

# instara

## **26. 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. 27726-285 / Stand: 08.10.2025)

| Anregungen und Hinweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Polizeiinspektion Verden/Osterholz</li> <li>• Samtgemeinde Tarmstedt</li> <li>• Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven</li> </ul> <p><b>ANREGUNGEN UND HINWEISE</b></p> <p><b>1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b></p> <p><b>1.1 Landkreis Osterholz</b><br/>(Stellungnahme vom 26.02.2024)</p> <p>Zur o.g. Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b></p> <p><u>Zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan:</u></p> <p>Die Gemeinde Wörpswede hat mit Schreiben vom 22.06.2023 einen Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt. Der beantragte Bereich ist bis auf die Straßenverkehrsfläche identisch mit dem vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans.</p> <p>Am 26.09.2023 hat der Kreisausschuss des Landkreises Osterholz den Antrag der Gemeinde Wörpswede auf Entlassung von Grundstücksflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet OHZ Nummer 13 „Wörpswede“ zur Kenntnis genommen und das Verfahren zur Änderung der Verordnung eingeleitet.</p> <p>Die Verwaltung wurde beauftragt,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. in Rücksprache mit der Gemeinde Wörpswede auf Basis eines Nutzungskonzeptes und des Vorentwurfes zum Bebauungsplanes Nummer 101 „Feuerwehrgerätehaus/Bauhof“ den genauen Änderungsbereich festzulegen,</li> <li>2. auf Basis des genauen Änderungsbereiches den Verordnungsentwurf zu erstellen und das öffentliche Beteiligungsverfahren durchzuführen und</li> <li>3. nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens einen Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen und den Ver-</li> </ol> | <p>Die nebenstehenden Ausführungen zum gesonderten Verfahren zur Herausnahme aus dem LSG OHZ Nummer 13 „Wörpswede“ sind korrekt wiedergegeben und werden im vorliegenden Planverfahren zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das nebenstehend angesprochene Nutzungskonzept wurde im Mai 2025 zum damaligen Planungsstand vom Ordnungsamt und der Feuerwehr geschrieben und dem Landkreis verfahrensbegleitend zur Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet vorgelegt. Es geht detailliert auf Bedarfe ein und skizziert den Projekthergang von der Bestandsaufnahme, Bedarfserörterung und Standortbestimmung über die (vorbereitende) Bauleitplanung bis zur Vorhabenplanung. Anhand dessen kann der Landkreis im gesonderten Verfahren die Beteiligung durchführen und die Herausnahme veranlassen. Es ist festzuhalten, dass das konkrete Nutzungskonzept räumlich</p> |

## Anregungen und Hinweise

ordnungsentwurf in einer gegebenenfalls überarbeiteten Fassung zur weiteren Beratung vorzulegen.

Am 29.09.2023 hatte ich die Gemeinde Worswede über den Beschluss des Kreisausschusses informiert. Für die Festlegung des Änderungsgebietes des Landschaftsschutzgebietes benötige ich daher zunächst ein möglichst konkretes Nutzungskonzept mit Karte, das darlegt, welche konkreten Flächen in welchem Umfang jeweils für die beiden vorgesehenen Nutzungen des Feuerwehrgerätehauses und des Bauhofes benötigt werden. Ich bitte, mir ein entsprechendes Nutzungskonzept vorzulegen. Erst dann kann ich zu den Entwürfen zur Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und zum Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Stellung nehmen und einen Verordnungsentwurf erstellen.

### Zum Bebauungsplan:

Zur Minimierung der Verunstaltung des Landschaftsbildes im Landschaftsschutzgebiet bitte ich, auch entlang der südlichen Grenze des Flurstückes 228/7 eine 5 m breite Bepflanzung entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 3 festzusetzen. Ebenso bitte ich, aus diesem Grund die Birkenpflanzungen entlang der Bergedorfer Straße zum Erhalt festzusetzen und gegebenenfalls außerhalb der Zufahrtbereiche zu verdichten.

## **2. 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.

## **3. Waldrechtliche Belange**

### Zum Bebauungsplan:

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG). Westlich des Plangebiets grenzt eine Fläche mit

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

innerhalb der vorliegenden Plangebietsgrenzen verortet bleibt und eine räumliche Überschreitung der Außengrenzen nicht möglich ist.

Infolge dessen wird auf der vorliegenden Ebene der Bauleitplanung die nebenstehende Anregung zur Kenntnis genommen. Sie betrifft das gesonderte Verfahren zur Bewertung der Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet.

Die nebenstehende Anregung bezieht sich auf den parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101. Infolge dessen werden die Anregungen im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens lediglich zur Kenntnis genommen. Entscheidungsvorschläge lassen sich in der entsprechenden Synopse wiederfinden.

Die nebenstehende Anregung bezieht sich auf den parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101. Es ist jedoch hervorzuheben, dass die Löschwasserversorgung gewährleistet ist. Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens werden die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehende Anregung bezieht sich auf den parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung durchgeführten Aufstellung des

## Anregungen und Hinweise

Waldbaumbestand an. In einem Ortstermin mit den Niedersächsischen Landesforsten am 16.01.2024 wurde auch für diese Fläche die Waldeigenschaft festgestellt. Ein Mindestabstand von 30 m zwischen den Waldrändern und der geplanten Baugrenze wird als ausreichend betrachtet. Ich rege an, dies zu überprüfen und ggf. den Bebauungsplan zu überarbeiten.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Feldgehölz. Für den Fall, dass eine Einzäunung des Geländes beabsichtigt ist, rege ich an, diese auf der Innenseite der festgesetzten Eingrünung vorzunehmen, damit dem Wild weiterhin die Möglichkeit gegeben ist, zwischen Wald und Feldgehölz zu wechseln.

### 4. Belange des Immissionsschutzes

#### Zum Bebauungsplan:

Die Begründungen enthalten nur vage Aussagen zur späteren Nutzung des Feuerwehrgerätehauses bzw. des Bauhofes. Insbesondere bei lärmintensiven Nutzungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass gesundes Wohnen in den umliegenden Wohnorten beeinträchtigt wird. Ich rege daher an, eine schalltechnische Untersuchung zu veranlassen und die Ergebnisse im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Dazu rege ich an, mich im weiteren Verfahren erneut zu beteiligen.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Bebauungsplanes Nr. 101. Infolge dessen werden die Anregungen im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens lediglich zur Kenntnis genommen.

Es ist jedoch betonend hervorzuheben, dass der nebenstehend geforderte Sicherheitsabstand von 30 m zwischen geplanter Nutzung und tatsächlichem Gehölzstandort im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten wird. Bis auf ein Einzelgehölz, stockt der zusammenhängende Waldbestand mindestens 30 m von der Baugrenze für Hochbauten entfernt. Ein Konfliktpotenzial zwischen dem vorliegenden Planvorhaben und dem Waldbestand ist somit ausgeschlossen. Diese Erläuterungen werden in die Begründung in Kapitel 8.5 „Forstwirtschaft“ aufgenommen.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden sie somit lediglich zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehende Anregung bezieht sich auf den parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101. Im Rahmen dessen wurde der nebenstehenden Anregung gefolgt und ein schallschutztechnisches Gutachten zur Betrachtung der Immissionssituation in Auftrag gegeben.

Das schallschutzrechtliche Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Regelbetrieb der Feuerwehr und des Bauhofes tagsüber die Immissionsrichtwerte gemäß Technischer Anleitung zur Reinhaltung der Luft (kurz: TA-Lärm) des Bundesimmissionsschutzgesetzes eingehalten bis teilweise deutlich unterschritten werden.

Lediglich durch die nächtlichen Fahrten der im Winter potenziell notwendigen Streufahrten des Bauhofes kann es zu Überschreitungen der Richtwerte für die Wohnorte im Umfeld der Planung kommen. Dem kann durch eine schalloptimierte Gebäudeanordnung des Bauhofes auf nachgelagerter Planungsebene Abhilfe geschaffen werden und so lärmintensive Nutzungen im Freien von der angrenzenden Wohnbebauung abgeschirmt werden. Anhand dessen können dann die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

**5. Verkehrliche Belange**Zum Bebauungsplan:

Laut Begründung erfolgt die Erschließung des Plangebietes hauptsächlich über die Kreisstraße Bergedorfer Straße (K28) sowie unterstützend über die Kreisstraße Hörenberg (K10). Beide Zufahrten stellen eine Sondernutzung nach dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) dar. Es besteht auf den beiden Kreisstraßen K 10 und K 28 die angeordnete Geschwindigkeit von 70 km/h.

Die Erschließung über die K28 sehe ich aus mehreren Gründen kritisch. Zum einen liegt die Zufahrt mitten auf dem Rohrauslauf des Straßenseitengrabens, der weiterhin benötigt wird. Es wäre daher ein Auslauf und eine Grabenverrohrung erforderlich. Da es sich bei dem Graben um ein Gewässer 2. Ordnung handelt, bedarf es einer wasserrechtlichen Genehmigung. Außerdem besteht bei km 0,900 ein Höhenunterschied zwischen Plangebiet und Fahrbahn von bis zu 2 m. Daraus ergibt sich eine sehr lange Böschung seitlich der geplanten Zufahrt, was zur Folge hätte, dass die dort stehende Eiche komplett überschüttet werden würde. Auch der Radweg müsste für die geplante Zufahrt angehoben werden (6 % Längsgefälle). Der Begegnungsverkehr LKW/LKW erfordert eine Zufahrtsbreite von 6,0 m mit großen Einbiegeradien.

Ich rege daher an, die Zufahrten zum Plangebiet zunächst mit mir abzustimmen (Ansprechpartner: Herr Mehrtens, Tel.: 04791-930 3230, E-Mail: [thomas.mehrtens@landkreis-osterholz.de](mailto:thomas.mehrtens@landkreis-osterholz.de)).

Ebenso überschreiten die Notfalleinsätze der Feuerwehr sowohl tags als auch nachts die Immissionsrichtwerte der TA-Luft. Da bei der Herstellung der Notfall- und Katastrophenvorsorge anhand einer Freiwilligen Feuerwehr die Herkömmlichkeit und soziale Adäquanz in der Bevölkerung gegeben ist sowie die Kenntnis, dass es sich um Einsätze zum Schutz der Zivilbevölkerung im Sinne des öffentlichen Interesses handelt, sollten keine Nutzungskonflikte durch geräuschintensive Einsatzfahrten und angrenzender Wohnbebauung entstehen. Diese Erläuterung lassen sich zusammengefasst in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 101 wiederfinden.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden die nebenstehenden Ausführungen lediglich zur Kenntnis genommen.

Laut Begründung erfolgt die Erschließung des Plangebietes hauptsächlich über die Kreisstraße Bergedorfer Straße (K28) sowie unterstützend über die Kreisstraße Hörenberg (K10). Beide Zufahrten stellen eine Sondernutzung nach dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) dar. Es besteht auf den beiden Kreisstraßen K 10 und K 28 die angeordnete Geschwindigkeit von 70 km/h.

Es ist jedoch zu konstatieren, dass Abstimmungstermine mit den Fachplaner\*innen, die die nachgelagerte Erschließungsplanung vornehmen und der Fachperson vom Landkreis bereits stattfinden. Das Fachbüro betreut sowohl die verkehrliche Erschließungsplanung als auch das notwendige wasserrechtliche Verfahren. Den nebenstehenden Ausführungen wird also auf der nachgelagerten Planungsebene entsprochen. Die vorliegende Planung ist unabhängig von der nebenstehend kritisch hinterfragten Zufahrtsituation umsetzbar.

**6. Belange der Wasserwirtschaft**Zum Bebauungsplan:

In dem der Begründung beigefügten geotechnischen Gutachten ist auf S. 8 erläutert, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund sehr hoher Grundwasserstände nicht möglich ist. Alternativ wird die Entsorgung über den „evtl. vorhandenen Regenwasserkanal“ in der Bergedorfer Straße (K 28) angesprochen. Ich weise darauf hin, dass die K 28 allerdings keinen Regenwasserkanal besitzt.

Daher müsste ein entsprechend dimensioniertes Regenrückhaltebecken gebaut werden, welches in der bisherigen Planung nicht berücksichtigt wird. Die Drosselung in den Alt-Bergedorfer Schiffgraben ist mit 1 l/s\*ha anzusetzen. Da dieses Becken viel Fläche einnehmen wird, empfehle ich, die Entwässerungsplanung weiter fortzuführen und zunächst mit mir abzustimmen, um dann diesbezügliche geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen (Ansprechpartner: Herr Gusky, Tel. 04791-930 3210, E-Mail [nils.gusky@landkreis-osterholz.de](mailto:nils.gusky@landkreis-osterholz.de)).

**7. 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, Tel.: 04791-930 3274, E-Mail: [hol-ger.harfst@landkreis-osterholz.de](mailto:hol-ger.harfst@landkreis-osterholz.de)).

**8. 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 „Osterholz“ lauten muss.

Die nebenstehende Anregung bezieht sich auf den parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101. Im Rahmen dessen wurde der nebenstehenden Anregung gefolgt und eine Entwässerungsplanung bei einem Fachbüro in Auftrag gegeben. Dort wird die Anlage von unterirdisch verlegten Speicherriegolen empfohlen. Sie sind im Vergleich zu den nebenstehend erwähnten Regenrückhaltebecken platzsparend und überfahrbar für Fahrzeuge, so dass keine Fläche für Entwässerungsanlagen auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt werden muss. Diese Ausführungen sind in den Planunterlagen zur parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 wiederzufinden.

Infolge dessen wird der nebenstehenden Anregung im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehende Anregung bezieht sich auf den parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101. Im Rahmen dessen wurde der nebenstehenden Anregung gefolgt und ein entsprechender Nachrichtlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dem nebenstehenden Hinweis wird gefolgt und die Planzeichnung dementsprechend angepasst.

**9. Sonstige Hinweise**Zum Bebauungsplan:

Ich rege an, die Plankarte des Bebauungsplans mit Nordpfeil, Maßstab und einer Übersichtskarte auszustatten, aus der ersichtlich wird, an welcher Stelle des Gemeindegebietes sich die Planung befindet.

**1.2 EWE NETZ GmbH**

(Stellungnahme vom 02.01.2024)

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 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

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird der nebenstehende Hinweis lediglich zur Kenntnis genommen.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe dazu Leitungen der EWE NETZ GmbH befinden. Da die EWE NETZ GmbH der vorliegenden Stellungnahme keine Leitungspläne beigelegt hat, wird davon ausgegangen, dass es sich um die regulären Erschließungsleitungen der Bestandsgebäude entlang der Straße Hörenberg oder der Bergedorfer Straße im Umfeld des Plangebiets handeln muss. Diese werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht berührt, sodass die nebenstehenden Anregungen an dieser Stelle lediglich zur Kenntnis genommen werden.

Die nebenstehenden Ausführungen zur Anpassung der Anlagen und Erschließungsplanung sowie der Wärmeversorgung, werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung lediglich zur Kenntnis genommen. Sollte eine Anpassung der Leitungen notwendig werden, ist dies Inhalt der nachgelagerten Verfahrensebene der Genehmigungsplanung.

## Anregungen und Hinweise

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/neubaugebieterschliessung>

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>

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

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

Der nebenstehenden Bitte wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung gefolgt und die EWE NETZ GmbH regulär gemäß § 4 Abs. 2 BauGB weiter beteiligt. Die Erschließungsplanung hingegen ist Teil der nachgelagerten Planungsebene und wird aufgrund dessen an dieser Stelle lediglich zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehende Bitte wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die nachgelagerte Planungsebene und wird aufgrund dessen an dieser Stelle lediglich zur Kenntnis genommen. Zudem ist zu betonen, dass eine auf eigene Initiative durchgeführte, durch ein Onlineportal gestützte Leitungsabfrage, bei deren Anwendung beispielsweise auch Eingabefehler der abfragenden Person nicht auszuschließen wären, keinen rechtlich bindenden Aufschluss darüber geben kann, ob die Belange des betreffenden TÖB berührt sind oder nicht. Aufgrund dessen werden die nebenstehenden Ausführungen lediglich zur Kenntnis genommen.

### 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](mailto:ToeB-Verfahren@ewe-netz.de)

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

EWE NETZ GmbH  
GE-AS Leitungsrechte  
Cloppener Straße 302  
26133 Oldenburg

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch 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 Gewässer- und Landschaftspflegeverband Teufelsmoor (Stellungnahme vom 08.01.2024)

Das Planungsgebiet tangiert unser Verbandsgewässer II. Ordnung (Alt-Bergedorfer Schiffgraben). Bezugnehmend auf die Punkte 7.7 und 8.2 des Bebauungsplanes möchten wir darauf hinweisen, dass es hier lt. Satzung des Verbandes Beschränkungen bezüglich der Nutzung des Grundeigentums gibt. Insbesondere ist ein **5 m breiter Räumstreifen** ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Des Weiteren sollte bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden, dass bevorzugt an der südlichen Grenze des Planungsgebietes eine schwerlasttaugliche Zuwegung von der Bergedorfer Straße

Der nebenstehenden Bitte wird gefolgt und die Adressliste angepasst, sodass im folgenden Beteiligungsschritt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die EWE NETZ GmbH mit der nebenstehenden Mailadresse beteiligt wird.

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

Der Bitte wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB regulär gefolgt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Verbandsgewässer II. Ordnung (Alt-Bergedorfer Schiffgraben) liegt im ganz westlichen Bereich des Änderungsbereiches, da er innerhalb des Geltungsbereiches des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 101 liegt. Durch die Aufnahme des Bestandsgewässers in den Bebauungsplan, kann er in seinem Bestand festgesetzt werden und ihm ein 5 m breiter Räumstreifen zur geplanten Eingrünung des Plangebietes zugesprochen werden. Die bestehende Zuwegung zum Räumungstreifen von der Bergedorfer Straße bleibt von der Planung unberührt, was durch die Belastung der Fläche mit

## Anregungen und Hinweise

zu unserem Räumstreifen von mindestens 4m Breite berücksichtigt werden muss.

Sollte eine gedrosselte Einleitung in den Alt-Bergedorfer Schiffgraben erfolgen bitten wir zu beachten, dass die Abflussspende nicht **1 l/(s\*ha)** übersteigt.

Einen entsprechenden Satzungs- und Kartenauszug haben wir diesem Schreiben beigelegt. Wir bitten dies bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

### §6

#### **Beschränkungen des Grundeigentums und besondere Pflichten der Mitglieder**

- (1) Ufergrundstücke dürfen nur so bewirtschaftet werden, dass die Unterhaltung der Verbandsgewässer nicht beeinträchtigt wird und an diesen kein Schaden entsteht.
- (2) Längs der Verbandsgewässer besteht ein beidseitiger Schutzstreifen von 1,0 m Breite, gemessen von der oberen Böschungskante. Die Schutzstreifen dürfen nicht beackert werden.
- (3) Die Besitzer der zum Verband gehörenden und an Verbandsgewässern oder -deichen liegenden und als Weide genutzten Grundstücke sind verpflichtet, Einfriedigungen zu erstellen und ordnungsgemäß (viehkehrend) zu unterhalten. Die Einfriedigungen müssen mindestens 1,0 m von der oberen Böschungskante der Gewässer bzw. des Deichfußes entfernt und dürfen nicht höher als 1,10 m sein.
- (4) Längs der Verbandsgewässer muss der seitliche Bereich (Räumstreifen) von 5,0 m beidseits befahrbar bleiben und auch bei bestellten Flächen ohne Anspruch auf Entschädigung zu befahren sein. Dieses gilt z.B. für den Anbau von mehrjährigen Früchten, innerhalb von Bebauungsgebieten, bei einzelnen Bauwerken, für Einfriedigungen über 1,10 m Höhe und für Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und dergleichen. Quer zum Fahrstreifen verlaufende Einfriedigungen müssen in Gewässernähe eine mindestens 4,0 m breite Durchfahrtmöglichkeit aufweisen. Anlagen innerhalb des

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

einem Geh- und Fahrrecht gewährleistet wird. Der Anregung wurde insofern bereits entsprochen.

Der nebenstehenden Bitte wird dahingehend gefolgt, dass im Rahmen der parallel durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplanes eine Entwässerungsplanung bei einem Fachbüro in Auftrag gegeben wurde. Dieses empfiehlt die Anlage von zwei unterirdischen Speicherrigolen, die sodann das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt an die Vorflut im südlichen Grenzgraben ableiten. Von dort aus kann es erst in den Alt-Bergedorfer Schiffgraben (Verbandsgewässer II. Ordnung) gelangen. Konkrete Regelungen hierzu werden auf der dem Bauleitplanverfahren nachgeordneten Genehmigungsebene zu treffen sein.

Der nebenstehende Auszug aus der Satzung des Gewässer- und Landschaftspflegeverband Teufelsmoor wird mit Verweis auf die oben angeführten Erläuterungen zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Räumstreifens sind auf Anordnung zu entfernen, sofern keine Ausnahmegenehmigung erteilt wird.

- (5) Seitengräben müssen auf mindestens 5,0 m Fahrbreite an der Einmündung zum Verbandsgewässer verrohrt sein. Die Verrohrungen erfordern regelmäßig eine wasserrechtliche Genehmigung.
- (6) Die Anlage von Viehtränken in und an den Gewässern des Verbandes ist nicht gestattet.
- (7) Grundstücke an Verbandsgewässern oder -deichen dürfen grundsätzlich nicht näher als 5,0 m bis an den Schutzstreifen des Gewässers nach Absatz 2 oder den Deich heran bebaut werden.
- (8) Jegliche Baumaßnahmen an den Verbandsanlagen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Verbandes.
- (9) Ausnahmen von den Beschränkungen dieser Vorschrift kann der Vorstand in begründeten Fällen zulassen.  
(WVG § 33, Abs. 2)

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung



Der nebenstehende Lageplan wird zur Kenntnis genommen.

**1.5 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 (Dezer-nat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Be-lange 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 Gefahrener-forschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Ge-meinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkun-dung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegs-einwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildaus-wertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwer-ten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Nieder-sächsisches 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->

Die nebenstehenden allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis ge-nommen.

## Anregungen und Hinweise

[kdb.niedersachsen.de/startseite/allgemeine\\_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html](http://kdb.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html)

### **Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung**

**Betreff: Worswede, 26. F-Planänderung und B-Plan Nr. 101 "Feuerwehrgerätehaus/Bauhof"**

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.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

#### **Fläche B**

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

*Luftbildauswertung:* Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

*Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

*Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt.

*Belastung:* Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN eine Luftbildauswertung im Plangebiet empfiehlt. Zudem wird zur Kenntnis genommen, dass Luftbilder vorliegenden, diese jedoch weder vollständig ausgewertet wurden und weder eine Sondierung noch Räumung der Fläche vorgenommen wurde.

Um darauf schon auf der vorliegenden Ebene der Bauleitplanung aufmerksam zu machen, wird ein entsprechender Nachrichtlicher Hinweis in die Planunterlagen:

#### **„6. Militärische Altlasten**

*Für das Plangebiet wurde keine Luftbildauswertung zur militärischen Altlastenerkundung durchgeführt.*

*Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.“*

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### Hinweis

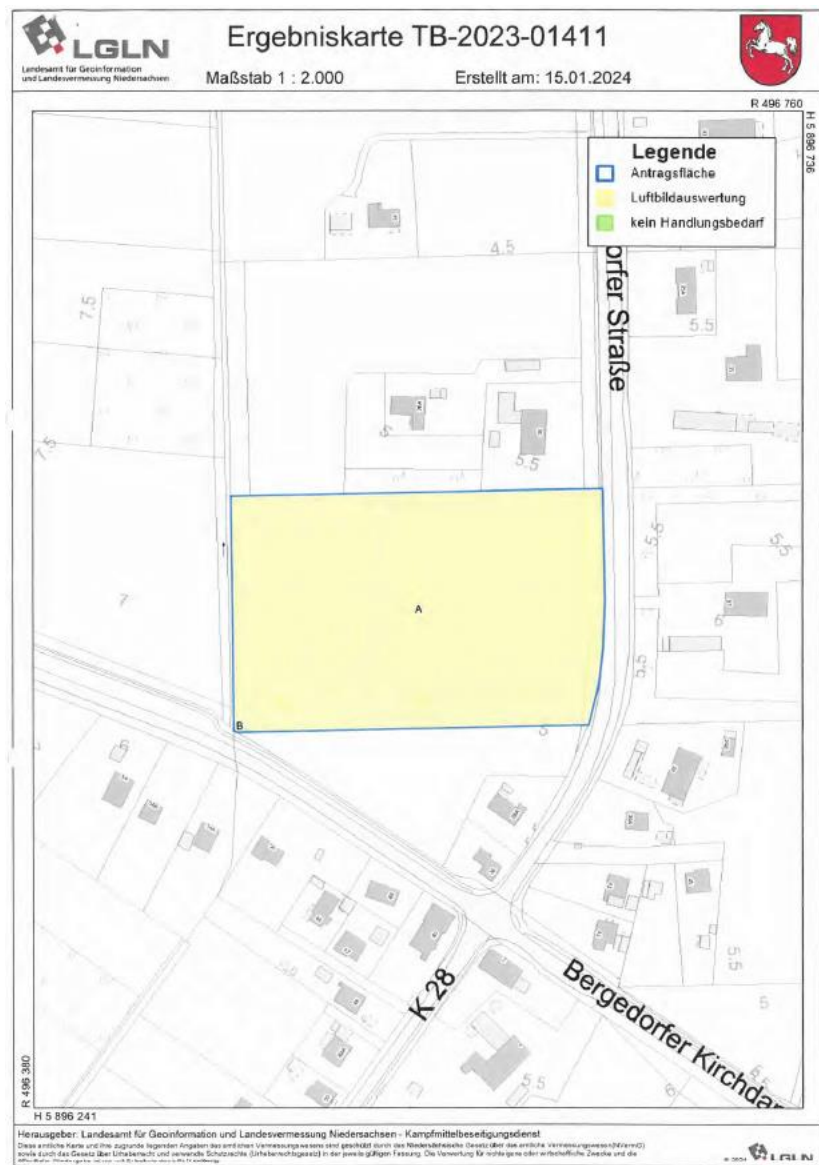
Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den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

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

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachgelagerte Planungsebene und werden aufgrund dessen an dieser Stelle lediglich zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehenden Bitte wird gefolgt und der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN für den nachfolgenden Beteiligungsschritt aus der Adressliste entfernt.

## Anregungen und Hinweise



## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der nebenstehende Lageplan wird zur Kenntnis genommen.

**1.6 Niedersächsische Landesforsten - Forstamt Rotenburg**

(Stellungnahme vom 17.01.2024)

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

Wie in den Unterlagen aufgeführt, befindet sich nordwestlich des Planungsgebietes eine Waldfläche im Sinne des §2 NWaldLG. Westlich des Plangebietes befindet sich eine weitere Fläche, welche mit Waldbäumen bestanden ist. Diese wurde in einem gemeinsamen Ortstermin mit der Unteren Waldbehörde des Landkreises Osterholz am 16.01.2024 in Augenschein genommen. Die Waldeigenschaft ist auch für diese Fläche eindeutig gegeben.

In den Planungsunterlagen wird aufgeführt, dass der nordwestlich gelegene Waldbereich in ca. 20m Entfernung befindet, eine weitergehende Auseinandersetzung mit den Waldbelangen ist nicht ersichtlich.

Die Abarbeitung der Waldbelange ist aufgrund der vor Ort festgestellten Waldeigenschaft der westlich liegenden Fläche zu ergänzen, ein Mindestabstand von 30m zwischen den Waldrändern und der geplanten Bebauung wird als gegeben und ausreichend angesehen.

Aufgrund des die beiden Flurstücke trennenden Grabens (und damit natürliche Barriere für wechselndes Wild) wird für die Eingrünung der Fläche angeregt eine Einzäunung des Geländes (sofern überhaupt erforderlich) auf der Innenseite der Eingrünung vorzunehmen, um so dem Wild weiterhin die Möglichkeit zu geben entlang des Grabens zu wechseln und das zum nördlich liegenden Wohngebäude liegende Feldgehölz uneingeschränkt zu nutzen. Zudem wird so vermehrt auftretende Wildunfällen entgegengewirkt, da weiterhin ausreichende Wechselmöglichkeiten gegeben wären.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

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

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Um die Waldbelange adäquater zu behandeln, wird ein erläuterndes Kapitel 8.5 „Forstwirtschaft“ in die Planunterlagen aufgenommen. In dem Kapitel wird dargelegt, dass ein Sicherheitsabstand von etwa 30 m zwischen der Baugrenze für Hochbauten und tatsächlichem Gehölzstandort eingehalten werden kann. Dies ist Inhalt des parallel aufgestellten Bebauungsplanes. Dort wird deutlich, dass bis auf ein Einzelgehölz, der zusammenhängende Waldbestand mindestens 30 m von der Baugrenze für Hochbauten entfernt stockt. Ein Konfliktpotenzial zwischen dem vorliegenden Planvorhaben und dem Waldbestand ist somit ausgeschlossen. Somit besteht kein Konfliktpotenzial zwischen der vorliegenden Bauleitplanung und dem Waldbestand.

Die nebenstehenden Ausführungen betreffen die Inhalte des parallel aufgestellten Bebauungsplanes und werden infolge dessen im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung lediglich zur Kenntnis genommen. Es ist jedoch betonend hervorzuheben, dass eine Eingrünung des Plangebietes sowohl in westlicher als auch in nördlicher Richtung im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 101 vorgesehen ist.



Im vorliegenden Vorentwurf ist die Abarbeitung der Waldbelange unvollständig und bedarf der Ergänzung um die westlich liegende Fläche sowie einer Auseinandersetzung mit den Abständen gemäß Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz.

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

### **1.7 Landwirtschaftskammer Niedersachsen**

(Stellungnahme vom 15.01.2024)

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

Die nebenstehende Abbildung wird zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehenden Anregung wird gefolgt und die oben bereits dargelegten Ausführungen in das Kapitel 8.5 „Forstwirtschaft“ in der Begründung ergänzt.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Planungsanlass ist korrekt wiedergegeben.

## Anregungen und Hinweise

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses sowie eines Bauhofes.

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

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

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Landwirtschaftskammer Niedersachsen jeden Flächenentzug der Landwirtschaft kritisch sieht. Im Kapitel 6 „Planungsanlass/ Planungsziel“ wird dargelegt, wie es zur Standortwahl für die vorliegende Bauleitplanung kam. Die Bauleitplanung bereitet eine als notwendig eingeordnete, bauliche Maßnahme, die die öffentliche Sicherheit und Ordnung gewährleistet und dabei den modernen Ansprüchen gerecht werden muss, vor. Der Standort wurde ausgewählt, weil er:

- möglichst keine Konflikte mit angrenzenden (schutzbedürftigen) Nutzungen verursacht,
- nahe dem Hauptort gelegen ist, um bei Einsätzen schnell erreichbar zu sein,
- eine gute verkehrliche Erschließung aufweist, so dass bei Alarmen ein konfliktfreies und schnelles Ausrücken erfolgen kann,
- eine ausreichend große Fläche aufweist, um auch spätere Erweiterungen zu ermöglichen und somit eine langfristige Lösung zu bieten sowie
- eine möglichst geringe ökologische Empfindlichkeit aufweist.

Wie im Kapitel 8.4 „Landwirtschaft“ dargelegt wird, gibt die Gemeinde den Belangen der Einrichtungen zur Herstellung öffentlicher Sicherheit und Ordnung, für die keine Standorte außerhalb von landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Verfügung stehen, den Vorrang gegenüber den Belangen der Landwirtschaft.

Die nebenstehenden Ausführungen werden somit zur Kenntnis genommen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Landwirtschaftskammer einen besonderen Anspruch an die bauplanungsrechtliche Bodenschutzklausel sowie der Umwidnungsklausel im vorliegenden Planfall beipflichtet. Die in Rede stehende Klausel gemäß § 1a (2) BauGB ist bereits im Rahmen des Umweltberichtes berücksichtigt, der zur Entwurfsfassung in die Begründung eingearbeitet wird.

Im vorliegenden Planfall wird tatsächlich landwirtschaftlich genutzte Fläche zu Lasten einer Fläche für den Gemeinbedarf umgewidmet. Es ist aber

## Anregungen und Hinweise

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.

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 außer-

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

auch zu betonen, dass von der Fläche für den Gemeinbedarf ein Anteil als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen ist und somit nicht nur vorhandene Strukturen geschützt, sondern darüber hinaus auch Bodenaufwertung in den Randbereichen stattfindet.

Wie oben bereits dargelegt und wie es sich im Verfahrensverlauf darstellt hat und im Kapitel 6 „Planaufstellung“ dargelegt ist, stellt die vorliegende Landwirtschaftsfläche den alternativlosen Standort für die geplanten Nutzungen dar, damit die Gemeinde Worpswede langfristig ihrer gesetzlich vorgegebenen Pflicht der adäquaten Notfall- und Katastrophenvorsorge nachkommen kann. Ein entsprechender Absatz wird in das Kapitel 6 „Planungsanlass / Planungsziele“ ergänzt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden dankend zur Kenntnis genommen und der Hinweis auf potenziell auftretende Schallemissionen ergänzt.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dahingehend gefolgt, dass er verdeutlichend in das Kapitel 8.4 „Landwirtschaft“ aufgenommen wird.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Darlegung der Kompensationsmaßnahmen ist Teil des Umweltberichtes, welcher auf Basis der im vorliegenden frühzeitigen Beteiligungsschritts gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen erarbeitet wird.

Es ist die Bestrebung der Gemeinde, die vorhandenen Platzressourcen optimal für die vorgesehene Planung nutzen zu können. Der Großteil des durch die Planung entstandenen Kompensationsbedarfs wird extern auf einer nicht landwirtschaftlich genutzten Fläche ausgeglichen. Die externe Kompensation erfolgt auf der Fläche des Kompensationsflächenpools

## Anregungen und Hinweise

landwirtschaftliche 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

### 1.8 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. Bei Planänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

„Holzrurberger Moor“ bei Bad Bederkesa (Landkreis Cuxhaven), der durch die Niedersächsischen Landesforsten betrieben wird. Die Kompensation des Schutzguts Boden erfolgt hierbei durch die Umwandlung von fehlbestockten Nadelholzbeständen in naturnahe Moor- und Bruchwälder.

Die interne Kompensation erfolgt durch die Entwicklung einer 5 m breiten Strauch-Baumhecke im Norden und Westen des Plangebiets. Die zur internen Kompensation vorgesehenen Bereiche (1.335 m<sup>2</sup>) wurden bisher als Intensivgrünland genutzt. Ein Verzicht auf die Entwicklung der Strauch-Baumhecke ist nicht zielführend, da sie neben der Kompensation von Eingriffen in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden und Fläche einer landschaftsbildgerechten Eingrünung des Plangebiets dient.

Für die vorliegende Bauleitplanung wurden die Umsetzbarkeit der nebenstehenden Maßnahmen zur Nutzung außerlandwirtschaftlicher Flächen zur Kompensation geprüft, mit dem Ergebnis, dass die derzeit vorgesehene Kompensation den nebenstehenden Maßnahmen am besten entspricht.

Infolge dessen werden die nebenstehenden Ausführungen zum sparsamen Flächenumgang zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Deutsche Telekom Technik GmbH keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung äußert. Sie wird regulär im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 weiterhin beteiligt.

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

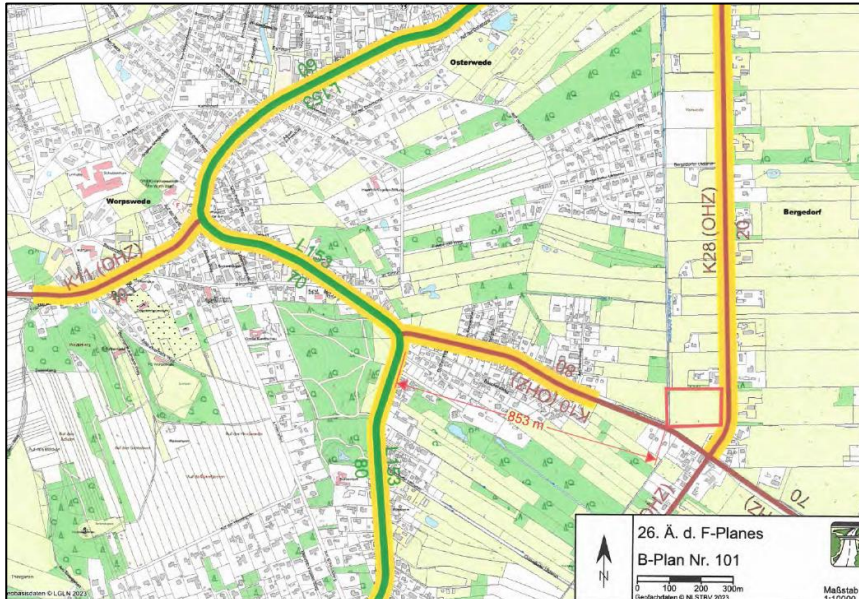
(Stellungnahme vom 31.1.2024)

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.

Dies wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine schallschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen. Aufgrund der räumlichen Entfernung von über 900 m zur nächstgelegenen Landesstraße können keine negativen Beeinflussungen erkannt werden.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

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

Der nebenstehende Lageplan wird zur Kenntnis genommen.

| Anregungen und Hinweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>1.10 HWK, Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade</b><br/>(Stellungnahme vom 06.02.2024)</p> <p>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.</p> <p>*** Bitte beteiligen Sie uns zukünftig im Rahmen der TÖB Beteiligung unter der E-Mailadresse: <a href="mailto:bauleitplanung@hwk-bls.de">bauleitplanung@hwk-bls.de</a>. Danke! ***</p> <p><b>1.11 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH</b><br/>(Stellungnahme vom 06.02.2024, Stellungnahme Nr.: S01328629)</p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.12.2023.</p> <p>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.</p> <p><b>1.12 LBEG, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</b><br/>(Stellungnahme vom 06.02.2024)</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Boden</b></p> <p>Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1 a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte</p> | <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der HWK keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung bestehen.</p> <p>Der nebenstehenden Bitte wurde bereits entsprochen und die HWK anhand der nebenstehenden Mailadresse beteiligt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vodafone Deutschland GmbH keine Einwände gegen die Planung geltend macht und auch keine Neuverlegung von Anlagen im Plangebiet vorsieht.</p> <p>Die nebenstehenden, allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten — u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.

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

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

Zur Unterstützung bei der Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den NIBIS® Kartenserver bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in Geofakten 40.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie werden im Rahmen des Umweltberichtes behandelt, der in den Entwurfsfassung der Planunterlagen enthalten ist. Das LBEG bekommt ihn im folgenden Beteiligungsschritt erneut vorgelegt und kann sodann eine Stellungnahme dazu abgeben.

s.o.

## Anregungen und Hinweise

Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.

In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und — wenn möglich — in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Gefakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

### Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Darlegung der Kompensationsmaßnahmen ist Teil des Umweltberichtes, welcher auf Basis der im vorliegenden frühzeitigen Beteiligungsschritts gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen erarbeitet wird.

Es ist die Bestrebung der Gemeinde, die vorhandenen Platzressourcen optimal für die vorgesehene Planung nutzen zu können. Der Großteil des durch die Planung entstandenen Kompensationsbedarfs wird extern auf einer nicht landwirtschaftlich genutzten Fläche ausgeglichen. Die externe Kompensation erfolgt auf der Fläche des Kompensationsflächenpools „Holzurburger Moor“ bei Bad Bederkesa (Landkreis Cuxhaven), der durch die Niedersächsischen Landesforsten betrieben wird. Die Kompensation des Schutzguts Boden erfolgt hierbei durch die Umwandlung von fehlbestockten Nadelholzbeständen in naturnahe Moor- und Bruchwälder. Es findet also eine Art „Flächen-Recycling“ bzw. Renaturierung fehlbestockter Waldflächen im sinnvollen Zusammenhang statt.

Die interne Kompensation erfolgt durch die Entwicklung einer 5 m breiten Strauch-Baumhecke im Norden und Westen des Plangebiets. Die zur internen Kompensation vorgesehenen Bereiche (1.335 m<sup>2</sup>) wurden bisher als Intensivgrünland genutzt. Ein Verzicht auf die Entwicklung der Strauch-Baumhecke ist nicht zielführend, da sie neben der Kompensation von Eingriffen in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden und Fläche einer landschaftsbildgerechten Eingrünung des Plangebiets dient.

Für die vorliegende Bauleitplanung wurden die Umsetzbarkeit der nebenstehenden Maßnahmen zur Nutzung außerlandwirtschaftlicher Flächen, zur Entsiegelung oder Wiedervernässung o.ä. zur Kompensation geprüft, mit dem Ergebnis, dass die derzeit vorgesehene Kompensation den notwendigen Maßnahmen am besten entspricht.

Infolge dessen werden die nebenstehenden Ausführungen zum sparsamen Flächenumgang zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die EWE NETZ GmbH wurde im Rahmen der vorliegenden frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 am Planverfahren beteiligt. Sie äußerte, dass Leitungen im oder in der Nähe des Plangebiets vorhanden sind, jedoch nicht

## Anregungen und Hinweise

beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an [Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de](mailto:Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de). Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:

| Objektname | Betreiber     | Leitungstyp         | Leitungsstatus              |
|------------|---------------|---------------------|-----------------------------|
| HD_PN 16   | EWE NETZ GmbH | Gashochdruckleitung | betriebsbereit / in Betrieb |

Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen.

### 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

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

konkret betroffen sind. Da sie keine Lagepläne mitgeschickt hat, wird davon ausgegangen, dass es sich um die Hausanschlüsse der Bestandsgebäude im Umfeld des Plangebiets handelt. Aufgrund dessen werden die Hinweise lediglich zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurde bereits ein Geotechnischer Bericht im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens erarbeitet. Er gibt bereits präzise Aussagen zur Bodenbeschaffenheit.

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

Die nebenstehenden Ausführungen zur Konfliktvermeidung werden zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

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.

### 1.13 KNV, Koordinationsstelle für Naturschutzfachliche Verbandsbeteiligung

(Stellungnahme vom 06.02.2024)

Die angeschlossenen Verbände sehen das Vorhaben in diesem Plangebiet aufgrund der Hochmoortorfschicht sehr kritisch. Dennoch erheben wir keine grundsätzlichen Einwände, da wir der Notwendigkeit nach dem Bau eines Feuerwehrgerätehauses folgen.

Wir erwarten aufgrund des hohen Grundwasserstands im Plangebiet, dass es Maßnahmen braucht um einen geeigneten Baugrund herzustellen. Wir raten aus Gründen des Klima- und Bodenschutzes davon ab, die Torfschicht noch tiefer zu entwässern oder auszukoffern. Eine Planung mit Bodenauftrag sollte geprüft und die verschiedenen Möglichkeiten im Hinblick auf die besonderen Bodenbedingungen gut und nachvollziehbar abgewogen werden. Bodenauftragungen > 10 cm unterliegen im Landkreis Osterholz der Eingriffsregelung, auch wenn die betroffene Fläche nicht versiegelt wird.

Wie aus der Begründung hervorgeht, ist wegen des hohen Wasserstandes eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich. Stattdessen regen wir an, die Entwässerung des Regenwassers über ein Regenrückhalte-System, beispielsweise Mulden und Schilfbeete, zu gestalten, welches dann in den Graben mündet. Das Entwässerungssystem sollte Filter für Öl und Reifenabrieb enthalten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die KNV den Standort aufgrund des anstehenden Bodens kritisch sieht und gleichzeitig keine Einwände gegen die Planung erhebt, da sie die Notwendigkeit zum Bau eines Feuerwehrgerätehauses anerkennt.

Der nebenstehenden Anregung wird dahingehend gefolgt, dass ein Fachbüro zur adäquaten Entwässerungsplanung im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 101 beauftragt wurde. Aufgrund des im Bodengutachten (s. Anhang der Begründung) erbrachten Nachweises, dass tatsächlich Torfschichten im Plangebiet vorhanden sind, diese allerdings nicht flächendeckend und lediglich von geringer Mächtigkeit vorhanden sind, wurde ein Fachbüro beauftragt, ein Entwässerungskonzept zu erstellen. Es empfiehlt die Anlage von zwei unterirdischen Speicherrigolen im Plangebiet. So kann das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet zurückgehalten und dann gedrosselt in die Vorflut in den südlichen Grenzgraben abgeleitet werden.

Speicherrigolen besitzen den Vorteil, dass sie unterirdisch verlegt werden und somit platzsparender und gleichzeitig überfahrbar für Fahrzeuge sind. Sie Infolge dessen muss keine Fläche für Entwässerungsanlagen freigehalten oder in der Planzeichnung festgesetzt werden. Darüber hinaus ist die Zuleitung der Rigole mit Schächten und Schlammfängen versehen, so dass keine Fremdstoffe in die Rigole und somit dem südlichen Grenzgraben gelangen können.

Weitere Ausführungen zur beispielhaften Entwässerung des Plangebiet sind in der Begründung des parallel aufgestellten Bebauungsplanes dargestellt. Tiefreichende Ausführungen sind in dort im Anhang II wiederzufinden.

## Anregungen und Hinweise

Die angeschlossenen Verbände regen einen besonderen Schwerpunkt auf eine angemessene Eingrünung des Plangebiets für die weitere Planung an. Für das Orts- und Landschaftsbild sowie die Lage im Landschaftsschutzgebiet sollte in der weiteren Planung auch eine Eingrünung nach Süden berücksichtigt werden. Über Gehölzpflanzungen hinaus regen wir an, zusätzlich eine Fassadenbegrünung in Betracht zu ziehen. Weiterhin wären Möglichkeiten der Berücksichtigung von Fledermausquartieren und Schleiereulennistmöglichkeiten zu prüfen.

Nassgrünland auf entwässertem Hochmoor kann potentiell geschützte Biotoptypen enthalten. Vor diesem Hintergrund ist eine Biotoptypen-Kartierung notwendig, aus der mögliche schutzrechtlich relevante Eingriffe und die entsprechend nötigen Kompensationsmaßnahmen abgeleitet werden. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Fläche auch Nahrungshabitat für den Weißstorch ist.

Wir bitten auch zu prüfen, ob die Einrichtung der Zufahrt zur K10 so gestaltet werden kann, dass mindestens die große Eiche ganz im Südwesten des Plangebiets erhalten bleibt.

Bei einer GRZ von 0,8 sollte zudem festgesetzt werden, dass keine Nebenanlagen zulässig sind.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der nebenstehenden Anregung wird nicht gefolgt und von einem Pflanzstreifen an der südlichen Plangebietsgrenze abgesehen. Dies begründet die Gemeinde damit, dass das Plangebiet zur offenen Landschaft in dieser Richtung bereits durch Wohnbebauung abgegrenzt ist. Sowohl westlich an der Bergedorfer Straße (K 28) als auch südlich am Bergedorfer Kirchdamm sind Hochbauten mit bis zu zwei Vollgeschossen vorzufinden, die durch teilweise sehr alte und hoch gewachsene Gehölzstrukturen eingegrünt sind. Zudem wird der Gemeinde als ebenfalls planumsetzende Instanz zugesprochen, ausschließlich Bauvorhaben im Sinne der Bevölkerung als auch der Umwelt und des Landschaftsbildes zu realisieren.

Ausgestaltungen an den Gebäuden, wie beispielsweise eine Fassadenbegrünung, werden nicht auf Ebene der Bauleitplanung festgesetzt, sondern sind Inhalt der nachfolgenden Genehmigungsplanung. Die Bauleitplanung schließt derartige Ausgestaltungen der Fassadengestaltung grundsätzlich nicht aus.

Dem nebenstehenden Hinweis wurde gefolgt und eine Kartierung der Biotoptypen durch eine Fachperson durchgeführt und durch die UNB des Landkreises vor Ort überprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine geschützten Biotope im Plangebiet vorliegen. Die Darstellung der Ergebnisse der Kartierung sind Inhalt des Kapitels 11 „Umweltbericht“ und werden bildlich in der Biotoptypenkartierung im Anhang III der Begründung beigelegt.

Der nebenstehenden Bitte kann nicht entsprochen werden. Zur Zufahrt aus südwestlicher Richtung auf das Plangebiet ist die Verrohrung des Grabens bzw. die Errichtung einer Brücke notwendig. Aufgrund des massiven Höhenunterschieds zwischen der Kreisstraße 10 und dem Plangebiet sowie dem vorhandenen Graben und dem massiven Kronentraufbereich, ist es nicht möglich, das in Rede stehende Gehölz langfristig zu sichern. Der Verlust des Gehölzes wird entsprechend ausgeglichen, was im Kapitel 11 „Umweltbericht“ dargelegt wird.

Der nebenstehenden Anregung wird nicht gefolgt. Die Grundflächenzahl von 0,8 bildet bereits das städtebauliche Maximum ab, sodass bei einer Versiegelung von 80 % der Fläche von einer „Kappungsgrenze“ die Rede ist, über die keine Bebauung hinaus mehr zulässig ist. Es wird der Gemeinde als ebenfalls planumsetzende Instanz zugeschrieben, dass sie verantwortungsvoll und im Sinne der Bevölkerung sowie der Umwelt und

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

diesbezüglich ebenso dem Boden Bauvorhaben umgesetzt. Zudem müssen diese ohnehin vorher von der Genehmigungsbehörde des Landkreises freigegeben werden.

Ausgearbeitet: Bremen, den 08.10.2025

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