

instara

Bebauungsplan Nr. 125 „Vörder Feld Nord“ Stadt Bremervörde

Entscheidungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen
und Hinweisen

- Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB / Scoping)
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

(Proj.-Nr. 27432-42 / Stand: 10.05.2024)

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE

- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade
- Samtgemeinde Selsingen
- Wasserverband Bremervörde
- TenneT TSO GmbH
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Otterndorf –
- Niedersächsische Landesforsten — Forstamt Rotenburg
- NLWKN-Betriebsstelle Stade

ANREGUNGEN UND HINWEISE

1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 Landkreis Rotenburg (Wümme)

(Stellungnahme vom 03.01.2023)

Von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs.1 wie folgt Stellung:

1. Regionalplanerische Stellungnahme:

Das Plangebiet des B-Plan Nr. 125 befindet sich innerhalb eines durch den RROP festgelegten zentralen Siedlungsgebiets und grenzt im Osten an ein landwirtschaftliches Vorbehaltsgebiet. Bisher befindet sich landwirtschaftliche Nutzung auf dieser Fläche. Die Fläche ist umgeben von landwirtschaftlicher Nutzung, nur im Süden grenzt sie an bestehende Wohnbebauung an. Der bestehende FNP weist an dieser Stelle bereits Wohnbebauung aus. Der neue B-Plan soll diese vorhandene Wohnbebauung nach Norden hin erweitern. Eine Siedlungserweiterung im, durch den RROP definierten, Mittelzentrum Bremervörde entspricht dem Ziel der Raumordnung (Kap. 2.1 Ziffer 01 Satz 3): „Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen“. Daher sieht die Regionalplanung eine Erweiterung der Wohnbauflächen auf dem Vörder Feld in Bremervörde als sinnvoll an.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Allerdings sind die Flächen bereits im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt, wie nachfolgend auch korrekt angemerkt.

Zu 1. Regionalplanerische Stellungnahme:

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

2. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme:

Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Gegen den Bebauungsplan Nr. 125 „Vörder Feld Nord I“ bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Planänderungsgebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine vor.

Sollten bei Erdarbeiten vor Ort unnatürliche Sedimentverfärbungen, Bodengerüche oder Ablagerung von Abfällen vermutet oder festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Auf die Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Rotenburg (Wümme) wird hingewiesen.

Die Vorsorgepflicht gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist gemäß § 7 des BBodSchG zu beachten.

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.

Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Niederschlagswasserbeseitigung:

Grundsätzlich ist für das Planänderungsgebiet das anfallende Niederschlagswasser unschädlich gegenüber Dritten unter Beachtung der

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Zu 2. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme:

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehende Hinweis wird dahingehend berücksichtigt, dass nachfolgender Hinweis auf die Meldepflicht bisher unbekannter Altlasten in die Planzeichnung sowie die Begründung aufgenommen wird.

„Altlasten

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

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Durchführung von konkreten Baumaßnahmen und damit auf die nachgelagerte Planungsebene. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden sie zur Kenntnis genommen.

Für die Straßenplanung sowie die Entwässerungsplanung wurde ein Fachingenieurbüro (Schmidt & Rietzke) beauftragt und auf Basis des vorliegenden geotechnischen Berichtes vom 24.05.2023 (Ingenieurgruppe PTM) sowie anhand des städtebaulichen Konzeptes eine Vorplanung

Anregungen und Hinweise

Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) zu beseitigen.

Es ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser entweder zurückzuhalten und gedrosselt dem nächsten Vorfluter zuzuführen (Regenrückhaltebecken) oder in Form einer Versickerungsmulde in das Grundwasser einzuspeisen.

Für die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens (RRB) ist ein wasserbehördliches Genehmigungsverfahren nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz oder ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Entsprechende Anträge sind bei der unteren Wasserbehörde oder dem Amt für Bauaufsicht einzureichen.

Vom Aufsteller ist im Zuge des B-Planverfahren zu prüfen, ob für die vorgesehene Maßnahme zur Regenrückhaltung ausreichend Fläche zur Verfügung steht. Die Planung für die Einleitung in einen Vorfluter ist zu konkretisieren.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

erarbeitet, deren Ergebnisse in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Dementsprechend ist vorgesehen, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser möglichst dezentral zu bewirtschaften, auch wenn aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers nur eingeschränkt möglich ist.

Dementsprechend sind in den Teilen des Plangebietes, die für eine geringere verdichtete Bauweise vorgesehen sind, auf den jeweiligen Baugrundstücken geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m³ vorzusehen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zur Bewässerung des Gartens zu nutzen und darf darüber hinaus in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Für den Bereich der öffentlichen Straßen ist die Anlage von Mulden vorgesehen, in die das Niederschlagswasser eingeleitet werden kann. Bei den stärkeren Niederschlägen wird dann das Oberflächenwasser über die Straßenabläufe dem straßenbegleitenden RW-Kanal zugeführt. Dieser RW-Kanal leitet dann das anfallende Oberflächenwasser der Straßen und aus den Not- bzw. Drosselabläufen von den Grundstücken einem neu anzulegenden Regenrückhaltebecken am Tiefpunkt des Plangebietes in der Nähe der Walkmühlenstraße zu. Anschließend wird das Wasser gedrosselt in das bestehende Vorflutsystem eingeleitet.

Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt.

Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Durchführung von konkreten Baumaßnahmen und damit auf die nachgelagerte Planungsebene. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden sie zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Hinweise wurden im Rahmen der Vorplanung zur Entwässerung berücksichtigt und im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine ausreichend große Fläche für das geplante Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt.

Anregungen und Hinweise

Sollte die hier geplante Entwässerung andere Bebauungspläne wie zum Beispiel „Vörder Feld I“ oder das bereits bestehende Regenrückhaltebecken beeinflussen, so ist das entsprechend zu konkretisieren. Ggf. sind Änderungen der bestehenden Genehmigungen/Erlaubnisse oder andere Nachweise (hydraulisch) erforderlich.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nur möglich, wenn eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vorliegt. Durch entsprechende Bodenuntersuchungen ist die Durchlässigkeit des Untergrundes im B-Planverfahren nachzuweisen. Das Bodengutachten ist dann dem jeweiligen B-Plan beizufügen.

Niederschlagswasser von Verkehrsflächen und Parkplätzen darf nur durch den bewachsenen Boden versickert werden. Eine Versickerung in Rigolen, Rohrrigolen oder Schächten ist bei dieser Herkunftsart nicht möglich. Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser, sofern die Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei eingedeckt sind, darf dagegen in Rigolen, Rohrrigolen oder Schächten versickert werden.

Ist in dem B-Planverfahren der Nachweis erbracht, dass die Ableitung des Niederschlagswassers aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse nicht durch Versickerung erfolgen kann, so ist das Niederschlagswasser im B-Plangebiet entsprechend mit einem Regenrückhaltebecken zurückzuhalten.

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

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die geplante Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet tangiert das bestehende Regenrückhaltebecken oder das Bebauungsplangebiet „Vörder Feld I“ nicht.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Für die Straßenplanung sowie die Entwässerungsplanung wurde ein Fachingenieurbüro beauftragt und auf Basis des vorliegenden geotechnischen Berichtes vom 24.05.2023 (Ingenieurgruppe PTM) sowie anhand des städtebaulichen Konzeptes eine Vorplanung erarbeitet, deren Ergebnisse in der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Entsprechend den Ergebnissen der geotechnischen Untersuchung ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nur eingeschränkt möglich. Dieser Aspekt wurde bei der Entwässerungsplanung berücksichtigt.

Zudem wird der geotechnische Bericht der Begründung als Anlage beigelegt.

Die nebenstehenden Hinweise werden somit berücksichtigt.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wie bereits erläutert, ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Norden des Plangebietes vorgesehen.

Der nebenstehende Hinweis wird somit berücksichtigt.

Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Durchführung von konkreten Baumaßnahmen und damit auf die nachgelagerte Planungs-

Anregungen und Hinweise

Werden Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen, so ist bei der Planung das ATV-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

Werden Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen, so ist bei der Planung das DWA-Arbeitsblatt A 117 zu beachten.

Wichtiger Hinweis: Aufgrund der dynamischen Entwicklung im städtischen Bereich ist auf langer Sicht mit veränderten Niederschlagsmengen und -ereignissen zu rechnen. Es können lokale Engpässe der Niederschlagswasserbeseitigung entstehen.

Daher ist auf lange Sicht ein einheitliches Gesamtkonzept für die Entwässerung (Generalentwässerungsplan) in Bremervörde ziel- und lösungsorientiert.

Schmutzwasserbeseitigung:

Gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes bestehen hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung keine Bedenken.

3. Naturschutzfachliche Stellungnahme

Durch die Planung soll auch die „Maßnahmenfläche“ M2 des Bebauungsplanes Nr. 87 teilweise für die Straßenerschließung des neuen Plangebiets überplant werden. Dabei handelt es sich nach der textl. Fests. Nr. 7.1 um eine Obstwiese. Die neue, gebogene Streckenlänge ist weit größer (etwa doppelt so lang) als die gerade Führung, wie sie im Plan Nr. 87 ursprünglich festgesetzt war. Daher dürfte sich ein Kompensationsdefizit ergeben. Außerdem ist durch die neue Führung mit dem Verlust etlicher Obstbäume zu rechnen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

ebene. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden sie zur Kenntnis genommen.

Über die Erarbeitung eines Generalentwässerungsplanes ist unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung zu entscheiden.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3. Naturschutzfachliche Stellungnahme:

Zum Zeitpunkt der Biotopkartierung 22.09.2023 befand sich auf der Fläche *artenreicher Scherrasen* (GRR). Lediglich ein Apfelbaum (*Malus domestica*) war auf der Fläche zu verzeichnen. Es besteht damit eine Diskrepanz zwischen dem planungsrechtlichen Zielbiotop und dem Ist-Zustand. Bei der Bewertung des Eingriffs wird das planungsrechtliche Zielbiotop zugrunde gelegt.

Grundsätzlich handelt es sich bei einer Streuobstwiese nach § 24 NNatSchG um ein geschütztes Biotop, für dessen Entfernung ein Befreiungsantrag notwendig wäre. Da dieses Biotop jedoch zurzeit nicht vorhanden ist, wird davon ausgegangen, dass kein Befreiungsantrag gestellt werden muss. Bei der Bewertung der Eingriffe wird aber trotzdem von einem *mittelalten Streuobstbestand* (HOM) ausgegangen, was dazu führt, dass bei der Beseitigung Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. An anderer Stelle muss daher eine Streuobstwiese mit einem Kompensationsverhältnis von 1:2 wiederhergestellt werden.

Der südliche Teil der Kompensationsmaßnahme soll dagegen bestehen bleiben. Der Ausgleich für den Verlust der planungsrechtlich vorhandenen

Anregungen und Hinweise

Ich weise darauf hin, dass nach § 24 NNatG auch „Obstbaumwiesen und -weiden mit einer Fläche von mehr als 2.500 m² aus hochstämmigen Obstbäumen mit mehr als 1,60 m Stammhöhe (Streuobstbestände)“ nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt sind. Diese Ergänzung vom Jan. 2020 hat sich aus den „Niedersächsischen Weg“ ergeben. Nach Luftbild haben M1 und M2 eine Gesamtgröße von ca. 6.500m². Der B-Plan plant daher m.E. in eine Befreiungslage hinein. Auf dem Luftbild ist darüber hinaus der Obstbaumbestand von 35 Bäumen nach 22 Jahren nicht erkennbar. 2008 sind die blühenden Bäume deutlich sichtbar; 2018 nur noch vereinzelte (acht?). Die Maßnahme scheint nicht gepflegt worden zu sein. Laut textl. Festsetzung Nr. 8 obliegt Pflege und Entwicklung der Stadt.

Eine weitere Straßenerschließung soll östlich des B-Plans Nr. 80 realisiert werden. In diesem Zusammenhang ist mir aufgefallen, dass die 12 Meter breite Fläche AM1 zum Anpflanzen an der Ostseite dieses Plangebietes nach 24 Jahren (!) nicht durchgehend vorhanden ist, die überwiegende Zahl der Grundstücke weist gar keine Gehölzpflanzung oder nur einen schmalen, niedrigen Saum auf. Laut textl. Festsetzung Nr. 5.3 wurde die Maßnahme AM1 von der Stadt auf Kosten der

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Streuobstwiese soll auf einer Fläche im Süden des Plangebietes erfolgen. Die Fläche grenzt direkt an die derzeitige Maßnahmenfläche an, sodass eine gewisse räumliche Nähe gegeben ist.

Die nebenstehenden Aussagen sind zutreffend und werden zur Kenntnis genommen.

Die Maßnahmen M1 und M2 sind im Bebauungsplan Nr. 87 klar durch einen Weg getrennt, wodurch anzunehmen ist dass es sich um zwei Streuobstwiesen handelt. Die Maßnahme M2 ist damit kleiner als 2.500 m² und erfüllt somit nicht die Voraussetzung eines geschützten Biotops.

Planungsrechtlich besteht in diesem Bereich eine Streuobstwiese. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2000 waren Streuobstwiesen allerdings nicht gesetzlich geschützt.

Am 22.09.2023 fand eine ergänzende Biotoptypenkartierung statt. Dort wurde auf der Maßnahmenfläche M2 der Biototyp *artenreicher Scherrasen* festgestellt. Auf der Fläche M2 befand sich zum Zeitpunkt der Biotopkartierung allerdings nur ein Apfelbaum, so dass faktisch nicht von einer (gesetzlich geschützten) Streuobstwiese zu sprechen ist. Es wird daher nicht als notwendig angesehen einen Befreiungsantrag zu stellen, um den *mittelalten Streuobstbestand* (HOM) zu beseitigen, da dies nur die planungsrechtliche Ebene betrifft.

Trotzdem wird der (planungsrechtliche) Verlust des *mittelalten Streuobstbestands* (HOM) im Umweltbericht betrachtet werden, da hier von einem vollständigen Verlust auszugehen ist. Dieser wird in der *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. II* kompensiert werden.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt.

Die Fläche AM1 zum Anpflanzen befindet sich außerhalb des aktuell aufzustellenden Bebauungsplanes. Daher ist das Pflanzgebot unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung zu sehen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird der nebenstehenden Anregung nicht gefolgt.

Anregungen und Hinweise

Privateigentümer noch vor Bebauung umgesetzt, die Grundstückseigentümer müssen also durch die Beseitigung dieser erstellten Bepflanzung aktiv gegen die Festsetzungen verstoßen haben. Hier bitte ich um Verfolgung durch Pflanzgebot nach § 178 BauGB, da ansonsten die Eingriffe des Plans nicht als kompensiert gelten können.

4. Stellungnahme Abfallwirtschaft:

Hier soll ein Wohngebiet entstehen, welches durch eine Ringstraße erschlossen wird. Der Planzeichnung und der Begründung ist jedoch zu entnehmen, dass nicht alle Grundstücke im Plangebiet an die Ringstraße angeschlossen sind. Im Plangebiet sind Grundstücke geplant die nur über Stichstraßen erschlossen sind. Diese Stichstraßen werden von Müllfahrzeugen nicht befahren, da sie nicht über eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage (Durchmesser min. 22 m) verfügt.

Sollten bei der weiteren Planung für die Stichstraßen keine Wendeanlagen vorgesehen sein, sind im Einmündungsbereich der Ringstraße jeweils eine ausreichend große Stellfläche so auszuweisen, dass diese nicht zugeparkt werden kann. Eine Abfallsammelstelle muss für Abfälle jeglicher Art (auch Sperrmüll) ausgelegt sein.

Bei den zu erwartenden Wohneinheiten ist eine Fläche für eine ausreichende Anzahl einzelner Abfallbehälter (in der Anzahl der Wohneinheiten) oder mindestens einem Großbehälter einer Abfallfraktion erforderlich. Die Fläche muss außerdem ausreichen, dass dort zeitgleich mind. 8 m³ Sperrmüll und mind. 2 Elektrogroßgeräte bereitgestellt werden können. Im Bebauungsplan ist auszuweisen, wo diese Fläche realisiert werden soll.

Nur wenn dies gewährleistet ist, bestehen seitens der Abfallwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken.

5. Stellungnahme Kreisarchäologie

Aufgrund älterer Fundmeldungen ist im Bereich des Bebauungsplanes mit weiteren Bodenfunden zu rechnen. In den Bebauungsplan ist daher eine nachrichtliche Festsetzung zu übernehmen mit folgendem Inhalt:

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Zu 4. Stellungnahme Abfallwirtschaft:

Es werden zukünftig nur sehr wenige Baugrundstücke nicht an der geplanten Ringstraße liegen. Aus städtebaulicher Sicht ist es vertretbar, dass ein sehr geringer Teil der zukünftigen Bewohner ihre Müllgefäße an den Abholtagen an die geplante Ringstraße stellen. Die Straßenverkehrsflächen sind so dimensioniert, dass nicht die gesamte Breite von der Fahrbahn eingenommen wird und somit ein Seitenstreifen verbleibt, wo die Müllgefäße abgestellt werden können. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird daher auf die Festsetzung konkreter Abstellflächen für Müllgefäße verzichtet.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4. Stellungnahme Kreisarchäologie:

Aufgrund des nebenstehenden Hinweises auf ältere archäologische Fundmeldung sowie des vermuteten Vorkommens weiterer Funde im Plangebiet wird nachfolgender nachrichtliche Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.

Anregungen und Hinweise

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Entsprechende Ausführungen sind auch in die Begründung zu übernehmen.

Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Bau- maßnahmen zu verhindern, wird empfohlen, im Vorfeld mit einem Bagger verschiedene Suchschnitte über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, in welchem Maße archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Diese dürfen nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.

6. Stellungnahme vorbeugender Brandschutz

Wird ggf. nachgereicht.

7. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Wird ggf. nachgereicht.

8. Bauaufsichtliche Hinweise

Um die örtlichen Bauvorschriften so bestimmt und konkret wie möglich zu halten, empfehle ich, das Farbspektrum für die Dacheindeckung z.B. durch Benennung von RAL-Tönen näher zu definieren. Ferner sollte

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

„Archäologische Denkmalpflege

Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) unverzüglich gemeldet werden.“

Der nebenstehenden Anregung wird gefolgt.

Die nebenstehenden Empfehlungen werden in die Begründung aufgenommen.

Zu 6. Vorbeugender Brandschutz:

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 5. Vorbeugender Immissionsschutz:

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 6. Bauaufsichtliche Hinweise:

Die nebenstehenden Hinweise werden bei der Formulierung der örtlichen Bauvorschrift berücksichtigt.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

bezüglich der Dachform genau ausgeführt werden, was unter „untergeordneten Gebäudeteilen“ zu verstehen ist.

1.2 Landwirtschaftskammer Niedersachsen -Bezirksstelle Bremervörde- (Stellungnahme vom 12.12.2022)

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

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Siedlungserweiterung eines vorhandenen Wohngebietes in der Stadt Bremervörde geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 10,08 ha und befindet sich am östlichen Rand der Kernstadt Bremervördes und schließt nördlich an das vorhandene Siedlungsgebiet Vörder Feld Süd an. Es wird im Norden, Osten und Westen von Feldwegen begrenzt. Das Plangebiet ist gegenwärtig unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Lediglich eine im Südwesten gelegene Teilfläche wird bereits durch den Bebauungsplan Nr. 87 „Vörder Feld - Süd II“ überplant und ist dort als Straßenverkehrsfläche bzw. als Kompensationsfläche festgesetzt.

Durch die Planungen werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen und unwiederbringlich der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Die Unterlagen lassen die Prüfung alternativer Bauflächen, insbesondere hinsichtlich existierender unbebauten Flächen und Baulücken im Innenbereich, vermissen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen sind zutreffend und werden zur Kenntnis genommen.

Die grundsätzliche Entscheidung für eine wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes wurde bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes getroffen. Vorhandene Baulücken innerhalb des Siedlungsbestandes sind nicht ausreichend, um den vorhandenen Bedarf zu decken. Daher ist für eine aktive Steuerung der Siedlungsentwicklung die Ausweisung weiterer Baugebiete erforderlich.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Es ist zu prüfen, ob sich innerhalb des Mindestbeurteilungsgebietes gemäß GIRL landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung sowie mit allen notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und landwirtschaftliche Nutzflächen befinden. Von diesen Stall- und Nebenanlagen sowie den landwirtschaftlichen Flächen können regelmäßig unvermeidbare Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) ausgehen. Es würde die Gefahr der Entstehung von Emissions- und Immissionsschutzkonflikten bestehen. Grundsätzlich sind für landwirtschaftliche Betriebsstandorte in der Bauleitplanung räumliche Schutzbereiche zu berücksichtigen, in denen eine Bebauung oder sonstige beeinträchtigende Nutzung nicht erfolgen darf. Es sind entsprechend GIRL und der TA-Luft Abstände einzuhalten, um ein Fortbestehen der Betriebe konfliktfrei zu sichern.

Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht sind konkrete, abwägungsbeachtliche Entwicklungsabsichten umliegender Betriebe zu erheben und zu berücksichtigen.

In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Wir bitten Sie daher den Hinweis mit aufzunehmen, dass ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot, zu tolerieren sind. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Flächen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

In einem Radius von 600 m um das Plangebiet sind keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung vorhanden. Die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind auch weiterhin zu erreichen, so dass deren Bewirtschaftung durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht eingeschränkt wird.

In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Gebot zur Rücksichtnahme von den zukünftigen Bewohnern zu tolerieren. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.

Entsprechende Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen.

Eine weitergehende aktive Bestandsermittlung und Erhebung ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Sofern die Belange einzelne Betriebe von der vorliegenden Bauleitplanung berührt werden sollten, besteht im Rahmen des Verfahrens die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Aus den vorgenannten Gründen wird den nebenstehenden Anregungen nicht gefolgt.

Der nebenstehenden Anregung wird gefolgt und folgende Ausführungen in die Begründung aufgenommen:

„In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Gebot zur Rücksichtnahme zu tolerieren. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.“

Anregungen und Hinweise

Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Es ist vor allem darauf zu achten, dass die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen gewährleistet bleibt.

Sofern beim Eigentümer und Bewirtschafter der betroffenen Flächen keine Personenidentität besteht, bitten wir ebenfalls um Berücksichtigung der Belange des Bewirtschafters.

Für den gesamten Planungsbereich gehen wir davon aus, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Diesbezüglich weisen wir auch auf § 1a (3) BauGB hin, dass im Sinne des §15 (3) BNatSchG Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen genommen werden soll. Wir bitten Sie im Rahmen der Kompensationsplanung eine außerlandwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme vorzuziehen und dabei die Umsetzbarkeit folgender Maßnahmen zu prüfen:

- Entsiegelung von Wegen in öffentlichem Eigentum
- ökologischer Waldumbau
- Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen
- Maßnahmen durch linienhafte Landschaftselemente
- Maßnahmen an Gewässern

1.3 Avacon Netz GmbH

(Stellungnahme vom 15.11.2022)

Gern beantworten wir Ihre Anfrage. Durch das im Betreff genannte Vorhaben ist/sind unsere Fernmeldeleitung/en betroffen.

Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der nebenstehende Hinweis wird berücksichtigt.

Die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können auch zukünftig erreicht werden.

Die nebenstehende Anregung wird somit berücksichtigt.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehenden Anregung wird dahingehend gefolgt, dass agrarstrukturelle Belange bei der Wahl der externen Kompensationsflächen berücksichtigt werden.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

ANHANG

Fernmelde:

Die Lage unserer Fernmeldeleitung(en) ist unbekannt, zudem gibt es keine aussagefähigen Pläne hierzu. Eine Betroffenheit ist in dem Fall aber nicht ausgeschlossen. Sollte eine Ortung der Leitung notwendig sein, wenden Sie sich bitte an das unten angegebene Postfach.

Bei Fernmeldeleitungen wird ein Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der jeweiligen Leitungssachse benötigt. Über sowie unter einer betroffenen Fernmeldeleitung wird ein Schutzbereich von jeweils 1,00 m benötigt.

Innerhalb des Leitungsschutzstreifens von Fernmeldeleitungen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeneiveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.

Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb von Fernmeldeleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet.

Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion von bestehenden Fernmeldeleitungen haben höchste Bedeutung und müssen deshalb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen in ihrem Bestand und Betrieb gewährleistet werden.

Sollte es durch Ihre Maßnahme zu Leitungskreuzungen mit Fernmeldeleitungen der Avacon Netz GmbH kommen, so sind gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen. Hierfür ist ein Gutachten auf Kosten des Verursachers zu erstellen das nachweisen muss, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

Leitungskreuzungen sind 1,00 m unter betroffenen Fernmeldeleitungen vorzunehmen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die Avacon Netz GmbH wird am weiteren Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beteiligt.

Der nebenstehenden Anregung wird somit gefolgt.

Die nebenstehenden Hinweise betreffen die Erschließungsplanung und damit die nachgeordnete Planungsebene.

Die Hinweise werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Bauarbeiten im Bereich von Leitungskreuzungen sind nur im Beisein eines fachverantwortlichen Mitarbeiters der Avacon Netz GmbH durchzuführen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten im Kreuzungsbereich mit Fernmeldeleitungen ist der Avacon Netz GmbH ein Bohrprotokoll der Leitungskreuzung auszuhändigen.

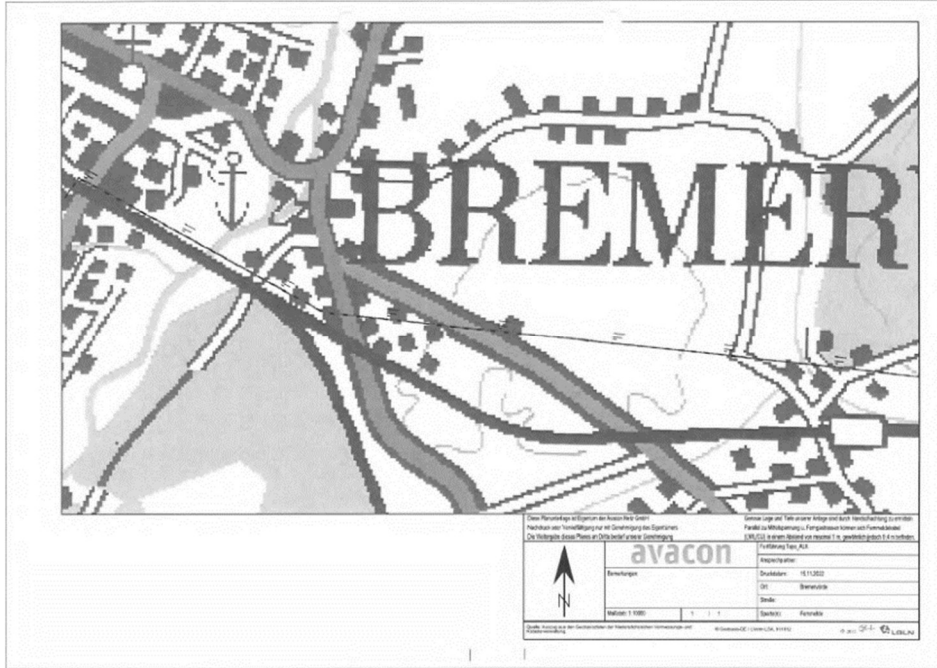
Ferner dürfen innerhalb von Leitungsschutzbereichen betroffener Fernmeldeleitungen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Für den Fall, dass Fernmeldeleitungen durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind.

Erdarbeiten innerhalb von Leitungsschutzbereichen dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden. Hierfür setzen Sie sich bitte mindestens drei Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme mit uns unter dem Postfach Einsatzplanung_uebertragungsnetze@avacon.de in Verbindung.

Für die tatsächliche Lage und Bemaßung der betroffenen Fernmeldeleitung(en) innerhalb des beigefügten Planwerkes kann keine Gewähr übernommen werden. Der Unternehmer hat sich durch eine geeignete Anzahl von Sicherheitsschachtungen über die Lage von Fernmeldeleitungen zu informieren.

Anschrift: Avacon Netz GmbH
Region West
Betrieb Spezialnetze Gas
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter



1.4 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Stade

(Stellungnahme vom 15.12.2022)

Durch den Bebauungsplan Nr. 125 werden meine Belange im Zusammenhang mit der Landesstraße 123 außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen berührt.

Entsprechend der Beschreibung ist die Erschließung auf der Grundlage eines zu erstellenden Gutachtens abschließend zu entwickeln.

Ich weise bereits hier darauf hin, dass eine zusätzliche Anbindung an die Landesstraße nicht meine Zustimmung findet.

In der nebenstehenden Abbildung ist die ungefähre Lage der Fernmeldeleitung gekennzeichnet. Diese verläuft südlich des Plangebietes.

Die nebenstehende Abbildung wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde die Erschließungsplanung präzisiert und auf eine zweite Erschließungsstraße in Richtung Harsefelder Straße verzichtet. Die verkehrliche Erschließung erfolgt nun ausschließlich über die Straße Vörder Feld. Zudem wird eine Zuwegungsmöglichkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge von der Walkmühlenstraße in das Plangebiet berücksichtigt.

Im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing-Schubert, Hannover; Stand:

Anregungen und Hinweise

In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Aussagen in dem gemeinsamen Ortstermin vom 20.10.2022 im Rathaus der Stadt Bremervörde.

Ich bitte um weitere Beteiligung insbesondere im Zusammenhang mit der Erschließung an das überörtliche Straßennetz.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

1.5 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

(Stellungnahme vom 02.01.2023)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.11.2022.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

April 2023) wurde überprüft, ob das zu erwartende Verkehrsaufkommen vom vorhandenen Straßennetz und dem Kreisverkehr verträglich aufgenommen werden kann oder ob eine zweite Anbindung an die Harsefelder Straße (L 123) oder an die Walkmühlenstraße erforderlich wird. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehr aus dem Plangebiet von der Straße Vörder Feld aufgenommen werden kann und der Kreisverkehr Harsefelder Straße (L 123) / Vörder Feld / Ilsestraße auch in der Spitzenstunde eine sehr gute Leistungsfähigkeit aufweisen wird (Qualitätsstufe A).

Ob eine Zufahrtssperre erforderlich ist, wird auf der nachgeordneten Planungsebene geprüft, ggf. ist auch eine Beschilderung ausreichend.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt und die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr am weiteren Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beteiligt.

Die nebenstehenden Hinweise betreffen die Erschließungsplanung und damit die nachgeordnete Planungsebene.

Die Hinweise werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Anlagen:

Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

1.6 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Hameln-Hannover – (Stellungnahme vom 01.12.2022)

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: <http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

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

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

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

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Hinweise auf militärische Altlasten im Plangebiet liegen nach Auswertung von lokalen Quellen nicht vor.

Die nebenstehenden Hinweise werden dahingehend berücksichtigt, dass der Hinweis zu militärischen Altlasten in der Planzeichnung wie folgt neu formuliert wird:

„Für das Plangebiet wurden Luftbilder zur militärischen Altlastenerkundung nicht bzw. nicht vollständig ausgewertet. Hinweise auf militärische Altlasten im Plangebiet liegen nach Auswertung von lokalen Quellen nicht vor. Gleichwohl kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt.“

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

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehenden Anregung wird gefolgt.

1.7 Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum

(Stellungnahme vom 20.12.2022)

Vielen Dank für die Beteiligung am o. a. Planverfahren. Die Planung sieht vor, knapp 200 m entfernt von unserem Mitgliedsunternehmen Thomas Holding GmbH, Walkmühlenstraße 93, ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu schaffen. Wir erkennen den Wunsch der Stadt Bremervörde an, den Bedarf an weiteren Wohnnutzungen befriedigen zu wollen, sehen es aber als notwendig an, im Rahmen dieses Planverfahrens auch die Standortsicherheit des benannten Betriebes in den Blick zu nehmen.

Um am Marktgeschehen teilnehmen und sich konkurrenzfähig platzieren zu können, sind Unternehmen darauf angewiesen, dass ihre Betriebsabläufe dauerhaft durchführbar sind und sie an ihrem Standort Weiterentwicklungen realisieren können. Dafür sind Gewerbe- und Industriestandorte notwendig, die diese Entwicklungen zulassen und nicht beschränken. Daher ist ein besonderes Augenmerk darauf richten, bestehende Betriebsstandorte nicht durch Neuplanungen einzuschränken.

Nach Rücksprache mit unserem Mitglied können wir mitteilen, dass insbesondere die Oberflächenentwässerung im Geltungsbereich sowie in dessen Umgebung der Optimierung bedarf. Bei Starkregenereignissen kommt es bereits ohne Realisierung der Planung im Bereich des Firmengeländes zu Überschwemmungen. Aufgrund des auch in der Begründung benannten „Geländegefälles von Südosten in Richtung Nordwesten“ (Begründung, S. 10) könnte eine zunehmende Versiegelung im Bereich des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 125 ohne adäquate Maßnahmen zu einer Verschlechterung der Situation bei der Thomas Holding GmbH führen. Die Steigerung der Anzahl und Intensität von Überschwemmungsereignissen wäre nicht ausgeschlossen, was wiederum die Betriebsabläufe negativ beeinträchtigen würde. Wir regen daher an, im weiteren Verlauf der Planung die Entwässerungssituation detailliert zu betrachten sowie ggf. notwendige Maßnahmen zu dessen Verbesserung zu ergreifen.

Des Weiteren ist das Unternehmen auf die ständige Erreichbarkeit des Betriebsgrundstückes durch den Lieferverkehr angewiesen. Die

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Für die Straßenplanung sowie die Entwässerungsplanung wurde ein Fachingenieurbüro (Schmidt & Rietzke) beauftragt und auf Basis des vorliegenden geotechnischen Berichtes vom 24.05.2023 (Ingenieurgruppe PTM) sowie anhand des städtebaulichen Konzeptes wurde eine Vorplanung erarbeitet, dessen Ergebnisse in der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Durch die geordnete Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers sowie die Anlage eines Regenrückhaltebeckens kann eine Beeinträchtigung an das Plangebiet angrenzender Bereiche vermieden werden.

Ob weitere Maßnahmen hinsichtlich der Entwässerungssituation erforderlich sind, ist unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung zu entscheiden.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet aus Richtung Süden von der Harsefelder Straße aus über die Straße Vörder Feld zu erschließen. Allerdings ist ein

Anregungen und Hinweise

Verkehrsanbindung über die Walkmühlenstraße ist für das Unternehmen sehr wichtig, da diese Route die einzige Zufahrt darstellt. Dies betrifft zwar nicht das in Rede stehende WA direkt, allerdings könnte eine Erschließung aus dem Norden den Verkehr auf der Straße verstärken und so indirekt langfristig zu Verkehrsberuhigungsmaßnahmen führen. Aus Sicht des Betriebes sollte die Erschließung des WA daher über die Harsefelder Straße erfolgen. Auch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens allein könnte die Zugänglichkeit des Firmengrundstücks in den Stoßzeiten negativ beeinträchtigen. Wir bitten darum, die uneingeschränkte Erreichbarkeit unseres Mitglieds zu gewährleisten.

Seitens der Thomas Holding GmbH besteht zudem der Bedarf das firmeneigene Energiekonzept neu aufzustellen. Dabei wird auch diskutiert, eine Fläche südlich der Walkmühlenstraße, die sich im Besitz des Betriebes befindet, für die Errichtung einer Photovoltaikanlage zu nutzen. Andere Flächen unseres Mitglieds kommen nicht in Frage. Da sich das WA sowie die Photovoltaikanlage in direkter Nachbarschaft befinden würden, sollte auch hier sichergestellt sein, dass der B-Plan Nr. 125 die Weiterentwicklungsabsichten des Unternehmens nicht negativ beeinträchtigt.

Insgesamt sollte die Planung daher unserer Ansicht nach so ausgestaltet werden, dass nachträgliche Beeinträchtigungen unseres Mitglieds ausgeschlossen sind. Wir regen an, im Rahmen dieser Planung auch die Standortsicherheit sowie Weiterentwicklungsabsichten des benannten Unternehmens zu beachten. Wir bitten zudem darum, die Thomas Holding GmbH aktiv in das Planverfahren einzubinden und deren Anregungen und Bedenken ebenfalls zu berücksichtigen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Anschluss des Plangebietes in Richtung Walkmühlenstraße für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen, damit das Plangebiet auch bei einer Sperrung der Harsefelder Straße erreichbar ist. Der Nutzerkreis der Straße kann durch Beschilderung eingeschränkt werden.

Insofern ergeben sich bezüglich des Verkehrsaufkommens keine Auswirkungen auf die Walkmühlenstraße.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das nebenstehend beschriebene Grundstück ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bremervörde im Süden als *Wohnbaufläche (W)* und im Norden als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* mit dem Entwicklungsziel „Entwicklung von Wald“ dargestellt.

Diese Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan stehen gegenwärtig der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage entgegen. Ein Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes liegt der Stadt Bremervörde gegenwärtig nicht vor.

Im Übrigen setzt der vorliegende Bebauungsplan auf der westlich des beschriebenen Grundstückes gelegenen Flächen ein Regenrückhaltebecken sowie *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* mit dem Entwicklungsziel „extensives Grünland“ fest, so dass eine Verschattung potenzieller zukünftiger Photovoltaikanlagen nicht zu befürchten ist.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Eine individuelle Beteiligung einzelner privater Anlieger ist im Rahmen eines Bauleitplanverfahren nicht vorgesehen und auch praktisch nicht umsetzbar, da es bei der Auswahl eines Personenkreises zu Fehlern bzw. Ungleichbehandlungen kommen könnte.

Grundsätzlich besteht jedoch die Möglichkeit, dass sich der Gewerbetreibende im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens mit einer Stellungnahme zu der beabsichtigten Entwicklung des geplanten Wohngebietes äußert.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Wir bitten um weitere Beteiligung sowie um Mitteilung des Abwägungsergebnisses in digitaler Form.

1.8 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven

(Stellungnahme vom 13.12.2022)

Durch die vorliegende Planung werden die Belange des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven nicht berührt.

Ich bitte um Übersendung des in Kraft getretenen Bebauungsplanes.

1.9 Freiwillige Feuerwehr Stadt Bremervörde

(Stellungnahme vom 28.12.2022)

Die folgenden Punkte sind bei dem Bauvorhaben aus Sicht der Feuerwehr zu beachten.

Die Feuerwehrezufahrten und Straßen in der Wohnbebauung müssen eine Mindestbreite nach der niedersächsischen Bauordnung von 3,00 m haben.

Die Befahrung muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 18 Tonnen möglich sein.

Für die Wohnbebauung ist eine ausreichende Löschwasservorhaltung nach Merkblatt DVGW Arbeitsblatt 405 zu berücksichtigen. Die Entnahmemenge entspricht dem im Arbeitsblatt 405 ermittelten Richtwert von

Im Übrigen rückt die Wohnbebauung durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht näher an den Betrieb heran als die bereits vorhandene Bestandsbebauung. Daher ist für mögliche betriebliche Erweiterungsabsichten die Bestandsbebauung der limitierende Faktor und nicht das geplante Wohngebiet.

Insofern werden die Belange des Gewerbebetriebes im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes hinreichend berücksichtigt.

Den nebenstehenden Anregungen wird nicht gefolgt.

Eine Mitteilung über das Abwägungsergebnis zu dieser Stellungnahme wird entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens zur Verfügung gestellt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Eine Abschrift der rechtskräftigen Bebauungsplan wird entsprechend den VVBauGB zur Verfügung gestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht ausreichende Breiten für die Anlage von Erschließungsstraßen vor.

Insofern wird der nebenstehende Hinweis berücksichtigt.

Die nebenstehenden Anregungen beziehen sich auf die Durchführung von konkreten Baumaßnahmen und damit auf die nachgelagerte Planungsebene. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden sie zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

mind. 48 m³/h über einen Zeitraum von 3 Stunden für die Wohnbebauung.

Zudem wäre es wünschenswert, wenn eine Zufahrt zum Vörder Feld aus der Walkmühlenstraße für die Rettungskräfte geschaffen wird. Damit wäre die Zufahrt auch bei einer Sperrung der Harsefelder Straße oder Zevener Straße weiterhin ins Vörder Feld gewährleistet.

1.10 EWE NETZ GmbH

(Stellungnahme vom 22.11.2022)

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

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6 m x 4 m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine Zuwegungsmöglichkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge von der Walkmühlenstraße in das Plangebiet berücksichtigt.

Der nebenstehenden Anregung wird gefolgt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Anregungen beziehen sich auf die Durchführung von konkreten Baumaßnahmen und damit auf die nachgelagerte Planungsebene. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden sie zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Anregungen beziehen sich auf die Durchführung von konkreten Baumaßnahmen und damit auf die nachgelagerte Planungsebene. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden sie zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!

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

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der EWE NETZ GmbH keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden.

Die nebenstehenden Anregungen beziehen sich auf die Durchführung von konkreten Baumaßnahmen und damit auf die nachgelagerte Planungsebene. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden sie zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Anregungen beziehen sich auf die Durchführung von konkreten Baumaßnahmen und damit auf die nachgelagerte Planungsebene. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden sie zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehend genannte E-Mailadresse wird bereits für das Beteiligungsverfahren verwendet.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

1.11 Polizeiinspektion Rotenburg - Sachgebiet Verkehr

(Stellungnahme vom 29.11.2022)

Gegen die Siedlungserweiterung und deren innere Ausgestaltung bestehen aus polizeilicher Sicht keine Einwände.

Zur Anbindung an das Straßennetz nehme ich wie folgt Stellung:

Gem. Kurzbegründung ist die verkehrliche Erschließung über zwei Routen geplant,

1. Über die Verlängerung der Straße Vörder Feld
2. Über den östlich der Siedlung Vörder Feld gelegenen Feldweg, der folglich ausgebaut werden müsste.

Beide Zuwegungen der Siedlung würden entsprechend aus südlicher Richtung erfolgen, der gesamte zusätzliche Siedlungsverkehr würde über die L123 fließen.

Um die Verkehrslast zu verteilen, würde es meines Erachtens Sinn machen, statt einer zweiten südlichen Zuwegung über den auszubauenden Feldweg die im Punkt Verkehrliche Erschließung beschriebene optionale Anbindung über die Walkmühlenstr. zu bevorzugen. Verkehre, die in die Innenstadt oder nach Stade wollen, müssten dann nicht komplett über die Route L123-B71 fließen, der Knoten B71-B74 würde entlastet werden.

Die Vorteile dieser Lösung wurden bereits für den Fall der bedarfsabhängigen Öffnung in der Kurzbegründung beschrieben. Es ist verständlich, warum diese Vorteile dem Bürger durch eine Sperrung vorenthalten werden sollen.

Eine grundsätzliche Schließung dieser Zufahrt für Kraftfahrzeuge würde durch die erforderliche Öffnung der Zufahrtssperre auch einen Zeitverzug und dadurch einen vermeidbaren Nachteil in dringenden Einsatzlagen von Polizei, Feuerwehr und Rettungsdiensten bedeuten.

Weiter weise ich darauf hin, dass durch die zweite südliche Erschließung ein neuer Knoten an der L123 nach den besonderen Anforderungen einer außerörtlichen Anbindung geschaffen werden müsste. Eine

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus polizeilicher Sicht Bedenken bestehen. Im Übrigen wird auf die nachfolgende Abwägung verwiesen.

Im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde die Erschließungsplanung präzisiert und auf eine zweite Erschließungsstraße in Richtung Harsefelder Straße verzichtet. Die verkehrliche Erschließung erfolgt nun ausschließlich über die Straße Vörder Feld. Zudem wird eine Zuwegungsmöglichkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge von der Walkmühlenstraße in das Plangebiet berücksichtigt.

Im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing-Schubert, Hannover; Stand: April 2023) wurde überprüft, ob das zu erwartende Verkehrsaufkommen vom vorhandenen Straßennetz und dem Kreisverkehr verträglich aufgenommen werden kann oder ob eine zweite Anbindung an die Harsefelder Straße (L 123) oder an die Walkmühlenstraße erforderlich wird. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehr aus dem Plangebiet von der Straße Vörder Feld aufgenommen werden kann und der Kreisverkehr Harsefelder Straße (L 123) / Vörder Feld / Ilsestraße auch in der Spitzenstunde eine sehr gute Leistungsfähigkeit aufweisen wird (Qualitätsstufe A).

Ob eine Zufahrtssperre erforderlich ist, wird auf der nachgeordneten Planungsebene geprüft, ggf. ist auch eine Beschilderung ausreichend.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden nicht geteilt.

Wie bereits erläutert, soll auf eine zweite südliche verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Harsefelder Straße verzichtet werden.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

innerörtliche Erschließung aus Richtung Walkmühlenstr. wäre vermutlich einfacher herzustellen.

1.12 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

(Stellungnahme vom 22.12.2022)

Bei erneuter Beteiligung zum selben Vorhaben kennzeichnen Sie bitte die Veränderungen der bisherigen Planung eindeutig, z.B. als Planungsänderungsliste.

Stellen Sie uns die zum Verfahren gehörenden Unterlagen zukünftig bitte digital zur Verfügung. Bitte schicken Sie uns den Standort des Planungsvorhabens möglichst in einem gängigen Geodatenformat bzw. als X-Plan GML.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an den in der Stellungnahme genannten Kontakt. Bitte geben Sie hierzu das Aktenzeichen im Betreff an.

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Boden

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Um die Ziele zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme (Niedersächsische Nachhaltigkeitsstrategie) und der Neuversiegelung (NAGBNatSchG §1a) zu erreichen, ist eine verstärkte Berücksichtigung dieser Belange in Planungsprozessen erforderlich.

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Eine individuelle Aufbereitung der Planunterlagen für einzelne Behörden oder Träger öffentlicher Belange ist aufgrund des damit verbundenen Aufwandes und möglicher Fehlerquellen nicht möglich.

Den nebenstehenden Anregungen wird daher nicht gefolgt.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgt gemäß der Anlage 1 zum BauGB und die überschlägige Eingriffsbilanzierung wird anhand des so genannten Breuer-Modells durchgeführt. Aus fachlicher Sicht ist eine

Anregungen und Hinweise

Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.

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

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen nicht erforderlich.

Den nebenstehenden Anregungen wird somit nur zum Teil gefolgt.

Die nebenstehenden Hinweise werden dahingehend berücksichtigt, dass die Informationen des NIBIS Kartenservers im Rahmen der Ausarbeitung des Umweltberichtes ausgewertet und bei Bedarf berücksichtigt werden.

Den nebenstehenden Anregungen wird gefolgt.

Die nebenstehenden allgemeinen Hinweise betreffen die Durchführung konkreter Baumaßnahmen und somit die nachgeordnete Planungsebene.

Sie werden daher im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nur zur Kenntnis genommen.

Im Umweltbericht findet eine umfassende Eingriffs- Ausgleichsbilanz statt. Zudem wird der genaue Kompensationsbedarf ermittelt und interne oder

Anregungen und Hinweise

Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS® Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheide-rei@lbeg.niedersachsen.de.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

externe Maßnahmen beschrieben, die dafür sorgen, dass erhebliche Auswirkungen ausgeglichen werden können.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Überprüfung des NIBIS Kartenservers am 04.04.2024 hat ergeben, dass das Plangebiet außerhalb von Erlaubnissen gem. § 7 BBergG oder Bewilligungen gem. § 8 BBergG liegt. Außerdem liegt kein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BbergG vor.

Eine Überprüfung des NIBIS Kartenservers am 04.04.2024 hat ergeben, dass das Plangebiet außerhalb von Erlaubnissen gem. § 7 BBergG oder Bewilligungen gem. § 8 BBergG liegt. Außerdem liegt kein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BbergG vor.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

1.13 Unterhaltungsverband Nr. 19 Obere Oste

(Stellungnahme vom 06.12.2022)

Die Belange des Unterhaltungsverbandes Obere Oste werden durch den o. g. Bebauungsplan nicht berührt, weil kein Verbandsgewässer II. Ordnung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verläuft.

Sind Kompensationsmaßnahmen im Bereich von Gewässer II. Ordnung vorgesehen, so ist wiederum der Unterhaltungsverband Obere Oste im B-Plan-Verfahren zu beteiligen.

Grundsätzlich ist an Gewässern II. Ordnung ein Räumstreifen von 5 m Breite von jeglichen Anlagen freizuhalten.

1.14 NABU Bremervörde-Zeven

(Stellungnahme vom 18.12.2022)

Der NABU-Kreisverband Bremervörde-Zeven nimmt auch Namen und in Vollmacht des NABU Landesverbands Niedersachsen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 125 wie folgt Stellung:

1.) Grundsätzliche Anmerkungen

a) Aus den ausliegenden Planungsunterlagen ergibt sich, dass für die Erarbeitung einer Entwurfsfassung des Bebauungsplanes noch die Ergebnisse eines verkehrstechnischen Gutachtens, der Nachweis der Versickerungsfähigkeit der Böden sowie die Durchführung der Umweltprüfung ausstehen. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen können zu einem B.-Planentwurf führen, der nicht unerheblich von den Darstellungen der ausliegenden „Ideenskizze“ abweicht. Damit würden sich ggf. die ökologischen Auswirkungen der Planung entsprechend ändern.

b) Die sich aus der öffentlichen Bekanntmachung ergebende Grenze des Plangebietes stimmt nicht mit der Plangebietsgrenze der

Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Verbandsgewässer II. Ordnung durch die vorliegende Planung betroffen ist.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung findet eine weitere Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die Auslegungsunterlagen enthalten auch Angaben zu Kompensationsmaßnahmen. Der Unterhaltungsverband Nr. 19 Obere Oste hat somit zu diesem Zeitpunkt die Gelegenheit erneut Stellung zu nehmen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Abbildung in der Bekanntmachung bezog sich auf einen Bereich, der Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses für den vorliegenden

Anregungen und Hinweise

„Ideenskizze“ überein. Grundlage unserer Stellungnahme ist das Plangebiet gemäß „Ideenskizze“.

2.) Vorsorgender Bodenschutz (§ 1 a Abs. 2 BauGB)

a) Wir regen an, die Bodenversiegelung auf den Grundstücken, die für eine Bebauung vorgesehen sind, möglichst gering zu halten. Außerdem sollte die Bebauung auf dem Teil des Grundstückes stattfinden, an der sie zu einer möglichst geringen Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen führt. Eine übermäßige Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen sollte bei der Festlegung der Nutzungsintensität (Maß der baulichen Nutzung) vermieden werden.

Positive Wirkungen hätten künftige Festsetzungen, die einen möglichst hohen Anteil der unversiegelten Fläche sicherstellen.

Wir regen Festsetzungen über die konkrete Gestaltung der unversiegelten Grundstücksteile an, um damit eine Durchgrünung des Baugebietes mit klimaangepassten, heimischen und insektenfreundlichen Gehölzen bzw. Stauden zu erreichen und die Anlegung von Stein- und Schottergärten zu verhindern. Wir weisen darauf hin, dass ein Verbot von Stein- und Schottergärten als örtliche Bauvorschrift zulässig ist.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Bebauungsplan war. Im Rahmen der Ausarbeitung der „Ideenskizzen“ wurde der Geltungsbereich präzisiert.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Entwurfsfassung wird die zulässige Versiegelung für die einzelnen Teilflächen des Plangebietes verbindlich festgesetzt. Je nach vorgesehenem Gebäudetyp unterscheidet sich die festgesetzte Grundflächenzahl. In den stärker verdichteten Bereichen des Plangebietes wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete ausgeschöpft und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Für die Bereich, die für eine Einzel- und Doppelhausbebauung und damit eine weniger verdichtete Bauweise vorgesehen sind, wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Zudem wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes die zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, eingeschränkt.

Die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen Pseudogley-Podsol und Podsol und weisen gemäß dem angewendeten Bilanzierungsmodell eine „allgemeine Bedeutung“ für das Schutzgut Boden auf, so dass der konkrete Standort baulicher Anlagen keinen Einfluss auf die Betroffenheit des Schutzgutes hat.

Den nebenstehenden Anregungen wird teilweise gefolgt.

In die Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine örtliche Bauvorschrift integriert, die auch Regelungen zur Gestaltung der Vorgärten (Bereich zwischen Straße und vorderer Baugrenze) enthält. Dadurch werden die Versiegelungen in diesem Bereich der jeweiligen Baugrundstücke auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt.

Eine detaillierte Festsetzung von zulässigen Pflanzen für die jeweiligen Baugrundstücke würde unverhältnismäßig sein und daher auch nicht rechtskonform festgesetzt werden können.

Unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung besteht die Möglichkeit, dass der NABU den zukünftigen Grundstückserwerbern einen Leitfaden für eine insektenfreundliche Gartengestaltung zur Verfügung stellt.

Anregungen und Hinweise

Die geplante örtliche Bauvorschrift, wonach Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und der Anteil an Vegetation überwiegen muss, sowie Plattenbeläge, Pflasterungen, Schotterflächen nur in deutlich untergeordnetem Maße zulässig sind, sollte im Sinne unserer v.g. Anregung überprüft und dementsprechend konkreter formuliert werden.

b) Wir regen an, die Flächenversiegelung durch die Festsetzung der zulässigen Größen der Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zu begrenzen. Ergänzend könnte festgesetzt werden, dass diese baulichen Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

c) Lt. dem Vorentwurf der Begründung sollen die Baugrenzen so festgesetzt werden, dass die künftigen Baugrundstücke flexibel parzelliert werden können.

Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden regen wir an, für die künftigen Baugrundstücke Höchst- und Mindestmaße festzusetzen. So könnte z.B. die Grundstücksgröße für Einzelhäuser auf mindestens 350 qm und maximal 450 qm festgesetzt werden.

3. Öffentliches Grün

Wir regen an, bei der Planung der öffentlichen Grünflächen vorrangig klimaangepasste und heimische Gehölze zu verwenden und auf eine

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Den nebenstehenden Anregungen wird teilweise gefolgt.

Wie bereits erläutert, wird auf eine weitere Detaillierung der örtlichen Bauvorschrift verzichtet.

Der nebenstehenden Anregung wird nicht gefolgt.

Die Gesamtversiegelung der jeweiligen Baugrundstücke wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl sowie deren zulässige Überschreitung durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, verbindlich festgesetzt. Insofern ermöglicht die getroffene Festsetzung einen gewissen individuellen Gestaltungsspielraum, der durch eine Beschränkung der Größe der Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie der Beschränkung deren Lage auf die „Baufenster“ nicht gegeben wäre.

Lediglich in dem Bereich des Plangebietes, der für die Errichtung von Tiny Houses vorgesehen ist, ist es aus städtebaulicher Sicht erforderlich, absolute Werte für die zulässigen Grundflächen festzusetzen.

Den nebenstehenden Anregungen wird nicht gefolgt.

Der Bebauungsplan ist so konzipiert, dass unterschiedlich große Baugrundstücke parzelliert und dadurch unterschiedliche potenzielle Käufer angesprochen werden können.

Zudem befinden sich die Flächen des Plangebietes im Eigentum der Stadt Bremervörde und die Parzellierung der einzelnen Grundstücke kann somit durch die Stadt festgelegt werden.

Auf die Festsetzung einer Mindest- und Maximalgrundstücksgröße wird daher, mit Ausnahme des Tiny House Bereiches, verzichtet.

Der nebenstehenden Anregung wird nicht gefolgt.

Als öffentliche Grünflächen sind ausschließlich ein Kinderspielplatz sowie eine Fläche für einen Gemeinschaftsgarten vorgesehen.

Für den Bereich des Gemeinschaftsgartens ist eine Nutzung als Grabeland, d. h. den Anbau von einjährigen Früchten zur Eigennutzung, vorgesehen.

Anregungen und Hinweise

heimische insektenfreundliche Bepflanzung besonderen Wert zu legen (Blühflächen mit Regiosaatgut).

Entlang der Erschließungsstraßen und -wege sollten die Baumstandorte zeichnerisch festgesetzt werden. Dabei wäre durch eine Festsetzung zu gewährleisten, dass im Stammbereich der Bäume jeweils mindestens neun qm unversiegelt sind und die Standorte vor Bodenverdichtungen geschützt werden.

4. Einfriedungen

Lt. dem Vorentwurf der Begründung ist eine örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung von Grundstückseinfriedungen geplant.

Wir regen an, die Einfriedungen nur in Form von Gehölz- oder Strauchhecken aus einheimischen und standortgerechten Pflanzen zuzulassen. Denkbar wären aus unserer Sicht auch begrünte Metallzäune sowie -entsprechend dem Vorentwurf der Begründung - Holzzäune mit Senkrechtlattung.

Nicht akzeptabel sind für uns aus gestalterischen und ökologischen Gründen Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen, Gabionen sowie Einfriedungen aus Anpflanzungen von nicht heimischen und nicht standortgerechten Koniferen und Kirschlorbeer.

5. Außenbeleuchtung

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die konkrete Bepflanzung im Bereich des Kinderspielplatz wird erst auf nachgeordneter Planungsebene festgelegt. Neben ökologischen Aspekten sind auch die Belange der zukünftigen Nutzer, d. h. der Kinder zu berücksichtigen, d. h. die Gefahr einer Verletzung soll durch eine geeignete Pflanzenauswahl vermieden werden. Auf die Festlegung konkreter Pflanzmaßnahmen wird auf Ebene des Bebauungsplanes daher verzichtet.

Der Anregung wird auf Ebene des Bebauungsplanes nicht gefolgt.

Auf die Festsetzung von konkreten Baumstandorten innerhalb des Straßenraumes wird verzichtet, da diese u. a. von der zukünftigen Grundstücksparzellierung / den Grundstückszufahrten sowie den Leitungsverlauf bestimmt werden. Die Stadt ist jedoch bestrebt, eine Begrünung des Straßenraumes im Rahmen der Detailplanung für die Erschließung vorzusehen. Daher wird eine entsprechende Festsetzung zur Straßenraumbepflanzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der nebenstehenden Anregung wird auf Ebene des Bebauungsplanes nicht gefolgt.

In die Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, die auch Regelungen zur Gestaltung der straßenseitigen Grundstückseinfriedungen enthält.

Die nebenstehenden Anregungen werden dabei berücksichtigt.

Die Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes enthält eine Festsetzung zu Außenbeleuchtung als *Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*. Eine Regelung im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift ist daher nicht erforderlich.

Anregungen und Hinweise

Zur Begrenzung einer „Lichtverschmutzung“ und zur Minderung von Insektenverlusten regen wir an, eine insektenfreundliche, d.h. UV-arme Außenbeleuchtung, als örtliche Bauvorschrift festzusetzen.

6. Nutzung erneuerbarer Energien

a) Grundsätzlich halten wir es zur Sicherstellung einer optimalen erneuerbaren Energieversorgung für notwendig, künftige Festsetzungen aus einem **Energie- bzw. Klimaschutzkonzept oder einem städtebaulichen Entwicklungskonzept** abzuleiten. Ein derartiges Konzept, an dessen Erarbeitung auch die Energieversorger beteiligt werden sollten, wäre eine gute Grundlage für die Gestaltung des Gebietes und die Abwägungsentscheidungen über entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Aus den ausliegenden Unterlagen ergibt sich nicht, ob und in welcher Tiefe bzw. Qualität entsprechende Konzepte erstellt wurden.

Die Stadt sollte das Ziel verfolgen, dass grundsätzlich auf jedem Gebäude die Solarenergie genutzt werden kann.

Ein gutes Instrument, um Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien bei der Planung und Umsetzung zu konkretisieren, ist der städtebauliche Vertrag, der von der Stadt z.B. mit Investoren, Vorhabenträgern oder Grundstückseigentümern geschlossen werden kann.

b) Lt. dem Vorentwurf der Begründung sollen die Baugrenzen so festgesetzt werden, dass die Dachflächen der Einzel- und Doppelhäuser optimal für eine Solarnutzung ausgerichtet werden können. Anbieten würde sich nach unserer Auffassung für eine optimale Solarnutzung eine Festsetzung der **Stellung der baulichen Anlagen**, um damit die Ausrichtung der Gebäude bzw. Dächer in Richtung Süden oder Südosten vorzugeben.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der nebenstehenden Anregung wird teilweise gefolgt.

Ein Kommunaler Wärmeplan liegt für die Stadt Bremervörde gegenwärtig nicht vor. Es gibt jedoch ein „Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Bremervörde“ (KEEA, Kassel; Stand: Oktober 2014). Der Fokus des Konzeptes liegt auf der Ausschöpfung der lokalen Potenziale zur Nutzung erneuerbarer Energien und zielt insbesondere auf Energieeinsparung und Steigerung der Energieeffizienz durch energetische Sanierung des privaten Gebäudebestands.

Gemäß der aktuell geltenden Fassung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind *„bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, [...] mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten (§ 32a NBauO).“* Dies gilt für die Errichtung von Wohngebäude nach dem 31. Dezember 2024.

Für Wohngebäude, für die ein Bauantrag oder eine Baumitteilung nach dem 31. Dezember 2022 eingereicht wird, muss zumindest die Tragkonstruktion so beschaffen sein, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können, so dass diese auch nachträglich installiert werden können.

Die vorgenannten gesetzlichen Vorgaben betreffen die nachgeordnete Planungsebene und werden bei konkreten Baumaßnahmen berücksichtigt. Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

Den nebenstehenden Anregungen wird zum Teil gefolgt.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Festsetzung zur „Stellung der baulichen Anlagen“ zur optimalen Ausrichtung zur Nutzung von Solarenergie nicht erforderlich, da die Gebäudestellung und damit auch die Dachausrichtung von individuellen Vorstellungen der Grundstückserwerber abhängt. So ist z. B. bei einer Eigennutzung von Solarenergie eine Ost-West-Ausrichtung der Anlagen günstiger für eine gleichmäßigere Nutzung, als eine reine Südausrichtung.

Der nebenstehenden Anregung wird daher nicht gefolgt.

Anregungen und Hinweise

c) Lt. dem Vorentwurf der Begründung sollen als **Dachform** für Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 22° zulässig sein, wobei Ausnahmen für untergeordnete Gebäudeteile, Dachaufbauten, Wintergärten und Nebenanlagen möglich sind.

Nach unserer Kenntnis ist für Solarthermie-Anlagen eine Dachneigung zwischen 30° und 70° und für Photovoltaik-Anlagen zwischen 30 und 35 Grad optimal.

Wir regen deshalb an, die geplante Festsetzung der Dachneigung zu überprüfen. Dabei bitten wir auch zu prüfen, ob und wie über Festsetzungen im Bebauungsplan für die vorgesehenen „Toskana-Häuser“ und „Tiny-Häuser“ die Voraussetzungen für eine optimale Nutzung der Sonnenenergie geschaffen werden können.

7. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

a) Wir regen an, im Zuge der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB unsere obigen Anregungen und Hinweise als in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu beschreiben und zu bewerten. Im Bericht ist ggf. anzugeben, aus welchen Gründen unsere Anregungen und Hinweise nicht berücksichtigt werden konnten (sh. Anlage 1 BauGB, Ziff. 2 d).

b) Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 125 eintreten können, bedarf einer sich aus dem Umweltbericht ergebenden Konzeption. Der Umweltbericht muss eindeutig aufzeigen, was zu überwachen ist, wer überwacht sowie wann und wie überwacht werden soll. Dabei sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) darzulegen.

2. ÖFFENTLICHKEIT / BÜRGER

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die örtlichen Bauvorschrift zur Mindestdachneigung ermöglicht auch steilere Dachneigungen, so dass die nebenstehend genannten Dachneigungen ohne Probleme realisiert werden können.

Unabhängig davon wurde die örtliche Bauvorschrift zur Mindestdachneigung überprüft. Im Ergebnis wird die Mindestdachneigung auf 25° angehoben, um die visuelle Wahrnehmbarkeit der Dachflächen zu erhöhen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt Bremervörde soll die Errichtung unterschiedlicher Gebäudetypen im Plangebiet ermöglicht werden. Grundsätzlich ist auch bei Tiny Houses und so genannten „Toskana-Häusern“ die Anbringung von Solarmodulen auf den jeweiligen Dachflächen möglich.

Den nebenstehenden Anregungen wird teilweise gefolgt.

Der Umweltbericht enthält ein Kapitel in dem anderweitige Planungsmöglichkeiten dargestellt werden.

Den nebenstehenden Anregungen wird teilweise gefolgt.

Der Umweltbericht enthält ein Kapitel, bei dem die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben werden.

Der Anregung wird somit gefolgt.

2.1 Einwender 1

(Stellungnahme vom 12.11.2022)

Als beratendes Mitglied des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Bremervörde, sowie als Vorsitzender des Forums BauKulturLand zwischen Elbe und Weser, bitte ich um Kenntnisnahme und Berücksichtigung meiner Stellungnahme zum vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 125 „Vörder Feld Nord I“.

1.Allgemeines:

1.1 Der in der o.g. Ausgabe der Bremervörder Zeitung dargestellte **Geltungsbereich** des Bebauungsplans Nr. 125 stimmt nicht mit dem im „Vorentwurf“ angegebenen Geltungsbereich überein. In letzterem fehlt die nördlich bis zur Walkmühlenstraße angrenzende Fläche. Dies ist unbegründet und nicht nachvollziehbar, da die ursprünglich vorgesehene Einbeziehung dieses fehlenden Bereiches die bestehende Bebauungslücke an der Walkmühlenstraße planerisch definieren und somit die Gesamtsituation städtebaulich abrunden würde. Ohne diese Abrundung bleibt der B-Plan hier ein Fragment.

1.2 Der B-Plan-„Vorentwurf“ entspricht - entgegen den Aussagen in der Kurzbegründung - nicht den Forderungen des niedersächsischen **Landesraumordnungsprogramms** in Bezug auf kostensparende und umweltverträgliche Planung, Berücksichtigung der Klimafolgen zur Eindämmung des Treibhauseffektes und vor allem der **Anpassung von Raum- und Siedlungsstrukturen an die Folgen der Klimaveränderung**. Es fehlen insbesondere klare Aussagen und zahlenmäßig belegbare Festsetzungen zu einer örtlich angemessenen flächensparenden Bauweise, zur Energieversorgung nach Wärmekonzept mit den erforderlichen Flächenausweisungen oder Trassenverläufen für ggf. erforderliche technische Maßnahmen (z.B. Blockheizkraftwerk, Leitungsführung für Wärmeverbundnetz, Wärmeübergabestation o.ä.).

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es ist zutreffend, dass in der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses auch der Bereich entlang der Walkmühlenstraße in der Abbildung als Geltungsbereich gekennzeichnet war. Der Vorentwurf, der Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war, erstreckt sich nicht auf die drei unmittelbar an die Walkmühlenstraßen angrenzenden Flurstücke, da diese aufgrund der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bremervörde nur zum Teil für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen sind und sich nur die beiden äußeren Flurstücke im Eigentum der Stadt Bremervörde befinden. Zudem ist die Einhaltung eines Abstandes zu dem nördlich der Walkmühlenstraße vorhandenen gewerblichen Betrieb städtebaulich sinnvoll.

Die Verkleinerung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ist verfahrenstechnisch unkritisch.

Die nebenstehenden Bedenken werden daher nicht geteilt.

Auf Ebene des Landesraumordnungsprogrammes wird der Stadt Bremervörde in der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen, so dass eine Siedlungsentwicklung über den eigenen Bedarf hinaus möglich ist. Der zentrale Siedlungsbereich, d.h. der Bereich, auf den sich die Siedlungsentwicklung vorrangig konzentrieren soll, ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg festgelegt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches der Stadt Bremervörde und entspricht somit den Vorgaben der Raumordnung.

Im Rahmen der Ausarbeitung der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes werden detaillierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Zudem werden Festsetzungen, wie z. B. Auflagen zur

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

1.3 Der B-Plan-„Vorentwurf“ entspricht auch nicht dem **Regionalen Raumordnungsprogramm** des Landkreises Rotenburg/Wümme, nach dem eine „... regionaltypische und **ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung** erhalten und **im Sinne der Nachhaltigkeit** entwickelt werden.“ soll. Diesbezüglich bestehen vergleichbare Anforderungen wie im Landesraumordnungsprogramm, welche jedoch im Vorentwurf weder zeichnerisch noch in der Kurzbegründung abzulesen sind.

1.4 Der B-Plan-„Vorentwurf“ berücksichtigt auch nicht die in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung vom 11.07.2022 angesprochenen Überarbeitungserfordernisse. Hierzu zählen u.a. die Möglichkeit zur Reduzierung des PKW-Verkehrs, sowie die Anpassung der Höhe der Bebauung an das relativ starke

Bepflanzung, in den Bebauungsplan aufgenommen, die zur Minderung der Auswirkungen der Siedlungserweiterung auf das Klima beitragen. Der Bebauungsplan sieht zudem Flächen vor, die eine eher verdichtete Bebauung ermöglichen und damit auch die Voraussetzungen aufweisen, um kostengünstigen Wohnraum anzubieten.

Ein kommunales Wärmekonzept liegt für die Stadt Bremervörde gegenwärtig nicht vor. Es gibt jedoch ein „Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Bremervörde“ (KEEA, Kassel; Stand: Oktober 2014). Der Fokus des Konzeptes liegt auf der Ausschöpfung der lokalen Potenziale zur Nutzung erneuerbarer Energien und zielt insbesondere auf Energieeinsparung und Steigerung der Energieeffizienz durch energetische Sanierung des privaten Gebäudebestands.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, Leitungen innerhalb der Straßenverkehrsflächen zu verlegen. Außerdem können technische Nebenanlagen auch innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete realisiert werden, so dass keine besonderen Trassen für die Leitungsverlegung erforderlich sind.

Die vorliegende Bauleitplanung ist mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Die nebenstehenden geäußerten Bedenken werden daher zurückgewiesen.

Die geplanten Festsetzungen der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine „[...] *vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung* [...].“

Insofern entspricht die vorliegende Bauleitplanung diesem Grundsatz des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Rotenburg.

Die nebenstehenden geäußerten Bedenken werden daher zurückgewiesen.

Im Rahmen der nebenstehend genannten Sitzung wurden zwar verschiedene Aspekte bezüglich des vorliegenden Bebauungsplanes diskutiert, allerdings gab es keine förmliche Beschlussempfehlung für eine Überarbeitung.

Anregungen und Hinweise

Geländegefälle, bzw. das bereits erwähnte Wärmekonzept. Die nördliche, im Vorentwurf nicht ausgewiesene, Fläche zur Walkmühlenstraße wurde in der vorgenannten Sitzung als Betrachtungsraum für die Entwässerungsproblematik besonders im Hinblick auf Starkregenereignisse bezeichnet. Da dies Auswirkungen auf das restliche Plangebiet hat muss deshalb diese Fläche in die B-Planung mit aufgenommen werden.

Der B-Plan-Vorentwurf ist vom Entwurfsverfasser als „**erste Ideenskizze**“ bezeichnet worden, die im Laufe des Planungsprozesses weiter konkretisiert werden sollte (vgl. Zeichnung und Protokoll des Stadtentwicklungsausschusses vom 11.07.2022). Diese Konkretisierung ist vor der Auslegung aber nicht erfolgt. Diese kommt daher eindeutig zu früh, **da es sich inhaltlich bei dem ausgelegten Plan eben nicht um einen B-Plan-Vorentwurf, sondern nur um eine Ideenskizze handelt.** Wesentliche Punkte, wie z.B. GRZ / GFZ / Baugrenzen etc. (siehe auch die Anmerkungen dieser Stellungnahme) sind hierin nicht geklärt. Hier stellt sich die Frage, warum die Planung nicht überarbeitet und im zuständigen Fachausschuss nochmals beraten wurde.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die Möglichkeiten zur Reduzierung des PKW-Verkehrs betreffen die nachgeordnete Planungsebene und sind im Kontext der Gesamtstadt zu sehen.

Ein Wärmekonzept liegt für die Stadt Bremervörde gegenwärtig noch nicht vor und die Ausarbeitung eines derartigen Konzeptes ausschließlich für das Plangebiet ist nicht zielführend.

Das Geländegefälle im Plangebiet beträgt ca. 6 m auf eine Distanz von ca. 400 m, d. h. 1,5 m auf 100 m. Es handelt sich somit nicht um ein starkes Geländegefälle. Entsprechend der Konzeption für die Anlage der Erschließungsstraßen können Geländedifferenzen innerhalb der Straßenverkehrsflächen ausgeglichen werden. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Staffelung der Gebäudehöhen daher nicht erforderlich.

Da zwischenzeitlich eine Vorplanung für die Erschließung vorliegt, ist nun der Bedarf für ein Regenrückhaltebecken bekannt. Die erforderliche Fläche wird im Rahmen der Entwurfsfassung in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen.

Den nebenstehenden Anregungen wird teilweise gefolgt.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist *„die Öffentlichkeit [...] möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1.“*

Es ist nicht erforderlich, eine förmliche Planzeichnung und eine vollständige Begründung mit Umweltbericht für die frühzeitige Beteiligung zu erarbeiten. Ein Lageplan sowie ein kurzer Text mit den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung wären völlig ausreichend. Die vorgelegte Ideenskizze und die Kurzbegründung gehen über diese Mindestanforderungen hinaus.

Im Rahmen der nun anstehenden Ausarbeitung der Entwurfsfassung der Planunterlagen wird eine formelle Planzeichnung ausgearbeitet, in der u. a. auch das Maß der baulichen Nutzung sowie die Baugrenzen verbindlich festgesetzt werden.

Anregungen und Hinweise

1.5 Der B-Plan-„Vorentwurf“ ist an verschiedenen Stellen - ohne weitere Begründung - auch nicht eindeutig aus dem **F-Plan** entwickelt. Dieser sieht südlich des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 125 eine kontinuierliche und **klar abgegrenzte Grünfläche** vor, die als Trennung, aber auch als gemeinsam für alle umliegenden Bewohner nutzbare Grün- und Erholungsfläche mit Ost-West orientierter Fußwegeverbindung ausgebildet werden sollte. Die Anordnung des Bebauungsstreifens im Vorentwurf an der Südseite des Plangebiets für 8 Einzel- oder Doppelhausgrundstücke engt diese Grünfläche gerade im Kontaktbereich zur vorhandenen Bebauung stark ein und lässt nur noch einen „Schlauch“ mit formal unglücklicher Anbindung an den weiter westlich gelegenen Verlauf übrig.

Die **Grünfläche am Nordrand des Plangebiets** ist eine noch schmalere Restfläche deren Nutzwert „...als Abstandsfläche zu dem nördlich gelegenen Gewerbebetrieb...“ wie in der Begründung aufgeführt, sich in Frage stellt. Hier muss der gesamte Nordrand des Plangebiets in Zusammenhang gesehen werden mit dem, was hier letztlich auf der Restfläche bis zur Walkmühlenstraße entstehen soll. Im F-Plan ist hier zur Abschirmung gegenüber der Gewerbefläche die Entwicklung einer vergleichsweise breiten Waldfläche vorgesehen. Wenn diese verwirklicht

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Diese Entwurfsfassung wird in den politischen Gremien der Stadt Bremervörde beraten und anschließend öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit besteht erneut die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden nicht geteilt.

Die angesprochene Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bremervörde als *Grünfläche* mit der „Zweckbestimmung: Eingrünung zur freien Landschaft“ dargestellt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind aufgrund des Maßstabes und der Planungsebene nicht „parzellenscharf“, d. h. die Darstellungen können nicht detailgenau auf die nächste Planungsebene heruntergebrochen werden.

Dieser Bereich ist weder im Bebauungsplan Nr. 78 noch im vorliegenden Bebauungsplan als *öffentlichen Grünfläche* festgesetzt sondern als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*. Insofern die die Fläche vorrangig als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft und nicht als „Erholungsfläche“ für die Allgemeinheit vorgesehen. Die Anlage eines Weges würde die Fläche für Kompensationsmaßnahmen verringern und ist daher aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.

Zur flächensparenden und wirtschaftlichen Nutzung der Planstraßen ist eine beidseitige Bebauung sinnvoll. Zudem werden die *Flächen für Maßnahmen...* einheitlich als Streuobstwiese entwickelt, so dass ein harmonisches Erscheinungsbild entsteht. Insofern ist die Abgrenzung der Flächen aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Die nebenstehend geäußerte Kritik kann aus den vorgenannten Gründen nicht nachvollzogen werden.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden nicht geteilt.

Die in Rede stehende Fläche wird in der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplan als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* festgesetzt, die mit standortheimischen Laubsträuchern zu bepflanzen ist und als Ausgleichsfläche für die Eingriffe in Natur und Landschaft dient. Die Fläche hat somit eine eigenständige Funktion.

Anregungen und Hinweise

wird erübrigt sich die im Vorentwurf dargestellte, schlecht nutzbare Grünfläche. Auch aus diesem Grunde ist eine Einbeziehung der nördlichen Fläche in die B-Planung unbedingt erforderlich.

1.6 Generell fehlt ein **eindeutig nachvollziehbares städtebauliches Konzept** aus dem hervorgeht, welche heutzutage im Sinne des Klimaschutzes und der Ressourcen- bzw. Kosteneinsparung zu stellenden Anforderungen an die Siedlungsqualität bei Neuausweisung von Bauflächen zu stellen sind und wie diese umgesetzt werden sollen. Gegenwärtig stellt sich das planerische Angebot in der Ideenskizze und der zugehörigen Beschreibung wie ein städtebaulicher „Gemischtwarenladen“ ohne klare Grundstruktur dar. Dies ist nicht im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung.

Folgende Fragen sind als Planungsgrundlage u.a. zu klären:

- Welche Maßnahmen werden zur Einsparung von Grundstücks-, Bau- und Verkehrsflächen gegenüber herkömmlichen Planungen getroffen? (rechnerisch nachgewiesen)
- Welche städtebaulichen Werte sollen erreicht werden (GRZ / GFZ / Grundstücksparzellierung / Prozentanteil der Verkehrsflächen im Vergleich zu angrenzenden Wohngebieten)?

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Wie bereits erläutert, erstreckt sich der Geltungsbereich des Vorentwurfes nicht auf die drei unmittelbar an die Walkmühlenstraßen angrenzenden Flurstücke, da diese aufgrund der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bremervörde nur zum Teil für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen sind und sich nur die beiden äußeren Flurstücke im Eigentum der Stadt Bremervörde befinden. Zudem ist die Einhaltung eines Abstandes zu dem nördlich der Walkmühlenstraße vorhandenen gewerblichen Betrieb städtebaulich sinnvoll.

Der nebenstehenden Anregung wird nicht gefolgt.

Politische Vorgabe für die Entwicklung des Plangebietes war die Möglichkeit zur Realisierung unterschiedlicher Gebäudetypen. Bei der Ausarbeitung der „Ideenskizze“ wurde berücksichtigt, dass der Bereich für Mehrfamilienhäuser im Süden des Gebietes angeordnet wird, damit der damit verbundene Verkehr nicht durch das gesamte Plangebiet fließt. Außerdem wurden die Bereiche für Tiny Houses und Genossenschaftsbauten in räumlicher Nähe des Gemeinschaftsgartens angeordnet, da davon auszugehen ist, dass deren Bewohner das Angebot nutzen würden.

Potenziale zur Einsparung von Ressourcen und Kosten bestehen vorrangig im Bereich konkreter Baumaßnahmen und betreffen somit die nachgelagerte Planungsebene.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden nicht geteilt.

Die Begrifflichkeit „herkömmliche Planungen“ ist nicht eindeutig definiert. Insofern fehlt ein Bezug für einen Vergleich.

Der nebenstehenden Anregung wird nicht gefolgt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Rahmen der Ausarbeitung der Entwurfsfassung konkretisiert. Außerdem wird in die Begründung eine Flächenbilanz aufgenommen, aus der die prozentualen Anteile der einzelnen festgesetzten Flächen zu entnehmen ist.

Der nebenstehenden Anregung wird gefolgt.

Anregungen und Hinweise

- Differenzierung bzw, Abwägung welche Wohnformen scheinen geeignet in diesem Gebiet - auch im Hinblick auf die vorhandene Nachbarbebauung - und welche eher nicht.
- Welche Prozentanteile sollen unterschiedliche Bau- und Wohnformen erhalten?
- Nachvollziehbare Begründung für die Lageanordnungen der jeweiligen Bauformen.
- Wie viele Wohnungen pro Haus oder Haushälfte sollen zugelassen werden?
- Welche (stadträumlichen) Gestaltungsmaßnahmen sollen welche Gestaltungsqualität erreichen (z.B. Straßen- oder Platzraumbildung) oder soll jeder bauen können wie er will?
- Soll es einen besonderen Quartierscharakter geben? Wie kann der aussehen?
- Welche Maßnahmen sollen zur Anpassung an das vorhandene Umfeld dienen?

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die „Wohnform“ kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, sondern nur die Bauweise.

Der nebenstehenden Anregung wird nicht gefolgt.

Eine eindeutige prozentuale Angabe, welche Gebäudetypen im Plangebiet errichtet werden ist nicht möglich, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

Der nebenstehenden Anregung wird nicht gefolgt.

In die Begründung zur Entwurfsfassung der vorliegenden Bauleitplanung werden Ausführungen zur städtebaulichen Konzeption, die der Planung zu Grunde liegen, aufgenommen.

Der nebenstehenden Anregung wird insofern gefolgt.

Die Anzahl der zulässigen Wohnung je Wohngebäude ist abhängig vom Gebäudetyp und wird daher differenziert im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Entwurfsfassung des vorliegende Bebauungsplanes werden die Festsetzungen konkretisiert.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die in den vorliegenden Bebauungsplan integrierte örtliche Bauvorschrift enthält verbindliche Vorschriften zur Grundstückseinfriedung, zur Materialität der Dacheindeckung, zur Mindestdachneigung sowie zur Gestaltung der Vorgärten. Zudem ist die Anpflanzung von Straßenbäumen zu inneren Durchgrünung vorgesehen.

Insbesondere durch die Einheitlichkeit der straßenseitigen Grundstückseinfriedungen sowie das wiederkehrende Element der Straßenbäume wird ein eigenständiger Gebietscharakter erreicht.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Übergang zur freien Landschaft ist eine randliche Eingrünung des Plangebietes vorgesehen. Zudem soll im Süden des Plangebietes die westlich gelegene Streuobstwiese erweitert werden.

Anregungen und Hinweise

- Soll ein (verbindlicher) Gestaltungsrahmen erstellt werden?

2. Erschließung

2.1 Die vorgeschlagene äußere Fahrverkehrserschließung des Planungsgeländes ist mangelhaft und bedarf unbedingt einer neuerlichen Diskussion. Sämtliche Fahrzeuge (PKW, LKW, Müllentsorgung, Feuerwehr Krankenwagen, Fahrräder werden entweder von der Harsefelder Straße über die neu zu erstellende Stichstraße bis zum Anfang des neuen Planungsgebiets geführt und dann über eine spitzwinklige Linksabbiegung in ein inneres verzweigtes Wegenetz weitergeleitet. Eine mittig im Gebiet verlaufende, breiter angelegte Straßenführung kann dabei aber keine echte Sammelstraßenfunktion übernehmen, da der größere Teil des Anliegerverkehrs über die beiden parallel von Nord nach Süd verlaufenden Anliegerstraßen verlaufen wird. Zudem kulminiert die Verkehrsführung in der südlichen Platzfläche neben der Gemeinbedarfsfläche auf dem sich Fahrverkehre aus fast dem gesamten Plangebiet aus 4 Richtungen kreuzen. Dies ist für ein derartiges Wohngebiet nicht nur verkehrstechnisch schlecht, sondern entwertet auch die Platzfläche hinsichtlich wünschenswerter gemeinschaftlicher Nutzungsmöglichkeit. Dies gilt in ähnlichem Maße auch für die übrigen 7 kleinen Plätze im Plangebiet. Die in der Begründung angeführte „Aufwertung“ der Kreuzungsbereiche mit den vorgeschlagenen Nutzungsmöglichkeiten durch die Anlieger ist in der vorliegenden Form unrealistisch.

Die gewählte Verkehrsführung zieht - unnötigerweise - den gesamten Plangebietsverkehr in das Gebiet hinein, anstatt diesen, wie es her leicht möglich wäre, in einer von Süd nach Nord außerhalb des bebauten Bereichs verlaufenden Sammelstraße am östlichen Gebietsrand aus einzelnen parallel zum Geländegefälle angeordneten und jeweils

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Desweiteren orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an den ortsüblichen Parametern.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die in den vorliegenden Bebauungsplan integrierte örtliche Bauvorschrift enthält verbindliche Vorschriften zur Grundstückseinfriedung, zur Materialität der Dacheindeckung, zur Mindestdachneigung sowie zur Gestaltung der Vorgärten.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde die Erschließungsplanung präzisiert und auf eine zweite Erschließungsstraße in Richtung Harsefelder Straße verzichtet. Die verkehrliche Erschließung erfolgt nun ausschließlich über die Straße Vörder Feld. Allerdings wird eine Zuwegungsmöglichkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge von der Walkmühlenstraße in das Plangebiet berücksichtigt.

Im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing.-Schubert, Hannover; Stand: April 2023) wurde überprüft, ob das zu erwartende Verkehrsaufkommen vom vorhandenen Straßennetz und dem Kreisverkehr verträglich aufgenommen werden kann oder ob eine zweite Anbindung an die Harsefelder Straße (L 123) oder an die Walkmühlenstraße erforderlich wird. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehr aus dem Plangebiet von der Straße Vörder Feld aufgenommen werden kann und der Kreisverkehr Harsefelder Straße (L 123) / Vörder Feld / Ilsestraße auch in der Spitzenstunde eine sehr gute Leistungsfähigkeit aufweisen wird (Qualitätsstufe A).

Ob eine Zufahrtssperre erforderlich ist, wird auf der nachgeordneten Planungsebene geprüft, ggf. ist auch eine Beschilderung ausreichend.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden zurückgewiesen.

Anregungen und Hinweise

gesondert erschlossenen Anlieger-Stich- oder Ringstraßen zu sammeln. Dies setzt zwar die Einbeziehung des nördlichen Astes des bisherigen Feldweges voraus, aber eine derartige Lösung könnte bei Bedarf auch eine Anbindung an die Walkmühlenstraße oder über temporär entfernbare Absperrungen die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen o.ä. ermöglichen und dabei dennoch für den normalen Dauerzustand eine Schleichwegnutzung vermeiden.

Diese klassische Erschließungslösung mit klarer Trennung von Sammel- und Anliegerstraßen bringt entscheidende Vorteile zur Reduzierung des PKW-Verkehrs in den einzelnen Gebietsteilen und erleichtert eine qualitätsvolle Gestaltung der Anliegerstraßen für eine Mischnutzung als „shared spaces“.

2.2 Das gesamte neue Plangebiet darf aus langfristiger planerischer Sicht nicht allein als eine in sich abgeschlossene Fläche für Neubebauung betrachtet werden. Die bereits in den B-Plänen Nr. 80 und Nr. 87 angedachten Verkehrsanbindungen an die westlich des neuen Plangebiets bis zum Landschaftsschutzgebiet gelegene Fläche müssen auch aus der Perspektive des neuen Plangebiets für eine sinnvolle **ggf. zukünftige weitere Erweiterung** und Abrundung des gesamten Bereichs zwischen Harsefelder Straße und Walkmühlenstraße mit angedacht werden. Langfristig macht es aus städtebaulicher Sicht keinen Sinn diese „eingeklammerte“, Restfläche als landwirtschaftliche Nutzfläche zu erhalten. Die bestehende Flächennutzungsplanung des gesamten Areals sieht entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten auch schon vor. Der vorliegende „Vorentwurf“ liefert hierauf jedoch in Beziehung auf eine zukünftige angemessene fuß- und fahrverkehrliche Vernetzungsmöglichkeit keine Antwort.

2.3 Für den **ruhenden Verkehr** sind laut Begründung je 2 Einstellplätze pro Wohneinheit vorzusehen. Diese Forderung erscheint aus gegenwärtiger Sicht überzogen. Aus Klimaschutzgründen und zur Verringerung des Kfz-Verkehrs im Plangebiet sollte über Alternativmöglichkeiten (Car sharing etc.) nachgedacht werden.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es ist vorgesehen, den überwiegenden Teil der neuen Erschließungsstraße verkehrsberuhigt mit Mulden zur Ableitung des Niederschlagswassers sowie mit Baumpflanzungen qualitativ hochwertig zu gestalten. Da keine für den gesamten Verkehr durchgängige Verbindung zwischen Harsefelder Straße und Walkmühlenstraße geschaffen werden soll, ist aus städtebaulicher Sicht eine Sammelstraße nicht sinnvoll.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden zurückgewiesen.

Es ist zutreffend, dass auch die westlich des Plangebietes gelegenen Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bremervörde als ebenfalls als Wohnbauflächen (W) dargestellt und somit für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen sind.

Unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung könnte eine verkehrliche Erschließung des genannten Bereiches über die Straße Vörder Feld oder die Walkmühlenstraße erfolgen. Eine Verbindung zum Plangebiet ist über die vorgesehenen Fuß- und Radwege möglich.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Verwaltung der Stadt Bremervörde hat in der Vergangenheit versucht, ein Carsharing Angebot in der Stadt zu realisieren, jedoch bisher keinen Anbieter gefunden.

Die örtliche Bauvorschrift regelt die Anzahl der Einstellplätze je Wohnung in der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes differenziert nach Gebietstyp. Ein Verzicht auf die Regelung würde möglicherweise zu einer

Anregungen und Hinweise

Die für die Mehrfamilienhäuser vorgesehene Parkpalette erscheint in diesem Wohngebiet, vor allem in der vorgeschlagenen Lage als unangemessen. Pkw lassen sich gerade bei Hanglagen auch unter leicht angehobenen Erdgeschossen wirtschaftlich und besser gestaltet unterbringen. Dies setzt jedoch eine sorgfältige Aufrissplanung des Geländes und der Gebäude voraus. Geländeschnitte, die das mehrere Meter umfassende gesamte Süd-Nord Gefälle im Baugebiet abbilden liegen jedoch nicht vor.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Überlastung der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum führen. Der Nachweis von 2 Stellplätzen je Wohnung bedeutet im Umkehrschluss auch, dass ein faktischer Nachweis des Stellplatzes erfolgen muss, aber dort kein PKW geparkt werden muss. Es bleibt somit weiterhin jedem Einzelnen überlassen, ob er ein Auto kaufen und nutzen möchte oder nicht.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden zurückgewiesen.

Das Geländegefälle im Plangebiet beträgt ca. 6 m auf eine Distanz von ca. 400 m, d. h. 1,5 m auf 100 m. Es handelt sich somit nicht um ein starkes Geländegefälle oder eine klassische Hanglage.

Die Errichtung einer begrünten Parkpalette, die teilweise abgesenkt wird, ist lediglich eine Möglichkeit für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in dem Bereich des Plangebietes, der für die Errichtung von kleinen Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist. Im Rahmen der Ausarbeitung der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine Parkpalette nicht verbindlich festgesetzt, so dass die erforderlichen Stellplätze auch anders nachgewiesen werden können.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden zurückgewiesen.

Anregungen und Hinweise

2.4 Mit der Wahl der Erschließung hängt die hieraus folgende Höhenstaffelung der Gebäude zusammen. Bei senkrecht zum Hang verlaufenden Anliegerstraßen, wie in der Ideenskizze vorgesehen, staffelt sich jedes Gebäude gegenüber seinem nördlichen und südlichen Nachbarn entweder hoch oder runter. Von Einzelgrundstücksgrenze Nord zu Einzelgrundstücksgrenze Süd beträgt dies bei der vorgeschlagenen Parzellierung jeweils bis zu ca. 40 cm. Wenn der Umgang mit diesen Höhenversätzen in Bezug auf die Gebäudehöhenlage und die Geländeausbildung an den Grenzen nicht planerisch klar geregelt ist und deren Festlegung den einzelnen Bauherrinnen überlassen bleibt, führt dies fast zwangsläufig zu Konflikten oder / und ungewünschten Höhengsprüngen bei den Grundstücksübergängen, da es wegen des Geländegefälles keine einheitliche Bezugsebene für die Festlegung des EG Niveaus gibt. (Negativbeispiel: Wohngebiet Hesedorf Stuffwisch). Bei parallel zum Hang verlaufenden Anliegerstraßen und entsprechend angeordneten Gebäuden lassen sich diese Probleme vermeiden.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, variiert das Geländegefälle innerhalb des Plangebietes und fällt von Südosten in Richtung Nordwesten ab. Insofern verläuft ein Teil der Straßen parallel zum Gelände und der andere Teil senkrecht zum Geländeverlauf.



Im Rahmen der Entwurfsfassung wird einheitlich als Bezugshöhe für die Erdgeschossfußbodenhöhe die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße festgesetzt. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes. Durch die eher kleinteilige Lage

Anregungen und Hinweise

2.5 Zur Problematik der zusätzlichen verkehrlichen Belastung der Gesamterschließung des Planungsgeländes und des Umfeldes durch die zahlreichen neuen Anlieger - besonders aus Richtung Stadtmitte - fehlen qualitative und quantitative Aussagen einer Verkehrsuntersuchung.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 In der gegenwärtigen politischen und gesellschaftlichen Situation ist die Frage der Versorgung eines neuen Plangebiets mit Energie (Heizung / Strom / Wasser etc.), sowie der Nutzung oder/und Entsorgung u.a. von Regenwasser frühzeitig planerisch zu berücksichtigen, da die hieraus entstehenden Anforderungen an die Bebauungsplanung entscheidend für die Ausgestaltung des Plangebiets sein können. Der „Vor-entwurf“ enthält hierfür keine zeichnerischen Lösungsansätze, sondern nur vage textliche Ausführungen, welche Möglichkeiten z.B. für die **Oberflächenentwässerung** gesehen werden könnten. Eine klare

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

der Erschließungsstraßen kann das Geländeniveau im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ausgeglichen werden.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden nicht geteilt.

Im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde die Erschließungsplanung präzisiert und auf eine zweite Erschließungsstraße in Richtung Harsefelder Straße verzichtet. Die verkehrliche Erschließung erfolgt nun ausschließlich über die Straße Vörder Feld. Allerdings wird eine Zuwegungsmöglichkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge von der Walkmühlenstraße in das Plangebiet berücksichtigt.

Im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing.-Schubert, Hannover; Stand: April 2023) wurde überprüft, ob das zu erwartende Verkehrsaufkommen vom vorhandenen Straßennetz und dem Kreisverkehr verträglich aufgenommen werden kann oder ob eine zweite Anbindung an die Harsefelder Straße (L 123) oder an die Walkmühlenstraße erforderlich wird. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehr aus dem Plangebiet von der Straße Vörder Feld aufgenommen werden kann und der Kreisverkehr Harsefelder Straße (L 123) / Vörder Feld / Ilsestraße auch in der Spitzenstunde eine sehr gute Leistungsfähigkeit aufweisen wird (Qualitätsstufe A).

Ob eine Zufahrtssperre erforderlich ist, wird auf der nachgeordneten Planungsebene geprüft, ggf. ist auch eine Beschilderung ausreichend.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Für die Straßenplanung sowie die Entwässerungsplanung wurde ein Fachingenieurbüro (Schmidt & Rietzke) beauftragt und auf Basis des vorliegenden geotechnischen Berichtes vom 24.05.2023 (Ingenieurgruppe PTM) sowie anhand des städtebaulichen Konzeptes wurde eine Vorplanung erarbeitet, deren Ergebnisse in der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.

Dementsprechend ist vorgesehen, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser möglichst dezentral zu bewirtschaften, auch wenn aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers nur eingeschränkt möglich ist.

Anregungen und Hinweise

Konzeption fehlt hier ebenso wie für Überlegungen zur Retention oder gar **Nutzung von Regenwasser**.

3.2 Gravierend ist das grundsätzliche Fehlen eines **Wärmekonzeptes**, welches unbedingt durch ein Fachbüro erstellt werden muss bevor weitere Planungsüberlegungen stattfinden, da dessen Ergebnis möglicherweise wesentliche Auswirkungen auf die Gestaltung des Plangebietes haben kann. Der Vorschlag in der Begründung, im Bereich der sehr „prominent“ im Hauptzugangsbereich des Gebiets liegenden Gemeinbedarfsfläche, ggf. auch ein Blockheizkraftwerk anzuordnen erscheint dabei wenig sinnvoll.

3.3 Die Ermöglichung optimal nach Süden auszurichtender Dachflächen für eine maximale Nutzungsmöglichkeit **solarer Energie für die Stromerzeugung** oder solarthermischer Wassererwärmung ist in der Begründung angesprochen. Allerdings wird die Möglichkeit die **Firstrichtung im B-Plan verbindlich vorzugeben** nicht genutzt. Dies sollte nachgeholt werden, weil hierdurch auch ein Beitrag zu einer quartiersbezogene Gestaltungsabstimmung für die Hausdächer erreicht werden kann.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Zudem sind in den Teilen des Plangebietes, die für eine geringer verdichtete Bauweise vorgesehen sind, auf den jeweiligen Baugrundstücken geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m³ vorzusehen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zur Bewässerung des Gartens zu nutzen und darf darüber hinaus in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Für den Bereich der öffentlichen Straßen ist die Anlage von Mulden vorgesehen, in die das Niederschlagswasser eingeleitet werden kann. Bei den stärkeren Niederschlägen wird dann das Oberflächenwasser über die Straßenabläufe dem straßenbegleitenden RW-Kanal zugeführt. Dieser RW-Kanal leitet dann das anfallende Oberflächenwasser der Straßen und aus den Not- bzw. Drosselabläufen von den Grundstücken einem neu anzulegenden Regenrückhaltebecken am Tiefpunkt des Plangebietes in der Nähe der Walkmühlenstraße zu. Anschließend wird das Wasser gedrosselt in das bestehende Vorflutsystem eingeleitet.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Ein kommunales Wärmekonzept liegt für die Stadt Bremervörde gegenwärtig nicht vor.

Grundsätzlich ist auch ohne ein kommunales Wärmekonzept die Versorgung des Plangebietes mit regenerativen Energie möglich. Bei Bedarf können technische Anlagen zur Versorgung des Plangebietes als untergeordnete Nebenanlagen auch innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete zugelassen werden.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden zurückgewiesen.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Festsetzung zur „Stellung der baulichen Anlagen“ zur optimalen Ausrichtung zur Nutzung von Solarenergie nicht erforderlich, da die Gebäudestellung und damit auch die Dachausrichtung von individuellen Vorstellungen der Grundstückserwerber abhängt. So ist z. B. bei einer Eigennutzung von Solarenergie eine Ost-West-Ausrichtung der Anlagen günstiger für eine gleichmäßigere Nutzung, als eine reine Südausrichtung.

Der nebenstehenden Anregung wird daher nicht gefolgt.

Anregungen und Hinweise

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1 Hier stellt sich die Frage welchem Gestaltungskonzept die **Dacheindeckung** ausschließlich mit Tonziegeln und Betondachsteinen in dem „**Farbspektrum**: Rot / Rotbraun / Grau / Schwarz“ folgen? Hier ist weder eine gewollte Farbordnung noch ein Beitrag zu einer Ensemblewirkung o.ä. zu erkennen. So begrüßenswert eine Ordnung in diesem Bereich durch Eingrenzung der verwendbaren Farben wäre, fragt sich, was wird mit der vorgelegten Formulierung erreicht? Und was sind untergeordnete Gebäudeteile, die von der Vorschrift abweichen dürfen?

4.2 Als **Dachform** sind nur geneigte Dächer zulässig, aber auch hier fehlt die Begründung warum! Wenn man Bezug nimmt auf die bestehenden Gebäude in der Nachbarschaft ließe sich ggf. eine Begründung ableiten, die darauf abzielt Bestandsstrukturen aufzunehmen und außerdem Möglichkeiten für die optimale Nutzung von Solarenergie zu bieten. In beiden Fällen ist dann aber die vorgeschlagene Minstdachneigung von 22° - die im Übrigen ohnehin völlig willkürlich gegriffen erscheint - falsch, da in den Nachbarbereichen 30° als Minstdachneigung vorgeschrieben ist, was auch besser zu einer optimalen Solarenergienutzung (bei ca. 30-35° Dachneigung passt. Ungeklärt ist aber, welche Arten der verschiedensten geneigten Dachformen verwendet werden dürfen: **Pultdächer, Walmdächer, Sheddächer, Satteldächer, Zeltdächer?** Ungeklärt ist auch, ob auf den sonnenzugewandten Dachflächen Gauben oder andere Aufbauten zulässig sind und wie ggf. Solarmodule angeordnet sein dürfen (vgl. hierzu Gestaltungsleitfaden für Solaranlagen des Amts für Raumentwicklung).

4.3 Die Vorgaben für die Gestaltung von **Einfriedungen** sind mit **1,2 m Maximalhöhe** eine klare Festsetzung. Unklar ist jedoch, ob dies nur für die straßenseitige Einzäunung gilt oder ringsum das Grundstück. Unklar ist auch was passieren soll, wenn diese Vorschrift nicht eingehalten wird (was vermutlich vorkommen wird). Insofern fehlt auch hier eine nachvollziehbare Begründung bzw. ein Konzept, warum die Höhe auf 1,2 m festgelegt werden soll. Gleichzeitig stellt sich die Frage, warum derartig viele verschiedene Einfriedungsarten möglich sein sollen, andere, nicht aufgezählte aber nicht? Welches Gestaltungskonzept steht hier dahinter? Solch unbegründete Festsetzungen sind willkürlich und nicht

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die örtliche Bauvorschrift soll lediglich einen Rahmen für die Farbe der Dacheindeckung geben. Hintergrund ist der Ausschluss von extremen ortstypischen Farbgebungen sowie glänzenden Materialien, die das Sonnenlicht reflektieren und daher negative Auswirkungen auf die Umgebung haben.

Als untergeordnete Gebäudeteile werden in die örtliche Bauvorschrift beispielhaft Dachgauben, Vordächer und Erker aufgenommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Dachform kann im Plangebiet frei gewählt werden, um auch die Errichtung von moderne Gebäudeformen mit eher flacher geneigten Dächern zu ermöglichen, so dass auf eine Anhebung der Dachneigung auf 30° verzichtet wird. Stattdessen wird die Minstdachneigung von 22° auf 25° angehoben, da dieser Wert in der einschlägigen Literatur als Mindestneigung für eine ertragreiche Solarnutzung angegeben wird.

Bezüglich der Anordnung der Solaranlagen auf den Dächern wird die örtliche Bauvorschrift präzisiert.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden zurückgewiesen.

Hintergrund für die örtliche Bauvorschrift zur Grundstückseinfriedung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist ein Gestaltungsrahmen, der eine gewisse Flexibilität aufweist. Daher wird hier die maximale Höhe auf 1,2 m begrenzt, was im Übrigen auch einer gängigen Höhe für Fertizäune entspricht. Die Höhe der Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken kann frei gewählt werden, muss im Übrigen aber den Bestimmungen der NBauO entsprechen.

Ausführungen zur örtlichen Bauvorschrift werden in die Begründung zur Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplane aufgenommen.

Anregungen und Hinweise

rechtssicher. Bei Verstößen dagegen lassen sich Sanktionen nicht durchsetzen. Damit sind diese Vorschriften sinnlos.

4.4 Fragwürdig ist auch die Festlegung verschiedener Baufelder mit unterschiedlichen Bauformen (s.o.). Warum die größten und ggf. höchsten Gebäude (Mehrfamilienhäuser) auf dem höchsten Punkt des Geländes angeordnet werden sollen ist aus landschaftsplanerischer Sicht und in Bezug auf die Einfügung ins Umfeld nicht nachvollziehbar. Ebenso fragwürdig ist - obwohl im Workshop von Teilnehmern genannt - die Ausweisung von Flächen für den Bau von Tiny-Häusern. Diese Bauform ist für Wohnbaugebiete eine städtebauliche Fehlentwicklung. Sie bringt keine Einsparung bei den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen ist energetisch - auch bei hoher Wärmedämmung - wegen des geringen Volumens der Häuser bei vergleichsweise großer Umhüllungsfläche ungünstig, als Dauerwohnung vor allem für ältere Leute nicht geeignet und im Hinblick auf ein abgestimmtes Siedlungsbild problematisch. Was als (ggf. bewegliches) Ferienhaus ideal sein kann, muss für Dauernutzung unter völlig anderen Aspekten gesehen werden.

Anmerkung: Die Vielzahl der vorgenannten Kritikpunkte macht deutlich, dass die Grundlagen für die Ausarbeitung eines belastbaren B-Plan-Entwurfes, für diese, wegen der umfangreichen Einflusskomponenten, nicht einfache Aufgabenstellung, nicht ausreichend vorgeklärt worden sind. Ohne die bisher ausgebliebene **intensive** Auseinandersetzung mit den relevanten Einzelthemen im Fachausschuss und ohne entsprechend Korrekturen ist der vorliegende „B-Planentwurf“ komplett abzulehnen.

2.2 Einwender 2

(Stellungnahme vom 16.12.2022)

Die ausliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 125 habe ich eingesehen und gehe dazu folgende Stellungnahme ab:

1. Nach der in der öffentlichen Bekanntmachung veröffentlichten Übersichtskarte liegt mein Grundstück unmittelbar an der nördlichen Grenze des künftigen Bebauungsplangebietes. In der ausliegenden „Ideenskizze“ ist hingegen eine weiter südlich liegende Plangebietsgrenze eingetragen. Aus der „Ideenskizze“ ergibt sich für mich nicht, ob

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden zurückgewiesen.

Wie der Abbildung zur Abwägung zu Punkt 2.4 dieser Stellungnahme zu entnehmen ist, befindet sich der Bereich der für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist nicht an der höchsten Stelle des Plangebietes.

Es ist ausdrücklich politischer Wille der Stadt Bremervörde in einem kleinen Teil des Plangebietes die Errichtung von Tiny Houses zuzulassen. Gerade aufgrund der randlichen Lage des Bereiches sowie der unmittelbaren Nähe zum Gemeinschaftsgarten, können potentielle Nutzer angesprochen werden, die in üblichen Wohngebiet kein passendes Angebot finden. Insofern wird an der Konzeption festgehalten.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden zurückgewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die frühzeitigen Beteiligungsschritte rechtskonform mit einer „Ideenskizze“ und einer Kurzbegründung durchgeführt worden sind. Im Rahmen der jetzt auszuarbeitenden Entwurfsfassung werden eine formelle Planzeichnung sowie eine umfassende Begründung mit Umweltbericht ausgearbeitet.

Im Übrigen wird auf die oben stehende Abwägung verwiesen.

Es ist zutreffend, dass in der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses auch der Bereich entlang der Walkmühlenstraße in der Abbildung als Geltungsbereich gekennzeichnet war. Der Vorentwurf, der Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war, erstreckt sich nicht auf die drei unmittelbar an die Walkmühlenstraßen angrenzenden Flurstücke, da diese aufgrund der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bremervörde nur zum Teil für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen sind und sich nur

Anregungen und Hinweise

und ggf. welche Nutzungen in unmittelbarer Nähe meines Grundstückes durch den Bebauungsplan festgesetzt werden sollen.

Ich kann nicht abschließend beurteilen, ob hier bereits von einem gravierenden Mangel im Aufstellungsverfahren bzw. bei der Beteiligung der Öffentlichkeit auszugehen ist.

Auf Grund der unterschiedlichen Abgrenzungen sowie den in mehreren Bereichen noch nicht erkennbaren künftigen Festsetzungen bin ich nicht in der Lage, eine umfassende Stellungnahme vorzutragen.

2. Zur verkehrlichen Erschließung führt die Kurzbegründung aus, dass das Thema „Verkehr“ im Rahmen eines verkehrstechnischen Gutachtens vertiefend untersucht und verschiedene Erschließungsvarianten bewertet werden sollen. Sofern diese Verkehrsuntersuchung ergibt, dass eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes auch über die Walkmühlenstraße erfolgen könnte, sollte — so die Kurzbegründung — darauf geachtet werden, dass kein „Schleichverkehr“ durch das neue Wohngebiet entsteht.

Hieraus entnehme ich, dass eine verkehrliche Anbindung des neuen Wohngebietes durchaus über die Walkmühlenstraße festgelegt werden könnte.

Eine derartige Verkehrsführung würde sich vermutlich nachteilig auf mein [REDACTED] auswirken.

Die sich daraus für mein Grundstück ergebenden Lärm- und Schadstoffimmissionen müssten bei einer derartigen Verkehrsführung auch unter Berücksichtigung des benachbarten Gewerbestandortes untersucht und Grundlage der weiteren Planung werden.

3. Zur Entwässerung des neuen Baugebietes finden sich in der „Ideenskizze“ keine Festlegungen. Lediglich die Kurzbegründung führt sehr allgemein aus, welche Möglichkeiten grundsätzlich bestehen um eine ordnungsgemäße Entwässerung sicherzustellen.

Ich weise grundsätzlich darauf hin, dass durch die wachsende Bebauung der natürliche Wasserkreislauf zunehmend gestört wird. Überschwemmungen, vor allem bei Starkregenphänomenen könnten die unangenehme Folge sein.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

die beiden äußeren Flurstücke im Eigentum der Stadt Bremervörde befinden. Zudem ist die Einhaltung eines Abstandes zu dem nördlich der Walkmühlenstraße vorhandenen gewerblichen Betrieb städtebaulich sinnvoll.

Die Verkleinerung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ist verfahrenstechnisch unkritisch.

Die nebenstehenden Bedenken werden daher nicht geteilt.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet aus Richtung Süden von der Harsefelder Straße aus über die Straße Vörder Feld zu erschließen. Zudem ist ein Anschluss des Plangebietes in Richtung Walkmühlenstraße für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen, damit das Plangebiet auch bei einer Sperrung der Harsefelder Straße erreichbar ist. Der Nutzerkreis der Straße kann durch Beschilderung eingeschränkt werden.

Insofern ergeben sich bezüglich des Verkehrsaufkommens keine Auswirkungen auf die Walkmühlenstraße.

Die nebenstehenden Bedenken werden daher nicht geteilt.

Für die Straßenplanung sowie die Entwässerungsplanung wurde ein Fachingenieurbüro (Schmidt & Rietzke) beauftragt und auf Basis des vorliegenden geotechnischen Berichtes vom 24.05.2023 (Ingenieurgruppe PTM) sowie anhand des städtebaulichen Konzeptes wurde eine Vorplanung erarbeitet, deren Ergebnisse in der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Dementsprechend ist vorgesehen, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser möglichst dezentral zu bewirtschaften, auch wenn aufgrund

Anregungen und Hinweise

Die Gefahr von Überschwemmungen wird bei Extremniederschlägen in Gebieten mit abfallendem Gelände wie im Vörder Feld vermutlich steigen. Die Anwohner der Walkmühlenstraße und weitere Grundstücke im Dänenviertel wären demnach gefährdet.

Eine fachliche Untersuchung der Oberflächenentwässerung, die die von mir beschriebenen Gefahren berücksichtigt, ist rechtzeitig vor einer erneuten Auslegung eines Bebauungsplanentwurfes zu erstellen und mit den betroffenen Anliegern zu erörtern.

4. Ich bitte zu prüfen, ob überhaupt noch eine Notwendigkeit für die Ausweisung des Wohngebietes „Vörder Feld Nord I“ besteht, da derzeit auch ein größeres Gebiet in Engeo mit einem neuen Wohngebiet überplant wird. Auf Grund der Lage des Gebietes in Engeo in der Nähe des Schulzentrums, des Hallenbades, des Kreiskrankenhauses, des Bahnhofes und sonstiger öffentlicher Einrichtungen halte ich allein schon aus Gründen der künftigen Verkehrsströme die Ausweisung eines neuen Baugebietes im Osten der Stadt für nicht zielführend und wenig zukunftsorientiert.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

der Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers nur eingeschränkt möglich ist.

Zudem sind in den Teilen des Plangebietes, die für eine geringer verdichtete Bauweise vorgesehen sind, auf den jeweiligen Baugrundstücken geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m³ vorzusehen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zur Bewässerung des Gartens zu nutzen und darf darüber hinaus in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Für den Bereich der öffentlichen Straßen ist die Anlage von Mulden vorgesehen, in die das Niederschlagswasser eingeleitet werden kann. Bei den stärkeren Niederschlägen wird dann das Oberflächenwasser über die Straßenabläufe dem straßenbegleitenden RW-Kanal zugeführt. Dieser RW-Kanal leitet dann das anfallende Oberflächenwasser der Straßen und aus den Not- bzw. Drosselabläufen von den Grundstücken einem neu anzulegenden Regenrückhaltebecken am Tiefpunkt des Plangebietes in der Nähe der Walkmühlenstraße zu. Anschließend wird das Wasser gedrosselt in das bestehende Vorflutsystem eingeleitet.

Eine separate Erörterung der Erschließungsplanung ist nicht vorgesehen. Es kann jedoch im weiteren Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes eine Stellungnahme abgegeben werden.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Jahre 2013 wurde im Auftrag der Leader-Region "Moorexpress - Stader Geest" ein Gutachten zur „Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung“ vorgelegt, welches unter anderem auch für die Stadt Bremervörde detaillierte Aussagen trifft. Aus diesem Gutachten lässt sich die Erkenntnis ableiten, dass die Stadt Bremervörde mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln aktiv daran arbeiten sollte, die Bevölkerungszahlen zu halten und so die vorhandenen Strukturen dauerhaft zu sichern.

Die räumliche Bedeutung der Stadt Bremervörde spiegelt sich im Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) wieder, welches der Stadt Bremervörde die zentralörtliche Bedeutung eines Mittelzentrums innerhalb des ländlichen Raums zuordnet. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) als regionales Planungsinstrument des Landkreises

2.3 Einwender 3

(Stellungnahme vom 18.12.2022)

Gegen den am 10.11.2022 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 125 „Vörder Feld Nord 1“ möchten wir folgende Einwände vorbringen:

Es gibt Widersprüche zum Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 2020.

Rotenburg (Wümme) ordnet der Stadt Bremervörde zudem die Schwerpunktaufgaben *Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* sowie *Arbeitsstätten* zu und weist überdies die besondere *Entwicklungsaufgabe Tourismus* aus.

Um der Schwerpunktaufgabe *Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* gerecht zu werden, wurden durch die Stadt Bremervörde im Zuge der Bauleitplanung bereits wichtige Weichenstellungen getroffen. So sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) umfangreiche Wohnbauflächen dargestellt, die eine entsprechende städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen. Während ein erheblicher Teil der im FNP vorgehaltenen Baulandreserven bereits baulich genutzt wird, handelt es sich bei dem vorliegenden Plangebiet um eine Flächenreserve, die nun baulich entwickelt werden soll.

Im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing.-Schubert, Hannover; Stand: April 2023) wurde überprüft, ob das zu erwartende Verkehrsaufkommen vom vorhandenen Straßennetz und dem Kreisverkehr verträglich aufgenommen werden kann oder ob eine zweite Anbindung an die Harsefelder Straße (L 123) oder an die Walkmühlenstraße erforderlich wird. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehr aus dem Plangebiet von der Straße Vörder Feld aufgenommen werden kann und der Kreisverkehr Harsefelder Straße (L 123) / Vörder Feld / Ilsestraße auch in der Spitzenstunde eine sehr gute Leistungsfähigkeit aufweisen wird (Qualitätsstufe A).

Insofern wird an der Entwicklung des Plangebietes festgehalten.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zudem wird auf die nachfolgende Abwägung verwiesen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Punkt 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes.

Die Entwicklung der ländlichen Region soll darüber hinaus gefördert werden, um die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Entwicklungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können.

Die Verkehrswege zu den örtlichen Bildungseinrichtungen und medizinischen Versorgungszentren werden durch die Oste von dem Baugebiet Vörder Feld / Bebauungsplan 125 getrennt. Die Bildungseinrichtungen sind nur durch Überqueren des Flusses möglich. Mit dem PKW oder einem öffentlichen Verkehrsmittel (Bus) ist dies nur durch das Nadelöhr „Oste“-Brücke in der Neuen Straße (rund 9 km bis zu den Schulen in der Tetjus-Tügle-Straße) oder über einen großen Umweg über Bevern und von dort über die Austraße (16 km bis zur Tetjus-Tügel-Straße) möglich. Da immer mehr Schulen in den angrenzenden Dörfern geschlossen wurden und auch die Grundschüler diesen Weg auf sich nehmen müssen stellt die Erreichbarkeit des Bildungswesens vom Vörder Feld / Bebauungsplan 125 so keine zumutbare Entfernung für die Bevölkerung dar.

Punkt 1.4 Entwicklung in den Verflechtungsbereichen Bremen/Niedersachsen.

0.1: Stärkung der lokalen Siedlungsschwerpunkte, der Zentren und der Ortskerne.

Dieser Punkt wurde für den Bebauungsplan 125 außer Acht gelassen. Hier fehlt die Anbindung zum Ortskern denn der Bebauungsplan 125 wird durch den Fluss „Oste“ vom Ortskern getrennt. Die Mobilität der Anwohner im Vörder Feld ist schon jetzt durch die schlechte Erreichbarkeit zu Bus und Bahn auf der anderen Seite der „Oste“ eingeschränkt und würde durch erhöhtes Verkehrsaufkommen verstärkt.

Punkt 2.1 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur.

Es ist zutreffend, dass sich die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen westlich der Oste befinden. Exemplarisch wurde anhand von Google maps die Fahrstrecke zwischen dem Plangebiet und dem Schulzentrum überprüft. Die Entfernung sowohl mit dem PKW als auch mit dem Fahrrad beträgt ca. 3,5 km. Es handelt sich dabei um eine durchaus zumutbare Entfernung.

Insofern kann kein Widerspruch zu dem nebenstehenden raumordnerischen Grundsatz gesehen werden.

Die nebenstehenden Bedenken werden nicht geteilt.

Es ist zutreffend, dass sich die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen westlich der Oste befinden. Exemplarisch wurde anhand von Google maps die Fahrstrecke zwischen dem Plangebiet und dem Schulzentrum überprüft. Die Entfernung sowohl mit dem PKW als auch mit dem Fahrrad beträgt ca. 3,5 km. Es handelt sich dabei um eine durchaus zumutbare Entfernung.

Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb des im Regionalen Raumordnungsprogramm ausgewiesenen zentralen Siedlungsbereich in dem vorrangig eine Siedlungsentwicklung stattfinden soll.

Insofern kann kein Widerspruch zu dem nebenstehenden raumordnerischen Grundsatz gesehen werden.

Die nebenstehenden Bedenken werden nicht geteilt.

Entsprechend der im Regionalen Raumordnungsprogramm zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgaben *Sicherung und*

Anregungen und Hinweise

05: Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.

Diese Ziele und Grundsätze wurden außer Acht gelassen.

3.2.1 Landwirtschaft

In der Zeichnerischen Darstellung werden Vorbehaltsgebiete der Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials sowie hoher wirtschaftlicher Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit festgelegt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderer Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Der Zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans 125 ist zu entnehmen das dieses Baugebiet eine große, bisher zusammenhängende landwirtschaftliche Fläche zerstückelt. Das entspricht nicht dem Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 2020.

Zuletzt kommen wir zur städtebaulichen Situation und zitieren die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz Vermeidung von Eingriffsfolgen:

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Entwicklung von Wohnstätten sowie Arbeitsstätten ist es Aufgabe der Stadt Bremervörde ein ausreichendes Angebot an Wohnbaugrundstücken vorzuhalten. Es besteht zudem ein umfangreicher Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Stadt Bremervörde, der nicht allein über eine innerörtliche Nachverdichtung oder Lückenbebauung gedeckt werden kann. Es ist daher erforderlich, bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen für die Siedlungsentwicklung in Anspruch zu nehmen. Das Plangebiet ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bremervörde als Wohnbaufläche dargestellt und somit für eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

Insofern wurde die Entscheidung für die wohnbauliche Entwicklung bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes getroffen.

Das nebenstehende Ziel der Raumordnung steht aus den vorgenannten Gründen der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegen.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden zurückgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Bremervörde und nicht in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Ein Widerspruch zum Regionalen Raumordnungsprogramm liegt somit nicht vor.

Die nebenstehenden Bedenken werden nicht geteilt.

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in § 18 Abs. 1 das Verhältnis zum Baurecht wie folgt geregelt:

„Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

Anregungen und Hinweise

Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen (§ 15 Abs. 1 BNatSchG). Die Regelung konkretisiert das Vermeidungsgebot, verpflichtet aber nicht zu Standortalternativen, sondern nur zu der für Natur und Landschaft günstigsten Ausführungsvariante am selben Ort.

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an eine Teilflächen die bereits durch den Bebauungsplan Nr. 87 „Vörder Feld — Süd II“ als Kompensationsfläche festgesetzt ist. Diese Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft muss somit auch erhalten werden. Die Bepflanzung der Ausgleichsflächen Pan Nr. 87 (M1 und M2) ist abgeschlossen und die Fläche wird gepflegt. Hier wurde bereits eine Obstwiese angelegt die nach Norden durch eine 3-zeilige gemischte Hecke aus standortgemäßen heimischen Bäumen und Sträuchern sowie nach Süden durch eine geschnittene Hainbuchenhecke geschützt ist. Die Fläche ist mit Landschaftsrasen und Kräuter angelegt. Die Obstwiese wurde mit alten, lokaltypischen Apfel- und Birnensorten bestückt.

Mit dieser Fläche sollte ein „Grüner Gürtel“ als Verbindung zu der landwirtschaftlichen Fläche am östlichen Rand des Plangebietes und der landwirtschaftlichen Fläche im Südwesten des Plangebiets und weiter bis hin zur „Trift“, geschaffen werden.

Die Erschließung des „Vörder Feld Nord“ über die Straße „Vörder Feld“ ist zudem sehr kritisch, weil damit die Straße „Vörder Feld“, die einen geraden Verlauf ohne verkehrsberuhigende Maßnahmen nimmt, zu einer „Rennstrecke“ werden würde. Hier fließt der bisherige Anwohner- und Lieferverkehr schon jetzt viel zu schnell, dadurch sind Kinder und Fußgänger jederzeit gefährdet. Der Lieferverkehr nutzt die wenigen Fußwege meistens als Fahrbahn!

Die verkehrliche Erschließung des neuen Baugebietes von der Harsefelder Straße über einen am östlichen Rand des Gebietes verlaufenden Feldweg, der in diesem Abschnitt ausgebaut werden müsste, sehen wir verhältnismäßig positiver. So entsteht der Vorteil, dass der tägliche Stau am Kreisel Vörder Feld / Harsefelder Straße nicht zusätzlich verstärkt wird! Eine verkehrliche Erschließung von der Walkmühlenstraße würde

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die Eingriffsregelung wird im Rahmen der Ausarbeitung der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes im Umweltbericht angewendet und der ermittelte Kompensationsbedarf durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es ist zutreffend, dass im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 87 „Vörder Feld -Süd II“ überplant wird, die dort als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* festgesetzt war. Die Inanspruchnahme dieser Teilfläche ist nur erforderlich, um die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die Straße Vörder Feld sicherzustellen. Eine Verlängerung der Straße Vörder Feld zur Erschließung weiterer Flächen war im Bebauungsplan Nr. 87 bereits konzeptionell vorgesehen und durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche, die den „Grünen Gürtel“ durchschneidet planungsrechtlich abgesichert.

Im Übrigen bleibt der „Grüne Gürtel“ im Wesentlichen erhalten und wird durch die Festsetzung von weiteren Streuobstwiesen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes in Richtung Osten fortgesetzt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde die Erschließungsplanung präzisiert und auf eine zweite Erschließungsstraße in Richtung Harsefelder Straße verzichtet. Die verkehrliche Erschließung erfolgt nun ausschließlich über die Straße Vörder Feld. Allerdings wird eine Zuwegungsmöglichkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge von der Walkmühlenstraße in das Plangebiet berücksichtigt.

Im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing.-Schubert, Hannover; Stand: April 2023) wurde überprüft, ob das zu erwartende Verkehrsaufkommen vom vorhandenen Straßennetz und dem Kreisverkehr verträglich aufgenommen werden kann oder ob eine zweite Anbindung an die Harsefelder Straße (L 123) oder an die Walkmühlenstraße erforderlich wird. Die

Anregungen und Hinweise

den gleichen Vorteil, eine verkehrliche Entlastung am Kreisel in der Harsefelder Straße, schaffen.

Die Erschließung von der Walkmühlenstraße bietet den weiteren Vorteil, dass die Kita „Moorkinners“ auf kürzestem Weg vom „Vörder Feld Nord“ erreicht werden kann. Außerdem kann der Verkehr so auch in Richtung Hesedorf fließen ohne für weiteres „stop and go“ an der Harsefelder Straße zu sorgen. Der Bahnhof in Hesedorf ist so am einfachsten zu erreichen. Stoßzeiten würden so auch mit weniger Verkehrslärmbelästigung einher gehen — für alle ein Gewinn!

Zwei zumutbare Alternative sind gegeben um den Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen.

Emissionsschutz:

Festsetzungen zum Schutz vor Lärmbelästigung wurden bisher außer Acht gelassen. Eine größere Anwohnerzahl wird nicht nur Straßenverkehrslärm erzeugen, auch Motorbetriebene Gartengeräte und Haushaltsmaschinen erzeugen Lärm. Zudem ist in weiten Teilen des gesamten Vörder Feldes der Straßenlärm von der Stader Straße, Walkmühlenstraße, Zevener Straße und Harsefelder Straße jederzeit gegenwärtig. Zur Erschließung der Ver- und Entsorgung mit Energie und Wasser werden sicher Pumpen und Transformatoren verbaut. Pumpen und gerade auch Transformatoren erzeugen Vibrationen die als Geräusche über das Erdreich weitergetragen und somit auch in den anliegenden Wohnhäusern zu hören sind.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehr aus dem Plangebiet von der Straße Vörder Feld aufgenommen werden kann und der Kreisverkehr Harsefelder Straße (L 123) / Vörder Feld / Ilsestraße auch in der Spitzenstunde eine sehr gute Leistungsfähigkeit aufweisen wird (Qualitätsstufe A).

Die Kita „Moorkinners“ ist vom Plangebiet sehr gut fußläufig zu erreichen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der Verkehrsfernwirkung des durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs wurde eine schalltechnische Stellungnahme erarbeitet.

Für die Beurteilung der Verkehrsfernwirkung wurden von Seiten des Gutachters die Kriterien der 16. BImSchV herangezogen. Eine wesentliche Änderung der Verkehrslärmverhältnisse liegt vor, wenn eines der nachfolgend aufgelisteten Kriterien zutrifft:

- der Beurteilungspegel um mindestens 3dB(A) erhöht wird oder
- der Beurteilungspegel auf mindestens 70 db(A) tags oder 60 dB(A) nachts ansteigt oder
- Beurteilungspegel von mindestens 70 db(A) tags oder 60 dB(A) nachts weiter erhöht werden.

In der schalltechnischen Stellungnahme wird nachgewiesen, dass nach den Bestimmungen der 16. BImSchV keine Anspruchsberechtigung auf Schallschutzmaßnahmen entstehen.

„Die Berechnungen ergaben an den Bebauungen westlich und östlich der Straße Vörder Feld größtenteils Erhöhungen des Beurteilungspegels um bis zu 3 dB. Nur für die Bebauungen an der Anschlussstelle zur Verlängerung der Straße Vörder Feld, welche bisher in einer Sackgasse lagen, fallen die Erhöhungen mit bis zu 26 dB deutlich höher aus. Die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts

Wertverlust

Wir weisen auch heute schon auf den möglichen Wertverlust unserer Immobilie hin, wenn die Kompensationsflächen M1 und M2, Plan 87 vom 01.03.2000 verändert werden sollten, welcher selbstverständlich durch die Stadt Bremervörde auszugleichen ist.

werden jedoch nicht erreicht. Damit ergibt sich hier nach den Maßgaben der 16. BImSchV keine Anspruchsberechtigung auf Schallschutzmaßnahmen.

An den Bebauungen entlang der Harsefelder Straße fallen die Erhöhungen des Beurteilungspegels durch die hohe Bestandsbelastung mit bis zu 0,5 dB deutlich geringer aus. Die Immissionsgrenzwerte werden hier zwar überschritten, jedoch werden die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung nicht tangiert. Damit ergibt sich auch hier nach den Maßgaben der 16. BImSchV keine Anspruchsberechtigung auf Schallschutzmaßnahmen.“ (Ingenieurbüro Tetens, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 18.04.2024)

Bezüglich der technischen Gebäudeausstattung, wie z. B. Wärmepumpen, sind die relevanten Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete einzuhalten, so dass davon auszugehen ist, dass kein unzumutbaren Belästigungen entstehen.

Die Nutzung von motorbetriebenen Gartengeräten unterliegt ebenfalls einer zeitlichen Einschränkung. So werden in § 7 der 32. BImSchV Betriebszeiten von Geräten bzw. Maschinen geregelt. In der Regel dürfen die im Anhang zur Verordnung genannten Maschinen und Geräte an Sonn- und Feiertagen ganztägig sowie an Werktagen in der Zeit von 20:00 Uhr bis 7:00 Uhr in Wohngebieten nicht betrieben werden. Für Freischneider, Grastrimmer/Graskantenschneider, Laubbläser und Laubsammler sind darüber hinaus weitere Ruhezeiten, z.B. eine Mittagspause von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr vorgesehen.

Es ist somit davon auszugehen, dass keine unzumutbaren Emissionen durch die Entwicklung des Plangebietes entstehen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der § 42 Baugesetzbuch regelt die Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung:

„Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach Maßgabe der folgenden Absätze eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.“

Anregungen und Hinweise

Wir bitten Sie unsere Einwände und Vorschläge zu den bisherigen Bebauungsplan Nr. 125 Vörder Feld Nord in Ihre Gedanken und Entscheidungen aufzunehmen

2.4 Sammelstellungnahme von 32 Einwendern

(Stellungnahme vom 27.12.2022)

Dass nach Jahren des Stillstands ein Neubaugebiet in Bremervörde entstehen soll, ist die eine Seite. Die andere Seite birgt, gerade in Bezug auf Zuwegung zum neuen Baugebiet Vörder Feld-Nord I, sowohl Vor- als auch Nachteile. Zu den Vorteilen gehört natürlich, dass wenn nur eine Zuwegung, die aktuell durch die Straße „Vörder Feld“ geplant/vorgesehen ist (nach unserem Verständnis der vorliegenden Baupläne), weniger Kosten entstehen, als wenn man mehrere Zuwegungen planen würde. Dieses ist jedoch heute, als auch für die Zukunft zu kurzfristig gedacht.

Aus Sicht eines Anwohners der Straße „Vörder Feld“ bedeutet dies, bei 80 Neubau-Parzellen mit ca. 90-100 Haushalten (Summe der Ausweisung für Reihen-, Ein-, und Mehrfamilienhäuser sowie sog. „Tiny-Houses“) einen täglichen Mehrverkehr von ca. 200 Autos/Tag, wenn man davon ausgeht, dass jeder Haushalt 2 Autos hat. Wer sich der Wahrheit/Realität nicht verschließt, wird schnell erkennen, dass die Mehrzahl der heutigen Haushalte jeweils 2 Autos hat, da wir trotz Klimawandel auf dem Lande auf die motorisierte Individualität nicht verzichten können. Aufzeigen an dieser Stelle wollen wir, dass hier eine akute Belastung für alle Anwohner des „Vörder Feld“ entstehen wird, da zu Kernzeiten ein hohes PKW-Aufkommen zu erwarten ist, wenn alle nur eine Zuwegung nutzen können.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Da durch die vorliegende Bauleitplanung keine Änderung oder Aufhebung der Nutzung auf dem Grundstück des Einwenders erfolgt, entsteht kein Anspruch auf Entschädigung nach dem Baugesetzbuch.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird auf die oben stehende Abwägung verwiesen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung zu vorliegendem Bebauungsplan (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing.-Schubert, Hannover; Stand: April 2023) wurde für das Plangebiet ein Verkehrsaufkommen von rd. 600 Kfz-Fahrten pro Tag ermittelt, was 300 Kfz-Fahrten pro Tag jeweils als Quell- und Zielverkehr entspricht.

Im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung wurde zudem überprüft, ob das zu erwartende Verkehrsaufkommen vom vorhandenen Straßennetz und dem Kreisverkehr verträglich aufgenommen werden kann oder ob eine zweite Anbindung an die Harsefelder Straße (L 123) oder an die Walkmühlenstraße erforderlich wird. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehr aus dem Plangebiet von der Straße Vörder Feld aufgenommen werden kann und der Kreisverkehr Harsefelder Straße (L 123) / Vörder Feld / Ilsestraße auch in der Spitzenstunde eine sehr gute Leistungsfähigkeit aufweisen wird (Qualitätsstufe A).

Anregungen und Hinweise

Weiterhin ist davon auszugehen, dass Baufahrzeuge die Straße „Vörder Feld“ über Jahre hinweg (nicht kurzfristig) für die erforderlichen Bautätigkeiten nutzen und zu massiven Zerstörungen/Abnutzung führen werden. Wer wird dann diese Kosten einer Wiederherstellung tragen und wie lange werden die Anwohner dann auf eine adäquate Nutzung/Herstellung warten müssen!?

Um diese Probleme gar nicht erst entstehen zu lassen, würden sich hier auch Zufahrten aus der Walkmühlenstraße sowie über einen Feldweg, der von der Harsefelder Str. in Richtung Hesedorf links hinter dem derzeitigen Wohngebiet „Vörder Feld“ am Feldrand abzweigt, anbieten. Weiterhin gibt es einen aus Richtung Hesedorf vorhandenen asphaltierten Weg für landwirtschaftlichen Verkehr, der ausbaufähig in Richtung „Vörder Feld“ ist.

Die neue Verkehrssituation- und Last würde sich auf viele Anwohner bedingt durch mehrere Zuwegungen und nicht nur auf einen kleinen Teil der Anwohner der Straße „Vörder Feld“ verteilen. Diese wäre im Sinne einer gerechten Verteilung sinnvoll und zudem zukunftsweisend, wenn weiteres Bauland im Bereich Vörder Feld erschlossen werden soll.

Wir als Anwohner möchten Sie eindringlich darum bitten, hier nicht nur die zunächst höheren Kosten durch eine weitere Zuwegung zu sehen, sondern die Sicherheit der Anwohner und Folgekosten durch Straßensanierung in den Fokus zu nehmen und weitere Zuwegung(en) zu planen.

2.5 Einwender 5

(Stellungnahme vom 28.12.2022)

Der Bebauungsplan Nr. 125 muss dringend die Entwicklung der Klimaänderung und der Auswirkungen dieser Klimaänderung für die nächsten Jahrzehnte berücksichtigen, dabei sind auch die Vorgaben des

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden daher nicht geteilt.

Grundsätzlich wäre der Verursacher für die Beseitigung von Schäden an der öffentlichen Straße verantwortlich. Zur Verkehrslenkung während der Bauphase und zur zeitlichen Umsetzung können gegenwärtig noch keine Aussagen gemacht werden.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet aus Richtung Süden von der Harsefelder Straße aus über die Straße Vörder Feld zu erschließen. Zudem ist ein Anschluss des Plangebietes in Richtung Walkmühlenstraße für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen, damit das Plangebiet auch bei einer Sperrung der Harsefelder Straße erreichbar ist. Der Nutzerkreis der Straße kann durch Beschilderung eingeschränkt werden.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird auf die oben stehende Abwägung verwiesen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehenden Anregung wird dahingehend gefolgt, dass ein Kapitel „Klimaschutz“ in die Begründung aufgenommen und somit in der Abwägung berücksichtigt wird.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Bundesklimaschutzgesetzes zu beachten. Beide Aspekte sind im vorliegenden Entwurf nur unzureichend umgesetzt.

Das geplante Baugebiet „Vörder Feld I“ ist auf stadteigener Fläche geplant. Es ist zu prüfen, ob die Flächen nicht in Erbpacht vergeben werden, wie es in anderen Gemeinden üblich ist. Gerade unter dem Aspekt der steigenden Finanzierungskosten wäre es eine gute Möglichkeit, auch einkommensschwachen Familien zu ermöglichen, Wohneigentum zu erwerben.

Generell ist die Vorgehensweise bei der Planung des Baugebietes nicht zielführend, da nicht zuerst grundsätzliche Festlegungen erfolgt sind, sondern man sich direkt im Klein-Klein der Planung verloren hat. Darüber hinaus sind Einzelbereiche einfach in den Plan aufgenommen worden, die weder im Vorfeld überdacht noch in ein Gesamtkonzept eingebunden sind. Dazu gehören die Parkflächen, die Gemeinschaftsflächen, Spielplätze, der Bereich „Tiny Houses“, Gartenflächen ...

Tiny Houses ist nur ein Schlagwort und steht auf einer viel zu kleinen Fläche, auf der noch ein Parkplatz eingerichtet werden soll. Grundsätzlich ist dieser Bereich als erstes zu planen. Diese Planung muss zwingend enthalten, welche Art von Tiny Houses zugelassen wird (werden dort auch schwere LKW geduldet, muss der Untergrund ein anderer sein als bei feststehenden Gebäuden), welche Gemeinschaftsräume (Küche, Aufenthaltsraum, Sanitärgebäude, Lagerräume) notwendig sind und von wem diese Räumlichkeiten genutzt werden können, wo werden Besucher untergebracht? Wie erfolgt die Erschließung?

Die Folgen der Klimaänderung werden nicht sinnvoll behandelt. Als Beispiele seien genannt: Das Areal Tiny Houses darf auf keinen Fall ohne Starkregenvorsorge an der tiefsten Stelle des Gebietes geplant werden.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es ist ebenfalls „in anderen Gemeinden“ üblich, dass Baugrundstücke verkauft werden. Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung unterschiedlicher Gebäudetypen, so dass verschiedene, auch einkommensschwächere Personengruppen, angesprochen werden.

Der nebenstehenden Anregung wird nicht gefolgt.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden zurückgewiesen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Tiny Houses geschaffen. Die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen ist nicht vorgesehen.

Bei der Ausarbeitung der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Festsetzungen zum Bereich für Tiny Houses präzisiert, die dafür vorgesehene Flächen jedoch nicht vergrößert, da es sich nur um ein zusätzliches Wohnangebot handelt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Für die Straßenplanung sowie die Entwässerungsplanung wurde ein Fachingenieurbüro (Schmidt & Rietzke) beauftragt und auf Basis des vorliegenden geotechnischen Berichtes vom 24.05.2023 (Ingenieurgruppe PTM) sowie anhand des städtebaulichen Konzeptes wurde eine Vorplanung erarbeitet, deren Ergebnisse in der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Dementsprechend ist vorgesehen, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser möglichst dezentral zu bewirtschaften, auch wenn aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers nur eingeschränkt möglich ist.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

ÖPNV kommt in den Planungsunterlagen nicht vor. Dafür aber sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit vorgeschrieben. Ladestationen, Plätze für Car/Bike-Sharing fehlen in fast allen Bereichen.

Über Barrierefreiheit wird kein Wort verloren. Wie bewegen sich Sehbehinderte, Gehörlose durch das Wohngebiet. Wo ist ein Integrativer Spielplatz vorgesehen?

Zudem ist in den Teilen des Plangebietes, die für eine geringer verdichtete Bauweise vorgesehen sind, auf den jeweiligen Baugrundstücken geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m³ vorzusehen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zur Bewässerung des Gartens zu nutzen und darf darüber hinaus in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Für den Bereich der öffentlichen Straßen ist die Anlage von Mulden vorgesehen, in die das Niederschlagswasser eingeleitet werden kann. Bei den stärkeren Niederschlägen wird dann das Oberflächenwasser über die Straßenabläufe dem straßenbegleitenden RW-Kanal zugeführt. Dieser RW-Kanal leitet dann das anfallende Oberflächenwasser der Straßen und aus den Not- bzw. Drosselabläufen von den Grundstücken einem neu anzulegenden Regenrückhaltebecken am Tiefpunkt des Plangebietes in der Nähe der Walkmühlenstraße zu. Anschließend wird das Wasser gedrosselt in das bestehende Vorflutsystem eingeleitet.

Eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswasser kann somit sichergestellt werden.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden zurückgewiesen.

In die Begründung zur vorliegenden Bauleitplanung werden Ausführungen zu den nächstgelegenen ÖPNV Haltestellen aufgenommen. Außerdem werden die Vorschriften zur Stellplatzanzahl in Abhängigkeit von den zulässigen Gebäudeformen präzisiert, so dass nicht überall im Plangebiet 2 Stellplätze je Wohnung nachgewiesen werden müssen.

Öffentliche Ladestationen oder Standorte für Car/Bike-Sharing könnten innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche untergebracht werden. Die Verwaltung der Stadt Bremervörde hat in der Vergangenheit versucht ein Car-Sharing Angebot in der Stadt zu realisieren, jedoch bisher keinen Anbieter gefunden.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Gestaltung der öffentlichen Flächen betrifft die nachgeordnet Planungsebene.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Grundsätzlich muss im Vorfeld die „Abfall“- Entsorgung geklärt werden. Sinnvoll sind verschlossene teilzentralisierte Sammelstellen, auch für gekochte Bioabfälle. Dies verringert erheblich den Flächenbedarf für schwere Fahrzeuge.

Ebenfalls nicht festgelegt ist die Energieversorgung und -erzeugung im Wohngebiet. Zentral (Blockheizkraftwerk, Biogasanlage) oder dezentral. Eine Gasleitung wird dort auf keinen Fall mehr verlegt werden.

Vor weiteren Planungen muss zwingend die Fahrradinfrastruktur geklärt werden. Wo werden Fahrradschnellwege zum Bahnhof Bremervörde, zu den Schulen und in die Innenstadt verlaufen? Dies ist besonders wichtig, da die Ostebrücke erneuert werden wird. Die Planer müssen berücksichtigen, dass der Anteil an E-Bikes und vor allem Pedelecs am Fahrradverkehr stark zunehmen wird. Schon heute benutzen Pendler von und nach Stade Fahrräder! Mischverkehr auf Bürgersteigen ist Vergangenheit.

Stellungnahme zu den Planungsunterlagen.

1. Seite 8

Die Dachflächen müssen optimal zur Solarnutzung ausgerichtet werden.

Eine zweigeschossige Bauweise soll grundsätzlich erlaubt sein, damit auch das Prinzip der „Altenteiler Wohnung“, also mehrere Generationen unter einem Dach, sinnvoll gestaltet werden kann.

Der Begriff „Kleinere Mehrfamilienhäuser“ muss definiert werden, um eine optimale Flächenausnutzung erreicht wird.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der „Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Rotenburg (Wümme)“. Insofern ist keine abweichende Abfallentsorgung vorgesehen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es ist zutreffend, dass die Verlegung einer Gasleitung im Bereich des Plangebiets nicht geplant ist, sondern vielmehr eine dezentrale Versorgung vorgesehen ist. Entsprechende Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet kann an die bestehende Fahrradinfrastruktur sowohl über die Walkmühlenstraße als auch die Harsefelder Straße angeschlossen werden. Neben der Ostebrücke könnte als Wegeverbindung auch die Vorwerksbrücke für die Querung der Oste genutzt werden.

Grundsätzlich bedarf die Verbesserung der Fahrradinfrastruktur eines Gesamtkonzeptes für die Stadt Bremervörde und ist unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung zu beraten.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden so formuliert, dass eine optimale Ausrichtung der Dachflächen in Bezug auf die Nutzung von Solarenergie möglich ist.

Der nebenstehenden Anregung wird somit gefolgt.

Das Plangebiet wird dahingehend gegliedert, dass in einigen Bereichen zwei Vollgeschosse realisiert werden können und in einem Teil des Plangebiets sogar zwingend realisiert müssen.

Insofern wird der nebenstehenden Anregung teilweise gefolgt.

Der nebenstehenden Anregung wird gefolgt und die Festsetzungen bezüglich der Mehrfamilienhäuser präzisiert.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Das Gebiet für die Tiny Houses ist viel zu klein.

2. Parken

Grundsätzlich außerhalb der Grundstücke auf zentralisierten Plätzen, auch für Besucher und Camper-Fahrzeuge und Anhänger. Alle am Rand des Wohngebiets gelegen. Eine Überdachung mit durchsichtigen Solarpanelen/Begrünung hat zwingend zu erfolgen. Garagen für E-Bikes.

Stellplätze für Car-Sharing sind vorzusehen. Keine Parkflächen auf den „Straßen“.

Im Bereich Nord/Gemeinschaftsgarten soll es ein abgesengtes Parkdeck geben, mit Garagen für E-Bikes. Darauf der Gemeinschaftsgarten (Urban Gardening) und Gemeinschaftstreffpunkt/Hütte.

3. Plätze/Aufenthaltsflächen

Der Platz im Bereich Mehrfamilienhäuser muss öffentlich sein (was ist halböffentlich, wer kontrolliert?)

Eine zweite Gemeinschaftsfläche mit Sporteinrichtungen (Tischtennis, Badminton, Bolzplatz, Basketball, Kletterwand, Boulplatz) fehlt im Norden des Areals.

Der Bereich, der für Tiny Houses vorgesehen ist, soll nur ein ergänzendes Angebot darstellen. Insofern ist die Größe des Gebietes in Bezug auf die Gesamtfläche des Plangebietes städtebaulich angemessen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Für die Straßenplanung sowie die Entwässerungsplanung wurde ein Fachingenieurbüro (Schmidt & Rietzke) beauftragt und auf Basis des vorliegenden geotechnischen Berichtes vom 24.05.2023 (Ingenieurgruppe PTM) sowie anhand des städtebaulichen Konzeptes wurde eine Vorplanung erarbeitet, deren Ergebnisse in der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Dementsprechend sind die notwendigen Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken geplant. Ergänzend sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Besucherparkplätze vorgesehen.

Den nebenstehenden Anregungen wird nicht gefolgt.

Die Verwaltung der Stadt Bremervörde hat in der Vergangenheit versucht ein Car-Sharing Angebot in der Stadt zu realisieren, jedoch bisher keinen Anbieter gefunden.

Wie bereits erläutert, ist die Anlage von Besucherparkplätzen innerhalb der Straßenverkehrsflächen vorgesehen.

Den nebenstehenden Anregungen wird nicht gefolgt.

Wie bereits erläutert, ist kein zentrales Parken vorgesehen. Nur im Bereich der kleineren Mehrfamilienhäuser ist aus städtebaulicher Sicht ein zentrales Parkkonzept sinnvoll.

Den nebenstehenden Anregungen wird nicht gefolgt.

Es wird davon abhängen, wie der Bereich des Plangebietes, der für kleine Mehrfamilienhäuser vorgesehen ist, veräußert wird. Insofern betrifft die konkrete Gestaltung die nachgeordnete Planungsebene.

Den nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die konkrete Gestaltung des relativ zentral gelegenen und großzügig bemessenen Kinderspielplatzes erfolgt auf nachgeordneter Planungsebene.

Anregungen und Hinweise

Viele kleine Plätze über die der Verkehr läuft sind unsinnig und kontraproduktiv. Einzelne Bereiche abseits der Verkehrswege sind sinnvoll, Sitzecken, Spielgeräte, Calisthenics-Anlagen, Kleinkind-Lernskulpturen, Hundebegegnungsplatz.

Anstelle des Kiosks muss es eine Service-Station geben, in der Pakete aller Art angeliefert und abgeholt werden können. Dort muss es auch Kühl- und Tiefkühlboxen geben, in denen Lieferungen von Lebensmittelgeschäften zur Abholung angeliefert werden können.

4. Verkehrliche Erschließung

Die Herangehensweise zur Verkehrserschließung ist oberflächlich und vereinfachend.

Sinnvoll wäre eine Gliederung Nach:

ÖPNV

Fußgänger

Radfahrer/Pedelecs

PKW

Schwerverkehr

Rettungswesen

Das ist nachzuarbeiten.

Eine Zufahrt für PKW und Schwerverkehr durch ein bestehendes Wohngebiet ist abzulehnen, zumal dieser Bereich schon heute problematisch von der Gestaltung und dem Verkehrsaufkommen ist.

Die „Innere Erschließung“ erscheint wie eine Geschichte aus Tausend und einer Nacht! Die Anwohner gestalten diese Plätze durch Baumpflanzungen, gestalten Treffpunkte und Blühpflanzungen. Mulden dienen der Entwässerung ist natürlich Unsinn, dort entstehen nur Brutplätze für Mücken. Und der Verkehr läuft dann im Slalom über diese Plätze?

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Den nebenstehenden Anregungen wird nicht gefolgt.

Sitzgelegenheiten und Spielgeräte können im Bereich des Kinderspielplatzes realisiert werden.

Den nebenstehenden Anregungen wird nicht gefolgt.

Die nebenstehenden Anregungen betreffen die nachgeordnete Planungsebene und werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

Die Erschließungsplanung wurde zwischenzeitlich präzisiert (siehe nachfolgende Abwägung).

Den nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Erschließungsplanung wurde zwischenzeitlich präzisiert (siehe nachfolgende Abwägung).

Den nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Das versickern von Oberflächenwasser durch Mulden auf den Grundstücken ist kein geeignetes Mittel zur Klimafolgen-Vorsorge, schon gar nicht die Ableitung über einen Regenwasserkanal oder ein Regenrückhaltebecken (wo sollte das geplant werden?).

Jedes Grundstück muss eine Zisterne haben, damit das Regenwasser genutzt werden kann. Die Wohneinheiten/das Baugebiet sind mit Grauwasseraufbereitungsanlagen auszustatten. Dächer sind zu begrünen.

Für das gesamte Baugebiet muss ein Starkregen-Management ausgearbeitet werden.

5. In der Planung fehlen Bereiche für Altersgerechtes Wohnen, dies müssen auch Übernachtungsmöglichkeiten für Besucher bereithalten (Enkelkinder kommen zu Besuch, Angehörige wollen pflegerisch nach Operationen unterstützen)

6. Die örtlichen Bauvorschriften müssen überarbeitet werden. Dachformen, Dacheindeckungen, Ausrichtung der Dächer müssen den

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Für die Straßenplanung sowie die Entwässerungsplanung wurde ein Fachingenieurbüro (Schmidt & Rietzke) beauftragt und auf Basis des vorliegenden geotechnischen Berichtes vom 24.05.2023 (Ingenieurgruppe PTM) sowie anhand des städtebaulichen Konzeptes wurde eine Vorplanung erarbeitet, deren Ergebnisse in der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Dementsprechend ist vorgesehen, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser möglichst dezentral zu bewirtschaften, auch wenn aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers nur eingeschränkt möglich ist.

Zudem sind in den Teilen des Plangebietes, die für eine geringer verdichtete Bauweise vorgesehen sind, auf den jeweiligen Baugrundstücken geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m³ vorzusehen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zur Bewässerung des Gartens zu nutzen und darf darüber hinaus in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Eine Nutzung als Grauwasser ist natürlich individuell möglich, wird jedoch nicht verbindlich vorgeschrieben.

Für den Bereich der öffentlichen Straßen ist die Anlage von Mulden vorgesehen, in die das Niederschlagswasser eingeleitet werden kann. Bei den stärkeren Niederschlägen wird dann das Oberflächenwasser über die Straßenabläufe dem straßenbegleitenden RW-Kanal zugeführt. Dieser RW-Kanal leitet dann das anfallende Oberflächenwasser der Straßen und aus den Not- bzw. Drosselabläufen von den Grundstücken einem neu anzulegenden Regenrückhaltebecken am Tiefpunkt des Plangebietes in der Nähe der Walkmühlenstraße zu. Anschließend wird das Wasser gedrosselt in das bestehende Vorflutsystem eingeleitet.

Die nebenstehenden Anregungen werden zum Teil berücksichtigt.

Die Errichtung altersgerechter Wohnungen ist grundsätzlich in allgemeinen Wohngebieten möglich. Die konkrete bauliche Umsetzung betrifft die nachgeordnete Planungsebene und wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

Die örtlichen Bauvorschriften werden im Rahmen der Ausarbeitung der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes rechtskonform präzisiert.

Anregungen und Hinweise

neuen gesetzlichen Vorgaben angepasst werden. Das gilt auch für die Anzahl der vorgeschriebenen Stellplätze.

2.6 Einwender 6

(Stellungnahme vom 28.12.2022)

Folgende Punkte sind mir aufgefallen:

Ideenskizze

Das Baugebiet sollte mindestens zwei Zufahrten für PKWs haben.

Fahrradschnellwege Richtung Innenstadt und Schulzentrum.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Den nebenstehenden Anregungen wird nicht gefolgt.

Im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde die Erschließungsplanung präzisiert und auf eine zweite Erschließungsstraße in Richtung Harsefelder Straße verzichtet. Die verkehrliche Erschließung erfolgt nun ausschließlich über die Straße Vörder Feld. Zudem wird eine Zuwegungsmöglichkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge von der Walkmühlenstraße in das Plangebiet berücksichtigt.

Im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing.-Schubert, Hannover; Stand: April 2023) wurde überprüft, ob das zu erwartende Verkehrsaufkommen vom vorhandenen Straßennetz und dem Kreisverkehr verträglich aufgenommen werden kann oder ob eine zweite Anbindung an die Harsefelder Straße (L 123) oder an die Walkmühlenstraße erforderlich wird. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehr aus dem Plangebiet von der Straße Vörder Feld aufgenommen werden kann und der Kreisverkehr Harsefelder Straße (L 123) / Vörder Feld / Ilsestraße auch in der Spitzenstunde eine sehr gute Leistungsfähigkeit aufweisen wird (Qualitätsstufe A).

Ob eine Zufahrtssperre erforderlich ist, wird auf der nachgeordneten Planungsebene geprüft, ggf. ist auch eine Beschilderung ausreichend.

Der nebenstehenden Anregung wird nicht gefolgt.

Das Plangebiet kann an die bestehende Fahrradinfrastruktur sowohl über die Walkmühlenstraße als auch die Harsefelder Straße angeschlossen werden. Neben der Ostebrücke könnte als Wegeverbindung auch die Vorwerksbrücke für die Querung der Oste genutzt werden.

Grundsätzlich bedarf die Verbesserung der Fahrradinfrastruktur eines Gesamtkonzeptes für die Stadt Bremervörde und ist unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung zu beraten.

Anregungen und Hinweise

Die Verkehrsführung verläuft mit dem Gefälle, sodass bei Starkregen Sturzbäche entstehen können. Besser wäre eine Verkehrsführung in Ost-West Richtung, um dieses zu verhindern.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der nebenstehenden Anregung wird nicht gefolgt.

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, variiert das Geländegefälle innerhalb des Plangebietes und fällt von Südosten in Richtung Nordwesten ab. Insofern verläuft ein Teil der Straßen parallel zum Gelände und der andere Teil senkrecht zum Geländeverlauf.



Im Rahmen der Vorplanung für die Erschließung wurden zudem Mulden im Straßenseitenraum sowie ein Regenrückhaltebecken berücksichtigt.

Die nebenstehend geäußerten Bedenken werden nicht geteilt.

Anregungen und Hinweise

Die Tinyhouse Fläche sollte um 6 Bauplätze vergrößert werden, um Platz für einen Gemeinschaftsraum zu schaffen.

Der Gemeinschaftsgarten sollte auf dem Dach einer Garage entstehen, um Parkraum für die Tinyhäuser zu schaffen. Desgleichen auch für den Gemeinbedarf. Der Spielplatz und die Fläche für den Gemeinbedarf sollten nicht durch eine Straße getrennt werden. Der Spielplatz und der Platz für Gemeinbedarf sollte möglichst im Zufahrtbereich der Straße Vörder Feld liegen, dort sollte auch ein Pavillion Kiosk (betrieben durch die Beschäftigungsgesellschaft) entstehen, der für zentrale Paketabgaben genutzt werden kann (genutzt von allen Bewohner des Gebietes).

Mehr Flächen für Reihenhäuser und Doppelhäuser.

Genauso wie an der östlichen Seite des Gebietes sollte an der westlichen Seite ein Weg verlaufen. Fuß- und Radwege sollten getrennt werden.

Übersichtsplan LGLN Fahrradwege um schnell Zugang zur Trift zu haben und dadurch eine schnelle Anbindung zur Ostebrücke und zur Amtsallee Richtung Schulzentrum zu haben. Fahrradschnellwege zur Innenstadt und nach Hesedorf

Vorgaben:

Schotter nur auf Auffahrten.

Pultdächer in Südausrichtung

Dachflächen ausschließlich für Dachbegrünung oder PV Anlagen.

Zentrale Wärmeversorgung durch Geothermie oder Biogas

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der Bereich, der für Tiny Houses vorgesehen ist, soll nur ein ergänzendes Angebot darstellen. Insofern ist die Größe des Gebietes in Bezug auf die Gesamtfläche des Plangebietes städtebaulich angemessen.

Der nebenstehenden Anregung wird nicht gefolgt.

Die Grundkonzeption für die Anordnung der Flächen wird unverändert beibehalten. Die übrigen Aspekte betreffen die nachgeordnete Planungsebene und werden zur Kenntnis genommen.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes können Doppelhäuser realisiert werden, so dass aus städtebaulicher Sicht kein zusätzlicher Bedarf besteht. Aus städtebaulicher Sicht besteht für Reihenhäuser ein geringerer Bedarf, so dass die Flächen nicht vergrößert werden. Es besteht jedoch auch in dem Bereich, der für ein genossenschaftliches Projekt vorgesehen ist, die Möglichkeit Reihenhäuser zu errichten.

Der nebenstehenden Anregung wird nicht gefolgt.

Wie bereits erläutert, wurde die Erschließungsplanung zwischenzeitlich präzisiert.

Der nebenstehenden Anregung wird nicht gefolgt.

Die nebenstehenden Ausführungen betreffen die nachgeordnete Planungsebene und werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden „Vorgaben“ werden nicht näher begründet.

Zum Thema Schotter: Der Versiegelungsgrad der jeweiligen Baugrundstücke wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und deren zulässige Überschreitung begrenzt. Die Befestigung von Auffahrten durch Schotter stellt für geheingeschränkte Personen ein Problem dar. Daher wird der Anregung nicht gefolgt.

Anregungen und Hinweise

Zisternen für Regenwasser Pflicht (Nutzung für Toilettenspülung)

50% der Bauplätze im Erbbaurecht an Interessenten abgeben. Falls kein Interesse besteht kann die Fläche später verkauft werden. Viele können sich kein Haus leisten, wenn auch das Grundstück gekauft werden muss.

Parken

Parkdeck für Besucher im südlichen Teil anlegen und Begrünen, gleichzeitig auch als Gemeinschafts- oder Grünfläche nutzbar.

Plätze

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Zum Thema Pultdächer: Es ist nicht vorgesehen, eine bestimmte Dachform im Plangebiet vorzuschreiben, sondern lediglich eine Mindestdachneigung. Daher wird der Anregung nicht gefolgt.

Zum Thema Dachflächen: Der Anregung wird nicht gefolgt, da z. B. auch Solarthermieanlagen zugelassen werden sollen und ggf. Dachgauben für die Belichtung von Wohnräumen benötigt werden.

Zum Thema zentrale Wärmeversorgung: Es ist eine dezentrale Wärmeversorgung vorgesehen. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Zum Thema Zisternen: Es ist vorgesehen, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser möglichst dezentral zu bewirtschaften, auch wenn aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers nur eingeschränkt möglich ist.

Dementsprechend ist in den Teilen des Plangebietes, die für eine geringer verdichtete Bauweise vorgesehen sind, auf den jeweiligen Baugrundstücken geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m³ vorzusehen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zur Bewässerung des Gartens zu nutzen und darf darüber hinaus in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Eine Nutzung als Grauwasser ist natürlich individuell möglich, wird jedoch nicht verbindlich vorgeschrieben.

Zum Thema Erbbaurecht: Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung unterschiedlicher Gebäudetypen, so dass verschiedene, auch einkommensschwächere Personengruppen, angesprochen werden. Darüber hinaus können erbaurechtliche Regelungen nicht durch einen Bebauungsplan getroffen werden.

Der nebenstehenden Anregung wird nicht gefolgt.

Es wird davon abhängen, wie der Bereich des Plangebietes, der für kleine Mehrfamilienhäuser vorgesehen ist, veräußert wird. Insofern betrifft die konkrete Gestaltung, einschließlich der Errichtung eines Parkdecks, die nachgeordnete Planungsebene.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Wofür die vielen kleinen Plätze. Die Grünflächen rund um das Baugebiet reichen.

2.7 Einwender7

(Stellungnahme vom 27.06.2022)

Wir leben schon lange in unsere Stadt und geben hier gerne unsere rückhaltlose Unterstützung für neue Wohngebiete. An dieser Stelle geht es explizit um den Bebauungsplan Nr. 125 „Vörder Feld Nord“ und den damit einhergehenden Straßenverkehrslärm und das Verkehrsaufkommen so wie die Stausituation zu Stoßzeiten am Kreisel in der Harsefelder Straße und der Ecke Harsefelder Straße / (B71) Zevener Straße.

Eine Erschließung des „Vörder Feld Nord“ über die Straße „Vörder Feld“ sehen wir kritisch. Damit würde die Straße „Vörder Feld“, die einen geraden Verlauf ohne verkehrsberuhigende Maßnahmen nimmt, zu einer „Rennstrecke“ werden. Hier fließt der bisherige Anliegerverkehr sowie der Lieferdienst-Verkehr schon jetzt viel zu schnell, wodurch die Kinder und Fußgänger jederzeit gefährdet sind.

Die verkehrliche Erschließung des neuen Baugebietes von der Harsefelder Straße über einen am östlichen Rand des Gebietes verlaufenden Feldweg, der in diesem Abschnitt ausgebaut werden müsste, sehen wir sehr positiv. So entsteht der Vorteil, dass der tägliche Stau am Kreisel in der Harsefelder Straße nicht zusätzlich verstärkt wird! Eine verkehrliche Erschließung von der Walkmühlenstraße würde den gleichen Vorteil, eine verkehrliche Entlastung am Kreisel in der Harsefelder Straße, schaffen.

Die Erschließung von der Walkmühlenstraße bietet den weiteren Vorteil, dass die Kita Moorkinners auf kürzestem Weg, vom „Vörder Feld Nord“ erreicht werden kann. Eine Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge würde in diesem Fall nicht benötigt werden und die jüngste Vergangenheit hat gezeigt das sowas bei Regen nicht funktioniert (Sanierung des Kreisels Harsefelder Straße)! Außerdem kann der Verkehr so auch in Richtung Hesedorf fließen ohne für weiteres „Stop and Go“ an der Harsefelder Straße zu sorgen. Stoßzeiten würden so auch mit weniger Verkehrslärmbelastung einher gehen — für alle ein Gewinn!

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde die Erschließungsplanung präzisiert und auf eine zweite Erschließungsstraße in Richtung Harsefelder Straße verzichtet. Die verkehrliche Erschließung erfolgt nun ausschließlich über die Straße Vörder Feld. Allerdings wird eine Zuwegungsmöglichkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge von der Walkmühlenstraße in das Plangebiet berücksichtigt.

Im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing-Schubert, Hannover; Stand: April 2023) wurde überprüft, ob das zu erwartende Verkehrsaufkommen vom vorhandenen Straßennetz und dem Kreisverkehr verträglich aufgenommen werden kann oder ob eine zweite Anbindung an die Harsefelder Straße (L 123) oder an die Walkmühlenstraße erforderlich wird. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehr aus dem Plangebiet von der Straße Vörder Feld aufgenommen werden kann und der Kreisverkehr Harsefelder Straße (L 123) / Vörder Feld / Ilsestraße auch in der Spitzenstunde eine sehr gute Leistungsfähigkeit aufweisen wird (Qualitätsstufe A).

Ob eine Zufahrtssperre erforderlich ist, wird auf der nachgeordneten Planungsebene geprüft, ggf. ist auch eine Beschilderung ausreichend.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Wir geben zu bedenken, dass ältere Menschen oftmals nicht mehr über die körperlichen Kräfte verfügen wie zu jungen Jahren und es deshalb eine Herausforderung darstellen kann die vielen Müllbehälter mehrmals die Woche an einen entfernten Ort zu bewegen damit der Müll entsorgt werden kann. Möglich wären ggf. auch größere Sammelbehälter für alle Anwohner einer Strichstraße.

Als Plätze/Aufenthaltsflächen/Spielplätze schlagen wir alternativ mal einen Stadtteilgarten vor. Einen Ort an dem alle gemeinsam Gemüse anbauen können, alle Generationen zusammenkommen und Gemeinschaft erleben können.

Wir bitten Sie nun dringend unsere Einsprüche und Vorschläge zu den bisherigen Bebauungsplan Nr. 125 Vörder Feld Nord in Ihre Gedanken und Entscheidungen aufzunehmen.

Gerne möchten wir im öffentlichen Teil der nächsten Sitzung mit diesem Thema dabei sein. Bitte nennen Sie uns den Termin.

2.8 Einwender 8

(Stellungnahme vom 22.05.2022)

Gerne komme ich auf Dein Angebot zurück, um meine Bedenken/Anregungen zum neuen Baugebiet kurz schriftlich dazustellen.

Da das Baugebiet Vörder Feld 2 anscheinend ja nun nicht mehr zu verhindern ist, gehe ich auf meine Bedenken nun nicht mehr ein.

Auch das Thema Wasser scheint ja nun auf dem Zettel der Verantwortlichen zu stehen. Das wäre schon mal Klasse!

Somit gehe ich nur auf meine Anregungen zu dem in der BZ veröffentlichten Entwurf ein:

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Fast im gesamten Plangebiet besteht die Möglichkeit, die Müllgefäße an den Abholtagen direkt am Rand der öffentlichen Straßenverkehrsflächen abzustellen. Im Übrigen richtet sich die Abfallentsorgung nach der geltenden Satzung.

Die nebenstehenden Anregungen betreffen die nachgeordnete Planungsebene und werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

Sowohl der Kinderspielplatz als auch der Gemeinschaftsgarten können auf der nachgeordneten Planungsebene so gestaltet werden, dass eine hohe Aufenthaltsqualität entsteht. Auf der Fläche des Gemeinschaftsgartens könnte auch Gemüse angebaut werden.

Die nebenstehenden Anregungen betreffen die nachgeordnete Planungsebene und werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

Es wird auf die oben stehende Abwägung verwiesen.

Die öffentlichen Sitzungstermine werden öffentlich bekannt gemacht. Eine individuelle Benachrichtigung ist leider nicht möglich.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Persönlich finde ich die Straßenführung nicht wirklich gelungen. Es sieht eher langweilig aus. Könnte mir die Hauptstraßen mehr geschwungen, kreativer und spannender vorstellen.

- Auch bietet der Entwurf keine wirklich gute Lösung für eine Abschnittsbebauung.

Warum gibt es zum bestehenden Vörder Feld eine Kompensationsfläche? Wäre die auch auf der anderen Seite zur Walkmühlenstraße möglich?

Optisch finde ich das Thema MFH/Reihenhäuser nicht wirklich klasse für das schöne Baugebiet? Ich finde eine Wiederholung des bestehenden Vörder Feldes in seiner Charakterisierung schöner.

- Die Idee mit den Tiny Houses finde ich generell gut! Jedoch verstehe ich nicht die Ansiedlung in der Mitte des Baugebietes. Tiny-House-Besitzer möchten doch eher im Grünen / in der Natur wohnen. Doch nicht mitten im Baugebiet. Wäre es möglich dieses ans Ende in Richtung Walkmühlenstraße zu setzen, um die Angrenzung „aufzuloockern“?

- Auch kann ich überhaupt nicht den Einwurf der Grünen verstehen, dass die 2-geschossigen Häuser am Ende zur Walkmühlenstraße stehen sollen. Dieses würde optisch für die Bewohner der Walkmühlenstraße sehr schlecht sein.

Wäre es möglich, dass man einen bepflanzten Wall auf den Seiten zur Walkmühlenstrasse anlegen würde? Das wäre ein wirklicher Game-Changer!!!! Optisch würde es den Bewohnern der Walkmühlenstraße gerecht werden und das gesamte Thema wäre wesentlich entspannter zu sehen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Gegenstand der politischen Beratung waren zwei Varianten für die Straßenführung, davon eine mit geschwungener Straßenführung. Die gewählte, eher gerade Straßenführung wurde bevorzugt und bildet daher die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Gerade das Konzept der Ringstraßen ermöglicht eine sehr gute Bebauung in Abschnitten.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Bremervörde vorgesehen und schließt direkt an die Kompensationsflächen westlich des Plangebietes an.

Auch im Norden des Plangebietes sind kleinere Kompensationsflächen vorgesehen.

Insofern wird der nebenstehenden Anregung teilweise gefolgt.

Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich vermutlich auf eine frühere Variante des Baukonzeptes und werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich vermutlich auf eine frühere Variante des Baukonzeptes. In der Vorentwurfsfassung sind die Flächen für Tiny Houses im Norden und dort am Rand des Plangebietes angeordnet.

Der nebenstehenden Anregung wird somit gefolgt.

Entsprechend der Vorentwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes wird ein angemessener Abstand der für eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen vorgesehenen Flächen zu der bestehenden Bebauung an der Walkmühlenstraße eingehalten.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Wie bereits erläutert, ist die Anlage von zwei Kompensationsflächen im Norden des Plangebietes vorgesehen, die flächig zu bepflanzen sind, so dass in Richtung Walkmühlenstraße eine Eingrünung erfolgen wird. Die Anlage eines Walles würde zudem ein für die Landschaft „fremdes“ Element darstellen, so dass aus ökologischer Sicht dies nicht angemessen ist.

Anregungen und Hinweise

Ich finde generell, dass von vielen Beteiligten immer aus Sicht des bestehenden Wohngebietes Vörder Feld geschaut wird. Jedoch nie von Seite der bestehen Bewohnern der Walkmühlenstrasse. Das kann ich nicht nachvollziehen und das ist die Hauptsorge vieler meiner Nachbarn. Viele wohnen seit 50 Jahren und mehr in der Walkmühlenstrasse. Wir alle durften nur in einer Flucht unsere Häuser errichten und somit wurde zwangsläufig von Seiten der Behörden festgelegt, dass die Garten- und Terrassenausrichtung automatisch zum Vörder Feld erfolgen musste. Das war auch bislang alles in Ordnung. Nun jedoch wird durch das neue Wohngebiet die Ausrichtung optisch massiv verändert. Deshalb wäre es klasse, wenn man dieses berücksichtigen könnte und die optische Beeinträchtigung der nicht mehr zu veränderten Gartenausrichtung durch Zuschnitt des Wohngebietes, Festlegung der Gebäudearten und der Bepflanzung für alle Bewohner () lindern könnte. Deshalb wäre ein Wall aus meiner Sicht eine optimale Möglichkeit allen gerecht zu werden, so dass weiterhin alle „ins Grüne „ schauen können. Oder eben eine Kompensationsfläche auch am Ende zur Walkmühlenstraße anlegen/einplanen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Weiterhin ist in Richtung Walkmühlenstraße nur in einem kleinen Bereich eine zweigeschossige Bebauung als „Angebot“ zulässig, die einerseits nicht zwingend umgesetzt werden muss und andererseits auf eine Höhe von maximal 11,00 m beschränkt ist. Damit ist eine dem Orts- und Landschaftsbild unverträglich hohe Bebauung nicht möglich, so dass die Anwohner der Walkmühlenstraße auch nicht durch eine zu hohe Bebauung tangiert werden.

Der nebenstehenden Anregung wird daher nicht gefolgt.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung



Die nebenstehende Abbildung zeigt eine frühere Variante des Bebauungskonzeptes und wird zur Kenntnis genommen.

Mir geht es hauptsächlich darum, dass wir als Anwohner der Walkmühlenstraße zukünftig nicht einfach auf mehrstöckige EFH und MFH schauen müssen. Ich finde, dass es eben nicht nur um die neuen Bauherren geht, sondern auch um die Bewohner der Walkmühlenstraße, die seit Jahrzehnten hier wohnen. Leider finden die in der aktuellen Diskussion aus meiner Sicht nicht wirklich statt. Und das finde ich den Mitbürgern gegenüber nicht fair.

Mir würde freuen, wenn Du vielleicht einmal über meine Anregungen nachdenken könntest und vielleicht die eine oder andere Idee in der aktuellen Diskussion berücksichtigt werden könnten.

Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich vermutlich auf eine frühere Variante des Bebauungskonzeptes und werden zur Kenntnis genommen. Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.

Anregungen und Hinweise

Danke für Deine Bereitschaft und Bemühungen.

2.9 Einwender 9

(Stellungnahme vom 27.12.2022)

Mit Befremden habe ich den neuen Entwurf des Verwaltungsausschusses v. 10.11.2022 für das o. g. Baugebiet zur Kenntnis genommen.

Anlass hierfür ist die klammheimliche Erweiterung des Baugebietes gegenüber den bisher veröffentlichten Vorentwürfen nach Norden angrenzend bis an die Walkmühlenstraße.

War die Größe des bisherigen Baugebietes von 10 Hektar im Hinblick auf die vorhandene Infrastruktur schon mehr als fragwürdig, so bedeutet die Erweiterung um ca. mehr als 30 % Fläche eine rational nicht nachvollziehbare Entscheidung.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bremervörde hat den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan am 10.11.2020 gefasst.

Am 10.11.2022 tagte der Ausschuss für Bau und Umwelt. Der vorliegenden Bebauungsplan stand nicht auf der Tagesordnung.

Insofern wird davon ausgegangen, dass sich die Stellungnahme auf die Sitzung des Verwaltungsausschusses am 10.11.2020 bezieht.

Es ist zutreffend, dass in der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Stand: 10.11.2022) auch der Bereich entlang der Walkmühlenstraße in der Abbildung als Geltungsbereich gekennzeichnet war. Der Vorentwurf, der Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war, erstreckt sich nicht auf die drei unmittelbar an die Walkmühlenstraßen angrenzenden Flurstücke, da diese aufgrund der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bremervörde nur zum Teil für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen sind und außerdem sich nur die beiden äußeren Flurstücke im Eigentum der Stadt Bremervörde befinden. Zudem ist die Einhaltung eines Abstandes zu dem nördlich der Walkmühlenstraße vorhandenen gewerblichen Betrieb städtebaulich sinnvoll.

Die Verkleinerung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ist verfahrenstechnisch unkritisch.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Ausgearbeitet: Bremen, den 10.05.2024

instara

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