

instara

Bebauungsplan Nr. 37, 3. Änderung „Neu Sankt Jürgen“ 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. 27726-295 / Stand: 10.10.2024)

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE

- Polizeiinspektion Verden/Osterholz
- Samtgemeinde Tarmstedt
- EWE NETZ GmbH
- 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 Bebauungsplans zu regeln und zu sichern.

Der nebenstehenden Anregung wird nicht gefolgt. Die angeführten Aspekte betreffen die Regelungen der DIN 18920, die bereits unabhängig der vorliegenden Bauleitplanung bei Baustelleneinrichtung zum Schutz für Pflanzflächen und Einzelbäumen gilt. Nebenstehende Hinweise, werden daher an dieser Stelle lediglich zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehenden Anregung wird gefolgt und 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.

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 anschließend 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

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, 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.

Laut der Stellungnahme der Gemeinde Worpsswede vom 06.10.2023 ist die Löschwasserversorgung im Plangebiet sichergestellt. Die Löschwassermenge wurde bezogen auf die konkrete Machbarkeitsstudie für das Bauvorhaben geprüft. 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 zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet keine Altlasten oder Altablagerung bekannt sind. Um auf den Sachverhalt und das dazu geltende Recht adäquat aufmerksam zu machen, wird ein entsprechender Nachrichtlicher Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen:

„Altablagerungen und Altlasten

Anregungen und Hinweise

(Ansprechpartner: Herr Harfst, E-Mail: holger.harfst@landkreis-osterholz.de, Tel.: 04791 — 930 3274).

1.2 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.

1.3 LGLN, 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 Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Gemäß Altlastenverzeichnis des Landkreises Osterholz sind im Plangebiet Altablagerungen und Altlasten nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen jedoch Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.“

Die weiteren Ausführungen betreffen die nachgelagerte Planungsebene und werden aufgrund dessen an dieser Stelle lediglich zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der IHK keine grundsätzlichen Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden.

Der Bitte wird entsprochen und die IHK regulär gem. § 4 Abs. 2 BauGB weiterhin am Planverfahren beteiligt.

Die nebenstehenden, allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder 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.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Luftbildauswertung der Fläche empfiehlt, da ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel vorliegt. Es wurden weder vorliegende Flugbilder ausgewertet, noch Sondierungen oder Räumungen der Fläche vorgenommen.

Um dem allgemeinen Verdacht auf eine Belastung mit Kampfmitteln im Plangebiet adäquat nachzukommen, wird ein Nachrichtlicher Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen, wie folgt:

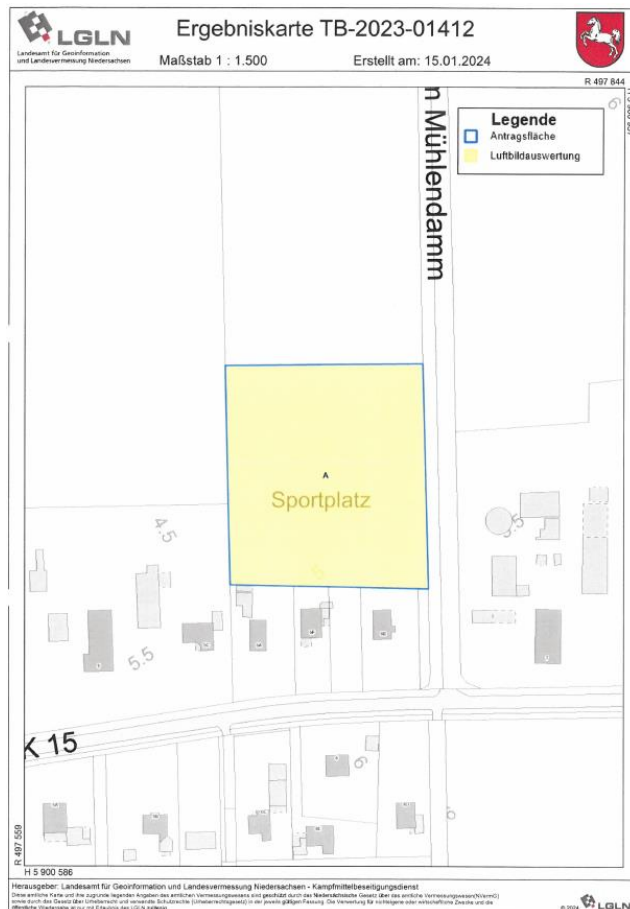
„*Militärische Altlasten*“

Für das Plangebiet wurden Luftbilder zur militärischen Altlastenerkundung nicht bzw. nicht vollständig ausgewertet. Hinweise auf militärische Altlasten im Plangebiet liegen nach Auswertung von lokalen Quellen nicht vor. Zudem wurden im Plangebiet bereits umfangreiche Erdarbeiten durchgeführt.

Anregungen und Hinweise

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

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



Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Gleichwohl kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei anstehenden Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel, wie z.B. Granaten, Panzerfäuste, Minen oder Munition, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.“

Der nebenstehenden Bitte wird entsprochen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN aus der Liste der zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange gestrichen.

Der nebenstehende Lageplan wird zur Kenntnis genommen.

1.4 LWK, 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.

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,

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

Die Gemeinde hat Fachgutachten zu den Schall- und Geruchsmissionen im Plangebiet erstellen lassen. Sie kommen zu dem Ergebnis, dass die angedachte 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. Eine im Schallgutachten vorgeschlagene Textliche Festsetzung zum Ausschluss von Übernachtungsmöglichkeiten im Plangebiet wird in die Planunterlagen aufgenommen. Infolgedessen kann ein Nutzungskonflikt zwischen der vorliegenden Bauleitplanung und der umgebenen landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen werden. Detaillierte Ausführungen lassen sich in der Begründung in den Kapiteln 7.6 und 8.7 zum Immissionsschutz wiederfinden. Die Gutachten sind in Gänze im Anhang der Begründung aufgeführt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Ausführungen sind bereits Teil der Unterlagen im Kapitel 8.7 zum Immissionsschutz.

Anregungen und Hinweise

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.

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 außerland-

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Durch die vorliegende Änderung soll eine 0,8 ha große landwirtschaftliche Nutzfläche einer Bebauung mit einer Kindertagesstätte und einer Tagespflege zugeführt werden. Aufgrund der Tatsache, dass diese Fläche bereits seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes 37 für eine sportliche Nutzung vorgesehen ist, ist damit bereits ein planungsrechtlicher „Verlust“ für die Landwirtschaft eingetreten. Zudem stuft das LBEG den Standort als „sehr tiefen Podsol-Gley“ Bodentyp (siehe Tab. 3 in der Begründung) ein. Dieser weist ein geringes Ertragspotenzial bzw. Bodenfruchtbarkeit für die Landwirtschaft auf. Die vorliegende Planung führt insofern 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.

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 ist die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) zudem als „gering“ eingestuft. Des Weiteren ist eine extensive landwirtschaftliche Nutzung der

Anregungen und Hinweise

wirtschaftliche 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

1.5 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:

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.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Kompensationsfläche weiterhin möglich, so dass die Belange der Landwirtschaft somit hinreichend berücksichtigt werden.

Die externe Kompensationsfläche wird derzeit als Grünland genutzt. Im Zuge der Kompensationsmaßnahmen soll diese Fläche einer extensiven Nutzung zugeführt 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.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der vorliegenden Planung wurde bereits eine entsprechende Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die nebenstehend benannten DIN-Normen haben im Zuge dieser Berücksichtigung gefunden.

Anregungen und Hinweise

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 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.

Bei Planänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

1.7 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

(Stellungnahme vom 31.01.2024)

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

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

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

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Diese allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH gegen die vorliegende Planung keine Bedenken geäußert werden.

Der nebenstehenden Bitte wird dahingehend entsprochen, dass die Deutsche Telekom Technik regulär im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB weiterhin beteiligt wird.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

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.



Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

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 nebenstehende Lageplan wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

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

1.8 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! ***

1.9 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

(Stellungnahme vom 06.02.2024, Stellungnahme Nr.: S01328633)

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.

1.10 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

(Stellungnahme vom 06.02.2024, Stellungnahme Nr.: S01328647)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.12.2023.

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

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

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

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der HWK keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Bauleitplanung bestehen.

Der nebenstehenden Bitte wurde bereits im Rahmen des vorliegenden Scoping-Verfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprochen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vodafone Deutschland GmbH weder Einwände gegenüber der vorliegenden Planung geltend macht, noch Anlagen im Plangebiet betreibt oder Neuverlegungen dessen geplant sind.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachgelagerte Planungsebene. Ein entsprechender Hinweis wird an das DRK als Vorhabenträger weitergegeben.

Anregungen und Hinweise

Neubaugebiete.de@vodafone.com

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

1.11 Koordinationsstelle für Naturschutzfachliche Verbandsbeteiligung (KNV)

(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.“

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

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Aussagen sind korrekt und werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Anregungen und Hinweise

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 Beeinträchtigungen 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.

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

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Versiegelungsgrad höher wird. Tiefreichende Erläuterungen dazu lassen sich im Kapitel 12 „Umweltbericht“ wiederfinden.

Der nebenstehenden Bitte wird nicht gefolgt. Die Bestandsbäume werden umfassend durch die bereits vorhandenen Festsetzungen geschützt. Negative Beeinträchtigungen werden somit bereits ausgeschlossen. Für die besonders schützenswerten Einzelbäume und deren Kronentraubereiche wurden bereits entsprechende Einzelbaumfestsetzungen gewählt, an der sich die Lage der Baugrenze orientiert.

Die nebenstehende Bitte wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehend angeführten Aspekte betreffen die Regelungen der DIN 18920, die bereits unabhängig der vorliegenden Bauleitplanung bei Baustelleneinrichtung zum Schutz für Pflanzflächen und Einzelbäumen gilt.

Die Birken fallen nicht unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde Worpswede, da sie außerhalb des Geltungsbereichs dieser liegen. Deshalb werden die Birken mithilfe des Breuer Modells im Verhältnis 1:1 und artgleich kompensiert.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Genaue Erläuterungen zu den bestehenden Gehölzen sind Teil des Umweltberichtes.

Die nebenstehende Anregung wird gefolgt und ein umfassendes Entwässerungskonzept bei einem Fachbüro in Auftrag gegeben. Es schlägt eine exemplarische Entwässerung auf Basis des Arbeitsblatts DWA-A 117 vor,

Anregungen und Hinweise

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 Bürgerversammlung. Es wurden nachfragen seitens der Öffentlichkeit gestellt, jedoch keine Einwände geäußert. Ein Protokoll dessen ist bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

welches das Vorhaben der architektonischen Machbarkeitsstudie des DRK zum Zeitpunkt der Berechnung fachgemäß entwässert. Es sieht die Anlage von zwei Regenrückhaltebecken 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 dargelegt.

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.

Ausgearbeitet: Bremen, den 10.10.2024

instara

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