

Stadt Bremervörde - Landkreis Rotenburg (Wümme)

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wasserfläche im Norden des Stadtgebietes“

mit örtlichen Bauvorschriften

aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Stand: Entwurf, 09.03.2021



Stadt Bremervörde
Fachbereich Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Rathausmarkt 1, 27432 Bremervörde
Tel. 04761 / 987-0, Fax 04761 / 987-174
www.bremervoerde.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel 040-380-375-670
mail@ck-stadtplanung.de
www.ck-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Planung	1
1.1. Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	2
1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren	2
2. Bestandssituation	3
2.1. Nutzungen und Bebauung	3
2.2. Erschließung	4
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	4
3.1. Übergeordneten Planungen	4
3.2. Fachplanerische Grundlagen	4
3.3. Denkmalschutz.....	6
3.4. Kampfmittel	6
3.5. Altlasten- und Ablagerungen und Bodenverunreinigungen	7
3.6. Immissionen.....	7
3.7. Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes	8
4. Planinhalte und Abwägung	9
4.1. Art der baulichen Nutzung	9
4.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
4.4. Grünordnung.....	11
4.5. Örtliche Bauvorschriften	12
4.6. Verkehrsflächen und verkehrliche Erschließung.....	12
4.7. Ver- und Entsorgung	12
5. Immissionsschutz	13
6. Aussagen zur Eingriffsregelung, Biotop- und Artenschutz	15
7. Maßnahmen zur Verwirklichung	16
7.1.1. Bodenordnung	16
7.1.2. Kosten und Finanzierung	16
8. Flächenangaben	16

Anlage: Schallimmissionsprognose (Projekt Nr. 20200083), von technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH, Februar 2021, Bremerhaven

1. Grundlagen der Planung

1.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. 04. 2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).

1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Bremervörde, Flur 10 mit dem Flurstück 107/49, eine Fläche von ca. 0,34 ha (ca. 3.417 m²). Der räumliche Geltungsbereich ist dem nachstehenden Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.

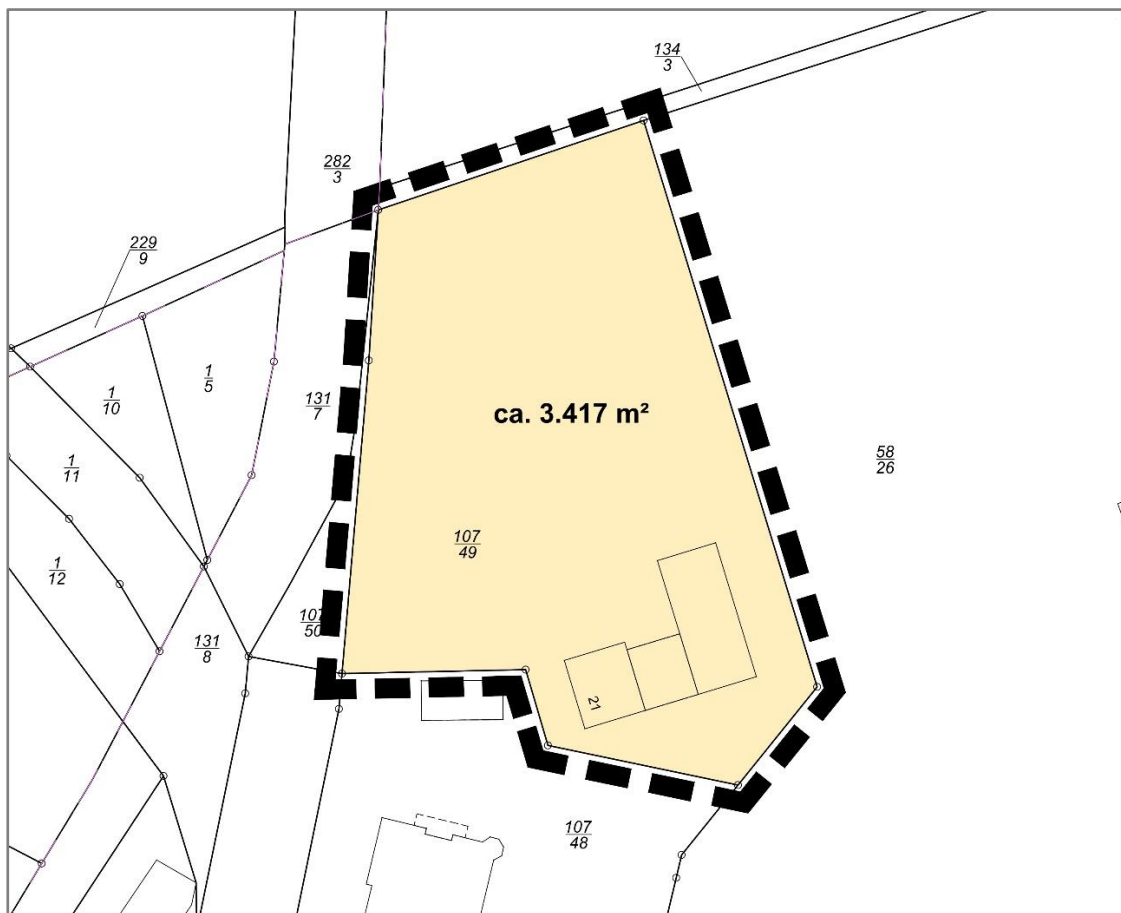


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (o. M.) © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung

1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Anlass der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 mit seiner 4. Änderung setzt für die zu überplanende Fläche bereits ein allgemeines Wohngebiet, ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Seinerzeit (1998) war die planerische Überlegung gewesen, die Bebauung nach Norden hin in seiner Höhe abzustufen. Die Stadt Bremervörde möchte nun auf dem überplanten Grundstück, die Errichtung eines Wohngebäudes planungsrechtlich vorbereiten und somit die wohnbauliche Entwicklung in der Stadt fördern und gleichzeitig die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigen. Hierzu hat ein privater Bauherr ein für den Standort und im Sinne der Planungsziele passendes Konzept vorgesehen, dass die Stadt Bremervörde unterstützen möchte.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bremervörde hat hierzu in seiner Sitzung am 21.11.2019 die Aufstellung dieser 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 28 „Wasserfläche im Norden des Stadtgebietes“ im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Erfordernis der Planung

Dem Bauvorhaben stehen die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 entgegen. Für die planerische Sicherung und Nutzbarmachung der innenstadtnahen Potenziale, ist es erforderlich den Bebauungsplan zu ändern. Diese Erfordernisse ist auch insbesondere mit Blick auf den Bedarf an Wohnbauflächen, verbunden mit zusätzlichen Angeboten für unterschiedliche Zielgruppen (z.B. altengerechter Wohnraum „Wohnen 50+“, „Service-Wohnen“), aus städtischer Sicht von großer Bedeutung.

Ziele der Planung

Mit dieser 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein geplantes Wohnungsbauvorhaben geschaffen werden. Dazu soll insbesondere das Maß der baulichen Nutzung verändert werden.

Durch diese Änderung wird dem Ziel, die Stadt Bremervörde als Wohnort für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu stärken, Rechnung getragen.

1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Mit der Planung soll eine städtebauliche Nachverdichtung durch die Anpassung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Baugrenzen im bereits bebauten Siedlungsbereich ermöglicht werden, um eine derzeit als Betriebshof genutzte Fläche für ein Wohnungsbauprojekt zu aktivieren. Die mit der Planung beabsichtigte Wiedernutzbarmachung einer Fläche stellt somit eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird eine zusätzliche Versiegelung von Grundflächen (GRZ von 0,5) ermöglicht, als durch die 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 28 bereits zulässig ist (GRZ von 0,4).

Der Bebauungsplan setzt bei einer Plangebietsgröße von ca. 3.417 m² und der geplanten GRZ von 0,5 (entspricht ca. 1.708 m²) insgesamt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO von weniger als 20.000 m² fest.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung

der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).

Es werden durch die Planung absehbar keine Immissionsschutzkonflikte geschaffen. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht erkennbar.

Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Es befinden sich keine FFH-Gebiete oder Europäischen Vogelschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes, sodass keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen dieser Gebiete bestehen.

Eine kumulative Wirkung mit anderen im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplänen der Innenentwicklung steht der Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB hier nicht entgegen.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten.

2. Bestandssituation

2.1. Nutzungen und Bebauung

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Kernstadt. Zwischen der östlich gelegenen Straße Huddelberg und westlich des Vörder Sees. Derzeit wird das stadteigene Grundstück als Betriebshof durch die Natur- und Erlebnispark GmbH genutzt. Hier befindet sich eine eingeschossige bauliche Hauptnutzung mit entsprechenden Nebenanlagen für Maschinen und Geräte. Die Freiflächen werden teilweise als Stellplätze, Lagerflächen und Gartenland genutzt. Auf der Fläche sind zudem einzelne Bäume anzutreffen.

Südwestlich an das Plangebiet angrenzend sind Wohnnutzungen mit 1-geschossiger Bebauung vorhanden. Südlich angrenzend wird der Bereich durch eine 2-geschossige Sozial- und Pflegeeinrichtung genutzt. Im Norden und Osten befinden sich der Natur- und Erlebnispark sowie der Vörder See.



Abbildung 2: *Luftbild mit Plangebietsabgrenzung (o. M.) © LGLN, Bearbeitung (Rot) eigene Darstellung*

2.2. Erschließung

Das Plangebiet ist gut und direkt über die vorhandene örtliche Straße Huddelberg angebunden und erschlossen. Unweit des Plangebietes (Neue Straße) befinden sich zudem eine Bushaltestelle, die das Plangebiet an den ÖPNV anbinden, der Bahnhof Bremervörde liegt in ca. 1 km Entfernung. Die überörtliche Anbindung des Plangebietes ist über die B 71 gegeben.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Übergeordneten Planungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Ziele der Raumordnung nicht berührt; es ergeben sich erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bremervörde stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen (W) dar. Die vorliegende Planung ist demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich ist bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant und somit planungsrechtlich als bestehende Siedlungsfläche zu werten.

3.2. Fachplanerische Grundlagen

Landschaftsrahmenplan

Der fortgeschriebene Landschaftsrahmenplan 2015 (LRP) des Landkreises Rotenburg (Wümme), in seiner aktuellen Fassung vom März 2016, stellt für den Bereich des Plangebietes Siedlungsbereich ohne Zielzuordnung dar. Nördlich der Straße Fresenburg in einer Entfernung von ca. 200 m wird ein Gebiet mit dem Ziel „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten, die keiner der Zielkategorien zugeordnet werden können“ dargestellt.

Der Änderungsbereich ist gemäß LRP als Biotop mit sehr geringer Bedeutung anzusprechen.

Der Vörder See, in ca. 100 m Entfernung gelegen, ist als Biotop mit sehr hoher Bedeutung anzusprechen und hat zudem eine sehr hohe Bedeutung für den Tier-/Pflanzenartenschutz, als für die Flora wertvolle Fläche sowie für Gastvögel. Aufgrund der vorhandenen Nutzung im Plangebiet, als auch der intensiven Freizeitnutzung im Umfeld ist eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Planung jedoch nicht anzunehmen.

Der Bereich des Vörder Sees ist als „Gebiet, das die Voraussetzung für ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) gemäß § 26 BNatSchG i.V.m. § 19 NAGBNatSchG erfüllt, bzw. Erweiterungsvorschläge bestehender Gebiete“ (LSG-ROW 121-Ea) gekennzeichnet. Schutzgebiete werden von der Planung jedoch weder direkt noch indirekt betroffen.

Boden

Dem Plangebiet kann als Bodentyp Gley-Podsol zugeordnet werden. Das Plangebiet ist im Bestand bereits teilweise bebaut. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung sowie der bislang ausgeübten Nutzung liegt bereits eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltsfaktors Boden vor, wodurch das Bodenleben und die Bildung von Grundwasser beeinträchtigt werden.

Aufgrund der bisherigen Nutzung und Versiegelung (Betriebsgebäude, Nebengebäude und Fahrflächen sowie Lagerflächen) ist der Planbereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden insgesamt von geringer Bedeutung. Abtlagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Wasser

Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist das Plangebiet als grundwasserferner Standort (Geest) zu bezeichnen. Die Grundwasserneubildungsrate ist im langjährigen Mittel mit 250-300 mm/a mittelmäßig. Durch die bereits vorhandene Flächenversiegelung ergibt sich ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss sowie eine verringerte Grundwasserneubildung. Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist eine erhebliche Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag nicht anzunehmen.

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet; es sind zudem keine Oberflächengewässer betroffen.

Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser insgesamt nur eine geringe Bedeutung.

Luft und Klima

Das Plangebiet liegt klimatisch im Bereich des niedersächsischen Flachlandes; das Klima ist atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst.

Durch die Nutzungen in der näheren Umgebung des Plangebietes sowie insbesondere durch die Verkehrsbelastung auf der angrenzenden Straße besteht eine geringfügige Vorbelastung der Luft durch Schadstoffemissionen. Der Bewuchs im Plangebiet trägt nur geringfügig zur Frischluftentstehung bei. Für die Luft und das Klima hat das Plangebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung.

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und hat gemäß LRP keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Der Bereich nördlich der Straße Fresenburg hat für das Landschaftsbild nur eine geringe Bedeutung. Der Vörder See wird als Stillgewässer und Vogel-Rastplatz als typisches und prägendes Landschaftsbildelement dargestellt.

Das Ortsbild ist durch die vorhandenen Nutzungen vorgeprägt. Das Plangebiet wird durch die angrenzenden Baumbestände abgeschirmt. Das Ortsbild ist als wenig empfindlich gegenüber der Planung zu bewerten. Der Bereich ist insgesamt für das Ortsbild von geringer Bedeutung.

Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation

Aufgrund der Ausprägung der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand als Biotop von geringer Bedeutung mit – aufgrund der geringen Größe und der Lage im Siedlungsgefüge - geringem Entwicklungspotenzial angesehen.

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Gehölzstrukturen. Sie werden im Bebauungsplan weiterhin durch ein Erhaltungsgebot geschützt. Für den Fall, dass Gehölze im Rahmen der Umsetzung der Planung beseitigt werden müssen, erfolgt die Kompensation durch Anpflanzung neuer Gehölze auf dem Grundstück.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge besteht grundsätzlich kein Verdacht auf ein Vorkommen von nach § 44 BNatSchG geschützter Arten; ein besonderer Untersuchungsbedarf für geschützte Arten ist somit erkennbar nicht gegeben.

Durch die bestehende intensive Freizeitnutzung sowie die bauliche Nutzung im unmittelbaren Umfeld und die bestehende Versiegelung im Plangebiet besteht hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel eine Vorbelastung der Fläche. Somit ist mit dem Vorkommen besonders empfindlicher Vögel hier nicht zu rechnen.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung im Plangebiet, als auch der intensiven Freizeitnutzung im Umfeld ist eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Planung nicht anzunehmen.

Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit bei Einhaltung dieser gesetzlichen Vorgaben erkennbar nicht ein. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts ist nicht gegeben. Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine sonstigen geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung berührt. Der Bereich des Plangebietes ist für Natur und Landschaft von keiner bzw. nur eingeschränkter Bedeutung.

3.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine geschützten **Baudenkmale** nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt würden.

Ein Verdacht auf **Bodenfunde** ist ebenfalls nicht bekannt. Sollten wider Erwarten im Zuge von Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme) - Untere Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.4. Kampfmittel

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bo-

denverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

3.5. Altlasten- und Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Auch besteht im Plangebiet auf Grund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Sollten sich während der Bauarbeiten abweichende Erkenntnisse ergeben, sind erforderliche Erkundungen vorzunehmen und geeignete Maßnahmen zu treffen. Entsprechende Funde sind unverzüglich dem Landkreis Rotenburg (Wümme) - Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

3.6. Immissionen

Mit dem Bebauungsplan werden keine Immissionsschutz-Konflikte vorbereitet, die es zu lösen gilt. Emittierenden Nutzungen, die erhebliche Einwirkungen auf das Plangebiet durch Lärm oder sonstige Immissionen verursachen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebiets zwar vorhanden, jedoch unerheblich (siehe Kap. 5 Immissionsschutz). Die Schutzansprüche und sonstige Belange der bestehenden und zulässigen Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umfeld sind weiterhin unverändert zu beachten. Es kann grundsätzlich von einer Verträglichkeit der ermöglichten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand ausgegangen werden.

Licht

Lichtimmissionen gehören nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind. Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Bei der Planung und Errichtung von Beleuchtungsanlagen im Plangebiet, sind zum Schutz der Nachbarschaft vor störenden Lichtimmissionen, die "Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" der Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), mit Beschluss der LAI vom 13.09.2012, im Rahmen der Ausbauplanung zu beachten.

Aufstellung stationärer Geräte

Für die Aufstellung und den Betrieb von stationären Geräten wie Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke ist der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in der aktuellen Fassung, Stand: 24.04.2020, im Rahmen der Ausbauplanung zu beachten.

Sofern bei der Aufstellung bereits eine Vorbelastung anzunehmen ist, darf ein stationäres Gerät, oder deren nach außen gerichteten Komponenten nur dann aufgestellt werden, wenn die in Tabelle 1 des o.g. Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden bzw. wenn bei vorgegebenen Abständen, die in Tabelle 1 genannten Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

Die Geräte sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben.

4. Planinhalte und Abwägung

Dem Anlass und den Zielen der Planung entsprechend wird mit der Änderung des Bebauungsplans eine der Ortslage angemessene Bebaubarkeit der Flächen ermöglicht. Hierzu werden die Baugrenzen, das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise zweckdienlich angepasst. Darüber hinaus werden durch grünordnerische Festsetzungen die vorhandenen Gehölze im Plangebiet geschützt sowie durch Pflanzung neuer Bäume der Charakter des durchgrünten Siedlungsbereiches gestärkt.

Die nachstehend erläuterten Festsetzungen ersetzen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung die entsprechenden Festsetzungen der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt, wie im ursprünglichen Bebauungsplan, die Festsetzung als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO.

Hier können Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO) untergebracht werden. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass das Grundstück in Übereinstimmung mit § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient und sich zugleich in die nähere städtebauliche Umgebung einfügt. Insbesondere soll die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden. In dem allgemeinen Wohngebiet sind, aus den vorgenannten Gründen, die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO genannten **Ausnahmen** (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig**.

Sie würden sich in diesem Bereich am Rand der Ortslage nicht mit dem angestrebten Charakter als ruhiges Wohngebiet vereinbaren lassen. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich auf Grund ihres Flächenanspruchs nicht hinreichend in die angestrebte Bebauungsstruktur einfügen und städtebaulich unbefriedigende Situationen geschaffen würden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen würde zudem zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (Z).

In dem allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 16 BauNVO eine **GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,45** festgesetzt. Die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 GRZ sowie 1,2 GFZ für allgemeine Wohngebiete wird damit überschritten.

Zum Erreichen der o.g. Planungsziele ist es jedoch gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig die o.g. Obergrenzen zu überschreiten. Die Überschreitung der Obergrenzen des Nutzungsmaßes ist aus dem nachfolgenden Gründen städtebaulich gerechtfertigt:

Städtebauliche Gründe

Die Stadt Bremervörde verfolgt mit dem Bebauungsplan das städtebauliche Ziel, mit der Errichtung eines Wohngebäudes auf einem kleinen Grundstück im Plangebiet, die wohnbauliche Entwicklung in der Stadt zu fördern. Für die planerische Sicherung und Nutzbarmachung der innenstadtnahen Potenziale, ist es im Rahmen der Planungshoheit der Stadt erforderlich die Obergrenzen des Nutzungsmaßes zu erhöhen. Diese Erfordernisse ist auch insbesondere mit Blick auf den Bedarf an Wohnbauflächen, verbunden mit zusätzlichen Angeboten für unterschiedliche Zielgruppen (z.B. altengerechter Wohnraum „Wohnen 50+“, „Service-Wohnen“), aus städtischer Sicht von großer Bedeutung. Dadurch wird dem Ziel, die Stadt Bremervörde als Wohnort für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu stärken, Rechnung getragen. Diese

Zielsetzung hebt der Gesetzgeber in § 1 Abs. 6 Nr. 2 als städtebaulichen Belang ausdrücklich hervor.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die festgesetzte Grundflächenzahl verletzt nicht die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Die Anforderungen an die Wohnverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen, auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücke. Eine Überschreitung der nach der Art der baulichen Nutzung (Gebietstypus) gestaffelten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO führt nicht schematisch und zwangsläufig zur Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Dies wird insbesondere daran deutlich, dass die Obergrenzen für besondere Wohngebiete (WB), Dorf- und Mischgebiete (MD, MI) sowie urbane Gebiete (MU) höhere Obergrenzen zulassen, denn auch diese Baugebiete dienen dem Wohnen. Mit der vorgesehenen Planung bzw. vorgelegten Konzept sind aus städtischer Sicht keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Diese Sichtweise wird darüber hinaus auch durch die vorliegende schalltechnische Untersuchung ergänzt.

Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird eine zusätzliche Versiegelung von Grundflächen (GRZ von 0,5) ermöglicht, als durch die 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 28 bereits zulässig ist (GRZ von 0,4).

Der Bebauungsplan setzt bei einer Plangebietsgröße von ca. 3.417 m² und der geplanten GRZ von 0,5 (entspricht ca. 1.708 m²) insgesamt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO von deutlich weniger als 20.000 m² fest. Mit dem Grenzwert von 20.000 m² in § 13a BauGB geht der Gesetzgeber grundsätzlich von möglicherweise erheblichen negativen Auswirkungen der Überschreitungen aus, die es auszugleichen gilt, was bei einem Plangebiet mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² nicht grundsätzlich infrage steht. Im konkret vorliegenden Fall werden die Überschreitung der Obergrenzen und dadurch die Auswirkungen auf die Umwelt, auch dadurch begrenzt, dass sich mit den vorgesehenen Festsetzungen (Geschossigkeit, Grünordnung, örtliche Bauvorschriften) beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation nicht ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

Für die Anwendung der Überschreitung der Obergrenzen liegen darüber hinaus im konkreten Fall auch **ausgleichende Umstände** vor. Diese sind außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gegeben. Das Plangebiet schließt unmittelbar an vorhandene größere, der Erholung und Freizeitgestaltung dienende Frei- und Grünflächen, die öffentlich-rechtlich gesichert und für die Bewohner im Plangebiet frei zugänglich sind. Hier sind insbesondere der Natur- und Erlebnispark Bremervörde sowie das Naherholungsgebiet um den Vörder See zu nennen. Neben den Umweltqualitäten ist dadurch auch die Wohnqualität in Form wohnungsnaher Grün- und Erholungsflächen für die zukünftigen BewohnerInnen des Plangebietes dauerhaft gesichert.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf **drei Vollgeschosse (III)** festgesetzt. Dies stellt sicher, dass sich die Gebäude hinsichtlich der Geschossigkeit grundsätzlich in die Umgebung einfügen. Angesichts der vorhandenen Bebauung und der Höhenentwicklung im Umfeld, der vorhandenen Topografie sowie der abschirmenden Vegetation, ist aus Sicht der Stadt ein angemessener städtebaulicher Maßstab gewählt und damit eine maßstäbliche Fortentwicklung des bestehenden Siedlungsbereiches sichergestellt.

Vor dem Hintergrund zeitgemäßer Bauformen ist es auch von Bedeutung, Bauwilligen einen gewissen Gestaltungsspielraum zuzugestehen. Dieser ist durch die vorgegebene Geschosigkeit in verträglichem Maße gegeben.

4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Abweichung besteht darin, dass auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind. Durch diese Festsetzung können bei Bedarf, in Nord-Süd-Ausdehnung, auch größere Gebäude mit mehr als 50 m Länge im Plangebiet errichtet werden. Dies wird angesichts der Größe des Grundstücks sowie der Lage und städtebaulichen Umgebung als angemessen betrachtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen nach § 23 Absatz 1 BauNVO geregelt. Die **Baugrenzen** werden so festgelegt, dass ausreichend Gestaltungsspielraum für die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken geschaffen wird und gleichzeitig insbesondere ausreichende Abstände zu den schützenswerten Gehölzen eingehalten werden.

Mit der getroffenen Festsetzung wird im Sinne der Planungsziele insgesamt eine angemessene Überbaubarkeit der Grundstücke gewährleistet und andererseits auf die vorhandenen Grünstrukturen Rücksicht genommen wird.

4.4. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen werden aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 übernommen, ergänzt und soweit erforderlich zweckdienlich angepasst.

Hierzu wird der im südlichen Bereich des Plangebietes vorhandene prägende großkronige Baum (Kastanie) weiterhin gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Dieser ist entsprechend zu entwickeln, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang auf demselben Grundstück zu ersetzen.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes ist mit verschiedenen Obstbäumen unterschiedlichen Alters bepflanzt. Mit der ursprünglichen Zielsetzung, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden, wird wie in der 4. Änderung des Bebauungsplans festgesetzt, dass die Obstbäume zu erhalten sind, ggf. aus dem Bestand dorthin zu versetzen oder neu anzupflanzen sind. Sie sind ebenfalls zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang auf demselben Grundstück zu ersetzen.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze, zu Straße Huddelberg, ist die vorhandene Liguster-Schritthecke zu erhalten. Bei Abgang ist entsprechend durch Neupflanzungen Ersatz zu schaffen. Für die erforderlichen Zufahrten, vor allem die für die Rettungsfahrzeuge, ist eine Beseitigung zulässig.

Im nördlichen Bereich, außerhalb des Plangebietes, verläuft der renaturierte „Balbecken“. Die vorhandenen begleitenden Gehölze, die sich innerhalb des Plangebietes befinden, werden auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als zu erhalten festgesetzt und sind naturnah zu pflegen. Bei Abgang ist auf demselben Grundstück Ersatz zu schaffen.

Ausnahmen von den Erhaltungsfestsetzungen, entsprechend der textlichen Festsetzung Ziffer 3.5, können zugelassen werden.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen und der Vorgabe von Pflanzlisten soll eine Durchgrünung des Plangebietes und damit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität erreicht bzw. weiterhin gesichert werden.

Auf die geltende Ausschlussfrist für etwaige Gehölzbeseitigungen im gesamten Plangebiet wird hingewiesen: Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten.

Darüber hinaus wird auf die DIN 18920 „Schutz vor Bäumen, Pflanzstände und Vegetationsflächen“ während der Bauarbeiten verwiesen.

4.5. Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen. Deshalb werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans keine Anforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen über die „Örtlichen Bauvorschriften“ gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO festgesetzt. Um jedoch die planungsrechtlich zulässige Versiegelung zu reduzieren, ist es erforderlich, Vorgaben zur Oberflächenbelägen für die Herstellung von oberirdischen Stellplätzen sowie Stellflächen für die Feuerwehr zu bestimmen. Durch diese Vorgabe wird sichergestellt, dass die angestrebte Bodenfunktion (z.B. Versickerung, Verdunstung von Regenwasser) weiterhin, wenn auch nur eingeschränkt, möglich bleibt. Hierdurch wird mit den durchlässigen Oberflächenbelägen ein positiver Effekt für die Wasserrückhaltung, das Mikroklima sowie die optische Attraktivität des Baugebietes erwartet.

4.6. Verkehrsflächen und verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits direkt über die örtliche Straße und über die bestehende Zufahrt an die vorhandene Straße bzw. öffentliche Verkehrsflächen angeschlossen. An der grundsätzlichen Erschließungssituation ändert sich durch den Bebauungsplan nichts Wesentliches.

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m. § 1 DVO-NBauO vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gemäß "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Veröffentlicht Nds. MBl. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen.

Gemäß § 1, Abs. 2, Satz 2 DVO-NBauO i. V. m. § 4 NBauO muss für ein Gebäude, das mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegt, eine Zu- oder Durchfahrt [...] vorhanden sein, wenn sie für Feuerwehreinsätze erforderlich ist. Sofern die Feuerwehr für die geplanten Gebäude den zweiten Rettungsweg sicherstellen soll, ist die Zu- / Durchfahrt gemäß "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen. Maßgebend ist der "Laufweg" von der öffentlichen Fläche bis zur anleiterbaren Stelle

Da sich auch an der wesentlichen, zulässigen Nutzung (Wohnen) durch diesen Bebauungsplan grundsätzlich nichts ändert, ist davon auszugehen, dass die bisherige Erschließungssituation auch weiterhin funktionsfähig ist. Der Bebauungsplan hat insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung.

4.7. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bestand bereits vorhanden. Das Grundstück ist aufgrund der vorhandenen Nutzung bereits angeschlossen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen. Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt, ggf. erforderliche Genehmigungen sind im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen.

Vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standort (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der

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.

5. Immissionsschutz

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro TED GmbH, Bremerhaven erstellt, in der die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Geräusche des öffentlichen Verkehrs (Parkraumflächen) und der Sonderveranstaltungen (Freizeitlärm) ermittelt und beurteilt wurden.

Als potenziell immissionsrelevante Geräuschquellen, die auf das Bebauungsplangebiet einwirken, wurden die Verkehrsgeräusche der angrenzenden öffentlich genutzten Parkraumflächen sowie die Geräusche von den durchgeführten Sonderveranstaltungen (z.B. Jahrmarkt, Stadtfeste, Konzertveranstaltungen) eingestuft.

Die Ermittlung und Bewertung der Geräuschimmissionen durch die bestehenden Emittenten, die im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes einwirken, erfolgte in Form von Rasterberechnungen als Isophonendarstellung. Zur besseren Differenzierung wurden darüber hinaus Immissionsorte in verschiedenen Höhen sowie entlang der geplanten Baugrenzen gesetzt.

Die Grundlage hierfür bildeten die im Gutachten genannten Richtlinien und Vorschriften.

Für die Beurteilung der Zulässigkeit der festgestellten Immissionen kann auf technische Regelwerke, insbesondere die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, zurückgegriffen werden.

Der Beurteilungspegel, der durch den Betrieb von Freizeitanlagen erzeugt wird, wurde gemäß der DIN 18005 entsprechend der jeweiligen Ländervorschriften ermittelt. In Niedersachsen ist insofern die Freizeitlärm-Richtlinie Niedersachsen heranzuziehen. Die Freizeitlärm-Richtlinie gibt vor, dass die Geräuschimmissionen von Freizeitanlagen wie diejenigen von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen gemäß TA Lärm ermittelt und beurteilt werden sollen. Die Ermittlung der Geräuschimmissionen durch die Freizeitanlagen wurde daher nach TA Lärm durchgeführt. Die ermittelten Beurteilungspegel wurden dann mit den Orientierungswerten der DIN 18005, Beiblatt 1 verglichen. Im Hinblick auf die Geräuschimmissionen von Freizeitlärm sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete mit den Orientierungswerten des Beiblatt 1 der DIN 18005 identisch.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ werden für die städtebauliche Planung folgende schalltechnische Orientierungswerte angegeben:

Orientierungswerte nach DIN 18005-1		
Gebietseinstufung	Tageszeit (06 ⁰⁰ Uhr bis 22 ⁰⁰ Uhr)	Nachtzeit (22 ⁰⁰ Uhr bis 06 ⁰⁰ Uhr)
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	45 bzw. 40 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere Wert für Geräusche aus Industrie-, Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben und der höhere Wert für Geräusche aus öffentlichem Verkehr gelten.

In der 16. BImSchV werden, die zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche, folgende Immissionsgrenzwerte angegeben:

Immissionsgrenzwerte nach 16. BimSchV		
Gebietseinstufung	Tageszeit (06 ⁰⁰ Uhr bis 22 ⁰⁰ Uhr)	Nachtzeit (22 ⁰⁰ Uhr bis 06 ⁰⁰ Uhr)
Allgemeine Wohngebiete	59 dB(A)	49 dB(A)

Die für den Bebauungsplan relevanten Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden im Folgenden wiedergegeben:

Geräuschimmissionen durch öffentlich genutzte Parkraumflächen

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die Belastung durch die öffentliche Nutzung der Parkraumflächen hinsichtlich der Einwirkungen des Parkplatzlärms auf das Plangebiet berechnet. Die Geräuschimmissionen sind entsprechend der Parkplatzlärmstudie ermittelt worden, dabei wurde der Parkplatz Markt- und Messegelände“ sowie der Parkplatz „Haus am See“ betrachtet. Bei der Ermittlung der Schallemissionen wurde das so genannte zusammengefasste Verfahren für ebenerdige Stellplätze angewandt.

Ergebnisse:

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete des Beiblattes 1 der DIN 18005 werden tags und nachts auf allen Immissionshöhen eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Geräuschimmissionen durch Sonderveranstaltungen

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde auch die Belastung durch die an wenigen Tagen im Jahr stattfindenden Sonderveranstaltungen hinsichtlich der Einwirkung des Veranstaltungslärms sowie die in diesem Zusammenhang entstehenden Geräusche des An- und Abfahrtsverkehr auf das Plangebiet berechnet bzw. geprüft.

Ergebnisse:

Die Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete des Beiblattes 1 der DIN 18005 sowie die identischen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete gemäß der TA Lärm können tags und nachts auf allen Immissionshöhen nicht ausgeschlossen werden.

Die aufgeführten Sonderveranstaltungen (z.B. Seefeste) werden im vorliegenden Fall als Freizeitlärm betrachtet und sind entsprechend der länderspezifischen Vorgaben (Freizeitlärm-Richtlinie Niedersachsen) zu beurteilen. Solche Veranstaltungen sind dann als so genanntes seltenes Ereignis zu beurteilen.

Entsprechend der im Gutachten dargestellten Berechnungsergebnisse werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Bei der Beurteilung des Jahrmarktes werden an den Immissionsorten Immissionspegel im Bereich von 41 bis 46 dB(A) erwartet. Der Betrieb des Jahrmarktes muss folglich aus gutachterlicher Sicht nicht als seltenes Ereignis deklariert werden, da der Orientierungswert von 55 dB(A) am Tag signifikant unterschritten wird. Entsprechend der Gutachterlichen Einschätzung müssen Kinoabende als immissionsarme Veranstaltungen ebenfalls nicht als seltenes Ereignis deklariert werden.

„Maßgeblich für die Notwendigkeit, eine Veranstaltung als seltenes Ereignis zu bestimmen, ist zum einen der Umstand, ob es in die Nachtzeit hineinreicht und zum anderen in welcher Distanz zum Plangebiet es stattfinden soll.“

Entsprechend der gutachterlichen Prüfung sind keine zusätzlichen organisatorischen Maßnahmen zur Vermeidung der Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen erforderlich. Die Immissionsrichtwerte werden eingehalten.

Durch den Betrieb der Minigolfanlage werden keine relevanten Geräuschemissionen erwartet, gleiches gilt auch für den Betrieb des Wasserspielplatzes.

Fazit:

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine Immissionsschutzkonflikte vorbereitet, die es zu lösen gilt. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind entsprechend der Gutachterlichen Ergebnisse keine Bedenken vorzubringen.

6. Aussagen zur Eingriffsregelung, Biotop- und Artenschutz

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i. S. d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind sich aufdrängende, andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichspflicht bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren.

Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, welche nicht bereits im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 ausgeglichen wurden, oder Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter sind durch die Planung nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) ebenfalls nicht erkennbar.

Als wesentliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Versiegelung derzeit unversiegelter Flächen für die Bebauung der geplanten Grundstücksflächen zu bewerten. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden allerdings keine planungsrechtlich als unversiegelt anzusprechenden Flächen in Anspruch genommen.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (bestehender Siedlungsbereich) sind ebenfalls nicht zu erwarten. Sie werden insbesondere durch die grünordnerischen Festsetzungen sowie die Höhenbegrenzung minimiert.

Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten. Bei Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung vom 01. März bis 30. September kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes und der Vermeidungsmaßnahme die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Artenschutz nicht berührt werden. Vor Abriss der vorhandenen Gebäude sind diese auf Vorkommen von Tieren wie z. B. Fledermäuse oder Vogelarten zu untersuchen. Bei positivem Fund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch den Bebauungsplan beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

7.1.2. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Bremervörde entstehen im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

8. Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,3 ha.

(Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet)

Fläche	in m² (ca.-Angaben)
Allgemeines Wohngebiet	3.417
Gesamtfläche	3.417

Die Planung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Einvernehmen mit der Stadt Bremervörde.

Bremervörde, den

Bürgermeister

Kartengrundlagen: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2020