

# instara

## **Bebauungsplan Nr. 96 „Am Thiergarten“ 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. 27726-243 / Stand: 27.03.2025)

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE

- Samtgemeinde Tarmstedt
- Polizeiinspektion Verden/Osterholz
- LEA - Landeseisenbahnaufsicht
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven

### ANREGUNGEN UND HINWEISE

#### 1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

##### 1.1 Landkreis Osterholz

(Stellungnahme vom 26.02.2024)

Zu o.g. Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:

##### 1. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

###### Zur Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet OHZ Nr. 13 „Worpswede“. In den Begründungen zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan wird diesbezüglich ausgeführt, dass zu prüfen sei, ob eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet zu beantragen sei oder eine Vereinbarkeit gesehen werde. Ich rege dringend an, diese Prüfung zunächst vor der weiteren Bearbeitung der Planung durchzuführen und mit mir abzustimmen (Ansprechpartnerin: Frau Bekezzus: Tel.: 04791 / 930 3022. E-Mail [katrin.bekezzus@landkreis-osterholz.de](mailto:katrin.bekezzus@landkreis-osterholz.de)).

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehenden Anregung wurde gefolgt und die Herausnahme von Teilbereichen des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) mit dem Landkreis vorabgestimmt. Um Konflikte zwischen der zukünftigen Wohnnutzung und den Schutzziele und -zwecken des LSG zu vermeiden wurde sich darauf verständigt, die hochbaulich bestandenen Bereiche des Plangebietes aus dem LSG zu entlassen. Durch die Entlassung der Teilbereiche aus dem LSG wird zukünftig eine Vereinbarkeit zwischen den Schutzziele und -zwecken des LSG mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 96 gesehen.

Der Antrag auf die Herausnahme von Teilbereichen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 96 bzw. der 24. Flächennutzungsplanänderung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Worpswede“ wurde im März 2025 beim Landkreis eingereicht und liegt den Planunterlagen voraussichtlich zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, spätestens jedoch den Satzungsfassungen bei. Sodann wird die räumliche Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 96 angepasst.

## Anregungen und Hinweise

Hinsichtlich der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans verweise ich auf das Urteil des BVerwG vom 21.10.1999 (4 C 1/99).

Ich rege an, der Begründung eine Bilanzierung beizufügen, inwieweit die gemäß Bebauungsplan zulässigen baulichen Anlagen im Wesentlichen bereits vorhanden sind und Teil des vorhandenen Gebäudekomplexes sind oder ob aufgrund des Bebauungsplanes wesentlich mehr bauliche Anlagen und die Beseitigung geschützter Gehölzbestände zulässig werden. Weiterhin sollten auch die derzeit genehmigten bebauten, befestigten und sonstigen versiegelten Flächen und der künftig zulässigen bebauten, befestigten und sonstigen versiegelten Flächen inklusive der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen bilanziert werden. Ich rege an, diese Bilanzierung auch für die Anwendung der Eingriffsregelung zu verwenden.

### Zum Bebauungsplan:

Ich weise darauf hin, dass die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes fehlerhaft übernommen wurden. Die Grenze verläuft entlang der westlichen Grenze des Wegeflurstückes des Karl-Arste-Weges mit der Flurstücksnummer 147/9. Auch verläuft sie entlang und in Verlängerung der südlichen Flurstücksgrenze des Heinrich-Vogeler-Weges im östlichen Bereich. Ich bitte, die im Bebauungsplan eingetragene Grenze des Landschaftsschutzgebietes entsprechend zu korrigieren.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der nebenstehenden Anregung wird somit gefolgt und obenstehenden Ausführungen in die Begründung aufgenommen.

Das zitierte Urteil des Bundes-Verwaltungs-Gerichts (BVerwG) ist mit dem vorliegenden Planungsfall nicht vergleichbar, da im LSG „Worpswede“ gem. § 3 Abs. 1 Landschaftsschutzgebiets-Verordnung die Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen zulässig sind, insofern keine schädigenden Auswirkungen erwartet werden können. Im Fall des Urteils des BVerwG vom 21.10.1999 (4 C 1/99) war die Errichtung baulicher Anlagen gemäß Schutzgebietsverordnung jedoch ausdrücklich verboten.

Der Verweis auf das Urteil des BVerwG wird lediglich zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehenden Anregung wird gefolgt und eine Bilanzierung nach nebenstehender Maßgabe im Anhang II der Begründung beigefügt.

Dem nebenstehenden Hinweis wird Rechnung getragen. Die tatsächliche Grenze des LSG wird auf Basis der übermittelten Daten (ShapeFile) der Unteren Naturschutzbehörde in der Planzeichnung angepasst, sodass sie in der Entwurfsfassung der Planzeichnung richtig abgebildet ist. Sobald der Antrag auf Herausnahme von Teilbereichen des Plangebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet seitens des Landkreises bewilligt ist, wird die zeichnerische Darstellung des Landschaftsschutzgebietes in der Planzeichnung erneut angepasst, sodass spätestens zum Satzungsbeschluss der dann aktuelle Grenzverlauf festgesetzt ist.

## Anregungen und Hinweise

Ich bitte, zum Schutz der zu erhaltenden Bäumen vor Baumaßnahmen eine textliche Festsetzung aufzunehmen, die besagt, dass zum Schutz der Wurzeln und der oberirdischen Teile des Baumes innerhalb der Kronentraufbereiche der zum Erhalt festgesetzten Bäume (einzeln im Wald und als Gehölzbestände) Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Versiegelungen nicht zulässig sind. Ausgenommen sind bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bestehende Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Versiegelungen. Zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände sind während der Baumaßnahme auch weitere Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920 (insbesondere keine Materiallagerung und Fahren mit Fahrzeugen im Wurzelbereich) vorzusehen. Die Wurzelbereiche der Bäume sind im Kronentraufbereich soweit möglich durch einen stabilen Bauzaun zu schützen.

Auch rege ich an, die zu erhaltenden Bäumen einzeln unter Angabe des Artnamens mit Darstellung der realen Kronentraufbereiche lagegenau zum Erhalt festzusetzen.

### 2. Belange des Immissionsschutzes

#### Zum Bebauungsplan:

Die Begründung gibt eine Tierzahl von 6 Pferden an (S. 13). Eine zukünftig geplante oder maximale Anzahl wird nicht genannt. Östlich befindet sich ein durch Bebauungsplan Nr. 7 (1. Änderung) ausgewiesenes Reines Wohngebiet. Die erforderlichen Abstände bei einer Haltung von 6 Pferden werden knapp eingehalten. Ebenso wird der Mindestabstand zu empfindlichen Pflanzen und Ökosystemen (hier der Biotop Nr. 1201 sowie der angrenzende Wald) nur knapp eingehalten. Auch wenn die vorhandenen Gebäude vermutlich nicht mehr Tiere zulassen, könnte eine Erweiterung der Stallungen zu erheblichen Umwelteinwirkungen

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der nebenstehenden Anregung zum Schutz des Wurzelbereichs der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume wird gefolgt und die textliche Festsetzung Nr. 5.1 wie folgt ergänzt:

*„Zum Schutz der Wurzeln und der oberirdischen Teile des Baumes innerhalb der Kronentraufbereiche der zum Erhalt festgesetzten Bäume (einzeln im Wald und als Gehölzbestände) sind Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Versiegelungen nicht zulässig. Ausgenommen sind bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bestehende Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Versiegelungen.“*

Die nebenstehende Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Einzelbäume sind in den vorliegenden Planunterlagen, wie in der Bauleitplanung vorgesehen, zum Erhalt festgesetzt. Eine genaue Beschreibung der Art und Größe ist in der Biotoptypenkartierung enthalten, welche ebenfalls Teil der Planunterlagen ist und als Anhang der Begründung beiliegt, sodass im vorliegenden Fall zum Zwecke der besseren Übersichtlichkeit des Plangebietes auf eine Benennung der Art und des gesamten Kronentraufbereiches abgesehen wird.

Der Anregung wurde insofern bereits gefolgt.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorliegenden Planung ist keine Erhöhung der Tierzahl im Plangebiet vorgesehen, sondern eine Neustrukturierung des Wohnangebots für Menschen. Sollten mehr Tiere im Plangebiet gehalten werden, bedarf es einer erneuten Begutachtung, möglicherweise einer Erweiterung der Stallanlagen und sodann einer neuen Genehmigung. Dies ist Teil der nachgelagerten Planungsebene, sodass auf der vorliegenden Ebene der Bauleitplanung kein Erfordernis gesehen wird eine Begutachtung für eine fiktive Tierzahl zu erstellen.

## Anregungen und Hinweise

führen. Für eine Erhöhung der Tieranzahl sind entsprechende weitere Untersuchungen erforderlich.

Ich rege daher an, die textliche Festsetzung einer maximalen Tieranzahl zu prüfen und auf die Notwendigkeit einer fachtechnischen Untersuchung bei baulichen oder betrieblichen Änderungen hinzuweisen.

### 3. Hinweise aus Sicht der Genehmigungsbehörde für den Flächennutzungsplan

#### Zum Flächennutzungsplan:

Ich weise darauf hin, dass es bei den Verfahrensvermerken für die Genehmigung des Flächennutzungsplans „Osterholz-Scharmbeck“ statt „Worpswede“ lauten muss.

### 1.2 EWE NETZ GmbH

(Stellungnahme vom 21.12.2023)

Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

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

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Zudem ist zu betonen, dass zwischen der vorliegenden Pferdehaltung von wenigen Tieren und dem bestehenden Reinen Wohngebiet in der Nachbarschaft bislang keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte vorliegen und somit diese in Zukunft ebenso nicht zu erwarten sind.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Von der Festsetzung einer maximalen Tierzahl wird aus den vorstehenden Gründen abgesehen.

Dem nebenstehenden Hinweis wird gefolgt und die Planzeichnung des parallel geänderten Flächennutzungsplanes redaktionell angepasst.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe dazu Versorgungsleitungen und/ oder Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Da keine expliziten Lagepläne seitens der EWE NETZ GmbH der vorliegenden Stellungnahme beigelegt wurden, wird davon ausgegangen, dass es sich um die regulären Hausanschlüsse der Bestandsgebäude handelt, an denen keine tiefbaulichen Maßnahmen in Folge der vorliegenden Planung vorgesehen sind. Sollte dies dennoch der Fall sein, ist eine mögliche Verlegung der Leitungen auf der Ebene der Umsetzungsplanung möglich.

## Anregungen und Hinweise

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 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/neubaugebietserschliessung>

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

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der EWE NETZ GmbH keine weiteren Bedenken oder Anregungen zur vorliegenden Planung vorgetragen werden.

Der nebenstehenden Bitte wird dahingehend gefolgt, dass die EWE NETZ GmbH im vorliegenden Planverfahren regulär im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB weiterhin beteiligt wird. Die Erschließungsplanung ist Teil der nachgelagerten Planungsebene und kann aufgrund dessen an dieser Stelle lediglich zur Kenntnis genommen werden.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Anlagenauskunft. 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>

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.

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

(Stellungnahme vom 04.01.2024)

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 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 (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.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die IHK keine grundsätzlichen Bedenken zum vorliegenden Planverfahren äußert.

Der Bitte wird regulär gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefolgt und die IHK weiterhin im vorliegenden Planverfahren beteiligt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

Eine Maßnahme der Gefahrenforschung 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 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](https://lgl-n-kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html)

### Anlagen

1 Kartenunterlage(n)

### Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung

**Betreff: Worpswede, 24. F-Planänderung und B-Plan Nr. 96 "Am Thiergarten"**

Antragsteller: Instara

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

### Fläche A

*Luftbilder:* Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die LGLN eine Luftbildauswertung des Plangebiets empfiehlt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass weder Luftbilder ausgewertet, noch Sondierungen oder Räumungen im Plangebiet vorgenommen wurden,

## Anregungen und Hinweise

*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.

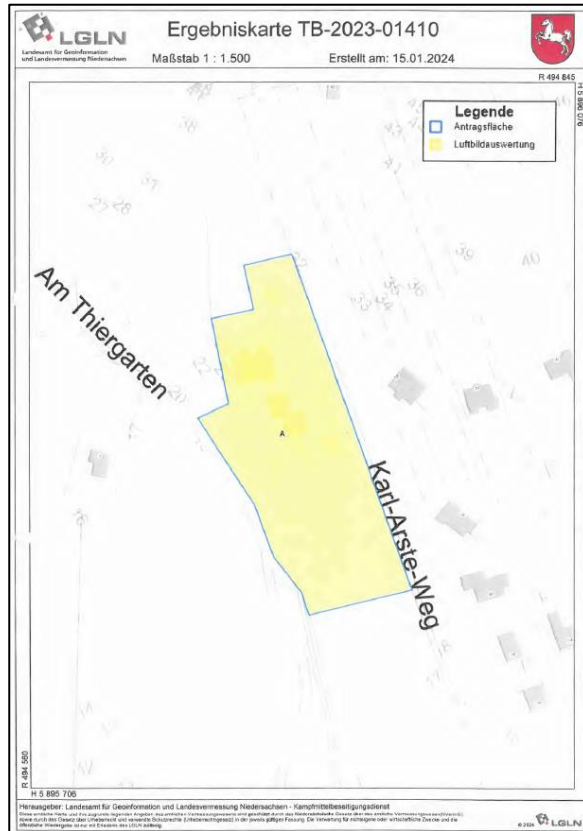
**Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.**

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

sodass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel vorliegt. Ein entsprechender Hinweis „Kampfmittel“ ist bereits Bestandteil der Planunterlagen zum Bebauungsplan.

Zudem ist zu betonen, dass der Inhalt der vorliegenden Bauleitplanung primär eine Neustrukturierung der Wohnnutzung im Gebäudebestand vorsieht und diesen planungsrechtlich absichert und moderate Erweiterungen am Standort erlaubt. Gänzlich neue, großflächige Baumaßnahmen werden nicht zugelassen. Infolge dessen wird keine Gefährdungslage im vorliegenden Plangebiet gesehen.

Der nebenstehenden Bitte wird gefolgt und der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN aus der Liste der zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange für die folgende Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB gestrichen.



Der nebenstehende Lageplan wird zur Kenntnis genommen.

**1.5 Niedersächsische Landesforsten - Forstamt Rotenburg**

(Stellungnahme vom 17.01.2024)

Zur vorliegenden Bauleitplanung nehme ich aus Sicht der von den Niedersächsischen Landesforsten zu vertretenden öffentlichen Waldbelege wie folgt Stellung:

Wie in den Unterlagen aufgeführt, befindet sich nördlich sowie innerhalb des Planungsgebietes Wald im Sinne des § 2 NWaldLG. Dazu hat es am 04.12.2020 einen gemeinsamen Ortstermin mit der Unteren

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen sind korrekt wiedergegeben und werden so zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

Waldbehörde des Landkreises Osterholz sowie Vertretern der Niedersächsischen Landesforsten und der Landwirtschaftskammer gegeben.

Da die Baufenster im vorliegenden Entwurf lediglich um die Flächen für Pferdehaltung ergänzt werden, mit der Einschränkung das auf diesen keine hochbaulichen Gebäude errichtet werden dürfen, bestehen keine weiteren Bedenken. Jedoch weise ich darauf hin, dass es sich hierbei um eine Einzelfallentscheidung handelt, da der Reiterhof im Bestand schon lange existiert.

Diese Stellungnahme ist mit dem LWK Forstamt Nordheide - Heidmark gemäß § 5 (3) NWaldLG abgestimmt.

### 1.6 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.

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

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Forstamt Rotenburg keine Bedenken gegenüber der Bauleitplanung äußert, da es sich bei um eine Einzelfallentscheidung handelt und der Betrieb auf der bestehenden Hofstelle schon lang existiert.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Aussagen des NIBIS Kartenservers wurden zur Anfertigung des Kapitels Nr. 10 „Umweltbericht“ herangezogen.

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

Die nebenstehenden allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

### 1.7 Deutsche Telekom Technik GmbH

(Stellungnahme vom 23.01.2024)

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:

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

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans 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 Planungsänderungen bitte wir Sie, uns erneut zu beteiligen.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Diese allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich Leitungen der Telekom im Plangebiet befinden. Dabei handelt es sich laut der untenstehenden Lagepläne um die regulären Hausanschlüsse zu den Bestandsgebäuden. Da infolge der vorliegenden Bauleitplanung keine Neubaumaßnahmen geplant sind, sondern lediglich ein Umbau und Umnutzung bestehender Gebäude, wird nicht davon ausgegangen, dass die vorhandenen Telekommunikationslinien Beeinträchtigung erfahren. Sollte es dennoch zu möglichen Tiefbauarbeiten auf der nachgelagerten Planungsebene kommen, ist sodann eine Verlegung der Leitungen zu klären.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird im Rahmen der folgenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB weiterhin beteiligt.

## Anregungen und Hinweise

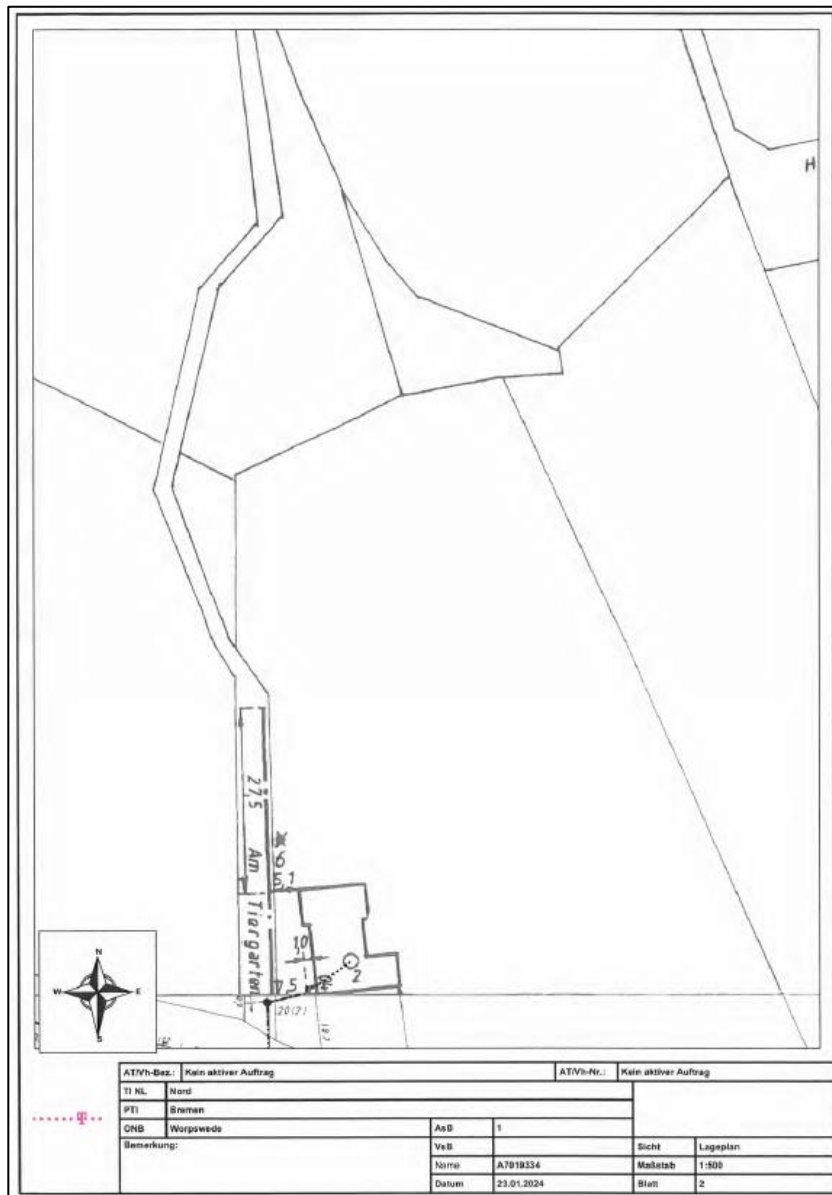
## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung



Der nebenstehende Übersichtsplan wird zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

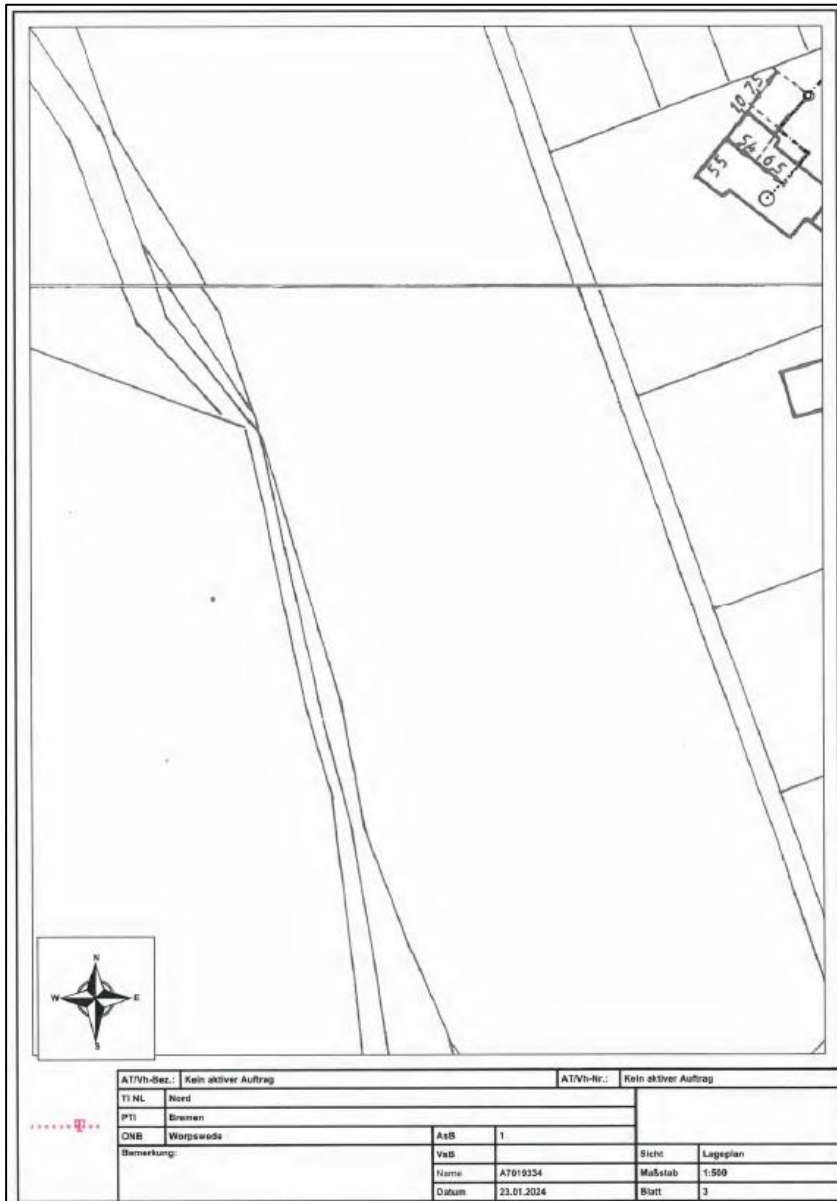
## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung



Der nebenstehende Lageplan wird zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

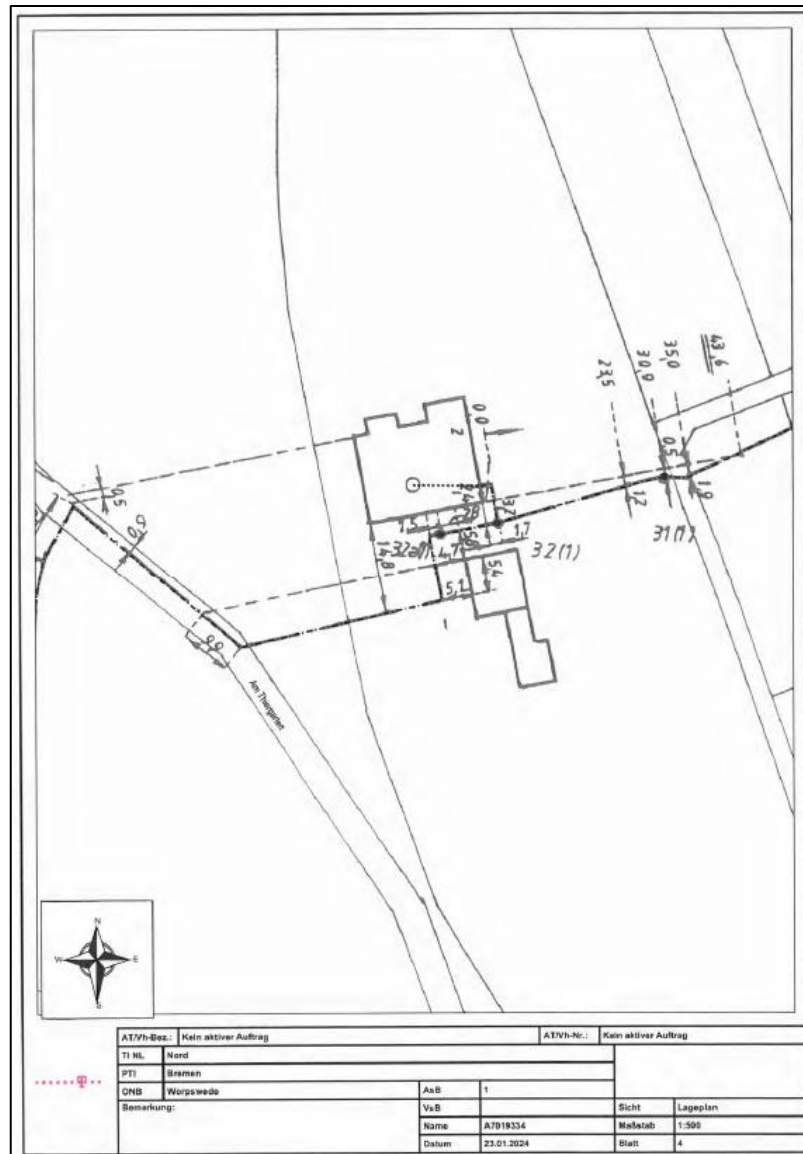
## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung



Der nebenstehende Lageplan wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung



Der nebenstehende Lageplan wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

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

(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.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Straßenbaubehörde keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung bestehen. Die in Rede stehende Landesstraße 153 (Ostendorfer Straße) liegt ausweislich des übersandten Lageplanes mit ca. 638 m Luftlinie in zu weiter Entfernung als, dass Immissionskonflikte zwischen dem Straßenverkehr und der vorliegenden Nutzung zu erwarten sind. Zudem findet im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung keine Ausweitung der schutzbedürftigen Wohnnutzung, sondern eine Neustrukturierung im Rahmen des Baubestandes insgesamt statt.

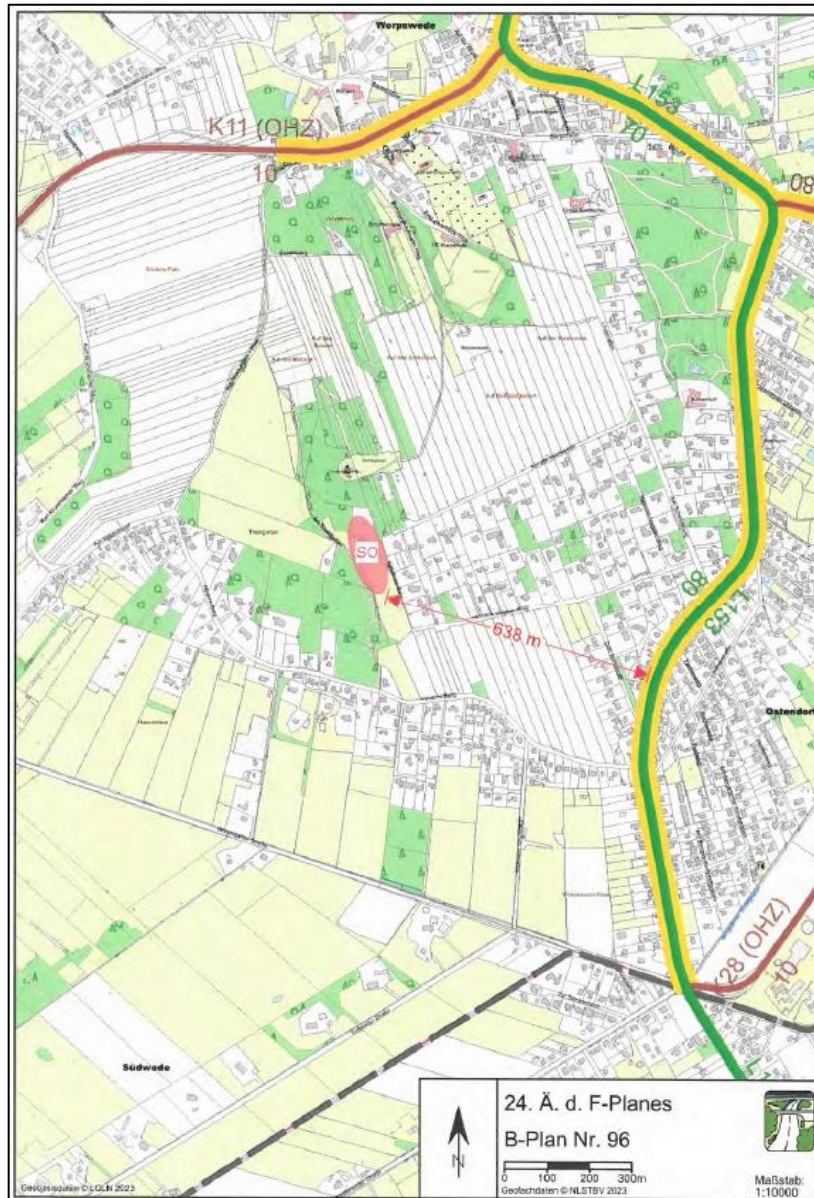
Zudem ist zu konstatieren, dass zwischen dem Plangebiet und der Landesstraße deutlich schutzbedürftigere Bebauung im Bereich des Reinen Wohngebiets besteht, welches im östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 7 „Südhang“ seit 1986 festgesetzt ist. Von ihr sind keine Nutzungskonflikte mit der L 153 bekannt. Die Entwicklung der Ostendorfer Straße ist somit im Bestand bereits langjährig durch das Reine Wohngebiet beschränkt.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

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

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung



Die nebenstehende Abbildung 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)

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)

Die angeschlossenen Verbände äußern keine grundlegenden Bedenken an den vorliegenden Vorhaben, da es sich weitestgehend um die Überführung von Bestand in einen rechtswirksamen Bebauungsplan und entsprechenden Flächennutzungsplan handelt.

Wir begrüßen die Berücksichtigung und weitere Anerkennung der Waldfläche ganz im Westen und regen für ihre langfristige Sicherung an, diese auch im F-Plan weiterhin als Fläche für Wald auszuweisen.

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

Der nebenstehenden Bitte wurde im Rahmen der vorliegenden Beteiligung bereits gefolgt und die HWK mittels der nebenstehenden Mailadresse beteiligt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Vodafone Deutschland GmbH weder Einwände gegen die vorliegende Planung bestehen, noch Neuverlegungen von Anlagen im Plangebiet vorgesehen sind.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die KNV keine grundlegenden Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung äußert.

Die nebenstehende Anregung betrifft die parallel durchgeführte 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und wird aufgrund dessen auf der vorliegenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung lediglich zur Kenntnis genommen.

Es ist jedoch betonend hervorzuheben, wie in der Begründung auf Seite 14 im Kapitel „Planungsanlass/ Planungsziele“ dargelegt, dass es sich bei den

## Anregungen und Hinweise

Die gesondert gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen liegen teilweise im Bereich Kronentraufbreite. Hochbauliche Anlagen sind dort nach textlicher Festsetzung unzulässig, jedoch lässt diese Formulierung Definitionsspielraum, weshalb hier eine angemessene Obergrenze festgelegt werden sollte, die eine Beeinträchtigung der Bäume ausschließt.

Ebenfalls sollte sichergestellt werden, dass die Wurzelbereiche der Großbäume während Bauphasen und im Hof-Alltag nicht zu stark gestört werden. Versiegelung und Nutzung als Lagerstätte von schwerem Gerät oder anderen schweren Gütern sollten unzulässig sein.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

*Flächen für Wald* in der Realität nur um einen kleinen Bereich entlang des Weges Am Thiergarten handelt, der als Wald gem. NWaldLG einzustufen ist (vgl. Kapitel 7.6 „Fläche für Wald“). Diese Fläche wird mit der entsprechenden Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan abgesichert. Bei der im Norden dargestellten Flächen handelt es sich dagegen um den Übergangsbereich zwischen Biergarten und Waldfläche, was der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes geschuldet ist. Insofern sind in der Gesamtheit keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Forstwirtschaft zu konstatieren.

Die Anregung wird auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung in die Abwägung eingestellt.

Der nebenstehenden Anregung wird nicht gefolgt, da die gesondert gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zur Entwurfsfassung aus der Planzeichnung herausgenommen werden. Dies rührt aus dem Bedarf zur teilweisen Herausnahme des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet. Dies wurde im Rahmen eines Abstimmungstermins mit dem Landkreis in Folge der oben angeführten Stellungnahme vorgenommen. Demgemäß werden die hochbaulichen Bestandsanlagen aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgelöscht, die im Bereich des Sondergebietes liegen. Alle anderen Bereiche, die nicht hochbaulich bestanden sind, werden als Grünflächen sowohl im Bebauungsplan festgesetzt als auch im parallel geänderten Flächennutzungsplan dargestellt. Sodann ist die Festsetzung der gesondert gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche hinfällig und die Privaten Grünflächen „Pferdeweide“ verbleiben im Landschaftsschutzgebiet. Der Schutz der Kronentraufbereiche ist somit auch anhand der flächigen Festsetzung vorgesehen.

Der nebenstehenden Anregung zum Schutz des Wurzelbereichs der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume wurde oben bereits im Rahmen der angeführten Stellungnahme des Landkreises im vorliegenden Beteiligungsverfahren gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 wird wie folgt ergänzt:

*„Zum Schutz der Wurzeln und der oberirdischen Teile des Baumes innerhalb der Kronentraufbereiche der zum Erhalt festgesetzten Bäume (einzeln im Wald und als Gehölzbestände) sind Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Versiegelungen nicht zulässig. Ausgenommen sind bereits zum*

## Anregungen und Hinweise

Über den Erhalt der Gehölze hinaus regen wir an, zusätzlich eine Dach- und Fassadenbegrünung oder/und die Installation von Photovoltaikanlagen in Betracht zu ziehen. Weiterhin wären Möglichkeiten der Berücksichtigung von Fledermausquartieren und Schleiereulennistmöglichkeiten zu prüfen.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

*Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bestehende Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Versiegelungen.“*

Der nebenstehenden Anregungen wird nicht gefolgt. Die vorliegende Bauleitplanung lässt die Installation nebenstehender Maßnahmen zu, sodass sie auf nachfolgender Planungsebene umgesetzt werden können. Eine konkrete Festsetzung würde aus Sicht der Gemeinde einen zu starken Eingriff in das Privateigentum bedeuten, der zudem im vorliegenden Fall städtebaulich nicht begründbar wäre.

Ausgearbeitet: Bremen, den 27.03.2025

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