

instara

27. Flächennutzungsplanänderung 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. 27726-298 / Stand: 11.10.2024)

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE

- Samtgemeinde Tarmstedt
- Niedersächsische Landesforsten — Forstamt Rotenburg
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven

ANREGUNGEN UND HINWEISE

1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 Landkreis Osterholz

(Stellungnahme vom 07.02.2024)

1. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Zum Bebauungsplan:

Ich rege an, zum Schutz der zu erhaltenden Bäume und Gehölzflächen vor Baumaßnahmen eine textliche Festsetzung aufzunehmen, die besagt, dass zum Schutz der Wurzeln und der oberirdischen Teile des Baumes die Wurzelbereiche der Bäume im Kronentraufbereich durch einen stabilen Bauzaun zu schützen sind.

Grundlage für die Eingriffsbilanzierung ist gem. Begründung ein potentieller Sportplatz nach dem Ursprungsbebauungsplan. Wenn der potentielle Sportplatz als Grundlage für die Eingriffsbilanzierung herangezogen wird, sind auch die nach dem Ursprungsbebauungsplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen weiterhin durchzuführen, auch wenn der Sportplatz nicht realisiert wurde. Ggf. bietet es sich an, diese auf dem verbleibenden Teil des Flurstückes 232/16 nach den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes durchzuführen. Sinnvoll wäre es ggf. auch, die Umsetzung dieser Maßnahmen im gegenständigen Änderungsverfahren des Bebauungsplanes zu regeln und zu sichern.

2. Belange der Wasserwirtschaft

Zum Bebauungsplan:

Gemäß S. 34 der Begründung zum Bebauungsplan wird ein Bodengutachten noch erstellt. Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zum vorherrschenden Grundwasserstand können erst anschließ-

Die nebenstehende Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die nachgelagerte Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird aufgrund dessen an dieser Stelle lediglich zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehenden Anregung wird im Rahmen der parallel durchgeführten dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 gefolgt. Im Rahmen dessen wird die Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht der Begründung angepasst. Sie ist sodann nicht auf den planungsrechtlichen Stand, sondern der faktischen Situation vor Ort abgestellt. Um diese präzise abzubilden, wurde eine erneute Kartierung der Biotoptypen im Mai 2024 durchgeführt. Diese Einschätzung deckt sich mit dem Kartierungsergebnissen aus 2023.

Ein Bodengutachten ist, wie nebenstehend richtig angeführt, in der Zwischenzeit erstellt worden. Es kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich ist,

Anregungen und Hinweise

end getroffen werden. Ich bitte daher um erneute Beteiligung im weiteren Verfahren.

3. Belange des vorbeugenden Brandschutzes

Zum Bebauungsplan:

Ich weise darauf hin, dass die Löschwasserversorgung unter Berücksichtigung des § 41 Abs. 1 der Nds. Bauordnung und § 2 des Nds. Brandschutzgesetzes sicherzustellen ist. Ich bitte, hierfür die Arbeitsblätter W 331 und W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu berücksichtigen.

4. Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes

Zum Bebauungsplan:

Gemäß Altlastenverzeichnis des Landkreises Osterholz sind im Plangebiet Altablagerungen und Altlasten nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen (Ansprechpartner: Herr Harfst, E-Mail: holger.harfst@landkreis-osterholz.de, Tel.: 04791 — 930 3274).

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

da der Grundwasserpegel bis knapp unter die Geländeoberkante reicht. Sowohl die Ergebnisse des Bodengutachtens, als auch ein daraus notwendig gewordenes Entwässerungskonzept, sind in die Entwurfsfassung der Begründung im Kapitel 8.2 „Wasserwirtschaft/ Oberflächenentwässerung“ eingearbeitet und als Anhang III und IV den Unterlagen beigelegt.

Eine weitere Beteiligung des Landkreises findet im weiteren Verfahren gem. § 4 Abs. 2 regulär statt.

Die nebenstehenden Ausführungen betreffen den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 37, 3. Änderung. In dessen Abwägung wird der Aspekt der Löschwasserversorgung beleuchtet. In der Synopse dazu wird konstatiert, dass laut der Stellungnahme der Gemeinde Worpsswede vom 06.10.2023 die Löschwasserversorgung im Plangebiet sichergestellt ist. Die Löschwassermenge wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie für das Bauvorhaben geprüft, welches aus der vorliegenden Bauleitplanung entwickelt werden soll. Die Löschwassermenge ist „gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 mit der Anzahl unter 3 Vollgeschosse und mittlerer Gefahr der Brandausbreitung nach DIN 14011 mit 96 m³/h Löschwasser gewährleistet.“ Dafür werden die Hydranten am Mühlendamm Ecke Dorfstraße 2 und in der Dorfstraße 6 herangezogen.

Der nebenstehende Hinweis wird somit auf der vorliegenden Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehende Hinweis betrifft die nachgelagerte Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. dessen Planausführung, sodass er an dieser Stelle lediglich zur Kenntnis genommen wird.

1.2 EWE NETZ GmbH

(Stellungnahme vom 02.01.2024)

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.

Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 2,2 m mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 5m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Für einen eventuell später steigenden Leistungsbedarf könnte ein weiterer Stationsplatz und Leitungsverlegungen in den Versorgungstreifen erforderlich werden. Wir bitten Sie, dass bei Ihren Planungen ebenfalls zu berücksichtigen.

Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe dazu Anlagen oder Leitungen der EWE NETZ GmbH befinden. Da die EWE NETZ GmbH ihrer Stellungnahme keine expliziten Lagepläne beigefügt hat, wird davon ausgegangen, dass die in Rede stehenden Anlagen und Leitungen entlang der Straße Am Mühlendamm verlegt sind. Da die Straße nicht Teil des vorliegenden Plangebiets ist, ist eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit durch die vorliegende Bauleitplanung ausgeschlossen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen betreffen die nachgelagerte Ebene der Genehmigungsplanung und werden aufgrund dessen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung lediglich zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:

<https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubauebietserschliesung>

In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern.

Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

Unsere Kontaktdaten haben sich geändert!

Ab sofort erreichen Sie unsere Fachabteilung für "Träger öffentlicher Belange" ausschließlich unter folgender eigenständiger E-Mailadresse:

ToeB-Verfahren@ewe-netz.de

Ändern Sie zudem, falls noch nicht geschehen, unsere postalische Anschrift wie folgt:

EWE NETZ GmbH
GE-AS Leitungsrechte

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die EWE NETZ GmbH keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen hat.

Der nebenstehenden Bitte wird dahingehend gefolgt, dass die EWE NETZ GmbH regulär im folgenden Beteiligungsschritt gem. § 4 Abs. 2 beteiligt wird.

Die nebenstehende Bitte wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die nachgelagerte Planungsebene der Genehmigungsplanung und wird aufgrund dessen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung lediglich zur Kenntnis genommen.

Dem nebenstehenden Hinweis wird gefolgt und die Kontaktdaten der EWE NETZ GmbH in der Liste der zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange für dem folgenden Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB angepasst.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Cloppenburger Straße 302

26133 Oldenburg

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner [REDACTED]
[REDACTED] unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.

1.3 **IHK, Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum**

(Stellungnahme vom 05.01.2024)

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

Wir bitten um weitere Beteiligung.

1.4 **Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln – Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst**

(Stellungnahme vom 15.01.2024)

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezerat 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 Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die IHK Stade keine grundsätzlichen Anregungen zur vorliegenden Bauleitplanung vorzutragen hat.

Der Bitte wird dahingehend gefolgt, dass die IHK auch im Rahmen des folgenden Beteiligungsschrittes gem. § 4 Abs. 2 BauGB angeschrieben wird und eine Stellungnahme zur Entwurfsfassung der Planunterlagen abgeben darf.

Diese allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

(Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken 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. 26 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: https://lgl-n-kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html

Antragsteller: Instara

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.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

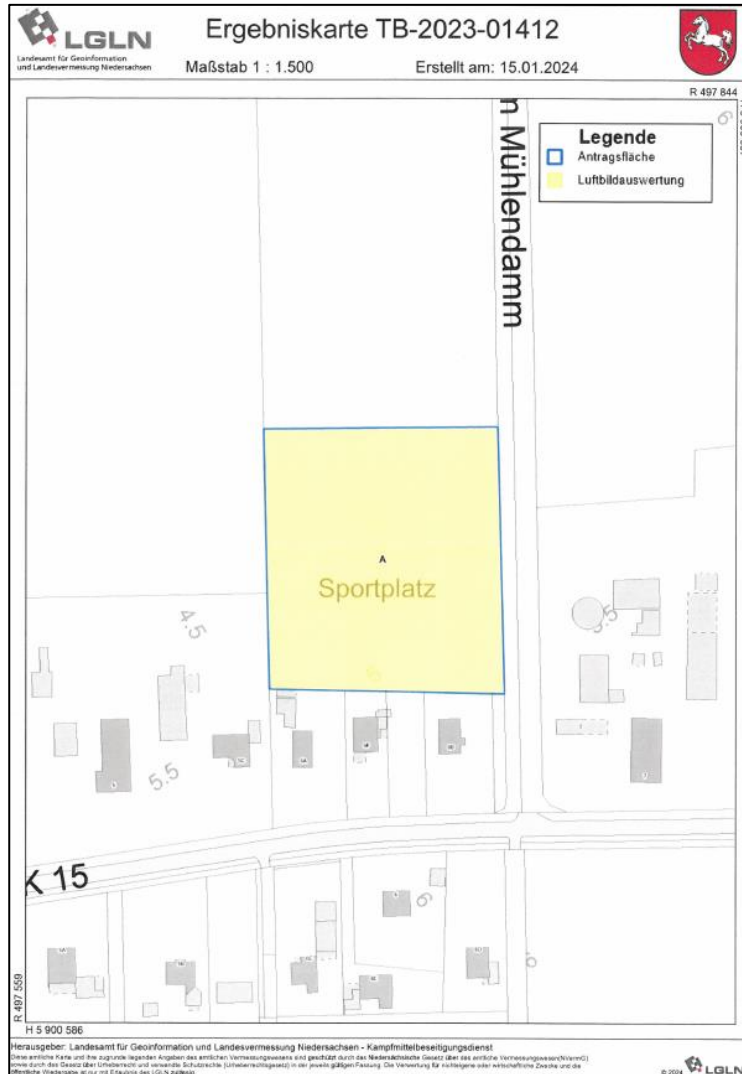
Dies wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Luftbildauswertung empfiehlt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet besteht und weder eine Räumung oder Sondierung der Fläche noch eine Luftbildauswertung vorgenommen wurden.

Anregungen und Hinweise

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



Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der nebenstehende Lageplan wird zur Kenntnis genommen.

1.5 Landwirtschaftskammer Niedersachsen

(Stellungnahme vom 15.01.2024)

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

Von landwirtschaftlicher Seite wird jeder Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche für außerlandwirtschaftliche Nutzung kritisch gesehen. Bezugnehmend auf den Geltungsbereich äußern wir aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken.

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.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die LWK jeden Flächenentzug der Landwirtschaft kritisch sieht und dies ebenso auf den vorliegenden Geltungsbereich äußert.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Landwirtschaftskammer Niedersachsen jeden Entzug von Flächen für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung kritisch sieht. Im vorliegenden Fall wird eine vorbereitende Bauleitplanung vorgenommen in einem Bereich, der im gültigen Flächennutzungsplan bereits für eine anthropogene Nutzung als *öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ planungsrechtlich vorbereitet war. Somit ist die Fläche schon langfristig für die Siedlungsentwicklung vorgesehen, sodass im Rahmen der vorliegenden Planung lediglich eine Änderung der Nutzung vorgenommen wird.

Die Gemeinde hat Fachgutachten zu den Schall- und Geruchsmissionen im Plangebiet erstellen lassen. Sie kommen zu dem Ergebnis, dass die geplante Nutzung im Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte/ Tagespflege/ Einrichtungen der DRK“ konfliktfrei umsetzbar ist und auch die Landwirtschaft im Gegenzug dazu nicht eingeschränkt wird. Die vorgeschlagene Textliche Festsetzung zum Ausschluss von Übernachtungsmöglichkeiten wird gemäß der Empfehlung im Schallgutachten in die Planunterlagen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 37, 3. Änderung aufgenommen. Infolgedessen wird kein Nutzungskonflikt zwischen der vorliegenden Bauleitplanung und landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld verursacht. Detaillierte Ausführungen lassen sich im Kapitel 8.6 zum Immissionsschutz wiederfinden. Die Gutachten sind in Gänze im Anhang der Begründung aufgeführt.

Anregungen und Hinweise

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 begrüßen daher den Hinweis, dass ortsüblich 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 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.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits Teil der Unterlagen im Kapitel 8.6 zum Immissionsschutz.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Durch die vorliegende Änderung soll eine 0,8 ha große landwirtschaftliche Nutzfläche planungsrechtlich einer Bebauung mit einer Kindertagesstätte und einer Tagespflege vorbereitet werden. Aufgrund der Tatsache, dass diese Fläche bereits seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes 37 für eine sportliche Nutzung vorgesehen ist, ist damit ein planungsrechtlicher „Verlust“ für die Landwirtschaft eingetreten. Zudem stuft das LBEG den Standort als „sehr tiefen Podsol-Gley“ Bodentyp (siehe Tab. 3 im UWB) ein. Dieser weist ein geringes Ertragspotenzial bzw. Bodenfruchtbarkeit für die Landwirtschaft auf. Die vorliegende Planung führt insofern zwar tatsächlich dazu, der Landwirtschaft Flächen zu entziehen. Hierbei wird aber nur in eingeschränktem Ausmaß auf Flächen mit zumindest eingeschränkter Wertigkeit zurückgegriffen. In jedem Fall ist festzuhalten, dass umfangreiche Wirtschaftsflächen im räumlichen Umfeld verbleiben und keine „Zerschneidung“ zusammenhängender Ackerschläge erfolgt. Die Ausführungen im Kapitel 8.4 „Landwirtschaft“ in der Begründung werden ergänzt. Damit sind durch die vorliegende Änderung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Auch die Zuwegung zu den angrenzenden und umgebenen landwirtschaftlichen Flächen ist durch das bereits vorhandene Wege- und Wirtschaftswegenetz sichergestellt. Eine Beeinträchtigung der Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Nutzflächen kann somit ausgeschlossen werden.

Anregungen und Hinweise

Für den gesamten Planungsbereich gehen wir davon aus, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Diesbezüglich weisen wir auch auf § 1a (3) BauGB hin, dass im Sinne des § 15 (3) BNatSchG Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen genommen werden soll. Wir bitten Sie im Rahmen der Kompensationsplanung eine außerlandwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme vorzuziehen und dabei die Umsetzbarkeit folgender Maßnahmen zu prüfen:

- Entsiegelung von Wegen in öffentlichem Eigentum
- ökologischer Waldumbau
- Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen
- Maßnahmen durch linienhafte Landschaftselemente
- Maßnahmen an Gewässern

1.6 LBEG, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

(Stellungnahme vom 30.01.2024)

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

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde auf einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden geachtet.

Bei den Böden der Kompensationsfläche handelt es sich nicht um für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden. Im NIBIS Kartenserver ist die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) zudem als „gering“ eingestuft. Des Weiteren ist eine extensive landwirtschaftliche Nutzung der Kompensationsfläche weiterhin möglich, so dass die Belange der Landwirtschaft somit hinreichend berücksichtigt werden.

Die externe Kompensationsfläche wird derzeit als Grünland genutzt. Die Fläche soll im Zuge der Kompensation durch Pflegemaßnahmen extensiviert werden.

Die Kompensationsfläche befindet sich nordwestlich des Plangebietes und umfasst die Flurstücke 3/4, 4/4, 7/5, 21/16 und 39/4 der Flur 4, Gemarkung Hüttenbusch sowie 111/13 der Flur 2, Gemarkung Überhamm.

Insgesamt weist die Kompensationsfläche eine Größe von 42.575 m² auf. Von den 42.575 m² werden bereits 31.602 m² für die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Bebauungsplans Nr. 37, 1. Änderung herangezogen. Von den verbleibenden 10.973 m² sollen nun 9.579 m² für die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des vorliegenden Bebauungsplans verwendet werden.

Die Restfläche der genannten Flurstücke wäre nur bedingt für die intensive landwirtschaftliche Nutzung nutzbar, weil die Fläche relativ klein ist. Dadurch, dass im Prinzip das gesamte Flurstück extensiviert wird, kann eine Zerstückelung der Landwirtschaftlichen Flächen verhindert werden.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

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.

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.

1.7 Deutsche Telekom Technik GmbH

(Stellungnahme vom 30.01.2024)

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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken. Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachgelagerte Planungsebene und werden aufgrund dessen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung lediglich zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das LBEG keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzutragen hat.

Die nebenstehenden, allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden, allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Deutsche Telekom Technik GmbH keine Bedenken gegen die Planung äußert.

Anregungen und Hinweise

Bei Planänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

1.8 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

(Stellungnahme vom 31.01.2024)

Von der Aufstellung der o. g. Planvorhaben habe ich Kenntnis genommen.

Im Rahmen meiner Zuständigkeit bestehen gegen die o. g. Planvorhaben keine Bedenken, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

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

Der Bitte wird dahingehend entsprochen, dass die Deutsche Telekom Technik auch im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 erneut die Möglichkeit erhält eine Stellungnahme abzugeben.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen dürfen. Aufgrund der Entfernung zwischen Plangebiet und Landesstraße sowie der dazwischenliegenden Bebauung und dem Ausschluss von Übernachtungsmöglichkeiten in den textlichen Festsetzungen, sind immissionsschutzrechtliche Nutzungskonflikte ausgeschlossen.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehenden Bitte wird nach Maßgabe der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VVBauGB), Ziffer 38, entsprochen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung



Der nebenstehende Lageplan wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

1.9 HWK, Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade

(Stellungnahme vom 06.02.2024)

Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist bei uns eingegangen. Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft. Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

*** Bitte beteiligen Sie uns zukünftig im Rahmen der TÖB Beteiligung unter der E-Mailadresse: bauleitplanung@hwk-bls.de. Danke! ***

1.10 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

(Stellungnahme vom 06.02.2024, Stellungnahme Nr.: S01328632)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.12.2023.

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.

1.11 KNV, Koordinationsstelle für Naturschutzfachliche Verbandsbeteiligung

(Stellungnahme vom 06.02.2024)

Aus der Begründung: „Die vorliegende Planung beabsichtigt die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *„Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte, Tagespflege, Fahrzeughalle-DRK)“* im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37, der hier bereits eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung *„Sportplatz“* festsetzt. Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll nunmehr die Errichtung einer 5 Gruppen-Kindertagesstätte, einer Tagespflege-Einrichtung sowie einer Unterstellmöglichkeit für Fahrzeuge eines Rettungsdienstes (konkret DRK) ermöglicht werden.“

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der HWK keine Bedenken zur vorliegenden Bauleitplanung vorgetragen werden können.

Der nebenstehenden Bitte wurde bereits im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsschritts gefolgt und die HWK anhand dessen beteiligt.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vodafone Deutschland GmbH keine Einwände gegen die Planung geltend macht. Es befinden sich weder Telekommunikationsanlagen im Plangebiet, noch sind Neuverlegungen dessen geplant.

Die nebenstehenden Ausführungen geben den Planungsinhalt korrekt wieder und können so zur Kenntnis genommen werden

Anregungen und Hinweise

Die angeschlossenen Verbände äußern keine grundlegenden Bedenken an dem vorliegenden Vorhaben. Wir folgen der Einschätzung, dass die ausgewählte Fläche aufgrund ihrer ortsnahen Lage und ihrer rechtswirksamen Überplanung geeignet ist für das Vorhaben. Für eine möglichst naturverträgliche Umsetzung merken die angeschlossenen Verbände Folgendes an:

Der aktuelle Status als Öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ lässt trotz der ‚Nutzung‘ Wasserversickerung und Bodendurchlüftung auf der Grünfläche zu. Die durch Versiegelung bedingte Beeinträchtigung muss ausgeglichen werden. Falls diese Bodenfläche wie im Umweltbericht bereits als versiegelt/gestört gilt, müssten die Auswirkungen des Eingriffs ausgeglichen worden sein. Die Verbände weisen darauf hin, dass eine "Störung" und intensive Nutzung nach der Eingriffsregelung nicht gleichgesetzt mit einer Flächenversiegelung werden kann. Wenn von den Planer:innen mit einer vorhandenen Beeinträchtigung geplant wird, sollte auch eine entsprechende Kompensation vorhanden sein. Wir nehmen an, dass dieser Ausgleich bisher nicht umgesetzt wurde entsprechend der nicht realisierten Umsetzung des Sportplatzes. Die Kompensation der (gestörten) Grünfläche sollte im vorliegenden Verfahren nachgeholt werden, die möglicherweise umgesetzte Kompensationsmaßnahme als Bestandteil des B-Plans beschrieben und lokalisiert oder diese Fläche in der Eingriffsbilanzierung als ‚Neuversiegelte Fläche‘ eingestuft werden.

Bei der Festlegung des Baufensters sollte ein angemessener Abstand zu den vorhandenen Großbäumen eingehalten werden. Die Gebäude sollten mindestens den Abstand der Kronentraufbreite zu den Bäumen haben. Dies ist an der Ost-Seite zu der Birkenallee hin bisher nicht gegeben. Wir empfehlen den Abstand grundsätzlich größer als die Kronentraufbreite zu wählen, um eine Beeinträchtigung der zum Erhalt festgesetzten Bäume auszuschließen.

Wir begrüßen die gesonderten Bestimmungen zu den gekennzeichneten Kronentraufbereichen und möchten darauf hinweisen, dass auch während der Bauphase kein Aushub oder Baumaterial in diesen Bereichen gelagert werden sollte.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der KNV keine grundlegenden Bedenken äußert und eine naturverträgliche Umsetzung der vorliegenden Planung anhand der nachfolgend angeführten Aspekte ermöglicht.

Der nebenstehenden Anregung wird gefolgt und die Berechnung des Kompensationsbedarfs im Umweltbericht angepasst. Die Berechnung wird nicht auf die planungsrechtliche, sondern die faktische Bestandssituation vor Ort abgestellt. Der Kompensationsbedarf ist sodann höher, da der Versiegelungsgrad höher wird. Tiefreichende Erläuterungen dazu lassen sich im Kapitel 9 „Umweltbericht“ wiederfinden.

Die nebenstehende Anregung betrifft die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbe- und Sportanlagen Neu Sankt Jürgen“, 3. Änderung, sodass sie auf der vorliegenden Planungsebene der vorbereiteten Bauleitplanung lediglich zur Kenntnis genommen werden.

Die nebenstehenden Anregungen betreffen allesamt die Belange des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 37, 3. Änderung, sodass sie auf der vorliegenden Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung lediglich zur Kenntnis genommen werden.

Anregungen und Hinweise

Die Birken der Allee sind teilweise durch die Baumschutzsatzung geschützt. Bei Abholzung der 7 Birken sollte entsprechend ihres Umfangs bzw. ihres Alters ein höherer Kompensationsfaktor als 1:1 gewählt werden.

Im südöstlichen Teil des Plangebiets befinden sich zwei Erlen und eine Eiche, welche die Fläche als Habitat für insbesondere Vögel und Insekten aufwerten und erhalten bleiben sollten. Im Bebauungsplan sind zwei beieinanderstehende Bäume zum Erhalt festgesetzt. Aus den Unterlagen bleibt bisher unklar, welche dies sind.

Es sollte noch geprüft werden, inwiefern eine Versickerung des Regenwassers bei dem hohen Grundwasserstand möglich ist. Wir regen als Alternative an, die Entwässerung des Regenwassers über eine ein Regenrückhalte-System, beispielsweise Mulden und Schilfbeete, zu gestalten, welches dann in den Graben mündet.

Wir regen Fassadenbegrünung an. Weiterhin wären Möglichkeiten der Berücksichtigung von Fledermausquartieren und Schleiereulennistmöglichkeiten zu prüfen. Wir verweisen hier auf die Veröffentlichung "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach.

2. ÖFFENTLICHKEIT / BÜRGER*INNEN

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 30.01.2024 in Form einer Bürger-versammlung. Es wurden nachfragen seitens der Öffentlichkeit gestellt, jedoch

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehende Anregung wurde bereits gefolgt und ein umfassendes Entwässerungskonzept bei einem Fachbüro in Auftrag gegeben. Es schlägt eine exemplarische Entwässerung auf Basis des Arbeitsblatts DWA-A 117 vor, welches das Vorhaben der architektonischen Machbarkeitsstudie des DRK zum Zeitpunkt der Berechnung fachgemäß entwässert. Es sieht die Anlage von zwei Regenrückhalte-Becken aufgrund der abfallenden Geländetopographie im nordöstlichen und südöstlichen Bereich des Plangebiets zur Straße Am Mühlendamm vor. Von dort aus, kann das Wasser gedrosselt in das vorhandene Entwässerungssystem entlang der Straße Am Mühlendamm abgeleitet werden. Ob das öffentliche Entwässerungssystem dazu fähig ist und wie die Rückhaltebecken technisch und ökologisch ausgestaltet werden sollen, ist im nachgelagerten Planverfahren zu prüfen.

Diese Erläuterungen lassen sich im Kapitel 8.2 „Wasserwirtschaft/ Oberflächenentwässerung“ wiederfinden und sind ausführlich im Anhang VI der Begründung beigelegt.

Die nebenstehenden Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Bauleitplanung lässt die nebenstehenden Maßnahmen zu. Sie können auf der nachfolgenden Planungsebene der Genehmigungsplanung fixiert werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Öffentlichkeit keine Einwände gegenüber der vorliegenden Planung geäußert wurden.

Anregungen und Hinweise

keine Einwände geäußert. Ein Protokoll dessen ist bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Ausgearbeitet: Bremen, den 11.10.2024

instara

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