

# instara

## **28. Änderung des Flächennutzungsplanes** (Bereich Bebauungsplan Nr. 103 „Nordsoder Straße 3“)

### **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. 27726-290 / Stand: 20.01.2026)

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE

- Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum
- Samtgemeinde Tarmstedt

### ANREGUNGEN UND HINWEISE

#### 1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

##### 1.1 Landkreis Osterholz

(Stellungnahme vom 05.02.2025)

##### 1. Belange der Raumordnung

Auf Seite 7 der bisherigen „Kurz begründung“ heißt es in einer Zwischenüberschrift „Regionales-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (RROP)“. Es handelt sich jedoch um das RROP des Landkreises Osterholz. Außerdem wird auf Seite 7 dargelegt, dass sich der östliche Teil des Plangebiets in einem Vorranggebiet Natur und Landschaft befindet. Der östliche Teil des Plangebiets liegt jedoch in einem im RROP festgelegten Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft. Auf Seite 10 der Begründung wird auf diesen Sachverhalt eingegangen.

Es wird zutreffend dargelegt, dass den dem Vorbehaltsgebiet zugrundeliegenden naturschutzfachlichen Programmen und Plänen in der Abwägung ein besonderes Gewicht beigemessen werden muss.

Nicht korrekt dargestellt sind allerdings die zugrundeliegenden naturschutzfachlichen Programme und Pläne. Die naturschutzfachliche Grundlage für die Festlegung als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft ist hier ein avifaunistisch wertvoller Bereich landesweiter Bedeutung (Brutvögel, Stand 04/2010). Ich verweise diesbezüglich auf die Karte Nr. 3.5.2 – 6 der Begründung des RROP. Ich rege an, die Planung entsprechend zu überarbeiten.

Den nebenstehenden Hinweisen wird zustimmend gefolgt und die Begründung an den dargelegten Stellen redaktionell angepasst. Es handelt sich in der Tat um ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

In der Beikarte 3.5.2 – 6 „Fachliche Grundlagen für Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft (landesweite Bedeutung)“ zur Begründung des RROP 2011 liegt das Plangebiet innerhalb des „avifaunistisch wertvollen Bereichs mit landesweiter Bedeutung für Brutvögel“. Um diesem Belang und der natürlichen Bestandssituation mit potenziellen Brutbäumen im Plangebiet gerecht zu werden, wurde der nebenstehende Belang in das Kapitel 4.1 in die Begründung aufgenommen und eine avifaunistische Potenzialabschätzung vorgenommen. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass das gesamte Plangebiet Potential für 31 Vogelarten bietet.

Der wertvolle Bereich für Brutvögel befindet sich in dem Bereich der Weideflächen. Die Potentialabschätzung besagt, dass dort die Feldlerche und die Schafstelze vorkommen können. Die Weideflächen werden langjährig als solche genutzt. Künftig soll sich die Nutzungsintensität nicht ändern,

## Anregungen und Hinweise

Die bisherige Kurzbegründung geht auf Seite 9 darauf ein, dass sich hier die Siedlungsentwicklung gem. RROP im Rahmen der Eigenentwicklung bewegen muss. Vertiefend geht sie hierauf ebenfalls auf der Seite 16 ein. Insgesamt sollen 4 Wohneinheiten zulässig sein. Ich kann der Argumentation folgen, dass sich die Planung im Rahmen der Eigenentwicklung bewegt. Ich rege jedoch an, die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auch im Bebauungsplan textlich festzusetzen.

### 2. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Zum Bebauungsplan:

Im Plangebiet wurde auf kleineren Teilflächen der Biototyp sonstiges mesophiles Grünland erfasst. Mesophiles Grünland je nach Größe und Ausprägung kann ein gesetzlich geschützter Biotop sein (§ 30 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 24 Niedersächsisches Naturschutzgesetz). Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonst erheblichen Beeinträchtigung des geschützten Biotops führen können, sind verboten (§ 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz). Ich werde zur Erfassungszeit im Mai 2025 den Schutzstatus der Grünlandbereiche diesbezüglich überprüfen.

Um die Landschaft und Grünlandflächen von baulichen Anlagen freizuhalten, rege ich an, Unterstände und Offenställe auf den Teil der privaten Grünfläche zu beschränken, der baulich vorgeprägt ist (westlicher

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

wodurch das Gutachten zu dem Ergebnis kommt, dass es keine erheblichen Auswirkungen auf die Feldlerche und die Schafstelze kommen wird.

Entsprechende Ausführungen werden im Umweltbericht ergänzt.

Der nebenstehenden Anregung wird im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes gefolgt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 103.

Es ist zu betonen, wie im Kapitel 12.2.5.2 „Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen“ - unter dem Unterpunkt i - „Schutzgebiete und -objekte“ bereits dargelegt, dass sich in den als Sonstiges mesophiles Grünland kartierten Bereichen die Nutzung sowie deren Intensität unverändert bleibt. Das heißt in diesem Fall, dass die Bauleitplanung keinen Einfluss auf den Zustand des Mesophilen Grünlandes nehmen wird. Dies gilt auch in dem Fall, wenn es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatschG handeln würde. Ein potenzieller Schutzstatus erfährt durch die vorliegende Bauleitplanung keine Beeinträchtigung, da die Weidennutzung weiterhin wie bislang erfolgen wird und eine Überplanung dieser Flächen durch die vorliegende Bauleitplanung ausgeschlossen wird. Alle im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzten Baufenster umfassen Flächen, die bereits heute keiner Grünland- / Weidenutzung unterliegen, außer die minimale Erweiterungsmöglichkeit von bis zu 4 m (Überbaubare Grundstücksfläche Nr. 4) des Heu- und Strohlagers, welche in der Berechnung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt wird und aufgrund der Wertstufe von II keinen zusätzlichen Kompensationsbedarf erfordert.

Die nebenstehende Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Inhalte des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 103 und werden in Folge dessen an vorliegender Stelle lediglich zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

Bereich). Ich rege an, die Festsetzungen entsprechend zu überarbeiten. Auch rege ich an, die maximale Fläche, die für Unterstände und Ofenställe insgesamt in der privaten Grünfläche in Anspruch genommen werden darf, festzulegen und in die Eingriffsregelung einzustellen.

Zum Schutz der Landschaft vor Lichtverschmutzung rege ich an, Flutlichtanlagen innerhalb des Plangebietes auszuschließen.

### 3. Belange des vorbeugenden Brandschutzes

Zum Bebauungsplan:

Ich weise darauf hin, dass im Plangebiet die Löschwasserversorgung unter Berücksichtigung des § 41 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 3 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes sicherzustellen ist. Die Arbeitsblätter W 331 und W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. sind hierbei zu berücksichtigen.

### 4. Belange aus Sicht der Genehmigungsbehörde für den Flächennutzungsplan

Die Beteiligungsunterlagen enthalten bisher eine gemeinsame Kurzbegründung für die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans. Ich rege an, für beide Verfahren getrennte Begründungen und insbesondere auch zwei Umweltberichte zu erstellen, die die unterschiedlichen Anforderungen, die sich aus den verschiedenen Planungsebenen von Flächennutzungsplan (gemeindeweiter Plan) und Bebauungsplan (i. d. R. ein Baugebiet) ergeben, erfüllen. Dabei können selbstverständlich Erkenntnisse, Untersuchungen, etc. der jeweils anderen Ebene einfließen. Sollte jedoch nur ein Umweltbericht erstellt werden, wären hier unter den einzelnen Gliederungspunkten der Anlage 1 zum BauGB differenzierte Ausführungen hinsichtlich des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans zu treffen.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Bestand sichergestellt, da laut der Ortswehr Hydranten in der Nordsoder Straße vorhanden sind, weshalb in der Vergangenheit der Hydrant auf dem Grundstück trockengelegt werden konnte.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die gemeinsame Kurzbegründung ist lediglich im Rahmen der vorliegenden frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB herangezogen worden. Für die Entwurfsfassungen der Planunterlagen zum nachfolgenden Beteiligungsschritt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden zwei individuelle Begründungen für die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan erstellt und den Trägern öffentlicher Belange vorgelegt.

Es wird darauf verzichtet, zwei verschiedene Umweltberichte zu erstellen. Stattdessen wird in der Einleitung darauf hingewiesen, dass der Umweltbericht für den Flächennutzungsplan ebenfalls auf den Detaillierungsgrad des Bebauungsplans abgestellt ist. Da der FNP nicht parzellenscharf sein muss, kann er aber **insbesondere im Parallelverfahren** von der höheren Detailtiefe des B-Plans profitieren.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB hat die Gemeinde die rechtliche Befugnis, den Umfang und die Detailschärfe der Umweltprüfung (und damit des Umweltberichts) festzulegen.

Der § 2a Nr. 2 BauGB regelt die Bestandteile des Umweltberichts des FNP.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### 1.2 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

(Stellungnahme vom 22.01.2025)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 13.12.2024.

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

### 1.3 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Verden

(Stellungnahme vom 31.01.2025)

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

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

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

Der § 8 Abs. 3 BauGB erlaubt die inhaltliche Abstimmung und parallele Nutzung von Daten zwischen FNP und Bebauungsplan.

Aufgrund dessen kommt die Gemeinde zu dem Entschluss, dass diese Vorschriften es ermöglichen, dass der FNP-Umweltbericht die Detailtiefe des B-Plans übernimmt, wenn beide im Parallelverfahren aufgestellt werden.

Der nebenstehenden Anregung wird somit teilweise gefolgt.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH weder Einwände gegen die vorliegende Planung geltend macht, noch Neuverlegungen von Anlagen im Bereich des Plangebietes vorsieht.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Straßenverkehrsbehörde keine Bedenken bestehen, wenn nachfolgende Punkte Beachtung finden:

Die nebenstehenden Ausführungen zur Bauverbotszone werden zur Kenntnis genommen, da sie die Belange des parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 103 betreffen.

## Anregungen und Hinweise

In dem Einmündungsbereich der Zu- und Ausfahrt zur L 165 in Abschnitt 30 bei Station 1.753 sind Sichtdreiecke gem. RAL (Ausgabe 2012) mit den Schenkellängen 3 m/200 m anzulegen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten. Einen entsprechenden Hinweis bitte ich in die „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen im Zuge der Landesstraße 165 sind die „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen“ RAL (Ausgabe 2012) zugrunde zu legen, hiernach sind im Regelfall entsprechende Abbiegestreifen zu planen. Zur Prüfung ist eine verkehrstechnische Untersuchung für den Knotenpunkt Landesstraße 165 „Nordsoder Straße“ / Zu- u. Ausfahrt „Sondergebiet“ in Abschnitt 30 bei Station 1.753 im Zuge der L 165 erforderlich, hierbei ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen anzugeben und die Leistungsfähigkeit nachzuweisen sowie die Verkehrsqualität nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) zu bestimmen. Der Planungshorizont ist für das Jahr 2035 vorzusehen.

Besonders Wichtig ist hierbei die Beachtung von Verkehrsspitzen wie ggf. stattfindende Veranstaltungen und der Nachweis von ausreichenden Kraftfahrzeug-Stellplätzen auf dem eigenen Gelände und somit außerhalb des Straßenseitenraumes der Landesstraße (Radweg).

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sichtdreiecke sind nicht Inhalt der Bauleitplanung, sondern betreffen die nachgelagerte Planungsebene.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Von der Anlage eines Abbiegestreifens sieht die Gemeinde im vorliegenden Planungsfall ab, da wie im Kapitel 9.3 „Verkehr“ bereits dargelegt, nicht von einem massiven Mehraufkommen an Verkehren in Folge der vorliegenden Bauleitplanung ausgegangen wird, da die Bauleitplanung primär eine Legalisierung des baulichen Bestands vorzieht. Es können im Maximalfall lediglich vier Wohneinheiten im Haupthaus des Plangebiets geschaffen werden, wie im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 4 des parallel aufgestellten Bebauungsplanes fixiert ist.

Gemäß der Herleitung nach Bosserhoff können durch die vorliegende Bauleitplanung mit maximal 27 Fahrten am Tag und maximal 4 Fahrten in der Morgenstunde von sechs bis sieben Uhr gerechnet werden. Es handelt sich somit um eine moderate Nachverdichtung. Diese bewältigt die bestehende Zufahrtssituation weiterhin problemlos, wie sie sich auch schon langjährig im Bestand etabliert hat. Besondere Gefährdung-Situationen in diesem Bereich sind der Gemeinde nicht bekannt.

Der nebenstehende Bedarf einer verkehrstechnischen Untersuchung wird nicht gesehen und der nebenstehenden Anregung somit nicht gefolgt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Bauleitplanung sieht primär die Legalisierung der Bestandssituation im Plangebiet sowie die Anhebung der zulässigen Wohnungen auf maximal vier im bestehenden Haupthaus vor, um den modernen Raumbedarfen kleinteiliger Wohneinheiten im engen Zusammenhang mit der Pferdehaltung zu ermöglichen. Öffentliche Veranstaltungen sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Im Zuge der vorliegenden Planung geht es ausschließlich um die planungsrechtliche Vorbereitung zur Schaffung neuen Wohnraumes in einem moderaten Maße sowie die Legalisierung des Bestandes.

## Anregungen und Hinweise

Im Hinblick auf einen verkehrsgerechten Ausbau der v. g. Zu- und Ausfahrt im Zuge der L 165 und zur weiteren Abstimmung zwischen der Gemeinde und der hiesigen Straßenbauverwaltung wird ein detaillierter Lageplan im Maßstab 1: 250 mit Darstellung des Bestandes und der Planung erforderlich. In dem Plan sind die Schleppkurven für das größte in Frage kommende Bemessungsfahrzeug im Begegnungsfall nachzuweisen, ein Überfahren unbefestigter Flächen sowie der Mittelmarkierung ist auszuschließen. Zusätzlich zu dem durch die Schleppkurven ausgewiesenen Mindestflächenbedarf sollten seitliche Toleranzen von 0,50 m berücksichtigt werden. Der Anschnitt zum Landesstraßenrand ist in einem Ausbauquerschnitt im Maßstab 1:50 mit Angabe der Befestigung darzustellen.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung des Sondergebietes „Wohnen mit Pferd“ sind für das Grundstück mit Zu- und Ausfahrt zur Landesstraße 165 "Nordsoder Straße" in Abschnitt 30 bei Station 1.753 außerhalb der förmlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen der Ortschaft Nordsode, Sondernutzungsgebühren gem. §§ 18 und 21 NStrG, auch rückwirkend, zu erheben. Ein formloser Antrag auf Sondernutzung muss vom Grundstückseigentümer über den GB Verden, Frau Barbato, Tel: 04231-9857-158 gestellt werden. Ich bitte die Gemeinde Worpswede den Grundstückseigentümer entsprechend zu benachrichtigen sowie einen entsprechenden Hinweis o. ä. in den B-Plan aufzunehmen.

Die im nordwestlichen Bereich der Planzeichnung zum B-Plan dargestellte Fläche „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ darf in Bezug auf die bis zu einer Entfernung von ca. 8 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden, die gem. der v. g. Richtlinie als „unveränderliche Hindernisse“ eingestuft werden. Im Weiteren sind Neuanpflanzungen entlang der Landesstraße mit der hiesigen Straßenbauverwaltung -Abteilung Landschaftspflege- abzustimmen.

Die Aufstellung des „Pflanzkübels“, siehe Anlage „NWSIB\_Befahrungsbild\_Anbindung zur L 165“, ist in Bezug auf die Lage sowie die Vereinbarkeit mit der RPS zu prüfen. Sollte sich der

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde sieht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung von einem Ausbau der Zu- und Ausfahrt zum Plangebiet ab, da sich die vorhandene Zu- und Ausfahrt bereits in einem Ausbauzustand befindet, der die zu erwartenden moderaten Mehrverkehre problemlos aufnehmen kann.

Die nebenstehenden Ausführungen betreffen die nachgelagerte Verfahrensebene der Genehmigungsplanung und dem zugehörigem Verwaltungshandeln. Sie werden infolge dessen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung lediglich zur Kenntnis genommen.

Es ist jedoch zu betonen, dass die Vorhabenträgerin einen entsprechenden Antrag auf Sondernutzung bei der Landesbehörde gestellt hat. Er kann erst nach Inkrafttreten der Bauleitplanung bewilligt werden.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Inhalte des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 103 und werden in folge dessen an vorliegender Stelle lediglich zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehenden Ausführung wird gefolgt und der Pflanzkübel infolge der vorliegenden Bauleitplanung durch die Vorhabenträgerin entfernt.

## Anregungen und Hinweise

Pflanzkübel auf dem Landesstraßengrundstück befinden oder als „unveränderliches Hindernis“ gem. RPS gelten, ist er entsprechend auf Kosten des Grundstückseigentümers und durch diesen, zeitnah zu entfernen.

Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.

Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Die eingereichten Unterlagen habe ich digital zu meinen Akten genommen.

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

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Das Oberflächenwasser wird, wie langjährig im Bestand praktiziert, über die Gräben an der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze abgeführt. Sie sind in ihrem Bestand in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt. Infolge dessen werden sie nicht der Landesstraße zugeführt.

Der nebenstehenden Anregung wird somit bereits durch die Bestandssituation entsprochen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, da sie die Inhalte des parallel aufgestellten Bebauungsplanes entsprechen.

Im Rahmen dessen wurde der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass ein Fachbüro zur Beurteilung der schallschutztechnischen Situation im Plangebiet beauftragt wurde. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl tags als auch nachts die Orientierungswerte gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm und auch die Grenzwerte gemäß DIN 18005 des Bundesimmissionsschutzgesetz im Plangebiet flächendeckend eingehalten werden können. Es werden somit weder aktive noch passive Schutzmaßnahmen für die vorliegende Bauleitplanung notwendig. Diese Ausführungen sind im Kapitel 9.6 „Immissionschutz“ erläutert und ausführlich im Anhang II wiederzufinden.

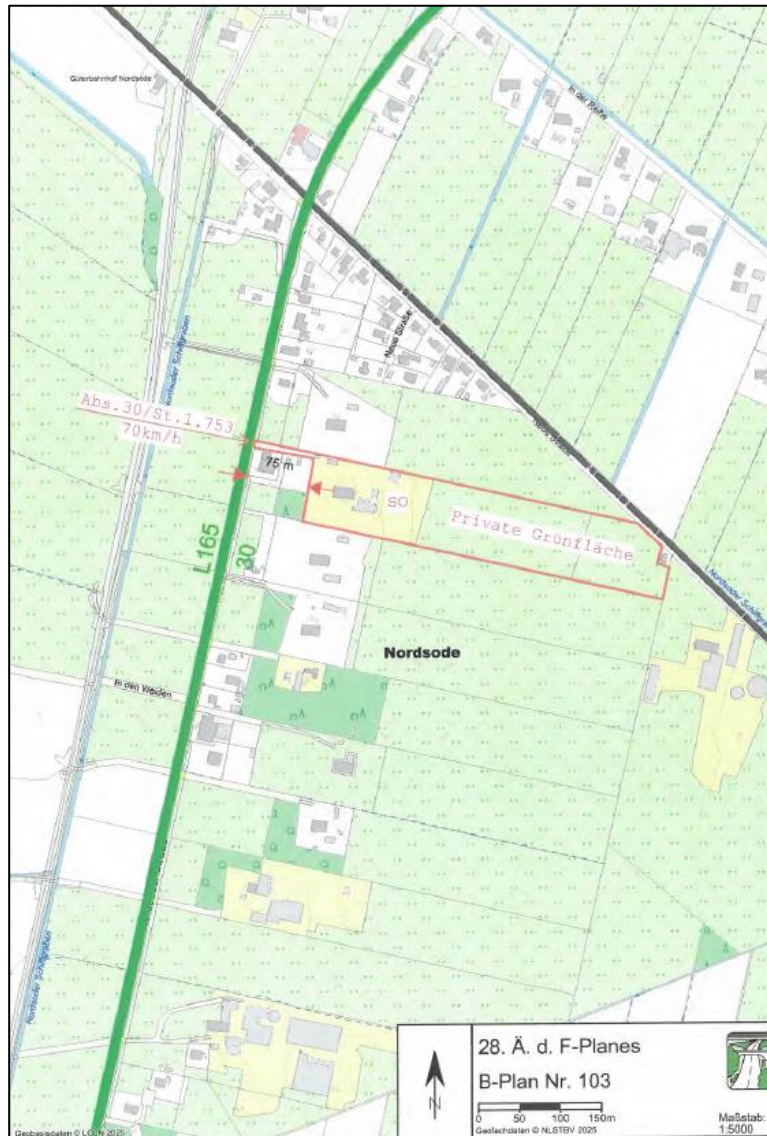
Der nebenstehenden Anregung wird somit gefolgt.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

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

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung



Es wird zur Kenntnis genommen, dass das bestehende Wohnhaus und die Landesstraße 165 etwa 75 m voneinander entfernt liegen und 70 km/h auf der Landesstraße 165 gefahren werden darf.

## Anregungen und Hinweise



## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Das nebenstehende Foto wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich ein Pflanzkübel am Fahrbahnrand des Radweges befindet.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung



Das nebenstehende Foto wird zur Kenntnis genommen.

### 1.4 Eisenbahnen und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser GmbH (evb)

(Stellungnahme vom 30.01.2025)

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

Aus eisenbahntechnischer und nachbarrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das o. g. Bauvorhaben, da die Belange der EVB Elbe-Weser GmbH nicht berührt werden.

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

Sollten bei einer stärkeren Nutzung der Eisenbahnstrecke zu einem späteren Zeitpunkt Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein, gehen diese nicht zu Lasten der EVB Elbe-Weser GmbH. Dies gilt ebenfalls für Umschlagstätigkeiten auf der Ladestraße.

Wir halten es für erforderlich, auf mögliche Immissionen aus dem Bahnbetrieb nicht nur hinzuweisen, sondern im Bebauungsplan aktiven oder passiven Immissionsschutz vorzusehen. Des Weiteren würden wir empfehlen, die Fenster von Schlafräumen nur zur lärmabgewandten Seite zu planen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus eisenbahntechnischer und nachbarrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das o. g. Bauvorhaben bestehen, da die Belange der EVB Elbe-Weser GmbH nicht berührt werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die EVB keine Haftung aufgrund von Erschütterungen, Lärm, Staub oder anderen Immissionen, die ausgehend des Eisenbahnbetriebs im Plangebiet hervorgerufen werden können, übernimmt. Dem entgegen zu halten ist, dass es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung primär um die planungsrechtliche Absicherung und Legalisierung des Bestandes handelt. Da zwischen der langjährig am Standort praktizierten Wohnnutzung und der etwa 250 m entfernt liegenden Eisenbahnlinie der Nebenbahnstrecke 2 Bremervörde - Osterholz-Scharmbeck (Ost) keine Nutzungskonflikte bekannt sind, wird auch in Zukunft kein Konfliktpotenzial gesehen. Zudem liegt die Wohnbebauung mit der Adresse Nordsoeder Straße 3a und 3c bereits näher an der Bahnlinie, sodass diese schutzwürdige Nutzung die einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte für den Eisenbahnbetrieb bereits langjährig im Bestand vorgibt.

Dennoch wurde, um den nebenstehenden Ausführungen adäquat nachzukommen, ein Fachbüro zur Beurteilung der schallschutztechnischen Situation im Plangebiet beauftragt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl tags als auch nachts die Orientierungswerte gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und auch die Grenzwerte gemäß DIN 18005 des Bundesimmissionsschutzgesetzes flächendeckend eingehalten werden können. Es werden somit weder aktive noch passive Schutzmaßnahmen durch die vorliegende Bauleitplanung notwendig. Diese Ausführungen sind im Kapitel 9.6 „Immissionsschutz“ erläutert und ausführlich im Anhang II wiederzufinden.

Der nebenstehenden Forderung nach Immissionsschutzmaßnahmen muss damit aus den oben angeführten Gründen nicht gefolgt werden.

## Anregungen und Hinweise

Hinweis:

Die EVB Elbe-Weser GmbH verfügt über eine uneingeschränkte Genehmigung gemäß § 6 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) zum Betrieb und Unterhalt der Nebenbahnstrecke Bremervörde — Osterholz-Scharmbeck (Ost). Im Rahmen dieser Genehmigung ist die Erhöhung der Anzahl der verkehrenden Züge jederzeit möglich und zulässig.

### 1.5 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

(Stellungnahme vom 29.01.2025)

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, weisen 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.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

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

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen die nachfolgende Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht. Von einem Bodengutachten wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung abgesehen, da es sich um die Legalisierung der langjährig im Bestand vorhandenen Anlagen handelt. Neuerrichtungen von Gebäuden werden auch durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 103 nicht zulässig, sodass davon ausgegangen wird, dass weiterhin wie gewohnt im Plangebiet das Oberflächenwasser entsorgt werden kann. Zudem verfügt das Plangebiet über große Offenland- / Weidebereiche, die auch etwas niedriger in der Geländetopographie liegen als das Wohnhaus, sodass das Niederschlagswasser dort flächig versickern bzw. über die Grenzgräben abtransportiert werden kann.

Laut des NIBIS Kartenservers sind im Plangebiet keine Salzabbaugerechtigkeiten oder Erdölaltverträgen vorhanden.

Der Hinweis wird somit nur zur Kenntnis genommen.

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

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

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

### 1.6 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade

(Stellungnahme vom 29.01.2025)

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!

### 1.7 Deutsche Telekom Technik GmbH

(Stellungnahme vom 20.01.2025)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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.

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

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Bei Planänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

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

Der Anregung wird gefolgt. Die nebenstehende E-Mailadresse wird bei zukünftigen Verfahren verwendet.

Die nebenstehenden, allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen die nachgelagerte Verfahrensebene des Bebauungsplanes und haben deshalb keinen Einfluss auf die Inhalte der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

Die Bitte wird zur Kenntnis genommen.



## Anregungen und Hinweise

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

Die Behördenbeteiligung nehmen wir zur Kenntnis und teilen mit, dass aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ zur o.g. Bauleitplanung grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich in unmittelbarer Nähe zum geplanten Geltungsbereich landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind. Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Richtlinien und Verordnungen und der geringen Abstände zu den Hofstellen, sollte nach unserer Auffassung zunächst geprüft werden, ob der Geruchsmissionsgrenzwert nach TA-Luft dort eingehalten wird.

Grundsätzlich sind für landwirtschaftliche Betriebsstandorte in der Bauleitplanung räumliche Schutzbereiche zu berücksichtigen, in denen eine beeinträchtigende Nutzung nicht erfolgen darf. Es sind entsprechend der TA-Luft Abstände einzuhalten, um ein Fortbestehen der derzeitigen Bestände konfliktfrei zu sichern.

Im Rahmen der weiteren Planung ist sicherzustellen, dass der Fortbestand und die Weiterentwicklung landwirtschaftlicher Betriebe aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht eingeschränkt bzw. verhindert wird.

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

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Landwirtschaftskammer keine besonderen Anforderungen an den Umweltbericht (es wird davon ausgegangen, dass die Landwirtschaftskammer dies meint und keine Umweltverträglichkeitsprüfung da eine solche im vorliegenden Planverfahren nicht erforderlich ist) bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Landwirtschaftskammer grundsätzlich keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Bauleitplanung bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich in unmittelbarer Nähe zum vorliegenden Plangebiet landwirtschaftliche Betriebe befinden. Die Stallanlagen des nächstgelegenen Betriebs liegen in einer Entfernung von mindestens 450 m zum vorliegenden Wohnhaus. Da die Nachbarschaft zwischen der vorliegend schon langjährig im Plangebiet praktizierten Wohnnutzung mit landwirtschaftsähnlicher Pferdehaltung und dem vorstehend benannten Landwirtschaftsbetrieb konfliktfrei existiert, werden auch zukünftig keine Nutzungskonflikte erwartet.

Zudem ist hervorzuheben, dass der in Rede stehende Landwirtschaftsbetrieb südöstlich vom vorliegenden Plangebiet liegt, sodass etwaige Immissionen mittels der hiesigen Westwinde tendenziell eher vom Plangebiet weggeweht werden.

Dies betrifft auch alle weiteren, ehemaligen Hofstellen in der Nachbarschaft. Sie werden überwiegend nicht mehr zur aktiven Landwirtschaft betrieben, sondern dienen dem Wohnen und der hobbymäßigen Tierhaltung.

Infolge dessen wird auf die Beauftragung eines olfaktorischen Fachgutachtens verzichtet und die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und der Zusatz „Dies gilt ebenso für Geräuschemissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.“ in das Kapitel 9.6 „Immissionsschutz“ mit in die Begründung aufgenommen.

## Anregungen und Hinweise

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

### 1.10 EWE NETZ GmbH

(Stellungnahme vom 19.12.2024)

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 1,6 m mit ein. 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,

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH im Plangebiet befinden.

Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die nachgeordnete Verfahrensebene der Erschließungsplanung und werden somit im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die nachgeordnete Verfahrensebene der Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

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

Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf den nachgeordneten Erschließungsplanung und werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nur zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

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 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.

### 1.11 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Hameln-Hannover –

Kampfmittelbeseitigungsdienst  
(Stellungnahme vom 13.12.2024)

Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gern. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Die nebenstehenden, allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.

Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.

Hinweis:

Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt.

Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

<https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeineinformationen-kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html>

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die LGLN keinen Auszug zur Kriegsluftbildauswertung mehr zur Verfügung stellt. Es ist hinsichtlich einer potenziellen Kampfmittelbelastung im Plangebiet zu betonen, dass der vorliegende Planinhalt primär die Legalisierung der Pferdehaltung und zugehöriger Bestandsanlagen sowie der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 103 eine Neustrukturierung der Wohnnutzung im Gebäudebestand vorsieht. Gänzlich neue Baumaßnahmen werden nicht zugelassen. Infolge dessen wird keine Gefährdungslage im vorliegenden Plangebiet gesehen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden somit zur Kenntnis genommen

### 2. ÖFFENTLICHKEIT / BÜRGER\*INNEN

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 16.01.2025 eine Informationsveranstaltung im Rathaus durchgeführt. Es sind keine Personen erschienen und auch im Nachgang dazu wurden keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingereicht.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken oder Anregungen seitens der Öffentlichkeit im Zuge der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingereicht wurden.

Ausgearbeitet: Bremen, den 20.01.2025

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