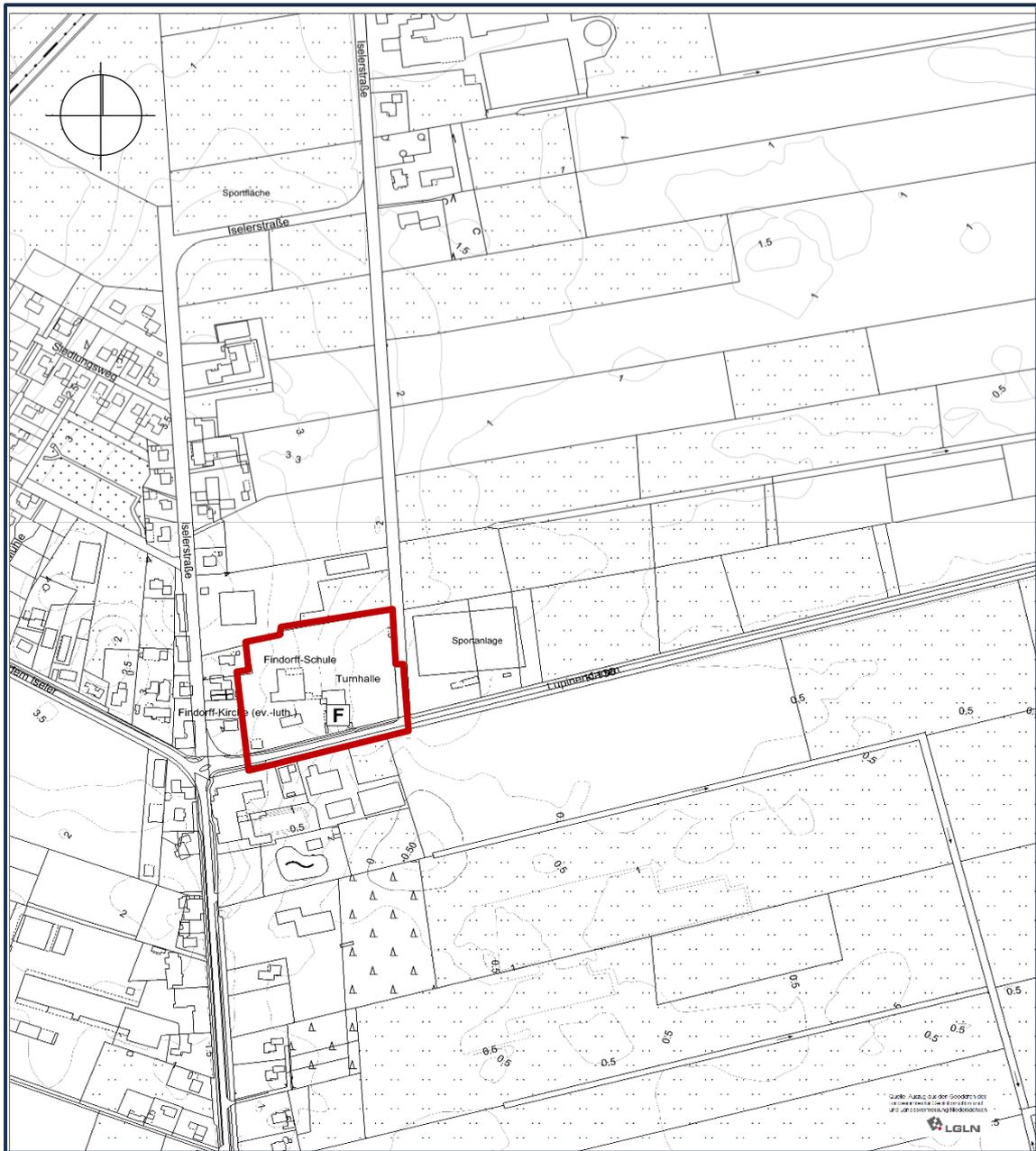


INHALT	SEITE
1. EINFÜHRUNG	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1 Regionales Raumordnungsprogramm	4
2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	5
3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	6
4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	7
4.2 Städtebauliche Gesamtsituation	7
4.3 Ziel und Zweck der Planung	8
5. STÄDTEBAULICHE INHALTE	9
5.1 Verkehrliche Erschließung	9
5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	10
5.3 Grünstrukturen	11
5.4 Örtliche Bauvorschriften	12
5.5 Städtebauliche Flächenbilanz	13
6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	13
7. UMWELTBERICHT	17
7.1 Ziele und Inhalte der Verbindlichen Bauleitplanung, Darstellung in Fachplänen und Fachgesetzen	17
7.2 Übersicht über das Plangebiet	18
7.3 Bestandsaufnahme (Basisszenario)	19
7.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	25
7.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	25
7.6 Geprüfte Planungsvarianten	28
7.7 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	28
7.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	29
7.9 Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung - externe Ausgleichsmaßnahmen	30
7.10 Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	31
7.11 Zusammenfassung	31
8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG	32
9. BELANGE DER DENKMALPFLEGE	33
10. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	34
11. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT UND DES HOCHWASSERSCHUTZES	34
12. ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE	35
13. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND	36
14. BODENORDNUNG	38
15. VERFAHREN	38
16. ANHANG	39
<ul style="list-style-type: none"> • Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 131 "Ortsmitte Iselersheim" (Auszug) • Planzeichenerklärung • Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen • Geruchsimmissionsgutachten zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 131 „Ortsmitte Iselersheim“ der Stadt Bremervörde (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Fachbereich 5, Bremervörde 09.2023) 	Stand: 26.10.2023

1. EINFÜHRUNG

Die Stadt Bremervörde hat am 14.02.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 131 "Ortsmitte Iselersheim" gefasst, um nach der Aufgabe des Grundschulstandortes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Bereiches zu schaffen.

Dem Bebauungsplan Nr. 131 "Ortsmitte Iselersheim" liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Fassung, zugrunde.



Übersichtskarte mit Darstellung der räumlichen Lage des Plangebietes

2. PLANUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landes-Raumordnungsprogramm

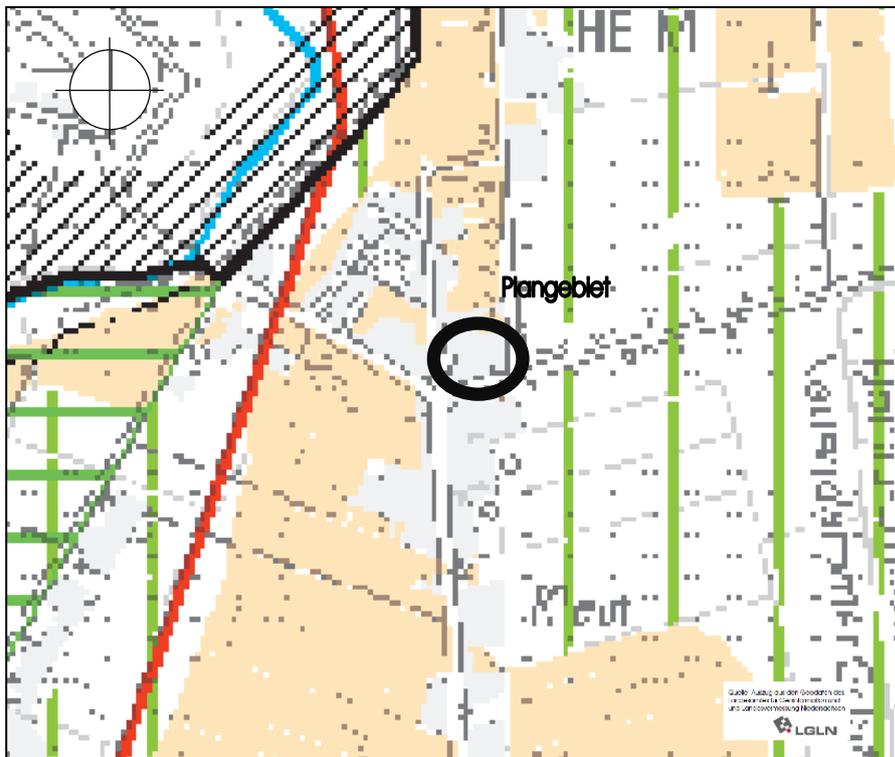
Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) wird in Kap. 2.2 Ziffer 01 folgender Grundsatz dargelegt:

"Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden."

Regionales Raumordnungsprogramm

Die Stadt Bremervörde ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Mittelzentrum festgelegt worden.

Das Plangebiet selbst liegt laut der zeichnerischen Darstellung des RROP innerhalb einer sog. "Weißfläche", für die keine weiteren Festlegungen getroffen wurden.



Ausschnitt aus dem RROP 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme)

In der beschreibenden Darstellung wird unter Ziffer 2.2.1 Nr. 01 zur Entwicklung der Siedlungsstruktur ausgeführt, dass eine vielfältige und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit entwickelt werden soll. Die historischen Siedlungsformen der sog.

Findorff-Siedlungen in der Gemeinde Gnarrenburg und in der Stadt Bremervörde sollen erhalten und als Ausdruck regionaler Identität bewahrt und gefördert werden.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Mit der Errichtung einer Kindertagesstätte, eines Dorfgemeinschaftshauses (DGH) sowie einer Sporthalle wird von der Stadt Bremervörde sichergestellt, dass nach der Aufgabe der Grundschule und dem Abriss der Sporthalle eine hinreichende infrastrukturelle Grundausstattung für Iselersheim auch weiterhin sichergestellt ist. Da der bisherige Schießstand nicht mehr zur Verfügung steht, dient der Neubau der Schießsportanlage der Erhaltung des örtlichen Schützenvereins sowie der dörflichen Gemeinschaft und ermöglicht es, in Verbindung mit dem Dorfgemeinschaftshaus traditionelle Veranstaltungen, wie z. B. das Schützenfest, auch künftig durchzuführen. Mit der vorgesehenen Neuerrichtung der Feuerwehr im Plangebiet wird den gestiegenen Anforderungen an die Feuerwehrgebäude und die Sicherheit der Einsatzmitglieder Rechnung getragen. Insofern stehen hier der öffentliche Belang der Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie die Gefahrenabwehr im Vordergrund.

Iselersheim weist aufgrund seiner ausgeprägten Dorfmitte einen wesentlichen Unterschied zu den typischen Findorff-Siedlungen auf. Mit der Nutzung des schon bebauten, ehemaligen Schul- und Sportgeländes wird somit keine erhebliche Veränderung des Siedlungsbereiches verbunden sein. Zugleich wird mit der angestrebten Planung die Attraktivität des Ortes für ortsansässige Einwohner, insbesondere junge Familien, erhalten und die noch intakte Dorfgemeinschaft, das aktive Vereinsleben sowie das ehrenamtliche Engagement gefördert.

Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass die Stadt Bremervörde mit der Planung der raumordnerischen Aufgabe nachkommt, Angebote der Daseinsvorsorge in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität zu sichern und zu entwickeln. Die Planung ist daher mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Länderübergreifender Raumordnungsplan zum Hochwasserschutz

Bezüglich des Länderübergreifenden Raumordnungsplanes zum Hochwasserschutz vom 19.08.2021 (BGBl. I S. 3712) wird auf Kapitel 11 "Belange der Wasserwirtschaft und Hochwasserschutzes" verwiesen.

2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Das Baugesetzbuch enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Flächenverbrauches. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen: Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel). § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel). Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 BN 8.08 v. 12.08.2008) kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange der besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauches damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. Darüber hinaus enthält § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, sondern verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet werden.

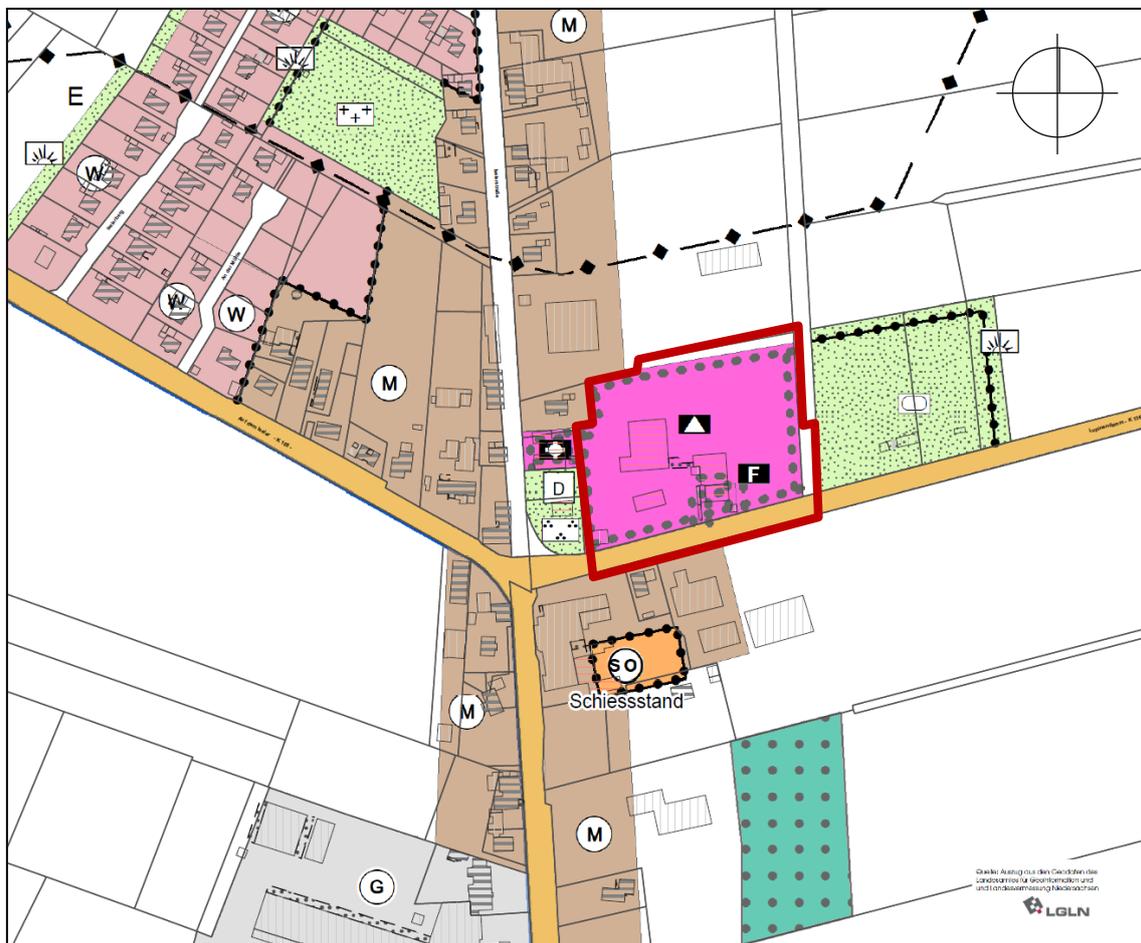
Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden in Iselersheim dem Siedlungsbereich zugeordnete Flächen in Anspruch genommen, die entweder bereits bebaut und versiegelt sind oder durch intensiv genutzte Sport- und Spielflächen geprägt werden. Durch die Nutzung versiegelter Flächen wird somit der Verbrauch unbebauter Flächen im Außenbereich reduziert. Darüber hinaus ist im

wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bremervörde mit der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf die bauliche Nutzung des Planbereiches bereits vordefiniert. Landwirtschaftliche Flächen werden planungsbedingt nicht in Anspruch genommen. Durch die Nutzung vorhandener Straßen für die Erschließung wird überdies dem Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Insofern werden im Rahmen der Planung die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel beachtet.

3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bremervörde ist im überwiegenden Bereich des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Schule und Feuerwehr" ausgewiesen. Kleinflächig finden sich Flächen für die Landwirtschaft. Die südlich verlaufende Kreisstraße 136 (Lupinendamm) ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Nördlich und südlich sowie westlich der Iseler Straße finden sich gemischte Bauflächen, während östlich eine Grünfläche mit Zweckbestimmung "Sportplatz" liegt. Unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet sind eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung "Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen" sowie Grünflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen.



(ohne Maßstab)

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bremervörde

Aufgrund des im Baugesetzbuch (BauGB) verankerten Entwicklungsgebotes bedarf es zur Realisierung der geplanten Neubebauung einer Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bremervörde, in der eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Kulturellen,

sportlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und "Feuerwehr" sowie eine Sonderbaufläche (S) mit Zweckbestimmung "Schießsport" ausgewiesen wird.

Die Stadt Bremervörde führt das erforderliche Verfahren für die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur verbindlichen Bauleitplanung durch, so dass der Bebauungsplan Nr. 131 "Ortsmitte Iselersheim" gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bremervörde entwickelbar ist.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 131 "Ortsmitte Iselersheim" der Stadt Bremervörde umfasst das Flurstück 46/4 sowie Teilflächen der Flurstücke 91 und 93/2, Flur 2 der Gemarkung Iselersheim.

Der räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 131 "Ortsmitte Iselersheim" weist insgesamt eine Flächengröße von rund 1,894 ha auf.

4.2 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Iselersheim nördlich des Lupinendamms (K 136) und westlich der Iseler Straße.

Im Unterschied zu anderen Findorff-Siedlungsdörfern verfügt Iselersheim über einen Ortsmittelpunkt. Dieser wird im westlichen Bereich zum einen durch die Findorff-Kirche mit angrenzendem Pfarr- und Gemeindehaus, das Findorff-Haus mit der Findorff-Grabstelle sowie die Plambeck-Remise geprägt. Zum anderen gehören der Grundschul- und Sportstandort mit Kinderbetreuungseinrichtung und die Feuerwehr zu den ortsbildprägenden Nutzungen.

Innerhalb des Plangebietes findet sich das großvolumige, zweigeschossige Gebäude der ehemaligen Grundschule, eine zum Teil zweigeschossig wirkende Sporthalle, das Feuerwehrgerätehaus, ein Kindergartengebäude sowie die Plambeck-Remise. Hinzu treten umfangreiche befestigte Außen-, Stellplatz- und Zufahrtsflächen, die durch Ziergrün- und Rasenflächen begleitet werden. Während das leerstehende Schulgebäude, die Sporthalle und das Feuerwehrhaus sich durch Flachdächer oder sehr flach geneigte Dächer auszeichnen, wird das Gebäude des Kindergartens durch ein Satteldach geprägt. Die Fassadenfarben variieren von weiß und hellgrau im Bereich der Schule und der Sporthalle bis zur rot und rotbraun bei der Feuerwehr und dem Kindergarten. Die Plambeck-Remise sowie das benachbarte Findorff-Haus weisen überdies Fachwerkfassaden-Elemente auf. Des Weiteren finden sich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ein Rasensportplatz mit befestigter Laufbahn sowie ein kleineres Spielplatzareal im Norden. An der nördlichen und westlichen Grenze ist ferner eine Eingrünung mit einem Baum-Strauch-Bestand vorhanden. Einzelne, z. T. großkronige Laubbäume stehen außerdem auf der Nord- und Ostseite. Erschlossen wird das Plangebiet von Süden über den Lupinendamm sowie von der östlich verlaufenden Iseler Straße über einzelne Grundstückszufahrten. Die Geländeoberfläche im Bereich der Sportplatzfläche liegt gegenüber dem Gebäudebestand und der östlich verlaufende Iseler Straße etwas tiefer, wobei sich ein Höhenunterschied von bis zu 1,00 m ergibt.

Die Dorfmitte von Iselersheim ist durch eine Durchmischung von Wohnnutzungen und einzelne Gewerbestandorte, kirchliche Einrichtungen sowie am Rand liegende landwirtschaftliche Betriebsstätten geprägt. Es findet sich außerdem ein noch existierender Einzelhandelsbetrieb zur Nahversorgung. Es kommen ein- und zweigeschossige Gebäude vor. Vor allem im Bereich von Gewerbenutzung und landwirtschaftlichen Betrieben ist aufgrund der großvolumigen Gebäude eine höhere städtebauliche Dichte erkennbar, während im übrigen Siedlungsbereich durch Gärten und Grünflächen die Verdichtung reduziert ist. Der südlich des Lupinendamms existierende Gastronomiebetrieb mit Schießstand hat seinen Betrieb eingestellt. Derzeit ist hier eine Senioren-

tagespflege untergebracht. Mit der Betriebsaufgabe der Gastronomie steht der Schießstand dem örtlichen Schützenverein nicht mehr zur Verfügung.

Aufgrund der heterogenen Altersstruktur der Bebauung in der Ortsmitte mit einem Nebeneinander von älteren und jüngeren Gebäuden sowie der unterschiedlichen Nutzungsarten ist kein einheitliches Erscheinungsbild hinsichtlich der Bauformen und Fassadengestaltung vorhanden. Es dominieren jedoch geneigte Dächern, z. T. mit einer relativ geringen Dachneigungen, sowie rot und rotbraune sowie graue Farbtöne bei den Dacheindeckungen. Dächer mit glasierten und hochglänzenden Materialien sind nicht vorhanden.

Die Ortschaft Iselersheim gehört zusammen mit den Dörfern Mehedorf, Ostendorf, Hönau-Lindorf und Nieder Ochtenhausen zur Dorfgemeinschaft "MOHNI", dem Modellvorhaben "Soziale Dorfentwicklung". Iselersheim weist zudem eine intakte Dorfgemeinschaft, ein aktives Vereinsleben mit ehrenamtlichem Engagement sowie direkte Nachbarschaftsbeziehungen mit einem Netz sozialer Kontakte sowie den wohnungsnahen Erholungsmöglichkeiten auf.

4.3 Ziel und Zweck der Planung

Die im Plangebiet vorhandene Findorff-Grundschule wurde im Jahr 2017 geschlossen. Das aus den 1960er Jahren stammende Schulgebäude steht derzeit für Aktivitäten der Dorfgemeinschaft zur Verfügung und wird von verschiedenen Vereinen genutzt, ist jedoch sehr stark sanierungsbedürftig. Für eine künftige Nutzung wären eine umfangreiche Sanierung und wesentliche Umbauten erforderlich, die wirtschaftlich nicht umsetzbar sind. Insofern soll die Grundschule abgerissen werden. Die Sporthalle wird intensiv durch die örtlichen Sportvereine aus Iselersheim und Mehedorf, die freiwillige Feuerwehr und den Kindergarten genutzt. Allerdings sind auch hier erhebliche Bauschäden vorhanden, so dass eine Sanierung nicht mehr sinnvoll erscheint und ein Abriss erfolgen soll. Auch das Kindergartengebäude sowie das Feuerwehrgerätehaus weisen bauliche Missstände auf und erfüllen nicht mehr die Anforderungen an den Raumbedarf. Insbesondere für die Kita ist eine Erweiterung erforderlich, um den erkennbaren Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen zu decken. Ein Ausbau des vorhandenen Gebäudes ist nicht mehr möglich. Ferner entspricht das Feuerwehrgerätehaus nicht mehr den geltenden Vorschriften der Feuerwehrunfallkasse.

Ziel der Planung ist es daher, nach Aufgabe des Grundschulstandortes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Standortes zu schaffen. Der Standort bietet sich aufgrund der räumlichen Lage in der Ortsmitte und der verfügbaren Fläche an, verschiedene Dorfgemeinschaftseinrichtungen zu bündeln und dadurch Synergieeffekte zu erzielen. Das Areal nördlich des Lupinendamms hat nach Auffassung der Stadt Bremervörde und des Ortsrates Iselersheim das Potenzial, die vielfältigen Nutzungen aufzunehmen und ein attraktiver Ortsmittelpunkt für die Ortschaft Iselersheim zu werden. Insofern leistet die Planung auch einen Beitrag, Einwohner, insbesondere junge Familien an den Ort zu binden. Darüber hinaus sollen die geplanten Einrichtungen ebenso eine Anlaufstelle für die Einwohner der angrenzenden "MOHNI-Ortschaften" Mehedorf, Ostendorf, Hönau-Lindorf und Nieder Ochtenhausen sein. Dementsprechend ist die Neugestaltung der Dorfgemeinschaftseinrichtungen im Dorfentwicklungsprogramm "MOHNI" als prioritäres Projekt eingestuft worden.

Nach dem Abriss des Grundschulgebäudes und der Sporthalle sowie mittelfristig auch des Feuerwehrgerätehauses und des Kindergartengebäudes ist die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte, eines Dorfgemeinschaftshauses (DGH), eines neuen Feuerwehrgebäudes und einer Sporthalle vorgesehen. Ferner soll auch der örtliche Schützenverein, der eine wesentliche Funktion in der Dorfgemeinschaft hat, die Möglichkeit erhalten, im östlichen Teil den Neubau eines Schießstandes realisieren zu können. Das Dorfgemeinschaftshaus soll als Treffpunkt und Versammlungsmöglichkeit für die Dorfgemeinschaft dienen, Raum für öffentliche und private Veranstaltungen bieten und den örtlichen Vereinen z. B. für Schulungen oder Versammlungen zur Verfügung stehen. Außerdem ist eine Mitnutzung durch die Feuerwehr und den Schützenverein angedacht.

Da der Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstellt, wird mit Blick auf das beschriebene Entwicklungskonzept für das Areal mit dem Dorfgemeinschaftshaus, der Sporthalle, der Kita, dem Feuerwehrneubau und der zu erhaltenden Plambeck-Remise eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, die kulturellen, sportlichen und sozialen Zwecken sowie der Feuerwehr dient. Für die Neuerrichtung des Schießstandes ist unter Berücksichtigung des vonseiten des Schützenvereins benannten Flächenbedarfes für das Gebäude und die baulichen Nebenanlagen ein Sonstiges Sondergebiet SO "Schießsport" vorgesehen.

5. STÄDTEBAULICHE INHALTE

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den südlich verlaufenden Lupinendamm (K 136) sowie die östlich existierende Iseler Straße über einzelne Grundstückszufahrten.

Auf eine konkrete Festsetzung der Zufahrten wird im Rahmen der vorliegenden Angebotsplanung jedoch verzichtet, da ein abschließendes Baukonzept für das Plangebiet mit einer abstimmbaren Lage der einzelnen Neubauten sowie der Zu- und Abfahrten noch nicht vorliegt und somit eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Lage und der Breite der Zu- und Abfahrten bestehen bleiben soll.

Bei der nachfolgenden Erschließungsausbauplanung ist jedoch darauf zu achten, dass nach der geltenden DIN 14092-1:2012 "Feuerwehrrhäuser - Teil 1: Planungsgrundlagen" ein gefahrloses Ein- und Ausfahren der Feuerwehreinsatzfahrzeuge gewährleistet sein muss. Nach Ziffer 7.3 der DIN ist die Pkw-Zufahrt zu den Stellplätzen der Einsatzkräfte getrennt von der Alarmzufahrt und kreuzungsfrei auf dem Grundstück vorzusehen.

Für die Neubebauung sind die nach NBauO notwendigen Stellplätze innerhalb des Plangebietes vorzuhalten und nachzuweisen. Für die Errichtung von Stellplätzen stehen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf und des Sonstigen Sondergebiets hinreichende Flächen zur Verfügung, so dass mit Blick auf die planerische Zurückhaltung und eine Flexibilität bezüglich der konkreten Anordnung der Stellplätze auf die Festsetzung von "Flächen für Stellplätze" verzichtet wird. Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades und Verminderung des Oberflächenwasseranfalles sind Kfz-Stellplätze so zu befestigen (z. B. durch Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), dass keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt.

In diesem Zusammenhang wird auf die Vorgaben des Gesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leistungsinfrastruktur für die Elektromobilität (GEIG) vorsorglich hingewiesen.

Der im Plangebiet liegende Abschnitt des Lupinendammes und der östlich liegende Teil der Iseler Straße sind entsprechend ihrer Erschließungsfunktion für das Plangebiet als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Über die K 136 (Lupinendamm) ist sowohl eine zügige Ableitung des planungsinduzierten Verkehrs als auch eine gute Erreichbarkeit des Standortes gewährleistet. Der Lupinendamm ist mit einer Fahrbahnbreite von ca. 5,00 m bis etwa 9,00 m, dem Fuß- und Radweg auf der Nordseite sowie der Querungshilfe im Einmündungsbereich zur K 105 für die Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs hinreichend dimensioniert. Über den Fuß- und Radweg entlang der Kreisstraße 105 sowie auf der Nordseite des Lupinendammes ist das Plangebiet zudem aus der Ortsmitte für den nicht motorisierten Verkehr erreichbar.

Eine Anbindung an den überregionalen Verkehr ist über die K 136 und die K 105 gewährleistet. Der öffentliche Personennahverkehr wird den EVB-, VBN- und KVG-Busverkehr sowie den Bürgerbus sichergestellt. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich auf Höhe des Plangebietes und etwa 150 m südlich an der K 105 in Höhe der ehemaligen Gaststätte. Über die Bushaltestellen mit den entsprechenden Anschluss- und Umsteigemöglichkeiten ist eine Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV grundsätzlich gegeben.

5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Der Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechend wird im Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt, die für die Unterbringung von kulturellen, sozialen und sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen sowie für die Feuerwehr vorgesehen ist. Damit ist gewährleistet, dass entsprechend dem Bau- und Nutzungskonzept sowohl das Dorfgemeinschaftshaus als Versamlungs- und Veranstaltungseinrichtung, die Sporthalle, die Kindertagesstätte und die Feuerwehr neu errichtet werden können als auch der Erhalt der Plambeck-Remise als Ausstellungs- und Museumsareal möglich ist.

Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes (SO) "Schießsport" gemäß § 11 BauNVO sind für die beabsichtigte Realisierung des Schießstandes für den örtlichen Schützenverein folgende Einrichtungen und Anlagen zulässig:

- eine offene und/ oder geschlossene Schießsportanlage
- zweckgebundene bauliche Anlagen und Einrichtungen wie Lager- und Technischeinrichtungen, Vereins-, Schulungs- und Aufenthaltsräume, Büroräume, Sanitäreinrichtungen
- Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO für die zugelassene Nutzung
- Anlagen für die Regenrückhaltung

Das Sonstige Sondergebietes ist unter Berücksichtigung des zu erwartenden Flächenbedarfes für die Schießsportanlage abgrenzt worden. Das SO-Gebiet ist dabei im nordöstlichen Bereich des Plangebietes platziert worden, um die vom Schießstand ggf. ausgehenden Schallimmissionen für die schutzwürdigen Bebauungen in der Nachbarschaft möglichst zu minimieren. Ferner ist für das SO-Gebiet eine abweichende Bauweise (a) mit Gebäudelängen von über 50,00 m, eine Gebäudehöhe (GH) von maximal 12,00 m und eine Eingeschossigkeit festgesetzt worden, so dass eine den Anforderungen genügende Schießsportanlage errichtet werden kann. Mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 ist außerdem eine optimale Bebaubarkeit der festgesetzten Sonderbaufläche gegeben, so dass neben dem Hauptgebäude auch die notwendigen Stellplätze und baulichen Nebenanlagen untergebracht werden können.

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen sind im SO-Gebiet unter Berücksichtigung des Baukonzeptes und des Flächenbedarfes für den geplanten Schießstand festgesetzt worden. Die Baugrenzen stoßen dabei auf die westliche Grenze des SO-Gebietes, um bei Bedarf auch eine bauliche Verbindung zu einer auf der Gemeinbedarfsfläche geplanten Sporthalle oder dem Dorfgemeinschaftshaus zu ermöglichen und somit Synergieeffekte durch gemeinsame Nutzungen erzielen zu können.

Da für die Fläche für den Gemeinbedarf noch kein weiter konkretisiertes Baukonzept vorliegt, sollen die Festsetzungen zur Bauweise und zur Gebäudehöhe einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die Neuerrichtung des geplanten Dorfgemeinschaftshauses, einer Sporthalle, der Kindertagesstätte sowie des Feuerwehrgerätehauses bieten und auch Synergien durch bauliche Verbindungen oder Zwischenbauten ermöglichen. Daher ist eine abweichende Bauweise (a) mit Gebäudelängen von über 50,00 m vorgesehen worden. Um zugleich ein Einfügen in den Siedlungs- und Landschaftsraum zu gewährleisten, sind nur eingeschossige Gebäude mit einer maximal Gebäudehöhe (GH) von 12,00 m zulässig. Aufgrund der Geruchsbelastungen aus der landwirtschaftlichen Tierhaltung ist im nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche aus Gründen des Immissionsschutzes eine Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt worden, in der die Errichtung und der Betrieb von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen nicht zulässig ist. Da die Fläche für den Gemeinbedarf somit hinreichend definiert ist, wird nach dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung auf die Festlegung von Baugrenzen und die Festsetzung einer Grundflächenzahl verzichtet.

Für die Bestimmung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bzw. der Gebäudehöhe (GH) im SO-Gebiet sowie in der Gemeinbedarfsfläche ist die Höhenlage von 3,00 m NHN am festgelegten, aufgemessenen Bezugspunkt maßgebend.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sowie zur Verminderung des Oberflächenwasserabflusses dürfen Stellplatzfläche nur so befestigt werden (z. B. durch Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), dass keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt.

Die gesetzlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), der Durchführungsverordnung zur NBauO, den geltenden Technischen Baubestimmungen sowie des Gesetzes über Tageseinrichtungen für Kinder (KiTaG) sind in den nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren zu beachten. Es wird außerdem auf die DIN 1800-3 "Barrierefreies Bauen - Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum" hingewiesen.

Die Bauflächen lassen eine geeignete Ausrichtung neuer Gebäude für die Nutzung der Solarenergie zu. Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit auf den Dächern Solarkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen anzubringen. Das Plangebiet ist außerdem für die potenzielle Nutzung von Erdwärmekollektoren geeignet (LBEG 2023).

Aufgrund des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) ist bei der Neuerrichtung von Gebäuden ein Mindestwärmeschutz einzuhalten, ein sommerlicher Wärmeschutz vorzunehmen und der Wärme- und Energiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Solarenergie, Geothermie, Biomasse) zu decken. Dabei ist der Jahres-Primärenergiebedarf zu berücksichtigen. Insofern sind mit dem GEG für Bauherren und Gebäudeeigentümer bereits verpflichtende gesetzliche Regelungen zur Verwendung erneuerbarer Energie und zum Klimaschutz bei der Errichtung und dem Betrieb von Gebäuden gegeben. Für die Neubauten ist daher eine nachhaltige Energieversorgung (z. B. mit einer Wärmepumpe und einer PV-Anlage auf dem Dach) anzustreben.

Belange der Feuerwehr und des Brandschutzes

Nach den in Niedersachsen geltenden "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Nds. MBl. Nr. 37 v. 30.10.2012) muss die lichte Breite der Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr mindestens 3,00 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Zu- und Abfahrten für die Feuerwehr sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen so befestigt sein, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen bis zu 16 Tonnen befahren werden können. Aufstellflächen für die Feuerwehr müssen mind. 3,50 m breit sein.

Die Erschließung des Plangebietes ist somit über die öffentlichen Straßen "Lupinendamm" und Iseleer Straße grundsätzlich sichergestellt.

Die o. g. Mindestanforderungen an die Breite und lichte Höhe der Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr sowie die Tragfähigkeit sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten und im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Zu- und Durchfahrten sind außerdem nach den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" mit der Aufschrift "Feuerwehr" zu kennzeichnen. Auf den Grundstücksflächen sind außerdem die notwendigen Feuerwehrezufahrten sowie die Bewegungsflächen für die Feuerwehr unter Beachtung der DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - anzulegen und im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Flächen sind ggf. mit Hinweisschildern "Feuerwehrezufahrt" nach DIN 4066 zu kennzeichnen, um die jederzeitige und uneingeschränkte Benutzung der Feuerwehrrflächen zu gewährleisten.

5.3 Grünstrukturen

Der im Westen und Norden der Fläche für den Gemeinbedarf existierende Gehölzbestand mit einzelnen großkronigen Laubbäumen bleibt bestehen, um die Durchgrünung des Siedlungsbereiches zu erhalten, die Neubebauung visuell gegenüber der benachbarten Bebauung abzuschirmen und die Eingriffe in das Ortsbild zu vermindern. Hierzu ist die Festsetzung einer Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen sowie von Gewässern vorgenommen worden. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die zu erhaltenden Bäume bzw. Gehölze gegenüber Beeinträchtigungen jeglicher Art - auch gem. DIN 18920 - zu schützen. Darüber hinaus sind der Wurzel- und Kronenbereich der Bäume von baulichen Maßnahmen freizuhalten, um negative Auswirkungen auf den Baumbestand zu vermeiden.

Ansonsten sind die innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf vorkommenden Bäume nicht als zu erhaltend festgesetzt worden, da sie die beabsichtigte Bebauung und Erschließung erheblich erschweren würden. Dennoch wird die Stadt Bremervörde versuchen, bei der Realisierung der Neubebauung einen Teil dieser Bäume zu erhalten. Auf die randständigen großkronigen Eichen auf der Westseite der Iseler Straße wurde durch die Festsetzung der Baugrenzen außerhalb des Kronen- und Wurzelbereiches Rücksicht genommen.

Schotter- und Kiesgärten bieten kaum Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Sowohl die Anlage von flächigen Stein-, Kies- oder Schotterbeeten als auch die Verwendung von Vlies- oder Folienabdeckung widerspricht der vorgenannten Regelung des § 9 Abs. 2 NBauO und ist daher nicht zulässig.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes wird durch überwiegend ein- und zweigeschossige Gebäude geprägt. Charakteristisch für die vorkommenden Hauptgebäude in der Ortsmitte von Iselersheim sind geneigte Dächer in roter, rotbrauner oder grauer Farbgebung. Es sind auch sehr flachgeneigte Dächer wie z. B. bei den gegenüberliegenden Gebäuden südlich des Lupinendamms vorhanden. Extreme Farbgebungen (z. B. blau) oder stark reflektierende oder glänzende Materialien sind nicht erkennbar. Die Baustile und Baumaterialien der Fassaden variieren jedoch in einer großen Bandbreite.

Ziel der Stadt Bremervörde ist es, durch die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO einen gestalterischen Rahmen für die Bebauung zusetzen und damit ein Einfügen der Neubebauung in die Siedlungsstrukturen der Umgebung zu erreichen. Gleichwohl sollen die örtlichen Bauvorschriften einen ausreichenden Handlungsspielraum zur Gestaltung neuer Gebäude bieten. Ferner sollen schädliche Umwelteinwirkungen durch belastetes Niederschlagswasser von Dächern vermieden werden.

Mit Blick auf den Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, ist außerdem vorgesehen, eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Beleuchtung mit niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu verwenden, um Licht-Smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten zu minimieren.

Es werden folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

1. Für neu zu errichtende Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Wintergärten als Aufenthaltsräume der Hauptanlage sowie Garagen/ Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile wie Gauben, Zwerchgiebel, Erker, Friesengiebel und Zwischenbauten.
2. Für die Dacheindeckung neu zu errichtender Hauptgebäude sind nur gedeckte Farbtöne zulässig, die sich in Umgebung einfügen. Stark glänzende oder reflektierende Farben oder Materialien sind nicht zulässig. Ausgenommen von der Festsetzung sind technische Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungsmaterialien, bei

welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.

3. Es ist für die Außenbeleuchtung eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu verwenden, um Licht-Smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten zu minimieren. Dabei ist Folgendes zu beachten:

- Einsatz von künstlichem Licht nur dort, wo es notwendig ist
- Minimierung von Beleuchtungsdauer und -intensität auf das notwendige Mindestmaß, auch während der Bauphase
- eine Dauerbeleuchtung, auch während der Bauphase, ist auszuschließen
- abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse
- Verhinderung der Abstrahlung über die Horizontale, insbesondere auf angrenzende Gehölze und Biotope
- Oberflächentemperatur unter 60 °C
- bei Anstrahlungen Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt, vorzugsweise Beleuchtung von oben
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur kleiner-gleich 3000 Kelvin

4. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der örtlicher Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 BauNVO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

5.5 Städtebauliche Flächenbilanz

	Flächengröße in m ² *
Fläche für den Gemeinbedarf darin enthalten: Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern - 903 m ²	14.210
Sonstiges Sondergebiet (SO)	2.258
öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.480
Gesamt	18.948

* Angaben gerundet auf Grundlage der Plankarte (M. 1: 1.000) zum Bebauungsplan

6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

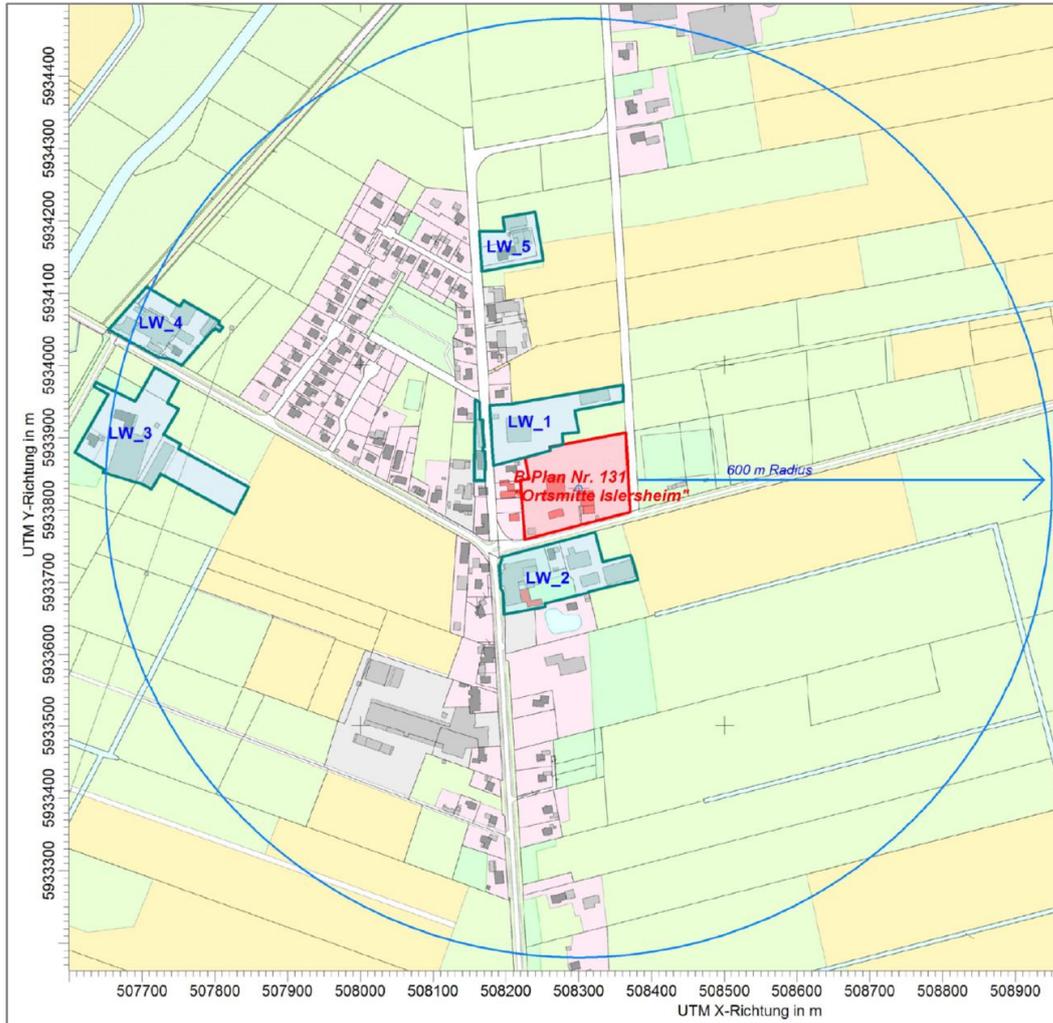
Lärmimmissionen

Aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen wie z. B. der Schießsportanlage, dem Dorfgemeinschaftshaus, von denen Lärmimmissionen ausgehen und auf die in der Nähe liegenden schutzwürdigen Bebauungen einwirken können, wird für die Planung eine Schalltechnische Untersuchung (ted GmbH, Bremerhaven) erstellt, deren Ergebnisse und Empfehlungen für ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen in die Planung einfließen werden.

Geruchsmissionen

Im Plangebiet befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe oder landwirtschaftlichen Nutzflächen. In einem nach TA Luft 2021, Anhang 7 zu betrachtenden Umkreis von 600 m sind jedoch landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung vorhanden, so dass für die Planung ein Geruchsmissionsgutachten, das von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Bremervörde 09.2023) erstellt wurde. Im Rahmen des Gutachten ist ermittelt und beurteilt worden, ob die Geruchsbelastung im Plangebiet den Anforderungen der TA Luft entspricht.

Zur Beurteilung der Geruchssituation im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 131 „Ortsmitte Iselersheim“ der Stadt Bremervörde wurde zunächst das Beurteilungsgebiet nach Vorgaben der TA Luft festgelegt. Demnach sind alle Geruchsemitenten innerhalb eines Radius von mindestens 600 m um die Beurteilungsfläche (Plangebiet) erfasst worden.



Quelle: Vermessung- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Auszug aus der Amtlichen Liegenschaftskarte (29.7.2023)

Abb. 2 Beurteilungsgebiet nach Vorgaben der TA Luft:

In einem Radius von 600 m zum Plangebiet wirtschaften fünf landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungen (LW_1– LW_5, die Hofstellen sind blau schraffiert dargestellt).

Quelle: Landwirtschaftskammer Niedersachsen 09.2023

Innerhalb des Beurteilungsgebietes wirtschaften drei Betriebe im Haupterwerb (LW_1, LW_3 und LW_4). Die Stallgebäude auf der Hofstelle des Betriebes LW_5 sind verpachtet und werden vom Betrieb LW_1 bewirtschaftet. Der landwirtschaftlichen Betrieb LW_2 möchte entweder den Bestandsschutz auf Tierhaltung für seine Stallgebäude wahren oder die derzeit leerstehenden Gebäude umnutzen. Darüber hinaus befinden sich keine weiteren Tierhaltungsanlagen innerhalb des Beurteilungsgebietes.

Die Betriebsbeschreibungen der vorgenannten landwirtschaftlichen Betriebe mit den Betriebsdaten, Tierbesatzzahlen und Emissionsquellen können dem Geruchsimmissionsgutachten im Anhang der Begründung entnommen werden.

Als Grundlage der Beurteilung von Geruchsmissionen wird in der TA Luft die so genannte Geruchsstunde auf der Basis von einer Geruchsstoffeinheit je Kubikmeter (1GE/m³) herangezogen (Nummer 2.1, Buchstabe c). Die Geruchsstunde wird über die Immissionszeitbewertung definiert. Hierbei werden Geruchsmissionen von mindestens 6 Minuten Dauer innerhalb einer Stunde jeweils als volle Geruchsstunde gewertet und bei der Summation über das Jahr berücksichtigt. Immissionszeiten von weniger als 10 % je Zeitintervall (< 6 Minuten je Stunde) bleiben bei der Geruchshäufigkeitsermittlung unberücksichtigt.

Die Geruchsmission im Bereich eines Beurteilungsortes, an denen sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten, ist als erheblich belästigend zu werten, wenn die Gesamtbelastung die in Tab. 5 angegebenen Immissionswerte (IW) überschreitet. Diese Grenzwerte sind entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechtes den, in der nachfolgenden Tab. 5 aufgeführten Gebietskategorien bzw. Baugebieten zuzuordnen.

Tab. 5 Immissionswerte für verschiedene Nutzungsgebiete

Gebietskategorie	Immissionsgrenzwert*
Wohn-/ Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete	0,10
Gewerbe-/Industriegebiete, Kerngebiete ohne Wohnen	0,15
Dorfgebiete	0,15

* ein Immissionswert von 0,10 entspricht z.B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m³ Luft an 10 % der Jahresstunden.

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeit von Geruchseinwirkungen sind die relativen Häufigkeiten der Geruchsstunden heranzuziehen und mit den für die jeweilige Gebietskulisse festgelegten Immissionswerten gegenüberzustellen.

Für die Beurteilung der Geruchssituation im Plangebiet wurden zwei Szenarien ausgewertet.

Der Landwirt des Betriebes LW_2 sieht vor, die vorhandenen Stallgebäude zu Lagerhallen umzuwidmen. Die Umwidmung der Gebäude ist noch nicht abgeschlossen und solange soll der Bestandsschutz zur Tierhaltung auf den Stallgebäuden gewahrt bleiben.

Szenario 1

Die genehmigte Tierhaltung des Betriebes LW_2 wurde im Prognosemodell berücksichtigt.

Szenario 2

Es wurde angenommen, dass die Stallgebäude des Betriebes LW_2 stillgelegt und zu Lagerhallen umgewidmet wurden.

Ergebnisse

In Karte 2/1 des Gutachtens sind die Immissionswerte resultierend aus dem Szenario 1 im Bereich des Plangebietes dargestellt. Die Immissionswerte berechnen sich über die zurzeit „genehmigten“ Tierplatzzahlen und Nebenanlagen der im Beurteilungsgebiet wirtschaftenden Betriebe. Die prognostizierten Immissionswerte werden in Rasterzellen dargestellt. Zusätzlich wurden Isolinien berechnet, die jeweils Bereiche mit Geruchshäufigkeiten von > 10 %, > 15 % und > 20 % Geruchsstunden der Jahresstunden abgrenzen. Diese Isolinien grenzen jeweils die Bereiche ab, in denen „Wohnen“ nach TA Luft in der Gebietskulisse „Mischgebiet“ bis 10 %, „Dorf bzw. Kerngebiet ohne Wohnen“, bis 15 % und „Außenbereich“ bis 20 % Geruchsstunden der Jahresstunden möglich ist.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Plangebiet resultieren die Immissionswerte im Geltungsbereich des Plangebietes vornehmlich von den Emissionen der Betriebe LW_1 und LW_2. Durch den kumulativen Effekt ergeben sich Geruchshäufigkeiten von 10 % im südwestlichen Bereich des Plangebietes bis maximal 24 % Geruchsstunden der Jahresstunden im nördlichen Bereich des

Plangebietes. Die Immissionsgrenzwerte für „Dorfgebiete bzw. Kerngebiete ohne Wohnen“ ($IW=0,15$) werden jeweils im nördlichen und südlichen Geltungsbereich des Plangebietes überschritten.

Würden die Emissionsquellen des Betriebes LW_2, aufgrund einer geplanten Umwidmung der Stallgebäude zu Materiallagerhallen stillgelegt, verbessert sich die Geruchssituation über den Geltungsbereich des Plangebietes. In Karte 2/2 des Gutachtens sind die Ergebnisse des oben beschriebenen Szenario 2 dargestellt. Auf einem deutlich geringeren Flächenanteil des Plangebietes sind Geruchshäufigkeiten $>15\%$ Geruchsstunden der Jahresstunden potentiell wahrnehmbar. Unter Heranziehung des Immissionsgrenzwertes für „Dorfgebiete (MD) bzw. Kerngebiete ohne Wohnen“, wäre lediglich der blau schraffierte Bereich (Isolinie $>15\%$) für eine Bebauung aus immissionsfachlicher Sicht ungeeignet.

Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 131 „Ortsmitte Iseleersheim“ soll vorrangig als „Fläche für den Gemeindebedarf“ ausgewiesen werden. Zudem ist im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ein Sondergebiet „Schießsport“ für einen Schießstand des örtlichen Schützenvereines vorgesehen. In den geplanten Gebäuden halten sich Menschen nur „vorübergehend“ auf, dennoch sollten sich die Menschen dort Geruchsimmissionen nicht belästigend einwirken.

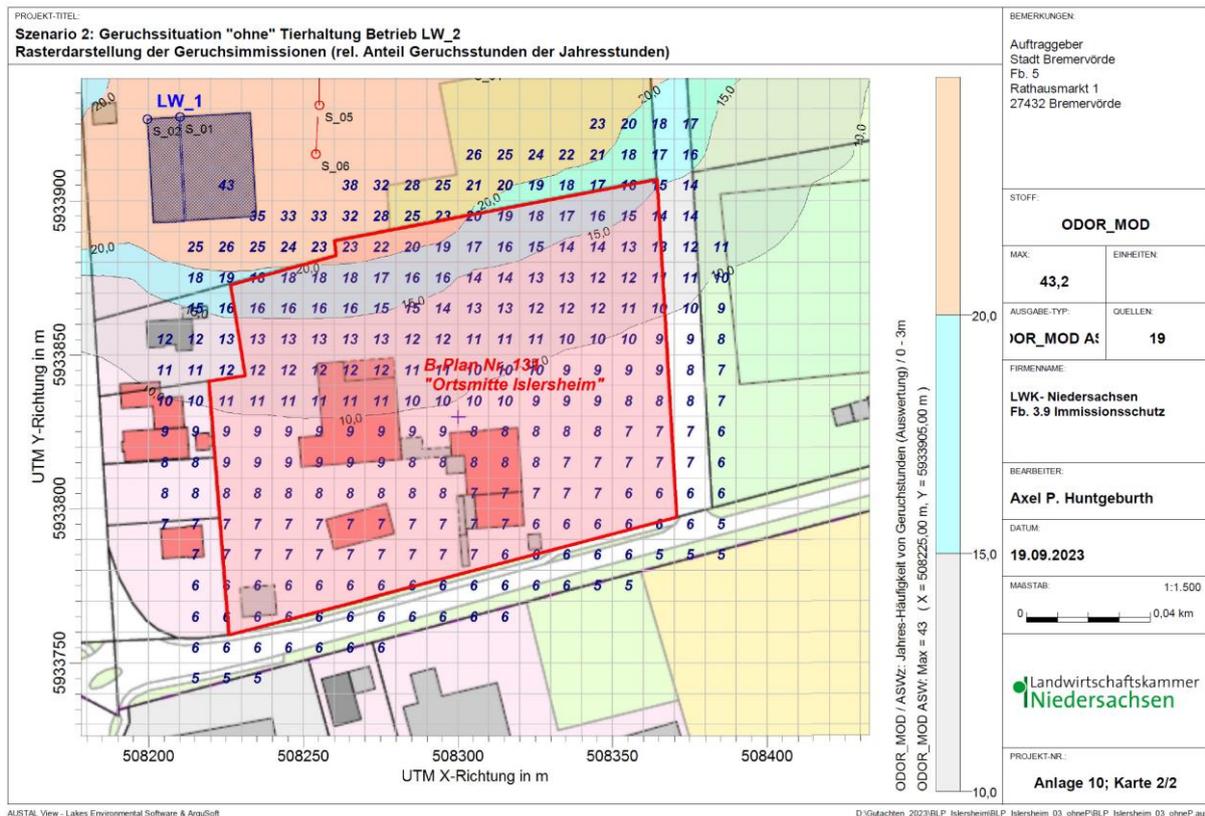
Der Immissionsgrenzwert für die in Tab. 5 genannten Gebietskulissen sind für Orte, an denen sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten, festgelegt. Innerhalb von „Gebäuden und Flächen für den Gemeindebedarf“ sowie in Sportstätten können demnach auch höhere Immissionswerte, z. B. bis 15% Geruchsstunden der Jahresstunden ($IW=0,15$), vergleichbar mit dem Schutzanspruch für Dorfgebiete bzw. Kerngebiete ohne Wohnen, toleriert werden. Nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sollten Bauvorhaben im Geltungsbereich des Plangebietes mit einem möglichst großen Abstand zu den Stallungen der benachbarten Betriebe geplant werden.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die Stadt Bremervörde geht davon aus, dass im Bereich des südlich des Lupinendamms liegenden landwirtschaftliche Betrieb LW_2 zukünftig keine Tierhaltung mehr stattfinden wird und eine Umnutzung der Stallgebäude erfolgt. Hierzu wird die Stadt Bremervörde außerhalb der hier in Rede stehenden Planung eine Abstimmung mit dem Eigentümer treffen und die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere bauliche Entwicklung dieses Standortes schaffen. Insofern wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung von der im Szenario 2 ermittelten Geruchsimmissionssituation ausgegangen.

Da sich im Bereich des geplanten Schießstandes sowie in den Gebäuden und Einrichtungen der Gemeinbedarfsfläche, wie z. B. Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus, Sporthalle, Menschen nur „vorübergehend“ aufhalten, können im Plangebiet die höheren Immissionswerte von bis 15% Geruchsstunden der Jahresstunden ($IW=0,15$), vergleichbar mit dem Schutzanspruch für Dorfgebiete toleriert werden. Dies auch unter dem Aspekt, dass laut Baunutzungsverordnung auch in Dorfgebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Im südlichen und zentralen Teil des Plangebietes werden zudem Immissionswerte von 6 bis 10% Geruchsstunden der Jahresstunden erreicht, so dass hier die Werte für Wohn- und Mischgebiete bereits eingehalten werden.

Der nördliche Bereich des Plangebietes, in dem der Immissionswert von 15% der Geruchsstunden pro Jahr überschritten wird, ist als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt worden. Um erhebliche Belastungen durch Geruchsimmissionen zu vermeiden, ist hier die Errichtung und der Betrieb von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen nicht zulässig. Gleichwohl können Räume oder Anlagen ohne besonderen Schutzanspruch, wie beispielsweise Lagerräume, Abstellflächen, Stellplätze hier untergebracht werden. Mit den vorgenannten Maßnahmen werden gesunde Lebensverhältnisse im Plangebiet gewährleistet. Zugleich wird ein unmittelbares Heranrücken der geplanten Einrichtungen an den nördlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb vermieden.



7. UMWELTBERICHT

Um die Belange von Natur und Landschaft den gesetzlichen Anforderungen (BauGB, UVPG BNatSchG, NNatSchG) entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, ist der vorliegende Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB erarbeitet worden.

7.1 Ziele und Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung, Darstellung in Fachplänen und Fachgesetzen

Ziel der Planung ist es, nach Aufgabe des Standortes der ehemaligen Findorff-Grundschule im Jahr 2017 nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Standortes zu schaffen. Nach dem Abriss des Grundschulgebäudes und der Sporthalle sowie mittelfristig auch des Feuerwehrgerätehauses und des Kindergartengebäudes ist die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte, eines Dorfgemeinschaftshauses (DGH), eines Feuerwehrgebäudes und einer Sporthalle vorgesehen. Ferner soll auch der örtliche Schützenverein die Möglichkeit erhalten, im östlichen Teil den Neubau eines teils offenen Schießstandes realisieren zu können. Die Plambeck-Remise bleibt bestehen.

Größe des Geltungsbereiches:	<ul style="list-style-type: none"> ca. 1,894 ha
Art der baulichen Nutzung:	<ul style="list-style-type: none"> Fläche für den Gemeinbedarf – ca. 1,421 ha Sonstiges Sonderbaugelände (SO) "Schießsport" - Fläche ca. 0,226 ha
Bauweisen und Baudichten:	<ul style="list-style-type: none"> eingeschossige Bebauung abweichende Bauweise (a) mit Gebäudelängen über 50,00 m Gebäudehöhe: max. 12,00 m

	<ul style="list-style-type: none"> • GRZ im SO-Gebiet: 0,80
Verkehrerschließung:	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung über den Lupinendamm (K 136) und die Iseler Straße - Straßenverkehrsfläche: ca. 0,248 ha
Ökologische Aspekte:	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der im Westen und Norden vorhandenen randlichen Eingrünung sowie vorhandener großkroniger Laubbäume - Festsetzung mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern - ca. 0,090 • Festsetzung Baumerhalt • Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange • Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes • Festlegung örtlicher Bauvorschriften • externer Ausgleich

Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die vorliegende Bauleitplanung von Bedeutung sind:

Ziel	Berücksichtigung im Bauleitplan
– Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB, BBodSchG)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ keine Beanspruchung von Böden mit besonderen Funktionen oder von seltenen und schutzwürdigen Böden ⇒ Durchführung einer Bodenfunktionsbewertung ⇒ keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ⇒ Erschließung über vorhandene Straßen
– Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Erfassung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie Darlegung planungsbedingter Umweltauswirkungen ⇒ Erhalt von Gehölzstrukturen und einzelnen Laubbäumen ⇒ Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ⇒ Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange
– Natur u. Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben u. Gesundheit der Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschl. der Regenerationsfähigkeit u. nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenarten u. Schönheit sowie der Erholungswert von Natur u. Landschaft auf Dauer gesichert wird (§1 BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ keine planungsbedingte Inanspruchnahme oder erhebliche Beeinträchtigung von Natur- u. Landschaftsschutzgebieten, Naturparkflächen, Natur- oder Baudenkmälern, geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG, von Biotopen der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“, Wasser- oder Heilquellenschutzgebieten, FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten, Feuchtgebieten von internationaler Bedeutung oder Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogellebensräumen ⇒ Durchführung von Vermeidungsvorkehrungen für Natur und Landschaft ⇒ Bereitstellung von externen Ausgleichsflächen

7.2 Übersicht über das Plangebiet

Räumliche Lage: Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Iselersheim nördlich des Lupinendamms (K 136).

Landschaftsraum: Das Plangebiet ist der naturräumlichen Region 632.12 "Mehe-Osteniederung" zuzuordnen (LRP Landkreis Rotenburg (Wümme) 2015).

Flächennutzungen: bebaute Flächen, Straßenverkehrsflächen, Ziergrün- und Rasenareale, Sport- und Spielplatzfläche

Denkmale: Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmale vorhanden.

Naturschutzfachliche Schutzgebiete, Schutzobjekte und besonders geschützte Biotop:

Im Plangebiet sind weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturparkflächen, Naturdenkmale noch besonders geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG oder geschützte Landschaftsbestandteile verzeichnet. Darüber hinaus existieren weder Biotop der "Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche" noch Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

Der Planbereich liegt nicht in einem FFH-Gebiet, einem Europäischen Vogelschutzgebiet, einem Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung oder einem Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogel-lebensraum (Niedersächsische Umweltkarten 2023).

7.3 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Informationsquellen/ Methodik

Biotoptypenkartierung (Juni 2023), Landschaftsrahmenplan Landkreis Rotenburg/ Wümme (2015), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie und Naturschutz 2023)

Die Biotoptypenkartierung erfolgte anhand des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (von Drachenfels, 2021). Die Einstufung der Biotoptypen erfolgt nach NLWKN 2019.

Das in der Ortsmitte von Iselersheim liegende Plangebiet wird durch die vorhandene Bebauung aus dem zweigeschossigen Gebäude der ehemaligen Grundschule, einer Sporthalle, einem Feuerwehrgaragehaus sowie dem Kindergartengebäude geprägt. Ferner sind den Gebäuden befestigte Zufahrts-, Außen- und Stellplatzflächen zugeordnet. Begleitet werden die Siedlungsstrukturen außerdem von Scherrasen- und Ziergrünarealen mit heimischen und nicht heimischen Arten (z. B. Kartoffelrose, Cotoneaster, Liguster, Flieder, Berberitze, Rhododendren, Thuja) sowie einzelnen Laubbäumen (v. a. Birke, Ahorn, Linde, Kastanie, Esche). Insofern stellt sich der bebaute Bereich als sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex (ONZ) mit dazwischenliegenden größeren und kleineren Zierrabatten und Scherrasenarealen (ER/ GR) dar.

Im nordöstlichen Teil schließt sich eine Sportplatzfläche (PSP) mit einer großen Rasenfläche und einer im Osten liegenden befestigten Laufbahn sowie einer kleineren Lagerfläche an. Die Rasenflächen liegen zum Teil etwas tiefer, so dass das Gelände zu den Rändern leicht ansteigt. Ferner existiert nördlich des ehemaligen Schulgebäudes ein Kinderspielplatz mit Spielgeräten, Sand- und Rasenflächen (PSZ).

Im Norden und Westen des Plangebietes findet sich ein zum Teil dichter Gehölzbestand des Siedlungsbereiches (HSE) aus heimischen Sträuchern und Laubbäumen sowie mit einem schmalen Gras- und Krautsaum (UHM). Es kommen Weißdorn, Feldahorn, Schwarzer Holunder, Birke, Stieleiche, Hasel, Gewöhnliche Schneebeere und vereinzelt Hainbuche vor. Der Gras- und Krautsaum wird durch Brennnesseln, Gemeinem Beifuß, Gemeiner Quecke, Löwenzahn, Gänseblümchen und Knäuelgras geprägt.

Zwei großkronige Eichen stehen im Übergangsbereich zur östlich verlaufenden Iseler Straße. Ferner sind einzelne Birken am nördlichen Rand des Plangebietes vorhanden. In einzelnen Birken kommen dabei kleinere und vereinzelt größere Astlöcher vor. Ansonsten sind im Bereich der Einzelbäume und Strauchbestände keine Vogelnester oder Höhlen und Spalten während der Biotopkartierung festgestellt worden.

Der südlich verlaufende Lupinendamm sowie der östlich existierende Teil der Iseler Straße (OVS) sind durch asphaltierte Flächen sowie relativ schmale Straßenseitenräume mit Rasenflächen

gekennzeichnet. Die Verkehrsflächen sowie die Zuwegungen, Plätze und Parkplätze im Plangebiet werden zum Teil beleuchtet.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein geschotterter Wirtschaftsweg an den sich eine größere landwirtschaftliche Hofstelle (ODL) anschließt. Östlich der Iseler Straße liegt ein weiterer Sportplatz mit zugeordneten Gebäuden (PSP).

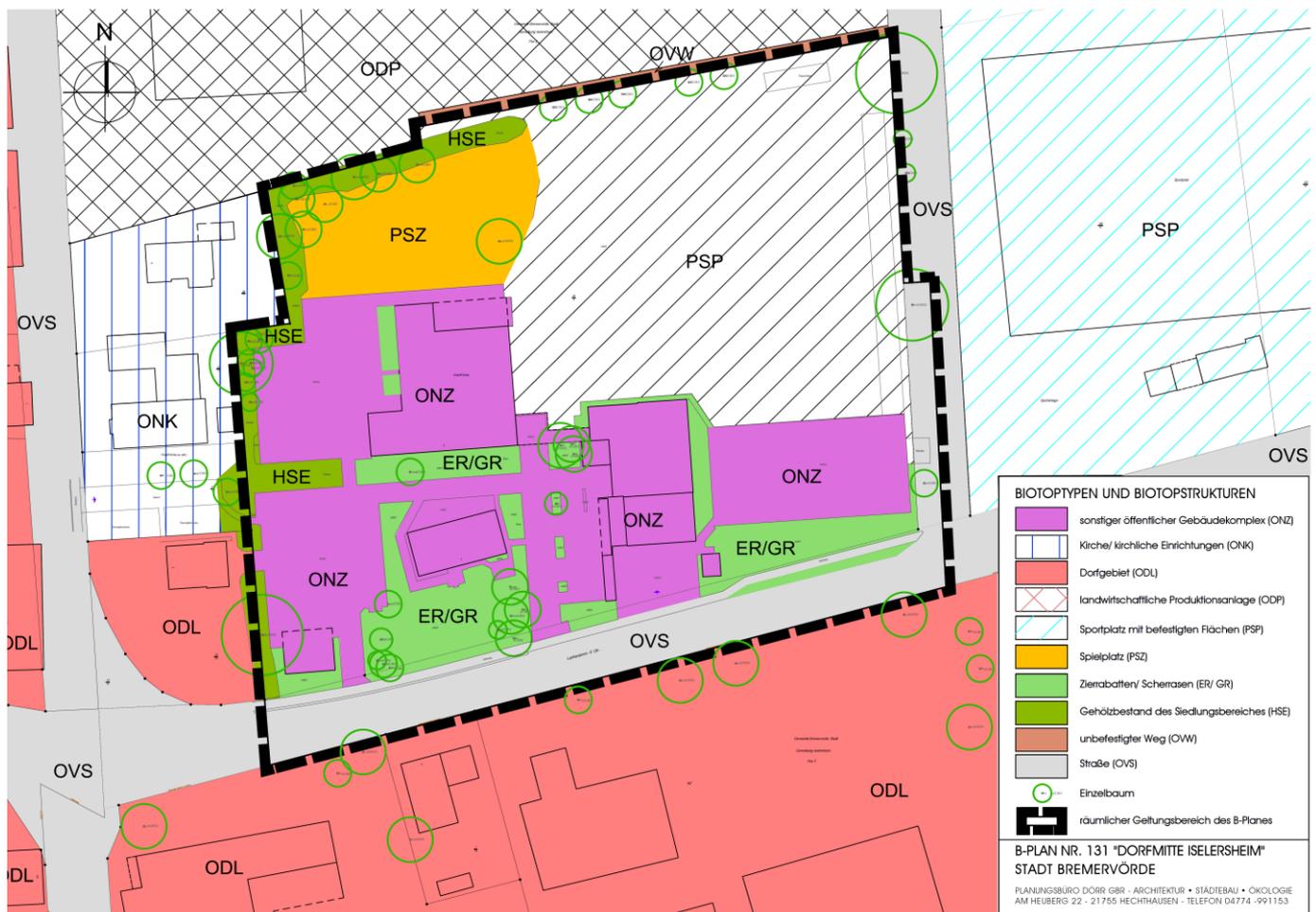
Die im Nahbereich des Plangebietes existierenden Siedlungsstrukturen, die zur Dorfmitte von Iselersheim gehören, sind durch eine Durchmischung von Wohnnutzungen und einzelnen Gewerbestandorten, kirchlichen Einrichtungen (ONK) sowie am Rand liegende landwirtschaftliche Betriebsstätten (ODP) geprägt und stellen sich als Dorfgebiet (ODL). Vor allem im Bereich von Gewerbenutzungen und landwirtschaftlichen Betrieben ist aufgrund der großvolumigen Gebäude eine höhere städtebauliche Dichte erkennbar, während im übrigen Siedlungsbereich durch Gärten und Grünflächen die Verdichtung reduziert ist.

Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Kürzel ¹	Biotoptyp ¹	Bedeutung für Arten u. Lebensgemeinschaften - Wertstufe ²	Fläche in ha
ONZ	sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex	I	0,611
Er/ GR	Zierrabatten und Scherrasen	I	0,180
PSP	Sportplatz mit z. T. befestigten Flächen	I	0,644
PSZ	Spielplatz	I	0,132
HSE	Gehölzbestand des Siedlungsbereiches	III	0,079
OVS	Straße	I	0,248
	Einzelbaum		
¹ nach v. Drachenfels (2021), ² nach NLWKN (2019)			
Bewertung für Arten und Lebensgemeinschaften Wertstufe I: geringe Bedeutung; Wertstufe II: allgemeine bis geringe Bedeutung; Wertstufe III: allgemeine Bedeutung; Wertstufe IV: besondere bis allgemeine Bedeutung; Wertstufe V: besondere Bedeutung			

Gefährdete oder besonders sowie streng geschützte Pflanzenarten

Im Plangebiet sind während der Biotopkartierung weder gefährdete Pflanzenarten der Roten Liste von Niedersachsen und Bremen noch besonders oder streng geschützte Pflanzenarten festgestellt worden.



Brutvögel und Fledermäuse

Bedingt durch den Baumbestand sowie die Störungen durch die vorhandenen Nutzung des Sport- und Spielplatzes, der Stellplätze und Feuerwehreinsätze sowie durch den Verkehr ist das Plangebiet für Bodenbrüter des Offenlandes aufgrund ihres Meidungsverhaltens zu vertikalen Strukturen und ihrer Störungsempfindlichkeit gegenüber Bewegungen eher ungeeignet. Aus den vorgenannten Gründen ist der Bereich des Plangebietes auch für Großvogelarten mit höheren Meidungsdistanzen sowie Rastvögel unattraktiv.

In einigen Birken kommen kleinere und vereinzelt größere Astlöcher vor, die als potenzielle Lebensstätten für Höhlenbrüter (Brutvögel und Fledermäuse) dienen können. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume bieten zudem aufgrund ihres Alters Habitatstrukturen als Sing- und Ansitzwarten. Aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzenden Verkehrsflächen, die Beleuchtung, die vorhandene Bebauung sowie die Nutzung der Spiel- und Sportplatzfläche ist davon auszugehen, dass sich die Vogelgemeinschaft ganz überwiegend aus einem breiteren Spektrum weit verbreiteter und im Bestand nicht gefährdeter Arten zusammensetzt. Als Brutvögel sind potenziell u. a. Amsel, Buchfink, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Rotkehlchen, Ringeltaube und Zaunkönig sowie weitere Singvogelarten zu erwarten. Insbesondere bei älteren Laubbäumen mit Asthöhlen ist auch mit der gelegentlichen Nutzung durch den Buntspecht zu rechnen. Großvogelnester oder sonstige Hinweise auf eine Nutzung als Brutplatz durch Greifvögel wurden nicht gefunden.

Der Lebensraum für Fledermäuse kann grundsätzlich unterteilt werden in Jagdhabitats, die zur Nahrungssuche genutzt werden, und die eigentlichen Quartiere, in denen sich die Säugetiere im Sommer v. a. tagsüber und im Winter ganztags aufhalten. Quartiermöglichkeiten finden sich generell in Bäumen mit größeren Höhlen, Spalten oder abstehender Rinde oder in Gebäuden. Bei einigen, im Plangebiet vorkommenden Bäumen sind Astlöcher vorhanden, die Fledermäusen

potenziell als Sommer- und Winterquartier dienen können. Außerdem ist eine Nutzung der randlichen Gehölzbestände von baumbewohnenden Fledermäusen als Jagdlebensraum nicht auszuschließen. Dies betrifft insbesondere die zwei häufigsten "Siedlungsfledermausarten" Zwerg- und Breitflügelfledermaus. Zu den Baumhöhlen und -spalten nutzenden Arten gehören u. a. Großer Abendsegler, Rauhaut- u. Langohrfledermaus. Allerdings sind Störungen der Lebensraumfunktionen durch die existierenden Nutzungen (z. B. Verkehr, Sportler, spielende Kinder) nicht auszuschließen.

Im Gebäudebestand sind nach einer Inaugenscheinnahme während der Biotoptypenkartierung keine Spalten, Nischen oder Risse festgestellt worden, die als potenzielle Quartiere für Brutvögel oder Fledermäuse geeignet wären. Äußere Schäden an Dächern oder Fassaden sind nicht erkennbar, so dass davon auszugehen ist, dass derzeit keine hinreichenden Einflugmöglichkeiten bestehen. Am Gebäude des Kindergartens sind jedoch Nistkästen angebracht, die von Brutvögeln genutzt werden können. Die offene Plambeck-Remise, die auch künftig erhalten bleibt, bietet Brutvögeln wie z. B. Schwalben potenzielle Brutmöglichkeiten.

Schutzgut Boden

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Juni 2023), Landschaftsrahmenplan Landkreis Rotenburg/ Wümme (2015), Nds. Bodeninformationssystem NIBIS (LBEG 2023), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2023)

Laut NIBIS-Kartenserver (2023) sind im nordwestlichen und westlichen Teil des Plangebietes sandig-schluffige Podsol-Gleye und im südöstlichen und östlichen Bereich tiefer Gley mit Niedermoorauflage anzutreffen, die nicht als seltene oder schutzwürdige Böden eingestuft werden. Die Bodenfruchtbarkeit, die als gering eingestuft wurde, ist im Bereich der vorhandenen Bebauung und der Versiegelungen sowie der für Sport- und Spielplatzflächen nur von untergeordneter Bedeutung. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit ist im überwiegenden Teil des Plangebietes gering. Lediglich im Südosten und Osten weisen die Böden eine sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf. Mit einem Vorkommen von sulfatsauren Böden ist nicht zu rechnen (NIBIS 2023).

Innerhalb des Plangebietes sind durch den Gebäudebestand sowie durch die befestigten Außenanlagen, Parkplätze und Zufahrten insgesamt rund 0,650 ha versiegelt. Die Straßenverkehrsflächen nehmen eine Fläche von 0,248 ha ein, wobei die unversiegelten Straßenseitenräume von untergeordneter Bedeutung sind.

Im Bereich der bebauten Grundstücksflächen sowie der Straßenverkehrsflächen sind aufgrund der vorhandenen Versiegelungen stark überprägende Böden mit einer sehr geringen bis geringen Natürlichkeit und damit geringen Bedeutung für das Schutzgut Boden anzutreffen. Auch im Bereich der Sport- und Spielflächen sind aufgrund der Geländemodellierung mit Bodenabtrag und der anthropogenen Einflussnahme überprägte bis stark überprägte Böden zu erwarten. Diese weisen daher ebenfalls nur eine geringe Natürlichkeit sowie eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden auf.

Die Niedermoorauflage im Südosten und Osten des Plangebietes ist im NIBIS-Kartenservern nicht als kohlenstoffreicher Boden mit Bedeutung für den Klimaschutz gekennzeichnet, da aufgrund der Geländemodellierung mit einem damit verbundenen Bodenabtrag sowie der Versiegelung von Teilbereichen das Potenzial zur Verminderung von Treibhausgasemissionen bereits weitgehend verloren gegangen ist.

Natürliche Böden, Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung, Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder Extremstandorte sowie Bodendenkmale kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Rahmen der Planung wird nachfolgende Bodenfunktionsbewertung nach den Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes durchgeführt. Dabei sind Informationen aus der Bodenübersichtskarte BK 50, dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) sowie den

Themen- und Auswertungskarten des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS, LBEG) für die Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Boden berücksichtigt worden.

Bodenfunktionsbewertung

	Bestand	Bewertung der Böden
Besondere Standorteigenschaften	<ul style="list-style-type: none"> – keine besonderen Standortbedingungen – keine Nährstoffarmut 	<ul style="list-style-type: none"> – keine besonderen Lebensraumfunktionen – keine besonderen Standorteigenschaften oder Extremstandorte
Naturnähe	<ul style="list-style-type: none"> – bebaute und versiegelte Flächen mit geringer bis sehr geringer Natürlichkeit – Grün- und Sportflächen mit eher geringer Natürlichkeit 	<ul style="list-style-type: none"> – überprägte bis stark überprägte Böden ohne besondere Lebensraumfunktionen
natürliche Bodenfruchtbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> – Bodenfruchtbarkeit gering 	<ul style="list-style-type: none"> – keine Bedeutung für das Ertragspotenzial
Regelungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> – Grundwasserneubildungsrate: mittel – Retentionsvermögen: mittel 	<ul style="list-style-type: none"> – keine besondere Bedeutung für die Regelungsfunktion
Filter- und Pufferfunktion	<ul style="list-style-type: none"> – Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: gering 	<ul style="list-style-type: none"> – keine Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion
Archivfunktion	<ul style="list-style-type: none"> – keine Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung – keine seltenen Böden 	<ul style="list-style-type: none"> – keine besondere Archivfunktion – keine seltenen Vorkommen

Die Bodenfunktionsbewertung verdeutlicht, dass die im Plangebiet vorkommenden Böden keine besonderen Funktionen aufweisen.

Schutzgut Wasser

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Juni 2023), Landschaftsrahmenplan Landkreis Rotenburg/ Wümme (2023), Nds. Bodeninformationssystem NIBIS (LBEG 2023), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2023).

Innerhalb des Plangebietes sind keine Fließ- und Stillgewässer vorhanden.

Der mittlere Grundwasserstand des oberflächennahen Grundwassers liegt ca. 0,90 bis 1,30 m unter der Geländeoberfläche. Die natürliche Grundwasserneubildung liegt im Durchschnitt bei ca. 200 bis 250 mm/Jahr und ist damit als mittel zu bewerten (NIBIS 2023). Aufgrund der vorhandenen Versiegelungen ist jedoch nicht auszuschließen, dass die Grundwasserneubildungsrate reduziert ist. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist gering.

Schutzgut Klima und Luft

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Juni 2023), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Rotenburg/ Wümme (2015), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2023).

Das Plangebiet weist aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzungsstrukturen sowie der relativ geringen Größe keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung auf. Allerdings sind der randliche Gehölzbestand sowie die vorhandenen großkronigen Laubbäume über Beschattung und Luftfilterung für das Kleinklima wirksam.

Erhebliche klimatische Belastungen sind derzeit im Plangebiet nicht erkennbar.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Juni 2023), örtliche Erhebungen, topograph. Karten, Landschaftsrahmenplan LK Rotenburg (Wümme)

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Iselersheim nördlich des Lupinendamms (K 136) und westlich der Iseler Straße.

Das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet und der näheren Umgebung ist durch die vorhandene Bebauung, die Sport- und Spielflächen sowie die am Ortsrand beginnenden Grünland- und Ackerflächen geprägt. Die Ortsränder sind überwiegend gut ausgeprägt und durch Gehölzbestände und Baumreihen eingefasst.

Im Unterschied zu anderen Findorff-Siedlungsdörfern verfügt Iselersheim über einen Ortsmittelpunkt. Dieser wird im westlichen Bereich zum einen durch die Findorff-Kirche mit angrenzendem Pfarr- und Gemeindehaus, das Findorff-Haus mit der Findorff-Grabstelle sowie die Plambeck-Remise geprägt. Die Dorfmitte von Iselersheim ist zudem durch eine Durchmischung von Wohnnutzungen und einzelnen Gewerbestandorten, kirchlichen Einrichtungen sowie am Rand liegende landwirtschaftliche Betriebsstätten geprägt. Es kommen ein- und zweigeschossige Gebäude vor. Vor allem im Bereich von Gewerbenutzungen und landwirtschaftlichen Betrieben ist aufgrund der großvolumigen Gebäude eine höhere städtebauliche Dichte erkennbar, während im übrigen Siedlungsbereich durch Gärten und Grünflächen die Verdichtung reduziert ist. Aufgrund der heterogenen Altersstruktur der Bebauung in der Ortsmitte mit einem Nebeneinander von älteren und jüngeren Gebäuden sowie der unterschiedlichen Nutzungsarten ist kein einheitliches Erscheinungsbild vorhanden.

Im Plangebiet selbst, das Teil der Ortsmitte ist, finden sich das großvolumige, zweigeschossige Gebäude der ehemaligen Grundschule, eine zum Teil zweigeschossig wirkende Sporthalle, das Feuerwehrgerätehaus, ein Kindergartengebäude sowie die Plambeck-Remise. Hinzutreten umfangreiche befestigte Außen-, Stellplatz- und Zufahrtsflächen, die durch Ziergrün- und Rasenflächen begleitet werden. Während sich das leerstehende Schulgebäude, die Sporthalle und das Feuerwehrgerätehaus durch Flachdächer und sehr flach geneigte Dächer auszeichnen, wird das Gebäude des Kindergartens durch ein Satteldach geprägt. Die Fassadenfarben variieren von weiß und hellgrau im Bereich der Schule und der Sporthalle bis zur rot und rotbraun bei der Feuerwehr und dem Kindergarten. Die Plambeck-Remise sowie das benachbarte Findorff-Haus weisen überdies Fachwerkfassaden-Elemente auf. Des Weiteren findet sich im Bereich des Plangebietes ein Rasensportplatz mit befestigter Laufbahn sowie ein kleineres Spielplatzareal. In Norden und Westen ist eine randliche Eingrünung mit einem Baum-Strauch-Bestand vorhanden. Einzelne, z. T. großkronige Laubbäume stehen außerdem auf der Nord- und Ostseite.

Unter Berücksichtigung des Bewertungsmaßstabes der Karte "Landschaftsbild" des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Rotenburg (Wümme) weist der Bereich des Plangebietes eine mittlere Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild auf.

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Informationsquellen

Örtliche Erhebungen (Juni 2023), topograph. Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Rotenburg/ Wümme (2015)

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind nicht erkennbar.

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Fläche

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Juni 2023), topograph. Karten, Flächennutzungsplan der Stadt Bremervörde

Im Plangebiet finden sich überwiegende bebaute Flächen, versiegelte Straßenverkehrsflächen sowie Grün- und Sportplatzflächen.

7.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die derzeitigen Nutzungsstrukturen bestehen bleiben, so dass sich der gegenwärtig vorhandene Zustand von Natur und Landschaft nicht wesentlich verändern wird.

7.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Ausgehend vom Basisszenario, den existierenden Belastungen des Naturhaushaltes und des Landschafts- und Ortsbildes sowie der städtebaulichen Konzeption werden nachfolgend die planungsbedingten Auswirkungen für Natur und Landschaft beurteilt.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der Planung werden überwiegend versiegelte und bebaute Flächen eines sonstigen Gebäudekomplexes sowie Sport- und Spielplatzflächen mit geringer Bedeutung (Wertstufe I) in Anspruch genommen, so dass hier planungsbedingt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten sind. Allerdings ist davon auszugehen, dass durch die Neubebauung die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche vorhandenen Laubbäume planungsbedingt verloren gehen. Insofern sind potenzielle Lebensräume für heimische Brutvögel und Fledermäuse betroffen. Die Stadt Bremervörde wird sich jedoch bemühen, hier einzelne Bäume bei der Umsetzung der Planung zu erhalten. Auf eine Erhaltungsfestsetzung ist jedoch verzichtet worden, da die Bäume die Bebaubarkeit der Flächen erheblich einschränken.

Im westlichen und nördlichen Teil des Plangebiets soll der Gehölzbestand des Siedlungsbereiches mit den größeren Einzelbäumen erhalten werden, so dass die Lebensraumfunktionen für Vögel und Fledermäuse bestehen bleiben. Hierzu erfolgt eine Festsetzung als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Baumerhalten. Ferner werden weitere am Rand stehende Einzelbäume, u. a. eine großkronige markante Eiche, erhalten. Der Schutz der zu erhaltenden Bäume vor Beeinträchtigungen ist zu beachten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Gehölzbestandes ist planungsbedingt nicht zu erwarten, da bereits gegenwärtig bauliche Anlagen und anthropogene Nutzungsstrukturen unmittelbar angrenzen. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen nur außerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume (zum Wurzelbereich gehört die Fläche unterhalb der Krone und die hieran anschließende Fläche von 1,50 m) zu errichten. Grundsätzlich sind zu erhaltende Bäume, auch im Nahbereich der Bauflächen, gegenüber Beeinträchtigungen jeglicher Art, insbesondere während der Bauarbeiten nach DIN 18920 zu schützen.

Da ein konkreter Zeitpunkt für den Abriss der Bestandsgebäude noch nicht feststeht, ist nicht auszuschließen, dass zwischenzeitlich potenzielle Lebensräume von hausbewohnenden Fledermäusen entstehen und damit betroffen sein könnten. Auch die Nutzung der Nisthilfen am Kindergarten durch Vögel ist möglich. Insofern sind entsprechende Vermeidungsvorkehrungen vorzunehmen.

Durch die Planung sind weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Natur- und Nationalparkflächen noch geschützte Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotope der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“ oder Wasser-/ Heilquellenschutzgebiete betroffen.

Schutzgut Boden

Durch die geplante Neubebauung werden die Bodenstrukturen und -funktionen in den bislang unbebauten Bereichen, die sich vor allem im Bereich der Sport- und Spielplatzflächen sowie der größeren Zierareale befinden, durch den Abtrag des Oberbodens und die baubedingten Versiegelungen erheblich beeinträchtigt. Allerdings werden hier aufgrund der vorhandenen Geländemodellierung und der anthropogenen Nutzung planungsbedingt nur bereits überprägte Böden in Anspruch genommen. Gegenwärtig ist vonseiten der Stadt Bremervörde beabsichtigt, die tieferliegenden Grundstücksflächen im Bereich des noch bestehenden Sportplatzes ohne wesentliche Geländeänderungen zu nutzen. Ein Bodenauftrag zur Nivellierung der tieferliegenden Flächen ist jedoch nicht grundsätzlich auszuschließen.

Seltene und schutzwürdige Böden oder Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung werden nicht in Anspruch genommen. Die Bodenfruchtbarkeit ist nur von untergeordneter Bedeutung, so dass hier keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Mit der Inanspruchnahme der bereits bebauten und versiegelten Bereiche, die den Gebäudebestand und die befestigten Außen- und Zufahrtsflächen umfassen, werden nur sehr stark überprägte Böden mit geringer ökologischer Bedeutung betroffen, so dass keine Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden zu erwarten sind. Mit der Nutzung bereits versiegelter Flächen erfolgt zudem eine Eingriffsminderung. Der Umfang der versiegelten Flächen liegt im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und des Sonstigen Sondergebietes bei etwa 0,650 ha und erreicht somit fast 50%.

Die Nutzung der vorhandenen öffentlichen Straßen (ca. 0,248 ha) für die Erschließung des Plangebietes führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, insbesondere mit Blick auf die hohe Verdichtungsempfindlichkeit im Südosten des Plangebietes, sollten Baumaterialien, Baumaschinen und Bauschutt überdies nur innerhalb der Bauflächen oder angrenzenden befestigten Flächen abgestellt und gelagert werden.

Dem Entstehen von Bodenbeeinträchtigungen sollte im Rahmen der Baumaßnahmen außerdem durch geeignete Maßnahmen (z. B. schonender Abtrag von Oberboden, kein Vermischen von Böden unterschiedlicher Herkunft, Vermeidung von Verunreinigungen, schichtentreuer Auf- und Abtrag, Schutz verdichtungsempfindlicher Böden durch Nutzung von Stahlmatten) entgegengewirkt werden.

Schutzgut Wasser

Mit der Versiegelung verliert der Boden, die Fähigkeit Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Sickerung dem Grundwasser zuzuführen. Insofern kann mit der Neubebauung eine Verringerung der Grundwasserneubildung und eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses verbunden sein. Aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelungen, die bereits zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung und einem höheren Abfluss von Niederschlagswasser geführt haben, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als weniger erheblich zu bewerten. Dies auch unter dem Aspekt, dass durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei Stellplätzen der Oberflächenwasseranfall vermindert werden kann.

Für das Plangebiet werden eine Bodenuntersuchung und darauf aufbauend ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, um die Bodeneigenschaften zu ermitteln und eine geordnete Oberflächenwasserableitung sicherzustellen. Ziel ist es, negative Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft zu vermeiden. Anfallendes Oberflächenwasser soll zudem möglichst auf den Grundstücken versickert werden. Sofern eine Versickerung nicht oder nicht gänzlich möglich ist, darf zur Vermeidung einer Überlastung der Gewässer Oberflächenwasser nur gedrosselt abgeleitet werden.

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.

Fließ- und Stillgewässer werden planungsbedingt nicht betroffen. Das Plangebiet liegt zudem nicht in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet, so dass keine erhöhten Anforderungen an die geplanten Nutzungen zu stellen sind.

Schutzgut Klima und Luft

Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind mit der Planung nicht verbunden, da die Fläche des Plangebietes keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung aufweist und zu einem nicht unerheblichen Teil bereits bebaut ist. Der Verlust eines Teils der Laubbäume kann sich allerdings auf das Kleinklima auswirken. Mögliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden durch den Erhalt des Gehölzbestandes im Norden und Westen des Plangebietes sowie einiger Einzelbäume allerdings vermindert. Zum Klimaschutz trägt die geplante Verwendung von regenerativen Energien zur Strom- und Wärmeerzeugung bei.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Mit dem Abriss der Bestandsgebäude und der geplanten Neubebauung wird sich das Landschafts- und Ortsbild verändern. Aufgrund der im Plangebiet existierenden Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden sowie der versiegelten Außenflächen sind die Beeinträchtigungen auf das Ortsbild als weniger erheblich einzustufen. Durch den Erhalt randlicher Gehölzbestände und der Plambeck-Remise bleiben zudem wichtige, das Ortsbild prägende Elemente und die Durchgrünung des Siedlungsbereiches bestehen, so dass negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild vermieden werden können. Durch die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Gebäudehöhe sowie durch die örtlichen Bauvorschriften ist außerdem davon auszugehen, dass sich die Neubebauung in das Ortsbild einfügen wird.

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen wie z. B. der Schießsportanlage, dem Dorfgemeinschaftshaus, von denen Lärmimmissionen ausgehen und auf die in der Nähe liegenden schutzwürdigen Bebauungen einwirken können, wird für die Planung eine Schalltechnische Untersuchung (ted GmbH, Bremerhaven) erstellt, deren Ergebnisse und Empfehlungen für ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen in den Entwurf der Planung einfließen werden.

In einem nach TA Luft 2021, Anhang 7 zu betrachtenden Umkreis von 600 m sind außerdem landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung vorhanden, so dass ein Geruchsmissionsgutachten durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen erstellt wurde, um zu beurteilen, ob die Geruchsbelastung im Plangebiet den Anforderungen der TA Luft entspricht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung des Szenario 2 die Geruchsbelastung im Norden des Plangebietes den Immissionsrichtwert von 15% der Geruchsstunden der Jahresstunden überschreitet. In den übrigen Bereichen liegen die Geruchswerte zwischen 6% bis maximal 15% der Geruchsstunden pro Jahr.

Da sich im Bereich des geplanten Schießstandes sowie in den Gebäuden und Einrichtungen der Gemeinbedarfsfläche, wie z. B. Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus, Sporthalle, Menschen nur „vorübergehend“ aufhalten, können im Plangebiet die höheren Immissionswerte von bis 15% Geruchsstunden der Jahresstunden (IW=0,15), vergleichbar mit dem Schutzanspruch für Dorfgebiete toleriert werden. Dies auch unter dem Aspekt, dass laut Baunutzungsverordnung auch in Dorfgebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Im südlichen und zentralen Teil des Plangebietes werden zudem Immissionswerte für Wohn- und Mischgebiete bereits eingehalten.

Der nördliche Bereich des Plangebietes, in dem der Immissionswert von 15% der Geruchsstunden pro Jahr überschritten wird, ist als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt worden. Um erhebliche Belastungen durch Geruchsmissionen zu vermeiden, ist hier die Errichtung und der Betrieb von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen nicht zulässig. Mit den vorgenannten Maßnahmen werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch vermieden.

Bau- und Bodendenkmale werden planungsbedingt nicht beeinträchtigt.

Mit der Neubebauung und den geplanten Nutzungen werden im Plangebiet wichtige dörfliche Funktionen (z. B. Kinderbetreuung, Sportstätte, Feuerwehr, Versammlungs- und Veranstaltungsmöglichkeit) für die Ortschaft Iselersheim geschaffen.

Schutzgut Fläche

Mit der Planung werden sowohl bebaute als auch unbebaute Flächen in Anspruch genommen. Die Nutzung der in der Ortsmitte vorhandenen Flächenpotenziale sowie bereits bebauter Flächen wirkt einem Flächenverbrauch im Außenbereich entgegen.

Wechselwirkungen

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Kumullierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In der Umgebung des Plangebietes sind keine Vorhaben oder Planungen bekannt, durch die es zu einer Kumulation von Umweltauswirkungen mit den Auswirkungen der hier in Rede stehenden Planung kommen könnte.

Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Stadt Bremervörde liegen keine Hinweise auf eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen vor.

7.6 Geprüfte Planungsvarianten

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind folgende Planungsvarianten geprüft worden:

Auf eine Anordnung der Schießsportanlage im westlichen Bereich des Plangebietes ist zur Vermeidung von Lärmbelastungen der angrenzenden schutzwürdigen Bebauung verzichtet worden.

Eine Erhaltungsfestsetzung von Bäumen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt nicht, um die Bebaubarkeit nicht zu stark einzuschränken.

7.7 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Nachfolgend werden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung geeignete Vorkehrungen zur Vermeidung und zur Verminderung der erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beschrieben:

- Festlegung einer nutzungs- und ortsbildgerechten Geschossigkeit und Gebäudehöhe sowie von örtlichen Bauvorschriften zu Gestaltung - Ziel: Einfügen der Neubebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch orts-untypische oder hohe Gebäude
- Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen für die Anbindung des Plangebietes - Ziel: Reduzierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers oder gedrosselte Ableitung in die Vorflut – Ziel: Sicherung des Wasserhaushaltes (Vermeidungsvorkehrung für das Schutzgut Wasser), Vermeidung einer übermäßigen Belastung des Gewässersystems)
- Erhalt der im Westen und Norden des Plangebietes existierenden Gehölzbestände sowie einzelner großkronigen Laubbäume - Ziel: Vermeidung eines Verlustes von potenziellen Lebensräumen für heimische Brutvögel u. Fledermäuse, Erhalt typischer Elemente des Ortsbildes und der Durchgrünung des Siedlungsbereiches, visuelle Abschirmung der Neubebauung

- Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände und Bäume vor Beeinträchtigungen, insbesondere während der Bauarbeiten, Kronen- und Wurzelbereiche zu erhaltender Bäume sind von baulichen Anlagen freizuhalten - Ziel: Vermeidung von negativen Auswirkungen auf zu erhaltende Gehölze, Sicherung der potenziellen Lebensraumfunktionen
- Beachtung artenschutzrechtlicher Vermeidungsvorkehrungen (zeitliche Vorgaben für die Baufeldräumungen, Untersuchung zu fällender höhlenreicher Bäume und abzureißender Gebäudes auf Vorkommen von Fledermäusen/ Vögeln) - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tierarten und von artenschutzrechtlichen Verstößen nach § 44 BNatSchG
- Nutzung von regenerativen Energien für die Wärme- und Stromgewinnung - Ziel: Förderung der Nutzung regenerativer Energien, Verminderung des Verbrauchs fossiler Brennstoffe und des damit verbundene Schadstoffausstoß
- Verwendung einer insektenschonenden und energieeffizienten LED-Beleuchtung mit niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe - Ziel: Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, Verminderung von Licht-Smog
- keine Verwendung nicht beschichteter oder nicht behandelter kupfer-, zink- oder bleigeddeckte Dacheindeckungsmaterialien - Ziel: Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen aus belastetem Niederschlagswasser
- Ausschluss von ungenutzten Schotter- und Kiesflächen - Ziel: Erhalt von Lebensraumfunktionen für heimische Pflanzen und Tierarten.
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes – Ziel: Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzzutes Mensch, Wahrung gesunder Lebensverhältnisse

Zum Schutz des Bodens wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz der Grundstückseigentümer oder derjenige, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet ist, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Es wird ferner im Rahmen der vorliegenden Planung empfohlen, dem Entstehen von Bodenbeeinträchtigungen im Rahmen der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen (z. B. schonender Abtrag von Oberboden, kein Vermischen von Böden unterschiedlicher Herkunft, Vermeidung von Verunreinigungen, schichtentreuer Auf- und Abtrag, Schutz verdichtungsempfindlicher Böden durch Nutzung von Stahlmatten) entgegenzuwirken.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

7.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Für die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung sollten folgende Maßnahmen seitens der Stadt Bremervörde ergriffen werden:

- Kontrolle der Einhaltung der im Bebauungsplan getroffenen städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen
- Kontrolle, ob der vorgesehene Erhalt und der Schutz der Baumbestände beachtet wird
- Prüfung der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsvorkehrungen
- Prüfung der Entwicklung der externen Ausgleichsmaßnahmen

7.9 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung - externe Ausgleichsmaßnahmen

Ausgehend vom vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft einschl. der Beeinträchtigungen, den Eingriffsfolgen sowie den Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe soll nachfolgend die Ausgleichbarkeit der Eingriffsfolgen aufgezeigt werden.

Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Beurteilung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung anhand des Bewertungsmaßstabes des "Osnabrücker Modells 2016".

Da für die Fläche für den Gemeinbedarf keine bebaubare Grundfläche festgesetzt wurde, wird für eine optimale bauliche Nutzung der Fläche von einer maximalen GRZ von 0,60 ausgegangen.

In die festgesetzte Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist neben dem Siedlungsgehölz auch der Baumbestand an der nördlichen Grenze aufgenommen worden, so dass sich eine Fläche von 0,090 ha ergibt.

Biotopbestand	Fläche (ha) x Wert (WE)	Summe (WE)
sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex (ONZ), Gebäude und versiegelte Flächen	0,610 x 0,00	0,000
Zierrabatte, Scherrasen (ER/ GR)	0,180 x 0,90	0,162
Sportplatz mit z. T. befestigten Flächen (PSP)	0,644 x 0,70	0,451
Spielplatz (PSZ)	0,133 x 0,50	0,066
Gehölzbestand des Siedlungsbereiches (HSE)	0,079 x 1,70	0,134
Straße (OVS)	0,248 x 0,00	0,000
Einzelbaum	---	---
Eingriffsflächenwert		0,813

WE = Werteinheit

Planung	Fläche (ha) x Wert (WE)	Summe (WE)
Fläche für den Gemeinbedarf - bebaute Fläche bei einer angenommenen GRZ von 0,60 (1,421 ha x GRZ 0,60 = 0,852 versiegelt)	0,852 x 0,00	0,000
Fläche für den Gemeinbedarf - unbefestigte Außen-, Spiel- und Freiflächen bei GRZ 0,60	0,478 x 0,70	0,335
Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Gehölzbestand des Siedlungsbereiches (HSE) und Baumbestand im Norden)	0,090 x 1,70	0,153
Sonstige Sonderbaufläche - bebaute Fläche bei GRZ 0,80 (0,226 ha x GRZ 0,80 = 0,181 ha versiegelt)	0,181 x 0,00	0,000
Sonstige Sonderbaufläche - unbefestigte Außen- und Freiflächen	0,045 x 0,70	0,032
Straße (OVS)	0,248 x 0,00	0,000
Einzelbaum	---	---
Kompensationsflächenwert		0,520

WE = Werteinheit

Bilanzierung

Kompensationsflächenwert	0,520 WE
- Eingriffsflächenwert	- 0,813 WE
Summe	- 0,293 WE

WE = Werteinheit

Mit Realisierung der geplanten Neubebauung verbleiben Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Das Bilanzierungsmodell ergibt ein Defizit von ca. 0,293 Wertpunkten. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind daher erforderlich.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Stadt Bremervörde wird für den erforderlichen Ausgleich planungsbedingter Eingriffe geeignete externe Kompensationsflächen an anderer Stelle bereitstellen und die Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen als Ersatz für die Gehölzbeseitigungen vornehmen.

Der Standort der Kompensationsflächen sowie die geplanten ökologischen Maßnahmen werden in den Entwurf der Planung einfließen.

7.10 Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Informationen zu den Schutzgütern Boden/ Fläche, Klima/Luft, Wasser, Landschafts- und Ortsbild sowie Mensch sind dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme), dem NIBIS-Kartenserver des LBEG sowie den Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klima entnommen worden. Ferner wurden eine Geländebegehung sowie eine Biotoptypenkartierung im Juni 2023 durchgeführt.

Für die Planung wurde außerdem eine artenschutzrechtliche Betrachtung zu Brutvögeln und Fledermäusen erstellt. Darüber hinaus wird eine Boden- und Baugrunduntersuchung durchgeführt, um die Tragfähigkeit des Untergrundes zu bestimmen und die Versickerungsfähigkeit der Böden zu ermitteln. Darauf aufbauend wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Das Ergebnis des Boden- und Baugrundgutachtens und das Oberflächenentwässerungskonzept werden im Entwurf Berücksichtigung finden.

Zur Ermittlung möglicher von Plangebiet ausgehender und auf benachbarte schutzwürdige Bebauung einwirkende Lärmemissionen wird eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Auf das Plangebiet möglicherweise einwirkende Geruchsimmissionen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Tierhaltung werden im Rahmen eines Geruchsimmissionsgutachtens geprüft. Die Ergebnisse werden in den Entwurf der Bauleitplanung aufgenommen.

Bei der Zusammenstellung der für die vorliegende Planung notwendigen Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die zur Unvollständigkeit der Unterlagen geführt hätten.

7.11 Zusammenfassung

Die Stadt Bremervörde stellt den Bebauungsplan Nr. 131 "Ortsmitte Iseleersheim" auf, um in der Dorfmitte von Iseleersheim nach Aufgabe des Standortes der ehemaligen Findorff-Grundschule im Jahr 2017 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Standortes zu schaffen. Nach dem Abriss des Grundschulgebäudes und der Sporthalle sowie mittelfristig auch des Feuerwehrgerätehauses und des Kindergartengebäudes ist die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte, eines Dorfgemeinschaftshauses (DGH), eines Feuerwehrgebäudes und einer Sporthalle vorgesehen. Ferner soll auch der örtliche Schützenverein die Möglichkeit erhalten, im östlichen Teil den Neubau eines teils offenen Schießstandes realisieren zu können.

Im Plangebiet wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Kulturellen, sportlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und "Feuerwehr" sowie eine Sonderbaufläche (S) mit Zweckbestimmung "Schießsportanlage" ausgewiesen. Durch die angestrebte städtebauliche Entwicklung und die Flächeninanspruchnahme werden sich Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser ergeben. Aufgrund der im Plangebiet existierenden Bebauung, durch den Erhalt randständiger Gehölzstrukturen sowie die Gestaltung der Neubebauung sind die Beeinträchtigungen auf das Ortsbild sowie das Schutzgut Klima/ Luft als weniger erheblich einzustufen. Um potenzielle Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch vom Plangebiet ausgehende Lärmemissionen zu ermitteln, und auf das Plangebiet einwirkende landwirtschaftliche Geruchsimmissionen zu bewerten, werden eine

Schalltechnische Untersuchung und ein Geruchsimmissionsgutachten erstellt. Der Ausgleich planungsbedingter Eingriffe erfolgt extern.

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie europäische Vogelarten i.S. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL). Diese Arten stehen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG unter besonderem Schutz; es ist verboten,

„1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzung-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“

Gemäß § 44 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Gleiches gilt für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Lebende Pflanzen der besonders und streng geschützten Arten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 131 "Ortsmitte Iselersheim" sind im Rahmen der Biotopkartierung keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten festgestellt worden, so dass planungsbedingt weder eine Schädigung noch eine Zerstörung dieser Pflanzen und ihrer Standorte zu erwarten ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit nicht ausgelöst.

Brutvögel und Fledermäuse

Die am Rand des Plangebietes vorkommenden Gehölzbestände sowie die großkronigen Laubbäume stellen potenzielle Lebensräume für heimische Brutvögel und Fledermäuse dar und werden daher erhalten. Eine für die Realisierung der Neubebauung erforderliche Fällung von Gehölzen darf nur innerhalb des in § 39 Abs. 5 BNatSchG festgelegten Zeitraumes zwischen Oktober und Februar und damit außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln erfolgen, so dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Vor der Fällung sind die betroffenen Gehölze zudem auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten, Brutvogelnester sowie auf das Vorkommen von Eichhörnchen-Kobeln durch einen fachkundigen Sachverständigen zu prüfen und schriftlich mit Fotografie zu dokumentieren. Sollten Fledermäuse, Eichhörnchen oder brütende Vögel festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) abzustimmen.

In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres das Nichtvorhandensein von dauerhaft besetzten Nistplätzen oder von besetzten Baumhöhlen durch Vögel und Fledermäuse unmittelbar vor dem Eingriff durch einen fachkundigen Sachverständigen zu prüfen und zu dokumentieren.

Gebäude sind vor dem Abriss auf ein Vorkommen von Fledermäusen oder brütenden Vögeln (wie z. B. Schwalben) durch einen fachkundigen Sachverständigen zu prüfen und schriftlich mit Fotografie zu dokumentieren. Sollten Fledermäuse oder brütende Vögel festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) abzustimmen.

Demzufolge ist aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor Beginn der Baumaßnahmen und der Durchführung von Gehölzbesichtigungen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Des Weiteren sind folgende Vermeidungsvorkehrungen zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen sowie weiterer Arten zu beachten:

⇒ Zur Vermeidung unnötiger Lebensraumzerstörungen sind Gehölzfällungen auf das notwendige Maß zu reduzieren.

⇒ Während der gesamten Zeit der Bautätigkeiten ist der Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen), auch im baustellennahen Bereich, zu gewährleisten (u. a. Schutz vor mechanischer Beschädigung von Baumkronen, Rinden und Wurzeln durch Geräte und Baufahrzeuge). Baufahrzeuge und Baumaterialien sind nur im Bereich der Bauflächen oder in benachbarten befestigten Flächen abzustellen.

⇒ Um mögliche Konflikte hinsichtlich besonders geschützter Brutvögel zu vermeiden, sind Baumaßnahmen (inkl. Baustelleneinrichtung) sowie Abrissmaßnahmen erst nach Beendigung der Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel (zwischen Mitte März und Mitte Juli) durchzuführen.

⇒ Es ist ferner zu empfehlen, dass während der Bauzeit keine unnötigen Tierfallen (beispielsweise ebenerdige steile Schächte, nach oben offene Rohre etc.) ent- bzw. bestehen, um Individuenverluste oder ungeplante Brutstätten im Baubereich zu vermeiden.

⇒ Mit Blick auf den Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, ist im Plangebiet außerdem eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Beleuchtung mit niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu verwenden, um Licht-Smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten zu minimieren.

Unter der Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen sowie der Vermeidungsvorkehrungen ist im Hinblick auf die Anforderungen der §§ 39 und 44 BNatSchG von einer artenschutzverträglichen Umsetzung der Planung auszugehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit nach § 44 BNatSchG nicht ausgelöst. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Vergleichbarkeit mit umliegenden Biotopstrukturen bei einer Umsetzung der Planung die ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt ist.

9. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

Baudenkmale

Alle innerhalb des Plangebietes vorhandenen baulichen Anlagen unterliegen nicht dem Denkmalschutz des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich im Bereich des Findorff-Hauses das denkmalgeschützte Grabmal des Moorkolonisators Christian Findorff. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Gehölzbestände ist eine Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Objektes nicht zu erwarten. Rein vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass nach § 10 NDSchG die Errichtung, Beseitigung oder Änderung von baulichen Anlagen in der näheren Umgebung der Denkmale einer Genehmigungspflicht der jeweils zuständigen unteren Denkmalbehörde unterliegt - unabhängig von der Notwendigkeit einer Baugenehmigung. Ist für eine Maßnahme eine Baugenehmigung

oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich, so umfasst diese bereits die Genehmigung nach § 10 NDSchG.

Archäologische Denkmalpflege

Im Hinblick auf die Belange der Archäologischen Denkmalpflege ist folgender Hinweis zu beachten:

Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Kreisarchäologie des Landkreises Rotenburg (Wümme) unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

10. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Im Plangebiet befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe oder landwirtschaftlichen Nutzflächen. In einem nach TA Luft 2021, Anhang 7 zu betrachtenden Umkreis von 600 m sind jedoch landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung vorhanden, so dass für die Planung ein Geruchsimmissionsgutachten, das von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Bremervörde 09.2023) erstellt wurde. Im Rahmen des Gutachten ist ermittelt und beurteilt worden, ob die Geruchsbelastung im Plangebiet den Anforderungen der TA Luft entspricht. Das Geruchsimmissionsgutachten ist der Begründung im Anhang beigelegt. Die Ergebnisse des Geruchsimmissionsgutachtens sind die Planung eingeflossen. Hierzu wird auf Kap. 6 „Belange des Immissionsschutzes“ verwiesen.

Es wird vorsorglich außerdem darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung und der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, auch innerhalb des Plangebietes zu tolerieren sind.

Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist auch weiterhin uneingeschränkt über die öffentlichen Straßen sowie die Wirtschaftswege gewährleistet.

Bezüglich der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange (Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel) wird auf Kapitel 2 "Planungsrechtliche Rahmenbedingungen" der Begründung verwiesen.

11. BELANG DER WASSERWIRTSCHAFT UND DES HOCHWASSERSCHUTZ

Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet gehört zum Verbandsgebiet des Unterhaltungsverbandes Nr. 82 Obere Oste. Verbandsgewässer und -anlagen sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden.

Bezüglich der Oberflächenwasserbewirtschaftung wird auf Kap. 13 verwiesen.

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Wasser- oder eines Heilquellenschutzgebietes noch innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes.

Hochwassergefährdung und Hochwasserschutz

Der Länderübergreifende Raumordnungsplan zum Hochwasserschutz vom 19.08.2021 (BGBl. I S. 3712) hat zum Ziel, das Hochwasserrisiko in Deutschland zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen, indem eine effektive raumplanerische Hochwasservorsorge zur Anwendung kommt. Dabei sind folgende Prüfvorgaben in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

Hochwasserrisikomanagement

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Klimawandel und -anpassung

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Laut dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme) liegt der Bereich des Plangebietes nicht in einem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz. Das Plangebiet befindet sich laut den Umweltkarten (Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2023) nicht in einem per Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach §§ 76 und 78 WHG bzw. §§ 115 und 116 NWG oder in einem nach § 78 Abs. 2 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Im Nahbereich des Plangebietes existiert kein Risikogewässer gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL). Die als Risikogewässer eingestufte Oste verläuft rd. 2,20 km östlich des Plangebietes. Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) 2. Zyklus 2016 - 2021 wird das Plangebiet einem Gebiet zugeordnet, in dem signifikante Schäden durch Hochwasser nur mit niedriger Wahrscheinlichkeit auftreten werden. Das Plangebiet befindet sich in einem durch die HWRM-RL festgestellten Küstengebiet, so dass eine potenzielle Gefährdung durch eindringendes Meerwasser nicht auszuschließen ist. Das Plangebiet stellt aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung keine potenziell nutzbare oder aktivierbare Retentionsfläche für den Hochwasserschutz dar.

Das Gefahrenpotenzial einer Überflutung mit damit verbundenen Hochwasserschäden wird aufgrund des bestehenden Hochwasserschutzes durch die vorhandenen Hauptdeiche an der Oste und der Elbe sowie an der Nordseeküste als eher gering eingeschätzt. Dies auch unter dem Aspekt, dass die Hochwasserschutzmaßnahmen stetig verbessert sowie den aktuellen und künftigen Anforderungen angepasst werden.

Im Rahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung wird die Stadt Bremervörde die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse (z. B. Versickerung und/oder gedrosselte Ableitung von Oberflächenwasser, Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei Stellplätzen) veranlassen.

12. ALTABLAGERUNG UND ALTSTANDORTE

Der Stadt Bremervörde sind für den Bereich des Plangebietes keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme) als untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

13. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND

Energieversorgung

Das Plangebiet ist an das Strom- und Gasnetz angeschlossen, so dass die Energieversorgung sichergestellt ist. Träger der Energieversorgung ist die EWE Netz GmbH.

Im Bereich des Plangebietes und der Umgebung befinden sich Versorgungsleitungen (Strom, Gas) der EWE Netz GmbH (2023). Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Durchführung von Baumaßnahmen vor Ort genau zu erkunden.

Da nicht auszuschließen ist, dass der Grundversorger künftig keine Gasversorgung mehr zur Verfügung stellen wird, ist die Wärmeversorgung durch die Nutzung alternativer Energiequellen (z. B. die Nutzung und Speicherung Solarenergie, Wärmepumpe, Blockheizkraftwerk) durch den Grundstückseigentümer/ Betreiber sicherzustellen. Die EWE Netz GmbH sollte zudem informiert werden, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt oder im Schwerpunkt auf den Einsatz fossiler Brennstoffe verzichtet wird.

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Versorgungsleitungen (Strom, Gas) nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die für die Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen unter Berücksichtigung der maßgeblichen technischen Vorschriften bzw. Regelwerke und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu errichten sind. Grundlage für die Leitungstrasse ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“. Die Leitungstrasse ist so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß den VDE- und DVGW-Regelwerken eingehalten werden. Gleiches gilt für die Änderung oder die Anpassung der Anlagen. Die Kabelschutzanweisung des Versorgungsunternehmens ist zu beachten.

Darüber hinaus sind Oberflächenbefestigungen im Bereich von Versorgungsleitungen so zu planen und auszuführen, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos möglich sind. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen.

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Planbereiches wird über die Deutsche Telekom Technik GmbH und die EWE Netz GmbH sichergestellt.

Im Bereich des Plangebietes und der Umgebung können sich Telekommunikationsleitungen der Versorgungsträger befinden. Die Lage der Leitungstrassen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen und vor Baubeginn vor Ort zu erkunden. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Telekommunikationsleitungen nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. Die Kabelschutzanweisungen der Versorgungsunternehmen sind zu beachten. Gleiches gilt für die Änderung oder die Anpassung der Anlagen.

Bei Baumaßnahmen sind für die Ergänzung oder Änderung von Telekommunikationsleitungen auf den Grundstücken des Plangebietes entsprechende Anträge an die Versorgungsträger oder Anbieter zu stellen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordination mit den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger, sollten die Erschließungsmaßnahmen frühzeitig mit der Deutschen Telekom Technik GmbH und/ oder der EWE Netz GmbH abgestimmt werden.

Bei Baumpflanzungen sollte das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" (FGSV, Ausgabe 2013) beachtet werden.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über den Anschluss an das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz sichergestellt. Träger der Trinkwasserversorgung ist die EWE Netz GmbH.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die im Plangebiet in unmittelbarer Nähe des derzeitigen Feuerwehrstandortes vorhandene Saugstelle.

Für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen ist nach dem Merkblatt DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-2 von einem Löschwasserbedarf im Mittel von mind. 48 m³/h über einen Zeitraum von 3 Stunden auszugehen.

Sollte für die Sicherung der Löschwasserversorgung die Installation einer weiteren Löschwasserentnahmestelle im Plangebiet erforderlich sein, sind der Standort sowie die notwendige Entnahmekapazität mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Für das Plangebiet wird eine Boden- und Baugrunduntersuchung mit Prüfung der Versickerungsfähigkeit der Böden durchgeführt. Auf dieser Grundlage wird ein Oberflächenwasserbewirtschaftungskonzept für die Gemeinbedarfsfläche und das Sonstige Sondergebiet erstellt.

Das im Plangebiet im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und des Sonstigen Sondergebietes anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit auf diesen Grundstücksflächen über geeignete Sickeranlagen versickert werden. Die Sickeranlagen sind dabei unter Beachtung des ATV-Regelwerkes DWA-A 138 zu dimensionieren und zu betreiben.

Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht oder nicht gänzlich möglich sein sollte, kann das anfallende Oberflächenwasser über Regenwasserleitungen in offene Gräben und anschließend in die Vorflut abgeleitet werden. Um bei Starkregenereignissen eine Überlastung der Kanalisation und des Gewässersystems zu vermeiden, darf anfallendes Oberflächenwasser nur gedrosselt mit 1,5 l/sec.*ha abgeführt werden. Die für eine gedrosselte Ableitung ggf. erforderlichen Regenrückhaltungen (z. B. Regenrückhaltungen, Zisternen) sind im Bereich der Bauflächen vorzusehen und entsprechend zu dimensionieren.

Die Oberflächenwasserentsorgung im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt wie bisher durch Ableitung in den Straßenseitenraum.

Die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer ist nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Ein entsprechender prüffähiger Antrag ist bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

In den nachfolgenden wasserrechtlichen bzw. bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren sind außerdem die erforderlichen Nachweise für die ordnungsgemäße Oberflächenwasserentsorgung zu erbringen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung für das Plangebiet wird über den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation mit Ableitung des Schmutzwassers in die Kläranlage Bremervörde gewährleistet.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung fällt in den Zuständigkeitsbereich des Landkreises Rotenburg (Wümme) und wird durch diesen bzw. dessen Auftragnehmer sichergestellt.

Baugrund

Nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (NIBIS-Kartenserver 2023) finden sich im Untergrund des Plangebietes keine löslichen Gesteine (z. B. Kalkstein, Salz, Gips), so dass keine Erdfallgefahr besteht. Bei Bauvorhaben kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich einer Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Im Plangebiet steht nach Auskunft des LBEG (2023) gut tragfähiger Baugrund mit nicht hebung- und setzungsempfindlichen Lockergesteinen an. Dennoch ist es zu empfehlen, für Bauvorhaben die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen einer Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die Vorgaben der DIN-

Normen als gesetzlich geltende technische Baubestimmungen zu beachten. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (NIBIS) entnommen werden, sie ersetzen jedoch keine Baugrunduntersuchung.

Laut der Themen- und Auswertungskarte "Bergbau" des NIBIS-Kartenservers (LBEG 2023) existieren im Plangebiet weder Bergbaurechte, Bergwerkseigentum, Einwirkungsbereiche von bergbaulichen Maßnahmen noch Altverträge oder Erlaubnisse nach § 7 Bundesberggesetz (BBergG) zur Aufsuchung von volkswirtschaftlich bedeutenden Bodenschätzen.

14. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

15. VERFAHREN

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bremervörde hat in seiner Sitzung am 14.02.2023 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 131 "Ortsmitte Iseleersheim" gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis erfolgt.

Des Weiteren hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Bremervörde in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 131 "Ortsmitte Iseleersheim" und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Für den Bebauungsplan Nr. 131 "Ortsmitte Iseleersheim" der Stadt Bremervörde ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Der Rat der Stadt Bremervörde hat den Bebauungsplan Nr. 131 "Ortsmitte Iseleersheim" nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Bremervörde, den

.....
Bürgermeister

erarbeitet durch:



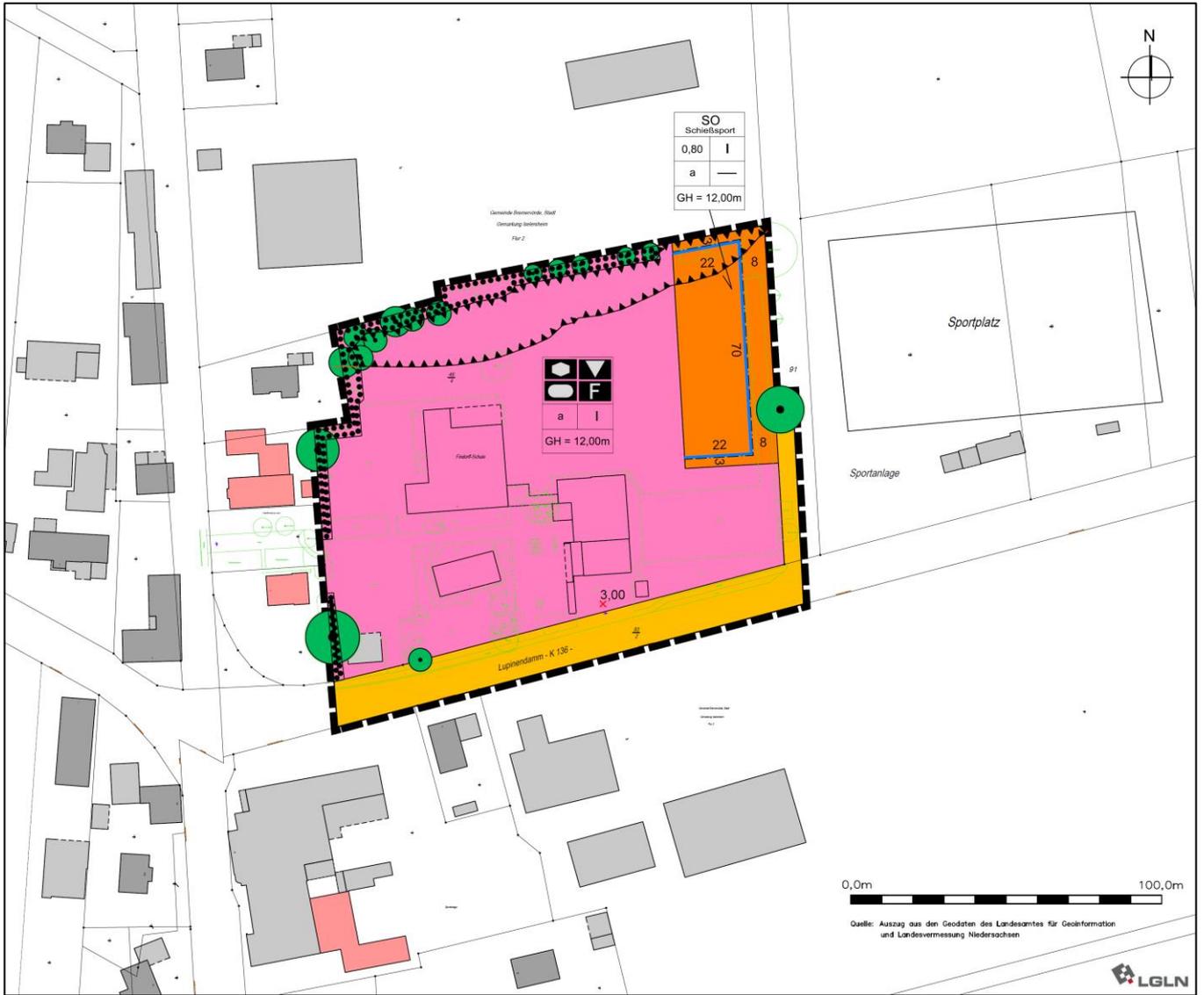
PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR

Am Heuberg 22
21755 Hechthausen
email: planungsbuero.doerr@t-online.de
Tel: 04774-991153
www.planungsbuero-doerr.de

Hechthausen, den

16. ANHANG

- Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 131 "Ortsmitte Iselersheim", Stadt Bremervörde (Auszug)
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen
- Geruchsimmissionsgutachten zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 131 „Ortsmitte Iselersheim“ der Stadt Bremervörde (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Fachbereich 5, Bremervörde 09.2023)



STADT BREMERVÖRDE
 LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)
BEBAUUNGSPLAN NR. 131
"ORTSMITTE ISELELSHEIM"
 - EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN -
 Entwurf - Stand: Oktober 2023
 PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR • ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



1.4.2. Sonstige Sondergebiete "Schießsport"
(§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,80

2.5. Grundflächenzahl (GRZ)

I

2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

12,00 m

2.8. Höhe der baulichen Anlage in Metern als Höchstmaß (Gebäudehöhe GH)

3,00 ×

Bezugspunkt für die festgelegte Höhe baulicher Anlagen (GH) ü. NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a

3.3. Abweichende Bauweise



3.5. Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



4.1. Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen:



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Feuerwehr

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)



Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen



15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

5

Abstände in Metern



Baumaß (nachrichtlich)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In der festgesetzten Sonstigen Sonderbaufläche (SO) "Schießsport" gemäß § 11 BauNVO sind allgemein zulässig:
 - eine offene und/ oder geschlossene Schießsportanlage
 - zweckgebundene bauliche Anlagen und Einrichtungen wie Lager- und Technikeinrichtungen, Vereins-, Schulungs- und Aufenthaltsräume, Büroräume, Sanitäreinrichtungen
 - barrierefreie Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO für die zugelassene Nutzung
 - Anlagen für die Regenrückhaltung
2. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig.
3. Für die Bestimmung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bzw. der Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage von 3,00 m NHN am festgelegten Bezugspunkt maßgebend.
4. Die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 - zu schützen. Kronen- und Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Gehölze sind bei Abgang durch die gleiche Art (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammdurchmesser 12- 14 cm) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung muss durch den jeweiligen Eigentümer in der nächsten Pflanzperiode nach festgestelltem Abgang des festgesetzten Baumes erfolgen.
5. In den festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Kronen- und Wurzelbereiche sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Bei Abgang sind sie durch Nachpflanzungen mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen und -sträuchern zu ersetzen. Die Nachpflanzung sollte zeitnah in der nächsten Pflanzperiode durch den jeweiligen Eigentümer erfolgen.
6. Die Flächen von Kfz-Stellplätzen sind so zu befestigen (z. B. durch Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), dass keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt.
7. Innerhalb der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist die Errichtung und der Betrieb von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

1. Für neu zu errichtende Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Wintergärten als Aufenthaltsräume der Hauptanlage sowie Garagen/ Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile wie Gauben, Zwerchgiebel, Erker, Friesengiebel und Zwischenbauten.
 2. Für die Dacheindeckung neu zu errichtender Hauptgebäude sind nur gedeckte Farbtöne zulässig, die sich in Umgebung einfügen. Stark glänzende oder reflektierende Farben oder Materialien sind nicht zulässig. Ausgenommen von der Festsetzung sind technische Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
- Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedachte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.
3. Es ist für die Außenbeleuchtung eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu verwenden, um Licht-Smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten zu minimieren. Dabei ist Folgendes zu beachten:
 - Einsatz von künstlichem Licht nur dort, wo es notwendig ist,
 - Minimierung von Beleuchtungsdauer und -intensität auf das notwendige Mindestmaß, auch während der Bauphase
 - eine Dauerbeleuchtung, auch während der Bauphase, ist auszuschließen
 - abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse,
 - Verhinderung der Abstrahlung über die Horizontale, insbesondere auf angrenzende Gehölze und Biotope
 - Oberflächentemperatur unter 60 °C,
 - bei Anstrahlungen Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt, vorzugsweise Beleuchtung von oben,
 - Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur kleiner-gleich 3000 Kelvin
 4. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der örtlicher Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 BauNVO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Rotenburg (Wümme) unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

2. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme) zu informieren.

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

4. Gemäß § 39 BNatSchG dürfen Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres weder entfernt noch abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb des vorgenannten Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaft besetzten Nistplätzen oder von besetzten Baumhöhlen durch Vögel und Fledermäuse unmittelbar vor dem Eingriff durch einen fachkundigen Sachverständigen zu prüfen und schriftlich mit Fotografie zu dokumentieren.

Vor Beginn von Gehölzbeseitigungen in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind die Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten, Brutvogelnester sowie auf das Vorkommen von Eichhörnchen-Kobel durch einen fachkundigen Sachverständigen zu prüfen und schriftlich mit Fotografie zu dokumentieren. Sollten Fledermäuse, Eichhörnchen oder brütende Vögel festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor dem Abriss von Gebäuden, dem Beginn von Baumaßnahmen und vor der Durchführung von Gehölzbeseitigungen grundsätzlich auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Gebäude sind vor dem Abriss oder wesentlichem Umbau auf ein Vorkommen von Fledermäusen oder brütende Vögel (wie z. B. Schwalben) durch einen fachkundigen Sachverständigen zu prüfen und schriftlich mit Fotografie zu dokumentieren. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

6. Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Sowohl die Anlage von flächigen Stein-, Kies- oder Schotterbeeten als auch die Verwendung von Vlies- oder Folienabdeckung widerspricht der vorgenannten Regelung des § 9 Abs. 2 NBauO und ist daher nicht zulässig.

7. Mögliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung sowie die Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge sind angesichts der räumlichen Lage in einem ländlich geprägten Bereich im Plangebiet zu tolerieren.

Die der Planung und den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Bremervörde während der Öffnungszeiten eingesehen werden.