

# BEGRÜNDUNG

## BEBAUUNGSPLAN NR. 31 „ALTE STRASSE / DAMMSTRASSE“

### 5. ÄNDERUNG



### Entwurf

für die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB  
und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

**STADT BREMERVÖRDE**  
**LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

## **Inhaltsverzeichnis**

1. VORBEMERKUNG.....	4
2. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	4
2.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches .....	4
2.2 Nutzung des Geltungsbereiches, umliegende Nutzung .....	5
3. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG .....	5
3.1 Ziel und Zweck.....	5
4. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN.....	6
4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
4.2 Ziele der Raumordnung .....	6
4.3 Zentrale Versorgungsbereiche.....	7
4.4 Teilaufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne.....	7
4.5 Umweltverträglichkeitsprüfung.....	7
5. PLANINHALT.....	7
5.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	7
5.1.1 Vorbemerkung .....	7
5.1.2 Art der baulichen Nutzung .....	8
5.1.3 Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.1.4 Bauweise .....	9
5.1.5 Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
5.1.6 Nebenanlagen und Garagen.....	10
5.1.7 Immissionsschutz.....	10
5.2 Örtliche Bauvorschriften.....	11
5.2.1 Geltungsbereich .....	12
5.2.2 Dächer .....	12
5.2.3 Fassaden .....	13
5.2.4 Ordnungswidrigkeiten.....	14
5.3 Hinweise.....	14
5.3.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) .....	14
5.3.2 Sichtdreiecke .....	14
5.3.3 Besonderer Artenschutz .....	14
5.3.4 Archäologische Denkmalpflege .....	15
5.3.5 Altlasten .....	15
5.3.6 Einzelhandelskonzept .....	15
5.3.7 Gestaltungsleitfaden.....	15
5.3.8 Nicht überbaute Grundstücksflächen.....	15
5.3.9 Teilaufhebung von Bebauungsplänen.....	16
5.3.10 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften .....	16
6. MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG.....	16
6.1 Bodenordnung .....	16

Stadt Bremervörde  
Bebauungsplan Nr. 31 „Alte Straße / Dammstraße“, 5. Änderung

---

6.2	Erschließung.....	16
6.3	Ver- und Entsorgung.....	16
7.	KOSTEN UND FINANZIERUNG .....	17
8.	FLÄCHENBILANZ .....	17
9.	BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA.....	17
9.1.1	Bestand.....	18
9.1.2	Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt .....	20
9.1.3	Artenschutz.....	21
10.	IMMISSIONEN .....	23
10.1	Verkehr .....	23
10.2	Gewerbe .....	27
11.	BAULEITPLANVERFAHREN.....	28
11.1	Aufstellungsbeschluss.....	28
11.2	Auslegungsbeschluss .....	28
11.3	Chronologie des Verfahrens.....	29
12.	LITERATUR UND QUELLEN.....	29

Stand: 09.06.2020

## 1. VORBEMERKUNG

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Alte Straße / Dammstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt. In der vorliegenden Begründung wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Alte Straße / Dammstraße“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Bebauungsplanänderung“ bzw. ihr Geltungsbereich als „Planänderungsgebiet“ bezeichnet.

## 2. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

### 2.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches

Das Planänderungsgebiet liegt westlich des Stadtkerns von Bremervörde. Es wird begrenzt durch die Neue Straße im Norden, die Dammstraße im Westen und Süden sowie den Jungfernstieg im Osten (s. Abb. 1). Es umfasst die Flurstücke 88/4, 91/3, 91/4, 92, 94/6, 94/10, 94/13, 96/3, 100/7, 100/8, 104/10, 210/3, 231/2, 231/6, 231/8, 231/9, 231/10, 231/15, 231/16 und 254/6 sowie Teilbereiche des Flurstücks 210/1 der Flur 27 der Gemarkung Bremervörde. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe der im Planänderungsgebiet gelegenen Flächen beträgt ca. 1,41 ha.

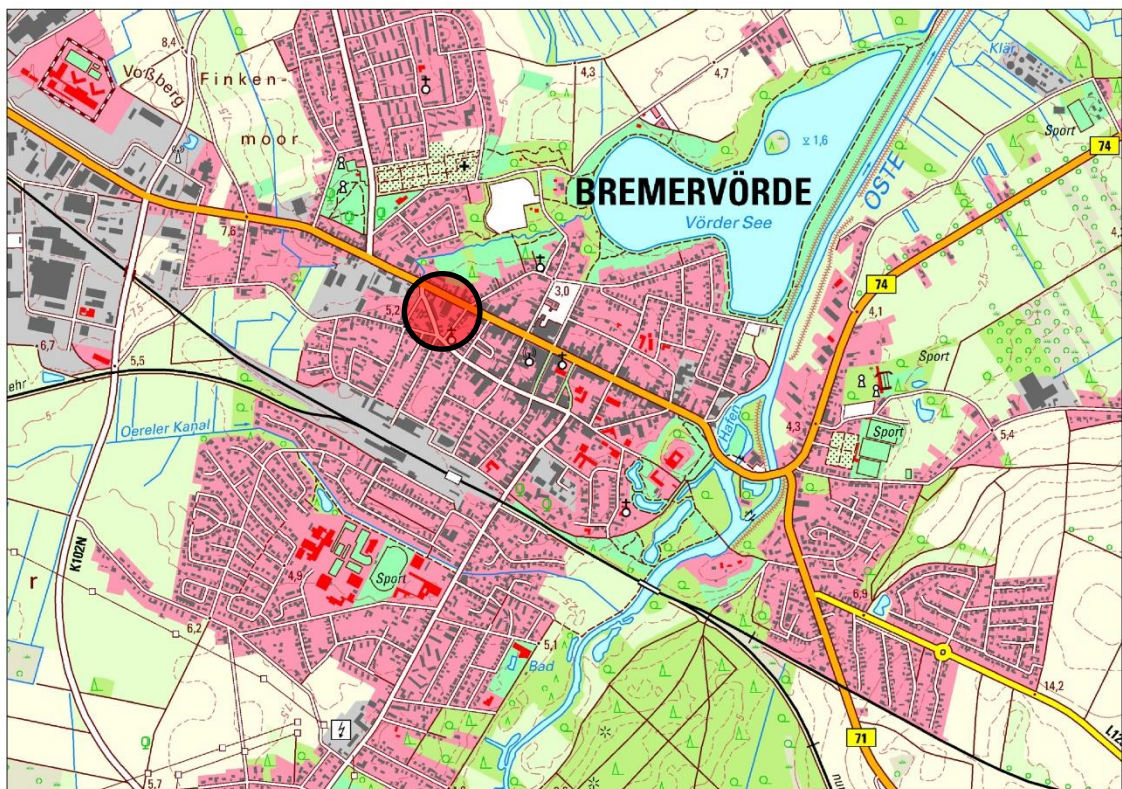


Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2020

## **2.2 Nutzung des Geltungsbereiches, umliegende Nutzung**

Das Planänderungsgebiet ist bereits mit Wohn- und Gewerbenutzungen (u.a. ehemaliger Verbrauchermarkt) bebaut und durch die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Die Umgebung wird ebenfalls durch gemischte Nutzungen geprägt.

## **3. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG**

### **3.1 Ziel und Zweck**

Mit der Bebauungsplanänderung werden weitgehend baulich genutzte Flächen überplant. Sie dient der Attraktivitätssteigerung und Angebotssicherung im Stadtkern von Bremervörde. Bisher waren auf den Baugrundstücken im Planänderungsgebiet Mischgebiete festgesetzt. Im Laufe der Zeit hat sich der Nutzungsschwerpunkt in diesem Bereich jedoch zunehmend in Richtung Wohnen verlagert. Die Stadt Bremervörde möchte dieser Entwicklung mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung Rechnung tragen und die Nutzungsmöglichkeiten in diesem Bereich zukünftig flexibler gestalten. Es ist hinsichtlich der Lage am Rande der Innenstadt weiterhin gewünscht, eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und sonstigen Einrichtungen zu erzielen und den jeweiligen Nutzungen einen gewissen Entwicklungsspielraum einzuräumen. Baugebiete mit einem besonderen Nutzungsschwerpunkt kommen in diesem Bereich daher nicht in Frage. Dieses Ziel kann mit der Festsetzung von Urbanen Gebieten am besten erreicht werden. Zugleich sollen die Flächen im Planänderungsgebiet durch gestalterische Festsetzungen aufgewertet und in den innerstädtischen Bereich als Ensemble integriert werden, um insgesamt ein harmonisches Stadtbild zu erhalten. Die Bebauungsplanänderung befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, 2013). Die Ansiedlung von Einzelhandel ist somit (auch nach Schließung des Verbrauchermarktes im Planänderungsgebiet) für die Versorgungsstruktur der Stadt nicht zwingend erforderlich und die Zunahme des Wohnanteils städtebaulich vertretbar. Gleichzeitig wird die Nutzbarkeit der Baugrundstücke durch eine Anhebung der Grundflächenzahl erhöht. Dadurch wird ein Beitrag zur Innenentwicklung und Belebung des Stadtkerns geleistet.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Bremervörde. Das Planverfahren dient zur Anpassung der baulichen Nutzung an eine zeitgemäße Innenentwicklung des Ortes.
- Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen haben eine Größe von ca. 14.100 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche liegt somit deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- Mit dem Planverfahren wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeits-

prüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.

- Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Es sind keine Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB für das Planverfahren ist damit gegeben.

#### **4. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN**

##### **4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bremervörde stellt im Planänderungsgebiet gemischte Bauflächen dar. Somit ist die Bebauungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

##### **4.2 Ziele der Raumordnung**

Die Bebauungsplanänderung wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Somit sind die Ziele der Raumordnung im Planänderungsgebiet aufgrund der bereits durchgeführten vorbereitenden (und verbindlichen) Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt.

Die Flächen im Planänderungsgebiet werden im Regionalen Raumordnungsprogramm als in rechtskräftigen Flächennutzungsplänen ausgewiesene Bauflächen und die Neue Straße (B 71/74) als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt. Im Jahre 2013 hat der Landkreis Rotenburg (Wümme) die Neuaufstellung seines RROP beschlossen. Die Ziele des inzwischen vom Kreistag beschlossenen RROP 2020 sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten. In der zeichnerischen Darstellung des beschlossenen RROP 2020 befindet sich das Planänderungsgebiet im Zentralen Siedlungsgebiet. Die Darstellung von in rechtskräftigen Flächennutzungsplänen ausgewiesenen Bauflächen entfällt. Die Neue Straße (B 71/74) wird als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Stadt Bremervörde wird nach wie vor als Mittelzentrum ausgewiesen.

Die Bebauungsplanänderung entspricht somit im Sinne einer nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur sowie der geplanten Innenentwicklung den Zielen der Raumordnung.

Im Landes-Raumordnungsprogramm ist die Neue Straße (B 71/74) ebenfalls als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Ansonsten sind für die Flächen im Planänderungsgebiet keine besonderen Nutzungen vorgesehen.

### **4.3 Zentrale Versorgungsbereiche**

Mit der Bebauungsplanänderung sind keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche des Ortes oder der Nachbargemeinden zu erwarten. Die Bebauungsplanänderung sieht die Festsetzung von Urbanen Gebieten gemäß § 6a BauNVO vor. In Urbanen Gebieten sind keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Das interkommunale Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn die Planung unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf das benachbarte Gemeindegebiet entfaltet. Bei der vorliegenden Planung ist dies nicht zu erwarten. Es sollten sich für die umliegenden Nachbarkommunen keinerlei merkliche Auswirkungen ergeben. Darüber hinaus werden die Belange der Nachbargemeinden im laufenden Planverfahren durch die Einholung von Stellungnahmen abgefragt.

### **4.4 Teilaufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne**

Die im Planänderungsgebiet gelegenen Flächen sind teilweise bereits durch die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Alte Straße / Dammstraße“ rechtsverbindlich überplant. Mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31, soweit sie durch das Planänderungsgebiet überdeckt werden, aufgehoben.

### **4.5 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Für das geplante Vorhaben ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich Vorprüfungen erforderlich.

## **5. PLANINHALT**

### **5.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **5.1.1 Vorbemerkung**

In der südlichen Ecke des Planänderungsgebietes wurde der Verlauf der Straße „Jungfernstieg“ an die neue Zielsetzung angepasst. Dadurch ändert sich zugleich der Verlauf der Baugrenze in dem benachbarten Mischgebiet. Der neue Verlauf der Baugrenze wurde in die vorliegende Bebauungsplanänderung aufgenommen und die Fläche des Mischgebietes zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche inklusive Nutzungsschablone mit dargestellt, um Lücken in der Planzeichnung zu vermeiden. Eine Begründung für die Festsetzung des Mischgebietes bedarf es nicht, da sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung direkt aus der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Alte Straße / Dammstraße“ ergeben und lediglich übernommen wurden.

### **5.1.2 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden innerhalb des Planänderungsgebietes Urbane Gebiete im Sinne des § 6a BauNVO festgesetzt. Im Planänderungsgebiet befinden sich neben Wohnbebauungen einige kleinere gewerbliche Einheiten sowie ein leerstehender Verbrauchermarkt. Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzungen und der vorhandenen Gewerbenutzungen entspricht die vorhandene Struktur weder (Allgemeinen) Wohngebieten noch Misch- oder Kerngebieten. Die gewerblichen Nutzungen wären in (Allgemeinen) Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig, in Mischgebieten muss die Nutzungsmischung gleichgewichtig sein und Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben und sonstigen Einrichtungen. Durch die vorliegende Planung soll kein spezielles Vorhaben ermöglicht werden, sodass im Wesentlichen die vorhandene gewachsene Struktur gesichert und in diesem Sinne weiterentwickelt werden soll. Dahingehend bietet sich die Festsetzung von Urbanen Gebieten an, die sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und anderen Einrichtungen dienen. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein.

Ein wesentliches Ziel der Stadt ist es, die Attraktivität und Nutzungsvielfalt im Stadtkern zu sichern bzw. zu steigern. Dahingehend sind in den Urbanen Gebieten die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss ist erforderlich, da sich diese Nutzungen in die Eigenart der Umgebung aufgrund ihres großen Flächenbedarfs oder zu erwartender Störungen nicht einfügen würden und damit eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung bestehen würde. Vergnügungstätten können der städtebaulichen Zielsetzung entgegenwirken, da diese eine Niveauabsenkung zur Folge haben und dieses zu einer Strukturveränderung im Gebiet führen kann. Daher und weil Vergnügungstätten an anderer Stelle im Ort zulässig sind, werden diese im Planänderungsgebiet ausgeschlossen.

### **5.1.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Urbanen Gebiete sind gegliedert in Bereiche, die sich entlang der Hauptstraßen erstrecken (MU1 und MU3) und in Bereiche, die sich in zweiter Reihe und entlang von Nebenstraßen befinden (MU2).

Entlang der Neuen Straße wird eine verdichtete Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 angestrebt, um eine ortstypische straßenbegleitende und möglichst geschlossene Bebauung zu erhalten. Entlang der Dammstraße und des Jungfernstieges sowie in den hinteren Grundstücksbereichen ist eine etwas geringere GRZ von 0,6 zulässig, um die Errichtung von Grün- bzw. Gartenflächen zu begünstigen und somit eine gewisse Durchgrünung des Planänderungsgebietes zu erzielen.

Entlang der Neuen Straße sind mindestens 2 und maximal 3 Vollgeschosse vorgeschrieben, um die vorhandene ortstypische straßenbegleitende Bebauung zu berücksichtigen und fortzuführen und somit das Ortsbild zu erhalten. In den übrigen Bereichen des Planänderungsgebietes sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, um die Verdichtung auf einem ortstypischen Niveau zu halten.

Die Höhe baulicher Anlagen wird darüber hinaus durch die Festsetzung maximaler First- und Traufhöhen geregelt, da über die Festsetzung der Vollgeschosse alleine die Höhe baulicher Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann. Die festgesetzten Höhen korrespondieren zu der jeweils zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und sind in diesem Sinne ausreichend gewählt. In dem mit MU1 gekennzeichneten Urbanen Gebiet darf die Höhe baulicher Anlagen eine Firsthöhe (FH) von 16,50 m und eine Traufhöhe (TH) von 10,50 m nicht überschreiten. In den mit MU2 und MU3 gekennzeichneten Urbanen Gebieten darf die Höhe baulicher Anlagen eine Firsthöhe (FH) von 13,00 m und eine Traufhöhe (TH) von 7,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die maximal zulässigen First- und Traufhöhen ist die endgültige Fahrhahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachaufbauten.

#### **5.1.4 Bauweise**

In den mit MU1 und MU3 gekennzeichneten Urbanen Gebieten gilt die abweichende Bauweise  $a_1$ , in der von der an das Grundstück angrenzenden Straße aus gesehen an mindestens eine seitliche Grundstücksgrenze heran gebaut werden muss. Somit werden eine weitgehend geschlossene ortstypische straßenbegleitende Bebauung entlang der Neuen Straße und der Dammstraße erzielt und zugleich Zufahrtsmöglichkeiten in die hinteren Grundstücksbereiche geschaffen.

In dem mit MU2 gekennzeichneten Urbanen Gebiet gilt die abweichende Bauweise  $a_2$ , in der mit seitlichem Grenzabstand oder von der an das Grundstück angrenzenden Straße aus gesehen an mindestens eine seitliche Grundstücksgrenze heran gebaut werden darf. Somit wird in den Bereichen, die nicht an die Neue Straße und die Dammstraße angrenzen, eine offenere Bauweise zugelassen, da diese weniger ortsbildprägend sind.

In den abweichenden Bauweisen  $a_1$  und  $a_2$  darf die Länge der baulichen Anlagen mehr als 50 m betragen, um die angestrebte ortstypische straßenbegleitende Bebauung zu ermöglichen.

Diese Regelungen tragen der vorhandenen Bebauung im Planänderungsgebiet sowie in der näheren Umgebung und dem Stadtkern Rechnung, in denen sowohl geschlossene, straßenbegleitende Bebauungen vorhandenen sind, als auch offene Einzelbaukörper. Diese Mischung ist typisch für die Bremervörder Stadtstruktur und soll durch die o.g. Regelungen beibehalten werden.

### **5.1.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

Konsequent an der Bauflucht ausgerichtete Gebäude boten früher auf größerer Länge eine geschlossene Fassadenfront, welche den städtischen Straßenraum klarer begrenzte und Ruhe in das Gesamtbild brachte. Heute springen in einigen Fällen die Erdgeschosse, teilweise auf ganzer Breite, zurück und durchlöchern die ursprünglich einheitliche Abfolge. Mehrere über die Bauflucht vorspringende und unterschiedlich gestaltete Vordächer und sogar Obergeschosse erzeugen zusätzliche Unruhe und trennen die Erdgeschosse regelrecht ab. Je zahlreicher die Änderungen, je größer die Abweichungen von der gemeinsamen Front werden, desto stärker wird das Gesamtbild gestört. Deshalb sollen künftig teilweise neu zu setzende Baufluchten mit der gesamten Straßenfassade der Häuser wieder konsequent eingehalten werden.

Dementsprechend werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen so festgesetzt, dass einerseits eine ortstypische straßenbegleitende Bebauung entlang der Neuen Straße und der Dammstraße entsteht und andererseits den Bauherren in den übrigen Bereichen genügend Freiraum für die Stellung der baulichen Anlagen eingeräumt wird. Von den festgesetzten Baulinien ist ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um maximal 1,00 m zulässig. Angesichts der vorliegenden Angebotsplanung wird auf die Festsetzung von kleinteiligen Baufenstern verzichtet, um insgesamt die Baufreiheit nicht mehr als nötig einzuschränken.

### **5.1.6 Nebenanlagen und Garagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um den Straßenraum in den betroffenen Bereichen nicht zu sehr einzuengen und eine gewisse Durchgrünung zu erreichen.

### **5.1.7 Immissionsschutz**

In den Urbanen Gebieten sind die Grenz-, Orientierungs- und Richtwerte der entsprechenden Gesetze und Regelwerke eines Mischgebietes zugrunde zu legen. Dadurch soll den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden, indem sich für die Baugrundstücke im Plangebiet aus immissionsschutzrechtlicher Sicht hinsichtlich der bisher festgesetzten Mischgebiete nichts ändert und keine höheren Immissionsrichtwerte als zuvor toleriert werden müssen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (T&H Ingenieure GmbH, 2020) ist der Verkehrslärm, verursacht durch den angrenzenden Straßenverkehr der Neuen Straße (B 71/74) und Dammstraße, im Planänderungsgebiet ermittelt und nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau und der 16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung beurteilt worden. Zudem wurde eine Beurteilung der Auswirkungen des planinduzierten Ziel- und Quellverkehrs durchgeführt.

Stadt Bremervörde  
Bebauungsplan Nr. 31 „Alte Straße / Dammstraße“, 5. Änderung

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis V je nach Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“  dB	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume <sup>a</sup> und Ähnliches
			R' <sub>w,ges</sub> des Außenbauteils dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	<sup>b</sup>	50	45
7	VII	> 80	<sup>b</sup>	<sup>b</sup>	50
<sup>a</sup>	An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.				
<sup>b</sup>	Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.				

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist an Fassaden mit einem nächtlichen Außenlärmpegel von > 50 dB(A) der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.

Hausnahe Außenwohnbereiche sind in dem gekennzeichneten Bereich MU\* auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Andernfalls ist eine Kompensation mittels Wintergärten oder verglaster Loggien vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

## 5.2 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 Abs. 3 NBauO werden für das Planänderungsgebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen über die Festsetzungen gemäß § 9 BauGB hinaus das Stadtbild gestalten und dazu beitragen, dass sich das Baugebiet in die vorhandene Stadtstruktur einfügt.

Aufgrund der zentralen Lage des Planänderungsgebietes sind örtliche Bauvorschriften an diesem Standort zur Erhaltung eines harmonischen Stadtbildes gerechtfertigt und folgerichtig.

### **5.2.1 Geltungsbereich**

Die Örtlichen Bauvorschriften gelten nur in den mit MU1 und MU3 gekennzeichneten Urbanen Gebieten, da sich entlang der Hauptverkehrsstraßen die Gestaltung der baulichen Anlagen ganz besonders auf das Stadtbild auswirkt. In den Bereichen, die den Hauptverkehrsstraßen abgewandt sind sowie entlang des Jungfernstieges sind keine Örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung des Stadtbildes erforderlich, sodass in diesen Bereichen von einschränkenden Regelungen abgesehen wird.

### **5.2.2 Dächer**

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach. Die früher verwendeten Dachformen und Dachneigungen lagen zwischen 35 und 78 Grad. Diese Beschränkung in dem für den Gesamteindruck besonders wichtigen Dachbereich trug als Konstanzfaktor entscheidend zu einer ausgewogenen Stadtbildgestaltung bei, die auch heute noch Sinn macht.

Dahingehend sind im Sinne einer geschlossen wirkenden Dachlandschaft als Dachform für die Hauptdachflächen nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten. Flachdachanteile auf Hauptgebäuden sind zulässig, wenn deren Fläche im Verhältnis zu der Gebäudegrundfläche maximal 30 % beträgt. Auf diese Weise können auch großflächigere Gebäude entstehen, ohne den städtebaulich gewollten Gesamteindruck übermäßig zu beeinträchtigen.

Materialien und Farben sind für die Stadtbildqualität von außerordentlicher Wichtigkeit. Sie bestimmen den Gesamteindruck einer Straße oder eines Quartiers entscheidend mit. Gleiches Deckungsmaterial mit gleichen Strukturen und Farben überdeckt hierbei oft unterschiedlichste Gebäudeformen und -größen und bildet eine Konstante im Stadtbild. Je heterogener die Bebauung, umso wichtiger wird die verbindende Wirkung der Dachdeckung. Im norddeutschen Raum, und damit auch in Bremervörde, bildet seit Jahrhunderten die rote tönernerne Hohlpfanne das typische Deckungsmaterial.

Dacheindeckungen sind dahingehend nur einfarbig mit Hohlpfannen oder Betondachsteinen, nicht glasiert oder glänzend, in roten Farbtönen (weitestgehend den RAL-Farbtönen 2001 (Rotorange), 3000 (Feuerrot), 3001 (Signalrot), 3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3009 (Oxidrot) und 3011 (Braunrot) entsprechend) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten und Solaranlagen.

Dachaufbauten dürfen eine Gesamtlänge von  $\frac{2}{3}$  der Trauflänge nicht überschreiten. Weist das Dach mehrere Dachaufbauten auf, müssen diese im Sinne einer ausgewogenen Stadtbildgestaltung in gleichmäßigen Abständen zueinander angeordnet werden. Auf diese Weise soll darüber hinaus vermieden werden, dass Dachaufbauten optisch wie ein zusätzliches Vollgeschoss wahrgenommen werden.

### **5.2.3 Fassaden**

Materialien und Farben sind für die Stadtbildqualität von außerordentlicher Wichtigkeit. Sie bestimmen den Gesamteindruck einer Straße oder eines Quartiers entscheidend mit. Gleiches Deckungsmaterial mit gleichen Strukturen und Farben überdeckt hierbei oft unterschiedlichste Gebäudeformen und -größen und bildet eine Konstante im Stadtbild. In früheren Zeiten beschränkten sich die Fassadenfarben im Wesentlichen auf rotes oder geschlämmtes Ziegelmauerwerk und gestrichene Putzflächen, wobei vermutlich pastellartige Töne überwogen. Da bereits eine einheitliche Farbregelung für die Dächer (siehe 5.2.2 Dächer) getroffen wird, welche sich besonders auf das Stadtbild auswirken und somit eine Konstante erzeugen, wird auf eine Farbvorgabe für die Fassaden verzichtet. Darüber hinaus kann für gedeckte, pastellartige Farbtöne ein größeres Farbspektrum zur Anwendung kommen als bei kräftigeren Farbtönen und trotzdem eine harmonische Farbwirkung im Straßenraum erzielt werden.

Dahingehend sind die Fassaden in allen Geschossen in einheitlichem Material und einheitlicher Farbe auszuführen. Es sind ausschließlich helle Farbtöne (sogenannte „Pastellfarben“) in Hellbezugswerten von 100 % („ideales Weiß“) bis 40 % zu verwenden. Hellbezugswerte (auch Remissionswerte genannt) geben als Rückstrahlungswerte den Grad der Reflexion des einfallenden Lichtes wieder und sind den Farbtabelle der Farbersteller zu entnehmen (siehe auch RAL-Farbtöne). Ausgenommen hiervon sind Klinker, Fenster und Türen sowie Bauteile, die zur Gliederung und Proportionierung der Fassaden dienen.

Die Glasanteile in den Fassadenabschnitten dürfen im Erdgeschoss bis zu 80 % und in den Obergeschossen jeweils bis zu 50 % erreichen. Fensteröffnungen dürfen stehend rechteckige bis quadratische Formate aufweisen. Liegende rechteckige Formate sind bis zu einem Seitenverhältnis von Höhe zu Breite (h:b) = 1:2 zulässig. Diese sind dann jedoch wirksam zu gliedern, so dass stehend rechteckige bis quadratische Abschnitte entstehen. Durch diese Regelungen werden ortsuntypische Glasfassaden bzw. Fensterbänder vermieden und gleichzeitig ausreichender Spielraum für Schaufenster geschaffen, um weniger dunkle und abweisende Hausfronten entstehen zu lassen. Durch die Gliederung wird zugleich eine ortstypische, weitgehend kleinteilig gegliederte Fassade angestrebt.

#### **5.2.4 Ordnungswidrigkeiten**

Um Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeiten ahnden zu können, wurde in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen gemäß Nr. 1 bis 3 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

### **5.3 Hinweise**

#### **5.3.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

#### **5.3.2 Sichtdreiecke**

Die Flächen der Sichtdreiecke sind gemäß Anfahrtsicht der RAST 06 von jeder Sichtbehinderung über 0,8 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten, ausgenommen hiervon sind Einzelbäume, deren Kronenansatz eine Höhe von 3,0 m nicht unterschreitet.

#### **5.3.3 Besonderer Artenschutz**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. zu vermeiden. Vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten sind Baumhöhlen auf überwinternde Arten zu überprüfen. Aufgrund der Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich geschützter Tierarten sind Bestandsgebäude vor Durchführung von Baumaßnahmen zur Zeit der Wochenstubenbildung von geschützten Fledermausarten (Mai und Juni) daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Fledermausarten anwesend sind. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Nestern geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

### **5.3.4 Archäologische Denkmalpflege**

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.

### **5.3.5 Altlasten**

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet. Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf Weiteres einzustellen.

### **5.3.6 Einzelhandelskonzept**

Die Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bremervörde sind zu beachten.

### **5.3.7 Gestaltungsleitfaden**

Auf die Empfehlungen des Gestaltungsleitfadens der Stadt Bremervörde wird hingewiesen.

### **5.3.8 Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung müssen die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Sowohl die Anlage von flächigen Stein-, Kies- oder Schotterbeeten als auch die Verwendung von Vlies- oder Folienabdeckungen widerspricht der vorgenannten Regelung in § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung und ist daher nicht gestattet. Für eine Bepflanzung der Grünflächen sollten vorzugsweise heimische Pflanzenarten verwendet werden.

### **5.3.9 Teilaufhebung von Bebauungsplänen**

Siehe 4.4 „Teilaufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne“

#### **5.3.10 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften**

Das Planänderungsgebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlich sind. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen. Außerdem kann die DIN 4109 in der Fassung von Januar 2018 im Rathaus der Stadt Bremervörde, Rathausmarkt 1, 27432 Bremervörde im Fachbereich Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung, eingesehen werden.

Im Planänderungsgebiet werden im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften Farbtöne und Hellbezugswerte vorgeschrieben. Ein Farbkatalog mit RAL-Farbtönen und den entsprechenden Hellbezugswerten kann im Rathaus der Stadt Bremervörde, Rathausmarkt 1, 27432 Bremervörde im Fachbereich Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung, eingesehen werden.

## **6. MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG**

### **6.1 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **6.2 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt weiterhin über vorhandene Zufahrten.

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Planänderungsgebietes ist nach wie vor sichergestellt. Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch die EWE NETZ GmbH. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Bremervörde. Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt über die Regenwasserkanalisation der Stadt Bremervörde. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die EWE NETZ GmbH. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

## 7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Bremervörde Kosten für die Bauleitplanung.

## 8. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Urbane Gebiete	1,29
Mischgebiete	0,02
Straßenverkehrsflächen	0,10
<b>Bruttobauland</b>	<b>1,41</b>

## 9. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA

Für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Alte Straße / Dammstraße“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung / Biototypenkartierung im Oktober 2017,
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/>),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015).

### **Landschaftsrahmenplan**

Der *Landschaftsrahmenplan (LRP)* trifft folgende Aussagen zum Planänderungsgebiet:

#### Karte I: Arten und Biotope

Das Planänderungsgebiet sowie die umliegenden Flächen beinhalten ausschließlich Biototypen von sehr geringer Bedeutung.

Karte II: Landschaftsbild

Nach dem LRP liegt das Planänderungsgebiet in einem Siedlungsbereich (> 40 ha) und hat keine Bewertung erfahren. Westlich des Änderungsgebietes werden Gewerbe- und Industrieflächen dargestellt, die eine wesentliche überlagernde Beeinträchtigung und Gefährdung darstellen.

Karte III: Boden

Das Planänderungsgebiet sowie die umliegenden Flächen beinhalten keine schutzwürdigen Böden.

Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Das Planänderungsgebiet sowie die umliegenden Flächen beinhalten keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention.

Karte V: Zielkonzept

Das Planänderungsgebiet ist dem Siedlungsbereich zugeordnet und beinhaltet keine Zielvorgaben.

Karte VI: Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Der LRP stellt für das Planänderungsgebiet sowie für die umliegenden Flächen keine Schutzgebiete und -objekte dar.

### **9.1.1 Bestand**

Das Planänderungsgebiet liegt westlich des Stadtkerns von Bremervörde und besteht im Wesentlichen aus Bebauungen zu Wohn- und Gewerbebezwecken (OI). In den rückwärtigen Bereichen der Bebauungen befinden sich Hausgärten mit u.a. Ziergehölzen. Entlang der Neue Straße (B 71) ist im nördlichen Änderungsgebiet ein ehemaliger Verbrauchermarkt (OGG) mit Stellplatzflächen vorhanden, welcher seit geraumer Zeit nicht mehr genutzt wird. Am Rande der ehemaligen gewerblichen Nutzung, zur Abschirmung der Stellplätze, sind auf einer Grünfläche (GR) Einzelbäume (HEB) der Baumarten Ahorn und Birke mit einem Stammdurchmesser von < 40 cm vorhanden. Im südlichen Bereich des Änderungsgebietes befinden sich zwei Parkplätze (OVP). Im nordwestlichen Bereich des Änderungsgebietes ist zwischen den Bebauungen eine größere innerörtliche Grünfläche vorhanden, die einen Scher- und Trittrasen (GR) beinhaltet. Umgeben ist das gesamte Planänderungsgebiet von öffentlichen Verkehrsflächen (OVS, OVW).

Stadt Bremervörde  
 Bebauungsplan Nr. 31 „Alte Straße / Dammstraße“, 5. Änderung



Abb. 2: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Durch die innerstädtische Lage mit Bebauungen und umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen ist das Planänderungsgebiet in Bezug auf Immissionen bereits vorbelastet. Demnach kann das Schutzgut Klima/Luft als beeinträchtigt angesehen werden. Beeinträchtigungen können sich durch die versiegelten und bebauten Flächen in Form von Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben. Die vorhandenen Gehölze, Hausgärten sowie die an die Stadt angrenzende freie Landschaft wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus und tragen zu einem guten Luftaustausch bei.

Durch die Lage im Stadtkern und der vollständigen Überprägung kann dem Planänderungsgebiet in Bezug auf das Landschafts-/Ortsbild nur eine geringe Bedeutung zugeordnet werden. Die vorhandenen Grünstrukturen durchgrünen das Änderungsgebiet und werten dieses entsprechend auf.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen zu Wohn- und Gewerbebezwecken handelt es im Planänderungsgebiet vorwiegend um einen Boden, bei dem die Boden- und Bodenwasserfunktionen bereits nahezu vollständig verloren sind. Lediglich in den unbebauten Bereichen dürften die Funktion als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, noch nicht wesentlich eingeschränkt sein. Die vorkommende Bodenart nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) ist Braunerde. Dieser Bodentyp ist in Niedersachsen weit verbreitet und gehört nicht zu den schutzwürdigen Böden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in den bebauten Bereichen bereits der städtischen Regenwasserkanalisation zugeführt. Lediglich in den rückwärtigen Hausgärten und auf den Grünflächen kann das Oberflächenwasser nahezu ungehindert vor Ort versickern. Die Grundwasserneubildungsrate ist als sehr gering bis gering und die Gefährdung des Grundwassers als hoch zu bewerten. (Kartenserver LBEG)

### **9.1.2 Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt**

Das Planänderungsgebiet ist bereits durch Bebauungen für gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen vollständig überprägt. Zudem ist der gesamte Geltungsbereich mit den rechtsverbindlichen B-Plänen Nr. 31 – 2. und 3. Änderung als Mischgebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,8 überplant. Mit der 5. Änderung des B-Planes Nr. 31 soll die bauliche Nutzung in ein Urbanes Gebiet geändert werden. Zudem wird die ursprünglich festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im gesamten Planänderungsgebiet auf 0,6 bzw. 0,8 erhöht. Lediglich im südlichen Bereich des Planänderungsgebietes wird die bauliche Nutzung eines Mischgebietes mit einer GRZ von 0,4 beibehalten. Die Straßenverkehrsfläche wird an den realen Bestand angepasst.

Mit der zukünftig höheren Versiegelungs- und Bebauungsmöglichkeit im Planänderungsgebiet ergeben sich grundsätzlich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne wurden auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 und 1977 aufgestellt. Nach dieser sind auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen für Nebenanlagen nicht anzurechnen, sodass der wesentliche Anteil des Planänderungsgebietes bereits mit Nebenanlagen vollständig bebaut sein könnte. Zukünftig wird im gesamten Planänderungsgebiet eine maximale Versiegelung von 80 % zulässig sein und mindestens 20 % nicht versiegelt und aus Grünflächen bestehen. Demzufolge gelten die zusätzlich entstehenden Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Bebauung aufgrund der Erhöhung der GRZ als vertretbar. Durch den zukünftig hohen Versiegelungsgrad kann das anfallende Niederschlagswasser nur noch sehr eingeschränkt versickern, stattdessen soll es der Regenwasserkanalisation hinzugeführt werden. Durch die damit verbundene Verringerung der Grundwasserneubildung ergeben sich Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser. Diese werden

durch die Änderungsgebietsgröße und einer geringen Grundwasserneubildung jedoch nicht als erheblich eingeschätzt.

In den rückwärtigen Bereichen der Bebauungen sind vereinzelt Ziergehölze vorhanden. Mit der geplanten Nachverdichtung ist eine Beseitigung des Bestandes nicht ausgeschlossen. Daraus ergeben sich für das Schutzgut Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen. Die vorhandenen Gehölze sind jedoch in den rechtsverbindlichen B-Plänen als nicht zu erhalten festgesetzt und entstammen auch aus keiner Anpflanzungsfestsetzung. Weiterhin besitzt die Stadt keine Baumschutzsatzung. Somit kann der Bestand, unter Berücksichtigung des Artenschutzes und der Sperrfrist, beseitigt werden. Ansonsten werden ausschließlich Biotoptypen geringer Bedeutung überplant, die für Arten und Lebensgemeinschaften keine besondere Bedeutung besitzen.

Auf die Schutzgüter Klima/Luft, Landschafts-/Ortsbild und Tiere sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da das gesamte Änderungsgebiet bereits baulich deutlich vorbelastet ist.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Alte Straße / Dammstraße“ dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Fläche besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebiet der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen haben eine Größe von ca. 14.100 m<sup>2</sup>. Demzufolge liegt die zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup>. Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden somit erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **9.1.3 Artenschutz**

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Planänderungsgebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 werden die bauliche Nutzung in Urbanes Gebiet mit einem maximalen Versiegelungsgrad von bis zu 80 % geändert. Das Planänderungsgebiet ist fast ausschließlich bebaut. Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan lassen sich keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen ableiten. Der Artenschutz ist über den Bebauungsplan hinaus bei der Realisierung baulicher Anlagen weiterhin zu beachten. Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung sind Beeinträchtigungen auf Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten nicht zu erwarten.

Um eine generelle Tötung von Vögeln und Fledermäusen ausschließen zu können, ist die Rodung von Bäumen außerhalb der Brut und Setzzeit und gemäß der Sperrfrist (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Zudem sind die Bäume vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten auf überwinterte Arten zu überprüfen. Somit können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Rodung ausgeschlossen werden. Sollten zukünftig Erweiterungen oder Gebäudeabrisse erfolgen, ist der Bestand vor den Bautätigkeiten auf möglichen Besatz von Fledermäusen zu untersuchen und ggf. sind weitere Maßnahmen erforderlich. Beim Auffinden von

Wochenstuben oder Winterschlafquartieren an den Gebäuden verzögert sich die Bau-  
maßnahme bis zu dem jeweiligen Zeitpunkt, an dem das Quartier nicht mehr von Fle-  
dermäusen genutzt wird.

## **10. IMMISSIONEN**

### **10.1 Verkehr**

Die Stadt Bremervörde hat zur Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie einen Lärmak-  
tionsplan gemäß §§ 47a-f BImSchG aufgestellt und fortgeschrieben (LÄRMKONTOR  
GmbH, 2013/2019). Daraus geht hervor, dass sich Gebäude mit hohen und sehr hohen  
Lärmbelastungen durch Verkehr im Planänderungsgebiet befinden. Gemäß Lärmakti-  
onsplan wird empfohlen, im Rahmen der Bauleitplanung verkehrssparsame Siedlungs-  
strukturen zu unterstützen, indem zentral eine möglichst hohe Nutzungsmischung  
und -dichte angeboten wird. Dies ermöglicht kurze Wege, fördert das Zufußgehen bzw.  
Radfahren und ermöglicht damit den Verzicht auf Autofahren und in der Folge eine  
Verkehrslärmreduzierung. Mit der geplanten Innenentwicklung und Ausweisung von  
Urbanen Gebieten am Rande der Innenstadt werden die o.g. Ziele unterstützt. Darüber  
hinaus wurden die konkreten Lärmbelastungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung  
gutachterlich ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Das Planänderungsgebiet liegt südlich der Neuen Straße (B 71/74). Im Planänderungs-  
gebiet befinden sich einige kleinere gewerbliche Einheiten, ein leerstehender Verbrau-  
chermarkt sowie Wohnbebauungen.

In den Urbanen Gebieten sind die Grenz-, Orientierungs- und Richtwerte der entspre-  
chenden Gesetze und Regelwerke eines Mischgebietes zugrunde zu legen. Dadurch soll  
den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung  
getragen werden, indem sich für die Baugrundstücke im Plangebiet aus immissions-  
schutzrechtlicher Sicht hinsichtlich der bisher festgesetzten Mischgebiete nichts ändert  
und keine höheren Immissionsrichtwerte als zuvor toleriert werden müssen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (T&H Ingenieure GmbH, 2020) ist  
der Verkehrslärm, verursacht durch den angrenzenden Straßenverkehr der Neuen Straße  
(B 71/74) und Dammstraße, im Planänderungsgebiet ermittelt und nach DIN 18005,  
Schallschutz im Städtebau und der 16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung beur-  
teilt worden. Zudem wurde eine Beurteilung der Auswirkungen des planinduzierten  
Ziel- und Quellverkehrs durchgeführt.

In Bezug auf den Verkehrslärm ergaben die Berechnungen, dass es durch den Straßen-  
verkehr im Plangebiet tagsüber und auch nachts zu teilweise deutlichen Überschreitun-  
gen der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 kommen kann.

Aufgrund der Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich. Aktive Maßnahmen kommen jedoch aus städtebaulicher Sicht nicht in Betracht. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt und deren Anwendung bzw. Umsetzung vorgeschrieben (Siehe 5.1.6 Immissionsschutz).

Die Auslegung der passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume erfolgt nach der DIN 4109-1:2018-01. Es wird der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  für die Gesamtbelastung berechnet. Dieser ergibt sich gemäß DIN 4109-1:2018-01 für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) plus Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten Störwirkung (größeres Schutzbedürfnis in der Nacht). Dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Im Regelfall wird der maßgebliche Außenlärmpegel in der Tageszeit herangezogen. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), werden die maßgeblichen Außenlärmpegel auf Basis der Nachtwerte berechnet. Auf Grund des Schutzes des Nachtschlafes wird in so einem Fall neben dem Zuschlag von + 3 dB ein Zuschlag von + 10 dB berücksichtigt. Anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  wird das erforderliche bewertete Schalldämm-Maß für Außenbauteile  $R'_{w,ges}$  nach Gleichung 6 der DIN 4109-2:2018-01, die nachfolgend dargestellt ist, berechnet.

$$\text{erf. } R'_{w,ges} = L_a - K_{\text{Raumart}}$$

dabei ist:

$K_{\text{Raumart}} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{\text{Raumart}} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{\text{Raumart}} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches;
$L_a$	der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:3209-01, 4.5.5.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R'_{w,ges} > 55 \text{ dB}$  sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß DIN 4109-2:2018-01 sind die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_S$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  zu korrigieren.

Stadt Bremervörde  
Bebauungsplan Nr. 31 „Alte Straße / Dammstraße“, 5. Änderung

Da im vorliegenden Fall die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A) beträgt, wird auf Grund des Schutzes des Nachtschlafes der Lärmpegelbereich auf Basis des Nachtwertes mit einem Zuschlag von + 3 dB sowie einem weiteren Zuschlag von + 10 dB ermittelt.

Besondere Vorgaben für bauliche Maßnahmen nach DIN 4109 sind nur in den Bereichen erforderlich, wo der Orientierungswert überschritten wird. Im restlichen Bereich ist nach DIN 4109, Ausgabe 2018 ein Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB einzuhalten. In der folgenden Abbildung sind für den Bereich, in dem der Orientierungswert überschritten wird, die maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt:

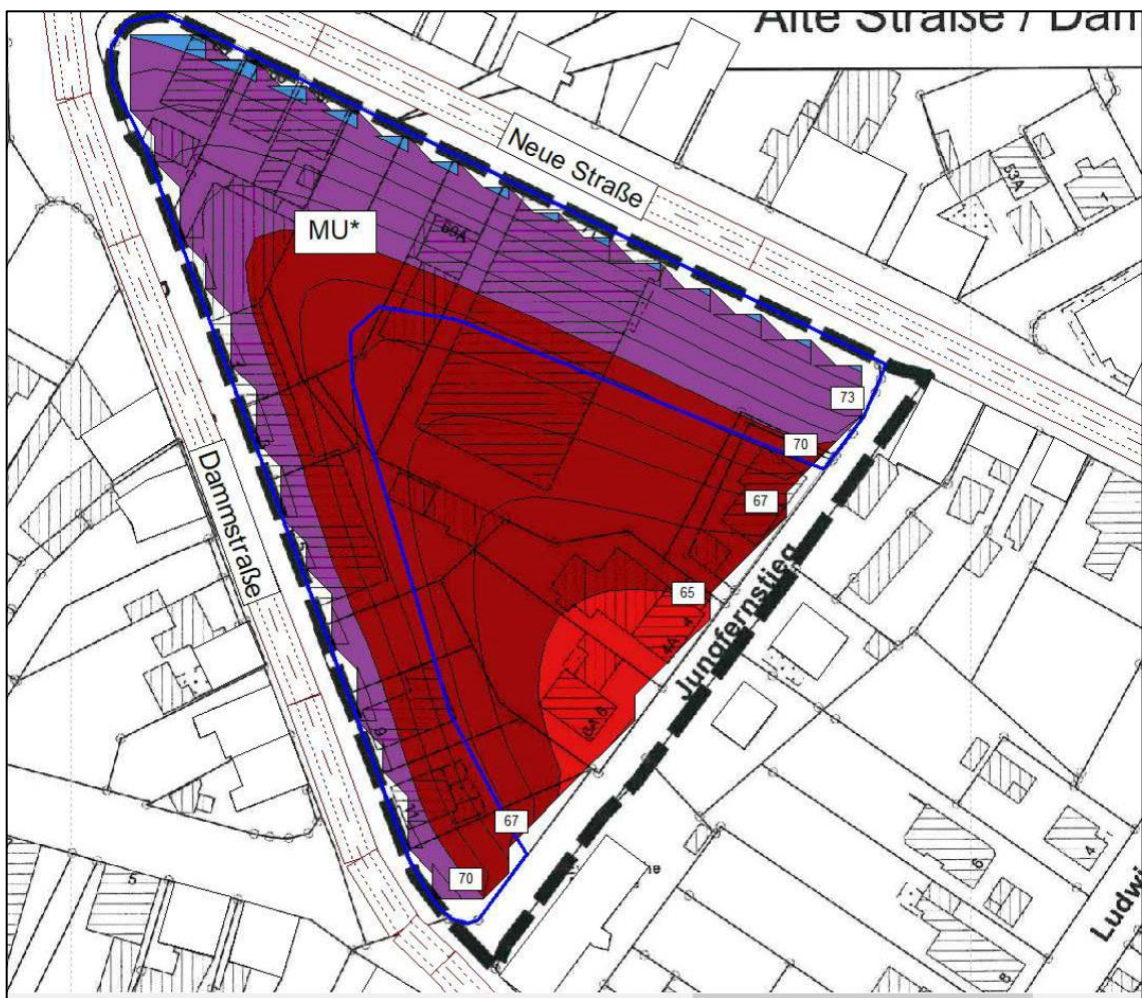


Abb. 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$  für die Nachtzeit

Aus den berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich ein erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß für die Außenbauteile  $R'_{w,ges}$  von 30 - 47 dB für Wohnräume und  $R'_{w,ges}$  von 35 - 42 dB für Büroräume und Ähnliches.

Da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind, muss der kontinuierlichen Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Gemäß Beiblatt 1, DIN 18005 ist bei Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. In der VDI 2719 wird ab einem Außengeräuschpegel von größer 50 dB(A) eine schalldämmende Lüftungseinrichtung gefordert. Bei dem Neubau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen wird das Überschreiten des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV in der Nachtzeit als Indikator für den erforderlichen Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen herangezogen. In Mischgebieten beträgt der Grenzwert nachts 54 dB(A).

Im vorliegenden Fall wird empfohlen, eine stärkere Gewichtung auf eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung zu legen. Das Ziel sollte sein, zur Belüftung notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an Fassaden mit einem Außengeräuschpegel von mehr als 50 dB(A) nachts zu vermeiden. Daher sollte entlang der Straßen die Schlaf- und Kinderzimmer auf der abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Sofern eine derartige Wohnungsgrundrissgestaltung nicht möglich ist, ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.

Hausnahe Außenwohnbereiche sind aufgrund der hohen Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 entlang der Dammstraße und der Neuen Straße in dem gekennzeichneten Bereich MU\* auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Andernfalls ist eine Kompensation mittels Wintergärten oder verglaster Loggien vorzusehen oder nachzuweisen, dass aufgrund von Schallschirmen ein geringerer Lärmpegel vorherrscht. Entlang des Jungfernstieges wird in weiten Teilen zwar der Orientierungswert der DIN 18005 leicht überschritten, der Grenzwert der 16. BImSchV jedoch eingehalten. Hier berechnen sich Pegel in weiten Teilen zwischen 61 und 64 dB(A). Bei der Abwägung muss auch berücksichtigt werden, dass zwar der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags in diesem Bereich überschritten wird, jedoch der Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) tagsüber eingehalten bzw. unterschritten wird. Somit kann aus sachverständiger Sicht sichergestellt werden, dass auch bei einer Ausrichtung der hausnahen Außenbereiche in Richtung Osten entlang des Jungfernstieges gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

Der Verbrauchermarkt im Plangebiet steht derzeit leer. Eine Wiederbelebung des Marktes ist voraussichtlich kurzfristig nicht vorgesehen. Es ist allerdings zu beachten, dass eine Ansiedlung eines Verbrauchermarktes o. ä. an dieser Stelle grundsätzlich möglich ist. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch etwaige Gewerbelärmimmissionen durch den Betrieb wäre dann in einem gesonderten Verfahren nachzuweisen.

Bezüglich der Verkehrslärmimmissionen wurden die Ausbreitungsberechnungen nach den gesetzlich vorgeschriebenen Regelwerken durchgeführt. Anhand von durchgeführten Schallimmissionsmessungen in verschiedenen Projekten wurde wiederkehrend festgestellt, dass sich mit diesen Berechnungsverfahren i. d. R. höhere Beurteilungspegel ergeben, als messtechnisch tatsächlich vorhanden.

Stadt Bremervörde  
Bebauungsplan Nr. 31 „Alte Straße / Dammstraße“, 5. Änderung

Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung müssen in einem Bebauungsplan bei der Neuplanung einer verkehrserzeugenden Nutzung die Folgen dieser abgeschätzt und Maßnahmen zur Reduzierung der schädlichen Auswirkungen getroffen werden, um dem geforderten Schutzniveau gerecht zu werden, auch wenn die schädlichen Auswirkungen außerhalb des Plangebietes liegen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplanes. Die Flächen im Planänderungsgebiet sind darin als Mischgebiet ausgewiesen mit vorhandenen Bebauungen, die bestehen bleiben. Eine relevante Erhöhung des Verkehrs aus dem Plangebiet ist daher nicht zu erwarten.

## 10.2 Gewerbe

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (T&H Ingenieure GmbH, 2020) ist der Gewerbelärm, verursacht durch den angrenzenden Betrieb des Reifen + Autoservice Vergölst, im Planänderungsgebiet ermittelt und nach TA Lärm beurteilt worden.

Das Plangebiet soll zwar als Urbanes Gebiet ausgewiesen werden, die Immissionsrichtwerte sollen jedoch als die eines Mischgebietes festgesetzt werden. Daher wurde der Immissionsort hier mit der Einstufung eines Mischgebietes berücksichtigt.

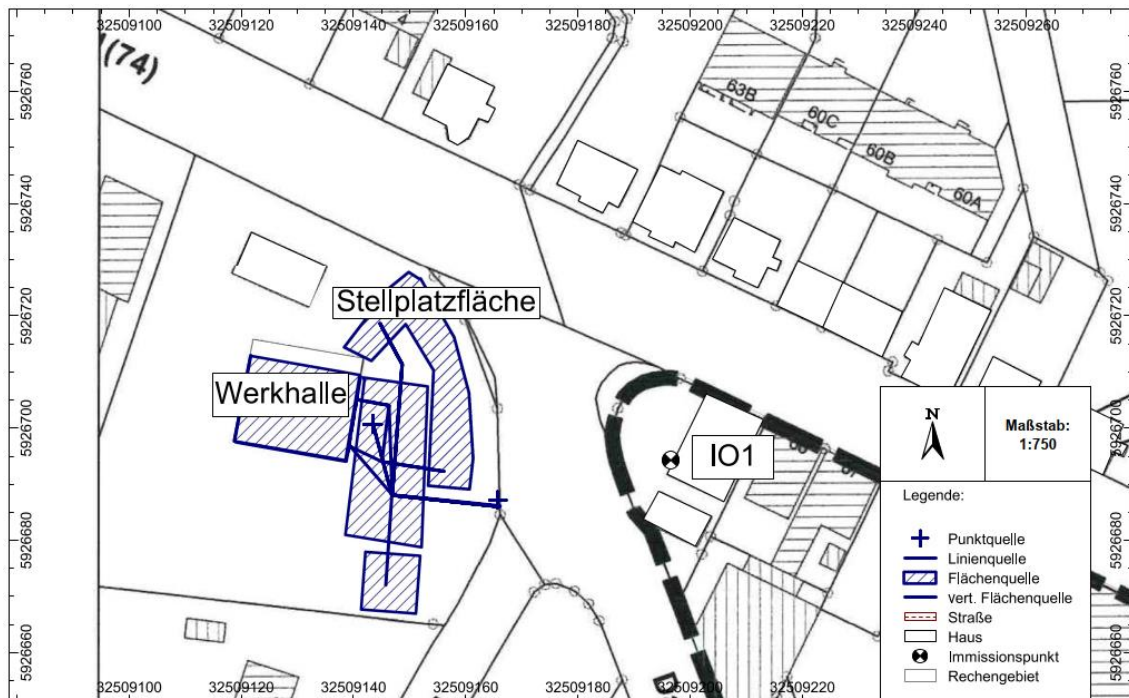


Abb. 3: Übersichtslageplan mit Schallquellen, Gewerbelärm

Die Berechnungen zeigen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm tags an dem Immissionsort um mindestens 10 dB durch den Beurteilungspegel unterschritten wird. Damit liegt der Immissionsort gemäß TA Lärm Nr. 2.2, Abs. 2 außerhalb des Einwirkungsbereiches der Anlage. Nachts findet auf dem Betriebsgelände kein Betrieb statt.

Tags entstehen einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen durch den Pkw-Verkehr beim Türen- und Kofferraumschließen auf dem Parkplatz (LWA,Max = 100 dB(A)). Des Weiteren entstehen einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen durch die beschleunigte Abfahrt eines Lkw bei der Anlieferung und bei der Abfahrt der Reparaturfahrzeuge (LWA,Max = 105 dB(A)).

Die Berechnungen ergaben, dass eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm, Nr. 6.1 tags und nachts nicht zu erwarten ist.

Im Planänderungsgebiet befindet sich ein ehemaliger Verbrauchermarkt. Bei einer eventuellen Reaktivierung des Marktes ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in einem gesonderten Verfahren nachzuweisen.

## **11. BAULEITPLANVERFAHREN**

### **11.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bremervörde hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.08.2017 die Einleitung der 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 31 „Alte Straße / Dammstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewandt.

### **11.2 Auslegungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bremervörde hat in seiner öffentlichen Sitzung am die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### 11.3 Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	08.08.2017
Auslegungsbeschluss	
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss	
Rechtskraft	

## 12. LITERATUR UND QUELLEN

DIE NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Stand: September 2017.

LANDKREIS ROTENBURG (2015): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan - Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: 2015.

LANDKREIS ROTENBURG (2005): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: April, 2006.

LANDKREIS ROTENBURG (2020): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) – Entwurf 2020.

NIBIS (2019): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>).

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2019): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

T&H INGENIEURE GMBH (2020): Schalltechnische Untersuchung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 in Bremervörde, Stand: Mai 2020.

STADT BREMERVÖRDE (2010): Gestaltungsleitfaden - Merkmale und Empfehlungen, Stand: Juni 2010.

LÄRMKONTOR GMBH (2013): Lärmaktionsplan der Stadt Bremervörde zur Umsetzung der zweiten Stufe der Umgebungslärmrichtlinie, Stand: Juni 2013.

LÄRMKONTOR GMBH (2019): Fortschreibung des Lärmaktionsplans der Stadt Bremervörde zur Umsetzung der dritten Stufe der Umgebungslärmrichtlinie, Stand: November 2019.

GMA GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH (2005): Einzelhandelskonzept für Bremervörde, Stand: Oktober 2005.

GMA GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH (2013): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für Bremervörde, Stand: Mai 2013.

### **Gesetze, Richtlinien und Verordnungen**

**BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

**BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**PlanzV** – Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**BNatSchG** – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440).

**NAGBNatSchG** – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010, Nds. GVBl. 2010, 104, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 21 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88).

**BImSchG** – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).

**DIN 18005: Schallschutz im Städtebau, Teil 1** - Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002.

**DIN 18005: Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 zu Teil 1** - Grundlagen und Hinweise für die Planung, Mai 1987.

**16. BImSchV** - Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärmschutzverordnung, 06/90, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269).

**VDI 2719** - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, August 1987.

**DIN 4109: Teil 1** - Mindestanforderungen, Januar 2018.

**DIN 4109: Teil 2** - Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Januar 2018.

**TA Lärm** - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 08/98, veröffentlicht im Gemeinsamen Ministerialblatt Nr. 26 vom 28.08.98, Seite 503 ff, zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BANz AT 08.06.2017 B5) in Kraft getreten am 9. Juni 2017.

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Bremervörde, den 09.06.2020

Der Bürgermeister