regelung in einer Nebenbestimmung textlich festzusetzen.

### 1.5 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

(Stellungnahme vom 27.03.2023)

*E-Mail Bestätigung vom 27.02.2023*

Hiermit bestätigen wir Ihnen den Erhalt Ihrer E-Mail: Gemeinde Worswede, Bebauungsplan Nr. 102 Westlich Nordsoder Straße.

Ihr Anliegen wird derzeit bearbeitet. Unsere Antwort erhalten Sie per E-Mail, spätestens zum Ende der angegebenen oder der für das Verfahren geltenden Frist.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Damit trägt die Regelung bereits der nebenstehenden Anregung Rechnung.

Es ist zutreffend, dass im Plangebiet ein Höhenunterschied von ca. 1 bis 2 Metern vorhanden ist. Dies ist bedingt durch die auf einem „Damm“ verlaufende Nordsoder Straße. Anders als für das Grundstück Nordsoder Straße 14, welches auf aufgrund seiner vormaligen gewerblichen Nutzung gezwungenermaßen auf Straßenniveau liegt, sind in der Ortschaft Nordsode alle weiteren Bebauungen fast ausnahmslos auf dem anstehenden Gelände errichtet. Da zudem durch verbesserte bautechnische Möglichkeiten eine Vernässung von Kellern oder Bodenplatten ausgeschlossen werden kann und angesichts der steigenden Baukosten eine Aufschüttung des gesamten Grundstückes extrem kostenintensiv wäre, geht die Gemeinde davon aus, dass sich die neue Bebauung an das vorhandene Geländeniveau anpassen wird. Der Anregung, die Eingriffsbilanz entsprechend zu verändern wird daher nicht gefolgt.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan besitzt bereits einen nachrichtlichen Hinweis, der auf § 96 Abs. 3 NWG verweist. Das Niederschlagswasser wird möglichst naturnah in den Gärten der Grundstücke versickert.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass — je nach Einordnung der Anfrage — für die Bearbeitung Kosten nach Zeitaufwand gemäß Umweltinformationsgesetz (UIG) und entsprechender länderspezifischer Regelungen oder Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) anfallen können.

Anfragen von Privatpersonen oder Unternehmen im Zusammenhang mit der Planung von Bauvorhaben, der Wertermittlung oder dem Kauf/Verkauf von Grundstücken o.ä. werden als Anfragen zu Umweltinformationen gem. UIG eingeordnet.

Für Beteiligungen seitens der Bauaufsichtsbehörde bei Bauvoranfragen (§73 NBauO) oder im Baugenehmigungsverfahren (§69 Abs. 3 Nr. 2 NBauO) werden für die fachbehördliche Stellungnahme Gebühren nach BauGO (nach Zeitaufwand) erhoben.

Informationen zu diesen Anfragen sowie Hinweise zum Kostenrahmen finden Sie unter [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) -> Wir über uns und Service -> Bauvorhaben.

Wir weisen darauf hin, dass wir für die umfassende Bearbeitung alle in unserem Hause vertretenen und ggf. relevanten Belange prüfen.

Teilen Sie uns bitte unverzüglich mit, sofern Sie die weitere Bearbeitung Ihres Anliegens nicht wünschen. Anderenfalls gehen wir davon aus, dass Sie die ggf. entstehenden Kosten des Verfahrens übernehmen.

Haben Sie uns innerhalb eines Verfahrens als Träger öffentlicher Belange oder Fachbehörde eine Mitteilung oder Information gesendet, z.B. Abwägungsergebnisse oder Vorbescheide, antworten wir nur, wenn erforderlich, in einer separaten E-Mail.

*Stellungnahme vom 27.02.2023*

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

### **Boden**

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



## Anregungen und Hinweise

Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.

Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS® Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden — zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.

Durch die Planung werden kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz beansprucht. Böden mit hohem Kohlenstoffgehalt sollen entsprechend dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 06) in ihrer Funktion als natürliche Speicher für klimarelevante Stoffe erhalten werden. Die Daten können auf dem NIBIS® Kartenserver eingesehen werden.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Ebene der Ausführungsplanung. Die Ebene der vorbereiteten Bauleitplanung bleibt hiervon unberührt.

Es ist zutreffend, dass kohlenstoffreiche Böden beansprucht werden, jedoch handelt es sich bei diesem Planungsfall um geringe Flächen, sodass die Funktion als natürlicher Speicher für klimarelevante Stoffe im Plangebiet zum Großteil erhalten bleibt. Für die neu versiegelten Flächen erfolgt eine Kompensation nach dem Breuer Modell innerhalb des Plangebietes.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Ebene der Ausführungsplanung. Die Ebene der vorbereiteten Bauleitplanung bleibt hiervon unberührt.

## Anregungen und Hinweise

Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

### Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS' Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS® Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Ebene der Ausführungsplanung. Die Ebene der vorbereiteten Bauleitplanung bleibt hiervon unberührt

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen die nachfolgende Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Die nebenstehenden Hinweise in Bezug auf das Bundesberggesetz (BBergG) werden zur Kenntnis genommen. Nach Abgleich im NIBIS-Kartenserver liegen für das Plangebiet hierbei keine Angaben bzw. Darstellungen zu einer Erlaubnis nach § 7 BBergG, einer Bewilligung nach § 8 BBergG oder einer Bewilligung nach § 9 und § 149 BBergG vor.

## Anregungen und Hinweise

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter [www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte\\_Rechte](http://www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte).

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

### 1.6 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade

(Stellungnahme vom 23.03.2023)

Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist auf dem Postweg bei uns eingegangen. Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft.

Aus handwerklicher Sicht bestehen unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen derzeit keine Bedenken.

Bitte beteiligen Sie uns zukünftig im Rahmen der TÖB-Beteiligung unter der E-Mail-Adresse: [bauleitplanung@hwk-bls.de](mailto:bauleitplanung@hwk-bls.de). Vielen Dank!

### 1.7 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Verden

(Stellungnahme vom 22.03.2023)

Von der Aufstellung des o. g. Planvorhabens habe ich Kenntnis genommen.

Gegen das o. g. Planvorhaben bestehen im Rahmen meiner Zuständigkeit keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die Hinweise betreffen das vorliegende Plangebiet nicht und werden daher nur zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in Bezug auf die durch das LBEG vertretene Belange keine weiteren Anregungen oder Hinweise bestehen.

Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus handwerklicher Sicht derzeit keine Bedenken bestehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Gemeinde steht es allerdings frei, die Art der Beteiligung auf dem postalischen Weg, oder per E-Mail durchzuführen. Die Berücksichtigung einzelner Wünsche würde dabei zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen.

## Anregungen und Hinweise

1. Entlang der Landesstraße 165 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gem. § 24 (1) NStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

- Zu 1. Der Anregung wird gefolgt und die Grenze der Bauverbotszone in der Planzeichnung gekennzeichnet. Zudem wird folgender nachrichtlicher Hinweis aufgenommen:

**„Bauverbotszone entlang der L 165**

*Im Bereich der Bauverbotszone entlang der L 165 "Nordsoder Straße" dürfen*

1. *Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,*
2. *bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar abgeschlossen werden sollen,*

*nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NStrG).“*

Zudem wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkleinert, da die benannten Anforderungen für das Grundstück Nordsoder Straße 14 einerseits nicht eingehalten werden können und andererseits mit dem Bebauungsplan nur der Bestand gesichert werden sollte. Daher entfällt an dieser Stelle das Erfordernis einer Bauleitplanung und der Geltungsbereich wird um eben dieses Grundstück reduziert. Zudem werden die überbaubaren Grundstücksflächen für die zwei neuen Baumöglichkeiten so nach Westen verschoben, dass sie nicht mehr innerhalb der Bauverbotszone liegen. Für das bereits bebaute Grundstück ist dies allerdings nicht möglich, da dieses bereits im Bestand näher an der Straße steht. Daher wird die Baugrenze auf die östliche Hauskante herangeschoben und ein Abstand von 16 m zwischen befestigter Fahrbahn und überbaubarer Grundstücksfläche eingehalten. Damit stehen an dieser Stelle aus Sicht der Gemeinde ausreichende Flächen für den Fall einer Verbreiterung der Nordsoder Straße zur Verfügung.

Um bereits auf Ebene der Bauleitplanung klarzustellen, dass in der Bauverbotszone einerseits bereits im Bestand (Nordsoder Straße 14a) unterirdische sowie oberirdische Anlagen und Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung bestehen, z. B. Wasserleitung, Leitung für

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

2. Die in der Planzeichnung zum B-Plan in Blau dargestellten Baugrenzen sind in Bezug auf den v. g. Pkt. 1 außerhalb der 20 m Bauverbotszone vorzusehen, wobei eine Festsetzung der Baugrenze für das Grundstück mit der Hausnummer 14 nicht bzw. nur eingeschränkt möglich ist, da das Haus z. Zt. „Bestandschutz“ hat und dieser mit einem Neubau des Hauses, z. B. nach einem völligen Abbrand erlischt und ein Neubau die bestehende Bauverbotszone einhalten muss.
3. Das geplante „Allgemeine Wohngebiet“ ist konzentriert über die bestehende Zu- und- Ausfahrt in Abschnitt 30 bei Station 0,787 außerhalb der förmlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen der Gemeinde Worpswede und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h im Zuge der L 165 zu erschließen. Im Hinblick eines verkehrsgerechten Ausbaus des Knotenpunktbereichs und zur weiteren Abstimmung zwischen der Gemeinde und der hiesigen Straßenbauverwaltung wird ein detaillierter Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Bestandes und der Planung erforderlich. In dem Plan sind die Schleppkurven für das größte in Frage kommende Bemessungsfahrzeug im Begegnungsfall nachzuweisen, ein überfahren unbefestigter Flächen sowie der Mittelmarkierung ist auszuschließen. Zusätzlich zu dem durch die Schleppkurven ausgewiesenen Mindestflächenbedarf sollten seitliche Toleranzen von 0,50 m berücksichtigt werden. Der Anschnitt zum Landesstraßenrand ist in

die Telekommunikation, Sickergruben zur Schmutzwasserbeseitigung, und andererseits diese auch für die neuen Gebäude zu erwarten sind, wird deren Zulässigkeit in der Bauverbotszone in einer textlichen Festsetzung explizit geregelt. Allerdings erfolgt eine Differenzierung dahingehend, dass oberirdische Anlagen, wie beispielsweise die Deckel von Sickeranlagen oder Revisionsschächte, nur einem 5 m breiten Streifen am westlichen Rand der Bauverbotszone zulässig sind. Damit werden auch die Belange des Straßenverkehrs (Verbreiterung der Landesstraße) in hinreichendem Maße berücksichtigt.

Der Anregung, die Bauverbotszone zu berücksichtigen wird damit gefolgt.

Zu 2. Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.

Zu 3. Der Anregung, eine „konzentrierte“ Erschließung des Plangebietes vorzunehmen wird nicht gefolgt. Die begründet sich durch die im Bestand bereits vorhandenen Zufahrten, die auch weiterhin für die Erschließung verwendet werden sollen. Damit ist das Grundstück Nordsoder Straße 14a bereits im Bestand nach wie vor über eine eigene Zufahrt an die Landesstraße angebunden. Für die zwei neuen Baumöglichkeiten wird ebenfalls auf die südlich des Grundstückes Nordsoder Straße 14 bereits bestehende Zufahrt (Flurstück 13/7) und befestigte Zufahrt zurückgegriffen, die nunmehr als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatweg)* festgesetzt wird. Damit wird der Anregung, die Erschließung zu konzentrieren dem Grunde nach gefolgt.

Der Anregung, anhand einer Schleppkurve diese Einmündung zu prüfen, zu prüfen wurde ebenfalls gefolgt. Da der Privatweg nicht von Müllfahrzeugen oder anderen größeren Fahrzeugen befahren werden soll, wurde die Schleppkurve allerdings auf kleinere Fahrzeuge abgestellt. Da in der

## Anregungen und Hinweise

einem Ausbauquerschnitt im Maßstab 1:50 mit Angabe der Befestigung darzustellen.

4. Sollte das westlich gelegene Gebiet „Stiftung Leben und Arbeiten — Johannishag sowie das Café HAG" ganz oder teilweise über den v. g. Knotenpunkt L 165 „Nordsoder Straße" / Zu- u. Ausfahrt „Allgemeines Wohngebiet" erschlossen werden (eine Fehlanzeige ist nachzuweisen), ist im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung das zu erwartende Verkehrsaufkommen anzugeben und die Leistungsfähigkeit nachzuweisen sowie die Verkehrsqualität nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) zu bestimmen. Insbesondere ist in der Untersuchung der Querungsbedarf von Fußgängern und Radfahrern in dem Streckenabschnitt der L 165 zu bewerten. Der Planungshorizont ist für das Jahr 2035 vorzusehen.
5. Entlang des Geltungsbereiches des o. g. B-Planes sind im Zuge der L 165 die Anforderungen der RPS „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme" im gesamten Planungsbereich und beidseitig der Straße zu berücksichtigen. Ein ent-

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Vergangenheit aber auch landwirtschaftliche Fahrzeuge diese Zufahrt genutzt haben, geht die Gemeinde davon aus, dass die Erschließung vollständig gesichert ist und weitere Nachweise nicht erbracht werden müssen.

Der Anregung weitergehende Planungen für diese Zufahrt vorzunehmen wird nicht gefolgt. Dies begründet sich auch dadurch, dass diese Einmündung in der Vergangenheit zu keinen Konflikten / Gefährdungssituationen geführt hat und die Nutzung durch zwei weitere Gebäude mit insgesamt maximal 4 neuen Wohneinheiten erfolgen darf. Entsprechend Bosserhoff errechnet sich damit selbst bei einem ungünstigsten Ansatz eine Spitzenbelastung im Quellverkehr von 1,95 Kfz / h (Spitzenstunde von 6 bis 7 Uhr). Auch diese Berechnung zeigt die geringen verkehrlichen Auswirkungen der Planung, so dass mit einer Verschlechterung der aktuellen Situation nicht zu rechnen ist.

Da zudem von Seiten der Landesstraßenbehörde bisher noch kein Bedarf gesehen wurde, die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h zu reduzieren, ist zu folgern, dass es derzeit auch keine besondere Gefahrensituation gibt. Der Anregung eine Ausbauplanung für den bestehenden Knotenpunkt vorzulegen wird daher nicht gefolgt, da dieser im Bestand aus Sicht der Gemeinde vollständig ausreichend ist.

Zu 4. Die westlich gelegene „Stiftung Leben und Arbeiten – Johannishag“ ist vollständig durch die Meinershagener Straße erschlossen. Daher besteht kein Bedarf an einer Anbindung über das Plangebiet, zumal zwischen der Stiftung und dem Plangebiet die Bahnstrecke des Moorexpress verläuft, für die die EVB als zuständiger Betreiber jede Querung ablehnt. Da die Anbindung damit faktisch unmöglich ist, wird der Anregung, diesbezüglich weitergehender Untersuchungen zu tätigen nicht gefolgt.

Zu 5. Aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereichs um das Haus Nordsoder Straße 14 ist eine besondere Gefährdungssituation, die die Prüfung eines Einsatzes von Leitplanken o.ä. erfordert aus Sicht der Gemeinde nicht mehr erforderlich. Grundsätzlich obliegt die

## Anregungen und Hinweise

sprechendes Gutachten ist mir im Rahmen der Planung vor Rechtskraft des B-Planes vorzulegen und daraus entstehende Maßnahmen einvernehmlich abzustimmen und umzusetzen.

6. In den Einmündungsbereichen der Zu- und Ausfahrten zur L 165 sind im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes Sichtdreiecke gem. RAL (Ausgabe 2012) mit den Schenkellängen 3m / 200m in dem B-Plan festzusetzen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.
7. Bei Antragstellung auf Neuanlage von Zufahrten zur L 165 bzw. Änderung vorhandener Zufahrten (Haus Nr. 14A) ist die hiesige Straßenbauverwaltung hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der geplanten Zufahrten an dem Genehmigungsverfahren in jedem Einzelfall, auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, zu beteiligen.
8. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.
9. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden

Die eingereichten Unterlagen habe ich digital zu meinen Akten genommen.

Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer digitalen Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Anwendung der benannten Richtlinie der jeweils zuständigen Behörde, so dass die Landesstraßenbehörde im Rahmen ihrer eigenen Zuständigkeit bei Bedarf eine entsprechende Prüfung und Begutachtung vornehmen kann.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Zu 6. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen, jedoch nicht umgesetzt, da die nebenstehend benannte *Richtlinie zur Anlage für Straßen* (RAL) dies nur für Straßeneinmündungen vorsieht. Im vorliegenden Planverfahren erfolgt die Erschließung allerdings über private Zufahrten, die zudem im Bestand schon vorhanden sind. Im Zuge derer Genehmigungen wurde keine Einhaltung von Sichtdreiecken vorgeschrieben. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Zu 7. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung erfolgt allerdings ausschließlich über bereits vorhandene Zufahrten, die in ihrer Lage und Dimensionierung auch nicht verändert werden sollen.

Zu 8. Entsprechend dem Ergebnis des Schallgutachten sind im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schallschutz verbindlich festgesetzt, die bei Neubauten zu berücksichtigen sind. Der Anregung wird damit gefolgt.

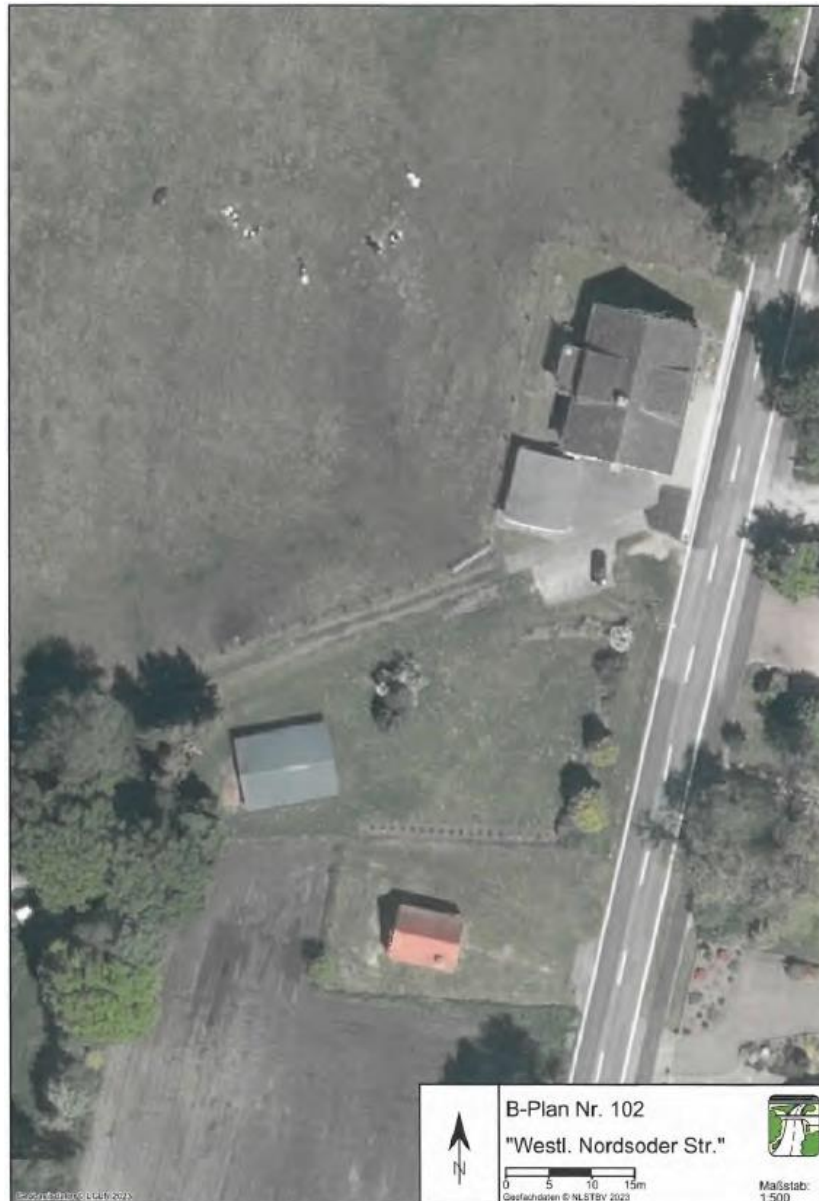
Zu 9. Aufgrund der deutlich höheren Lage der Nordsoder Straße wird von den tieferliegenden Grundstücken kein Wasser auf die Landesstraße fließen.

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

Der Bitte nach Abschluss des Verfahrens eine digitale Ausfertigung der Planung zu übersenden wird gefolgt.







## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung



### 1.8 Deutsche Telekom Technik GmbH

(Stellungnahme vom 22.03.2023)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Wir bedanken uns für die Zusendung Ihrer o. g. Planung und nehmen wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen TK-Linien vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis zu beachten:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

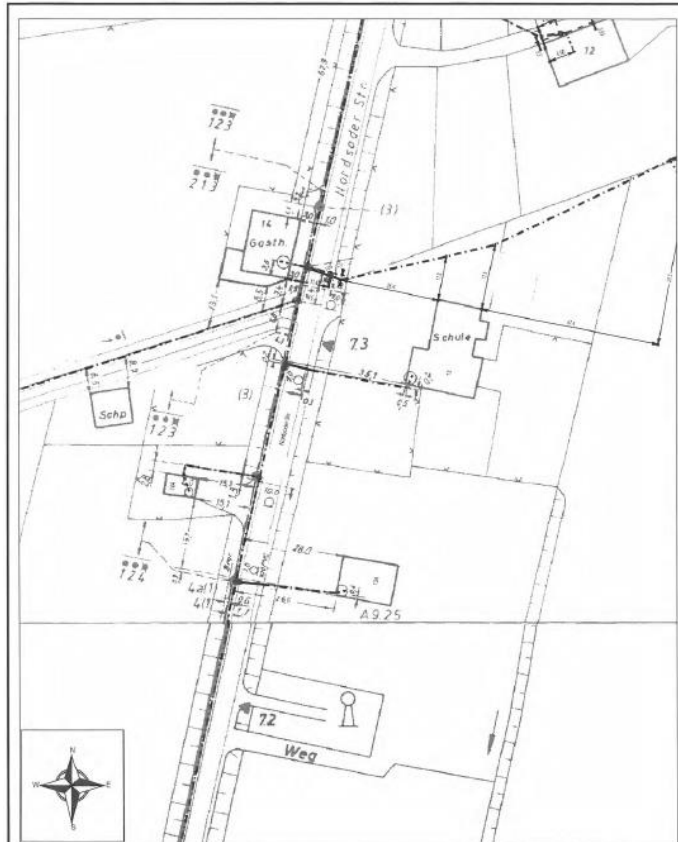
Es wird zu Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden. Zur Absicherung der Leitung von Ost nach West verlaufenden Leitung wird eine mit *Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche* festgesetzt. Der Anregung zur Absicherung der Leitung wird damit gefolgt.

Neben den Hausanschlussleitungen für die bestehende Bebauung verläuft auch eine Leitung innerhalb des Wegeflurstücks nach Westen, in Richtung Johannis-Hag. Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird an dieser Stelle zurückgenommen und der Anregung damit gefolgt.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Detailpläne können Sie bei der [planauskunft.nord@telekom.de](mailto:planauskunft.nord@telekom.de) anfordern, oder benutzen Sie die kostenlose Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html#>



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Nord				
PTI	Bremen				
ONB	Worpswede-Ostersode				
Bemerkung:	AsB	1	Sicht	Lageplan	
	VsB		Name	Andreas Groß, PTI 23	
			Datum	22.03.2023	
			Maßstab	1:1000	
			Blatt	1	

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### 1.9 Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Bremervörde

(Stellungnahme vom 14.03.2023)

In Anlage übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme vom heutigen Tage wunschgemäß per Email als pdf-Datei zu Ihrer weiteren Verwendung.

#### Hinweis:

Bitte senden Sie ab sofort alle gewünschten Beteiligungen ausschließlich an die nachfolgend benannte Email-Adresse: toeb.bremervorde@lwk-niedersachsen.de

(Stellungnahme vom 06.03.2023)

Nach Durchsicht der Planunterlagen nehmen wir aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ im Folgenden Stellung.

Zunächst teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine besonderen Anforderungen im Hinblick auf den erforderlichen Untersuchungsaufwand und den Detaillierungsgrad der Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen.

Durch die vorliegende Planung soll in der Gemeinde Worswede und hier im Ortsteil Ostersode Wohnbaugrundstücke auf einer Fläche von ca. 5.165 m<sup>2</sup> geplant und somit unwiederbringlich der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.

Grundsätzlich wird seitens der Landwirtschaft jeder Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung kritisch gesehen. Dies gilt insbesondere, wenn die Flächen entsprechend dem aktuellen Flächennutzungsplan derzeit als Flächen für die

Der Bitte, ausschließlich eine digitale Beteiligung vorzunehmen wird nicht gefolgt, da die Gemeinde frei ist in der Art der Verfahrensdurchführung.

Dass keine besonderen Anforderungen zum Untersuchungsaufwand und zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen betreffend die Flächeninanspruchnahme sind zutreffend und werden zur Kenntnis genommen. Ein großer Teil der Fläche des Plangebietes wird derzeit bereits nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, da sich dort zwei Gebäude sowie angrenzende Gärten befinden. Die neue Flächeninanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist zudem vergleichsweise gering und die natürliche Bodenfruchtbarkeit laut NIBIS Kartenserver als „sehr gering“ eingestuft. Das bedeutet, dass sich die Fläche nicht besonders gut für den Anbau von landwirtschaftlichen Produkten eignet. Außerdem handelt es sich um einen Teil von landwirtschaftlichen Flächen dessen Bewirtschaftung aufgrund der Form deutlich erschwert ist. Der Großteil der landwirtschaftlichen Flächen der Umgebung kann zudem weiterhin und deutlich besser genutzt werden.

Es ist nicht zutreffend, dass das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, Im Rahmen der 19. Sammeländerung wurde diese vielmehr in eine Wohnbaufläche (W) geändert und damit bereits die Entscheidung zu Gunsten eine wohnbaulichen Entwicklung getroffen.

## Anregungen und Hinweise

Landwirtschaft ausgewiesen sind. Vor diesem Hintergrund besteht aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht ein besonderer Anspruch an die Planung zur abwägungsbeachtlichen Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Bodenschutzklausel sowie der Umwidmungssperrklausel (§1a (2) BauGB).

Wir weisen darauf hin, dass sich innerhalb des Mindestbeurteilungsgebietes landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung sowie mit allen notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und landwirtschaftliche Nutzflächen befinden. Von diesen Stall- und Nebenanlagen sowie den landwirtschaftlichen Flächen gehen regelmäßig unvermeidbare Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus. Es besteht die Gefahr der Entstehung von Emissions- und Immissionsschutzkonflikten. Grundsätzlich sind für landwirtschaftliche Betriebsstandorte in der Bauleitplanung räumliche Schutzbereiche zu berücksichtigen, in denen eine Bebauung oder sonstige beeinträchtigende Nutzung nicht erfolgen darf. Es sind entsprechend der TA-Luft Abstände einzuhalten, um ein Fortbestehen der Betriebe konfliktfrei zu sichern.

Die vorliegende Planung ist grundsätzlich geeignet, den Fortbestand und die Weiterentwicklung nahegelegener Betriebe aus immissionsschutzrechtlichen Gründen einzuschränken bzw. zu verhindern. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht sind konkrete, abwägungsbeachtliche Entwicklungsabsichten umliegender Betriebe zu erheben und zu berücksichtigen.

Dementsprechend ist aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht vor dem Hintergrund des einzuhaltenden Schutzanspruchs der geplanten Nutzung eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung erforderlich.

In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Wir bitten Sie daher den Hinweis in Ihrem Begründungsschreiben mit aufzunehmen, dass ortsübliche und temporär auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot, zu tolerieren sind. Dies gilt ebenso für

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Entgegen den nebenstehenden Ausführungen besteht damit kein „besonderer Anspruch“ an die Abwägung zu Lasten der Landwirtschaft und Berücksichtigung der Umwidmungsklausel.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um ein bereits vorhandenes Gebäude planungsrechtlich abzusichern und eine moderate Entwicklung der Ortsteils Ostersode mit 2 weiteren Baugrundstücken zu ermöglichen. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen halten den in der TA Luft geforderten Abstand von 100 m zu derzeit genutzten Stallanlagen ein.

Östlich der Nordsoder Straße befindet sich zudem der Bebauungsplan Nr. 49 „Nordsoder Straße“, der ein *Allgemeines Wohngebiet* festsetzt und deutlich näher an der Landwirtschaftlichen Hofstelle liegt als der vorliegende Bebauungsplan. Falls der landwirtschaftliche Betrieb sich in der Zukunft immissionsrelevant erweitern würde, wäre somit die Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 49 der „limitierende Faktor“ und nicht der Bebauungsplan Nr. 102. Der Anregung, eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen wird daher nicht gefolgt.

Der Anregung wird gefolgt. Eine entsprechende Textpassage wird der Begründung hinzugefügt.

## Anregungen und Hinweise

Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.

Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Es ist vor allem darauf zu achten, dass die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen gewährleistet bleibt.

### 1.10 EVB Elbe-Weser GmbH

(Stellungnahme vom 28.02.2023)

Wir danken für die Zusendung der o. g. Planunterlagen.

Aus eisenbahntechnischer und nachbarrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das o. g. Bauvorhaben, wenn folgende Hinweise, Anregungen und Auflagen beachtet werden:

Das Grundstück (Flurstück) ist zur Bahnseite durch eine dauerhafte, wehrhafte Einzäunung abzusichern. Der Einbau von Toren ist nicht zulässig.

Es dürfen dem Bahngelände, insbesondere dem Bahnseitengraben, keine Oberflächen- oder andere Abwässer zugeführt werden. Der Bahnseitengraben dient ausschließlich der Entwässerung der Bahnanlagen.

Durch den Eisenbahnbetrieb können Erschütterungen, Lärm, Staub oder andere Immissionen hervorgerufen werden. Eine Haftung hierfür wird von der EVB Elbe-Weser GmbH nicht übernommen.

Wir halten es für erforderlich, auf mögliche Immissionen aus dem Bahnbetrieb nicht nur hinzuweisen, sondern in der Genehmigung aktiven oder passiven Immissionsschutz vorzusehen.

Sollten bei einer stärkeren Nutzung der Eisenbahnstrecke zu einem späteren Zeitpunkt Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein, gehen diese nicht zu Lasten der EVB Elbe-Weser GmbH.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die landwirtschaftliche Nutzfläche im Norden kann weiterhin durch den Schulweg erschlossen werden. Die landwirtschaftliche Fläche im Süden hat ebenfalls eine gesonderte Auffahrt, die nicht im Plangebiet liegt. Eine Erreichbarkeit und Nutzbarkeit der landwirtschaftlichen Fläche ist weiterhin gewährleistet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Planverfahren bestehen, wenn folgende Hinweise, Anregungen und Auflagen beachtet werden.

Die nebenstehende Anregung betrifft die Ebene der konkreten Planumsetzung und wird daher im Bebauungsplan nicht berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend dem Niedersächsischen Wassergesetz erfolgt die Entwässerung auf dem jeweiligen Grundstück.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Haftung für durch den Eisenbahnbetrieb entstehenden Immissionen abgelehnt wird.

Entsprechend der Anregung wurde ein Schallgutachten erarbeitet und dessen Ergebnisse als Festsetzungen in die Planzeichnung aufgenommen. Zudem wird das Gutachten der Begründung beigelegt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, dem Schallgutachten liegen Zahlen der EVB zu Grunde, die bereits eine Prognose mit abdecken.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### 1.11 Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum

(Stellungnahme vom 07.03.2023)

Vielen Dank für die Beteiligung am o. a. Planverfahren. Zu dem vorgelegten Planentwurf haben wir derzeit keine grundsätzlichen Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Wir möchten lediglich anregen, im allgemeinen Wohngebiet (WA) auch „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ zuzulassen, da ohnehin „nicht störende Handwerksbetriebe“ zulässig sind und dies die gewerblichen Möglichkeiten der Bewohner erweitert. Da es um „nicht störende Gewerbebetriebe“ geht, wird dem Schutzstandard des allgemeinen Wohngebiets hinsichtlich etwaiger Schallimmissionen entsprochen.

Wir bitten um weitere Beteiligung.

### 1.12 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln – Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst

(Stellungnahme vom 06.03.2023)

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken

Es wird zur Kenntnis genommen, dass derzeit keine grundsätzlichen Anregungen oder Bedenken seitens der Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum bestehen.

Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung der Planzeichnung sowie die Begründung werden entsprechend geändert.

Die Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum wird auch bei den nächsten Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB wieder beteiligt. Der Bitte wird damit entsprochen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinden als Behörden für die Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen zur Gefahrenforschung zuständig sind.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.



## Anregungen und Hinweise

der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: <http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

### Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Luftbildauswertung für das Fläche A des Plangebietes empfohlen wird. Kampfmittelfunde sind bei Baumaßnahmen in der Umgebung des Geltungsbereiches nicht erfolgt. Eine erhebliche Gefährdungslage wird daher nicht gesehen.

Dennoch wird folgender Nachrichtlicher Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen:

### **„Kampfmittel**

*Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, zu informieren.“*

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.  
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.  
Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

### **Fläche B**

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.  
Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.  
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.  
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.  
Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

### Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

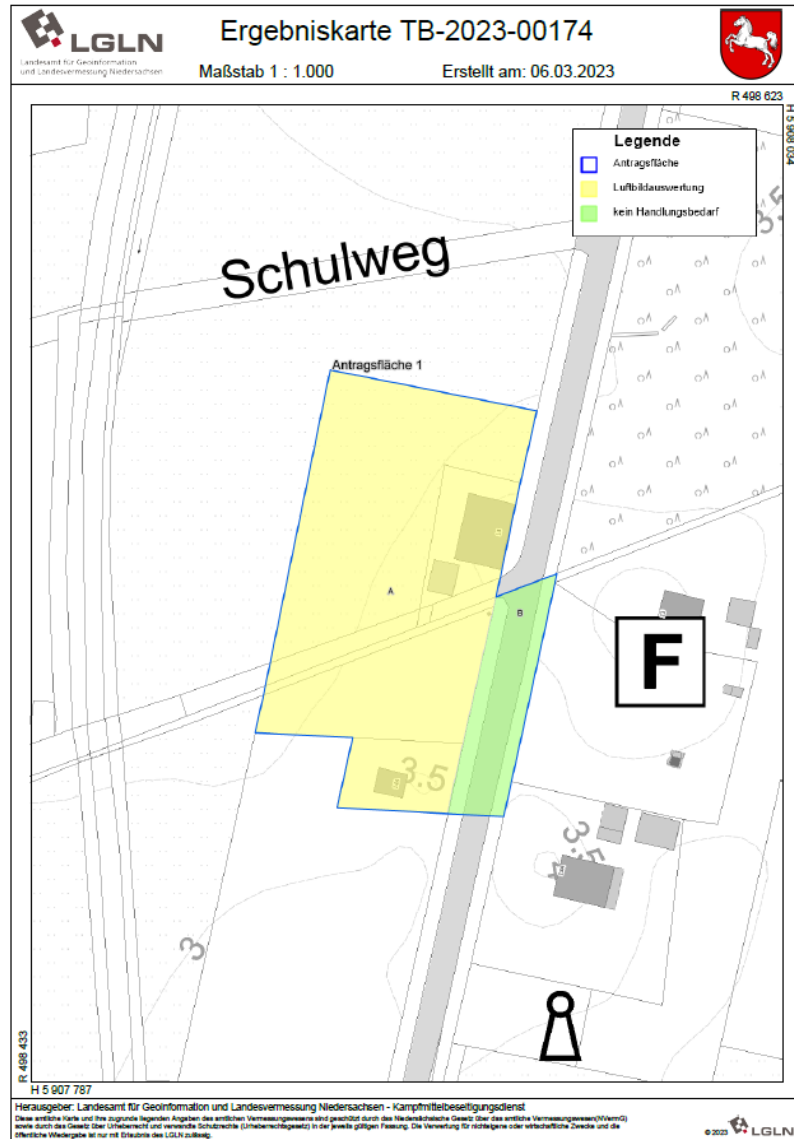
In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für Fläche B des Plangebietes kein Handlungsbedarf besteht.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehenden Bitte folgend, wird das LGLN-Kampfmittelbeseitigungsdienst im Zuge der weiteren Beteiligungsschritte nicht erneut beteiligt.



## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### 1.13 Wasser- und Abwasserverband Osterholz

(Stellungnahme vom 27.02.2023)

Wie Sie dem anliegenden Plan entnehmen können verlaufen in dem Plangebiet Trinkwasserleitungen des Wasser- und Abwasserverbandes Osterholz.

Es ist sicherzustellen, dass diese Versorgungsleitungen und Anlagen nicht überbaut werden und zu Hochbauten einen ausreichenden Mindestabstand einhalten.

Auf eine eventuelle Bepflanzung der Leitungstrassen sollte verzichtet werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Planungsgebiet kein Abwasserkanal vorhanden ist. Das Schmutzwasser ist somit dezentral zu entsorgen.

Der Wasser- u. Abwasserverband Osterholz ist an der weiteren Planung zu beteiligen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet Trinkwasserleitungen des Wasser- und Abwasserverbandes Osterholz liegen. Für die von Ost nach West verlaufende Leitung wird eine mit *Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen* festgesetzt. Der Anregung zur Absicherung der Leitung wird damit gefolgt.

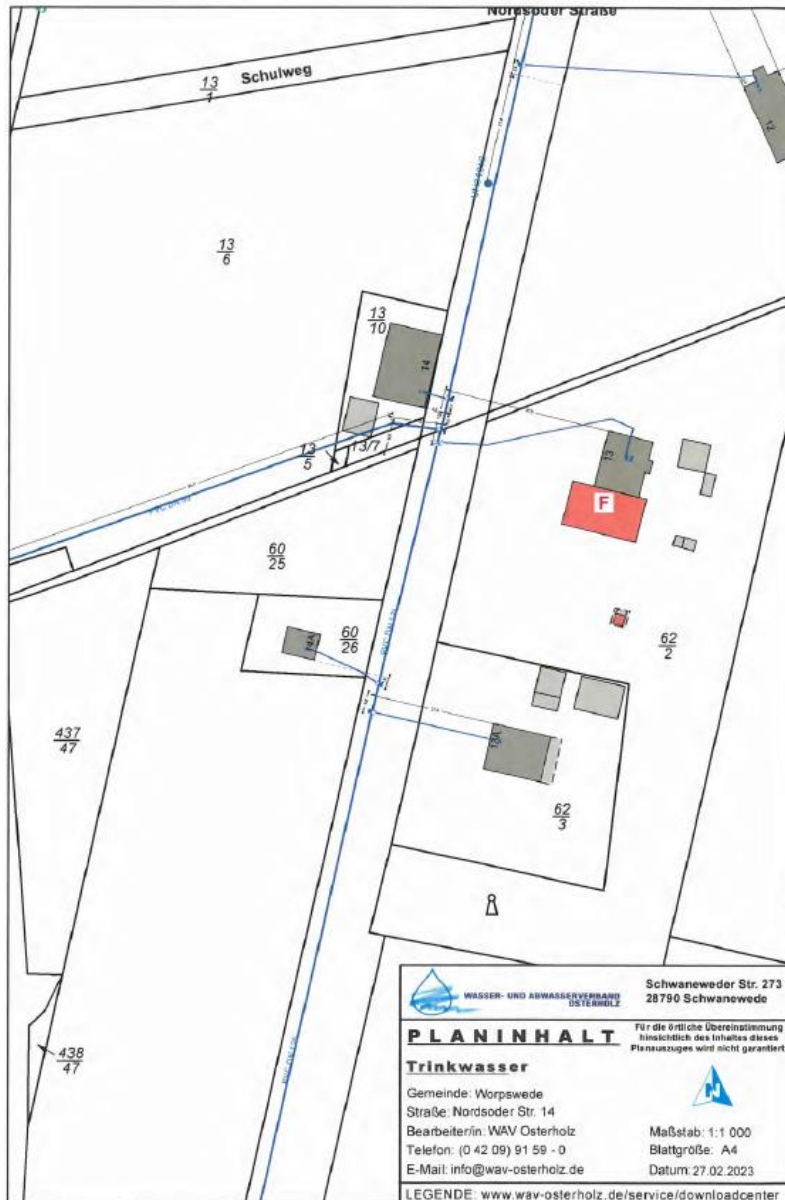
Dieser Anregung wird gefolgt. Dort wo sich die Leitungstrassen befinden, wird der Pflanzstreifen in der Planzeichnung ausgespart.

Der Hinweis ist zutreffend, dementsprechend ist – wie bereits bei der Bestandsbebauung eine dezentrale Beseitigung vorgesehen.

Der Anregung wird gefolgt.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung



## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### 1.14 LEA – Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH

(Stellungnahme vom 28.02.2023)

Die im Internet zur Verfügung gestellten Unterlagen zu o. g. Verfahren haben wir durchgesehen.

Westlich des Plangebietes verlaufen die Bahnanlagen der Eisenbahnen und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser GmbH (EVB), Eisenbahnstrecke Bremervörde — Osterholz-Scharmbeck-Ost.

Es wird empfohlen die EVB (Anschrift: Eisenbahnen und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser GmbH, Bahnhofstraße 67, 27404 Zeven) bei der Bauleitplanung des Bebauungsplans Nr. 102 „Westlich Nordsoder Straße“ direkt zu beteiligen, sofern dies nicht bereits erfolgt ist.

Sofern die EVB gegen dieses Bauleitplanverfahren keine Bedenken entgegenbringt, bestehen seitens der LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH (LEA) ebenfalls keine Einwände.

### 1.15 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven

(Stellungnahme vom 24.02.2023)

Durch die vorliegende Planung werden die Belange des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven nicht berührt.

Ich bitte um Übersendung des in Kraft getretenen Planes.

## 2. ÖFFENTLICHKEIT / BÜRGER

### 2.1 Einwender 1

(Stellungnahme vom 15.03.2023)

*E-Mail der Gemeinde Worpswede*

Im Nachgang zu unserer Bürgerinformationsveranstaltung rief gestern Herr [REDACTED] noch einmal an.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich Bahnanlagen der Eisenbahn und Verkehrsbetriebe Elbe-weser GmbH (EVB) westlich des Plangebietes befinden.

Die EVB wurde im Zuge dieses Verfahrens bereits beteiligt.

Die EVB hat in der Stellungnahme geschrieben, dass keine Bedenken bestehen, wenn Hinweise und Anregungen berücksichtigt befolgt werden. Diese sind unter Punkt 1.10 dieser Abwägungssynopse aufgeführt und werden weitestgehend berücksichtigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven nicht berührt werden.

Der Bitte wird gefolgt.

Der Anregung wird gefolgt. Die Dachneigung wird in der Planzeichnung und der Begründung auf einen Bereich von 30 bis 55 Grad festgesetzt, um auch ebenerdige barrierefreie Gebäude zu fördern.

## Anregungen und Hinweise

Ihm war aufgefallen, dass er in den Unterlagen zu seiner Baugenehmigung eine Dachneigung für sein geplantes Haus von 30-35° hat. In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans steht bislang eine Dachneigung zwischen 40-55°.

Er bat darum, die Dachneigung entsprechend anzupassen.

Vielleicht können wir eine mögliche Dachneigung von 30-55° aufnehmen?

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Ausgearbeitet: Bremen, den 08.01.2024

**instara**  
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen