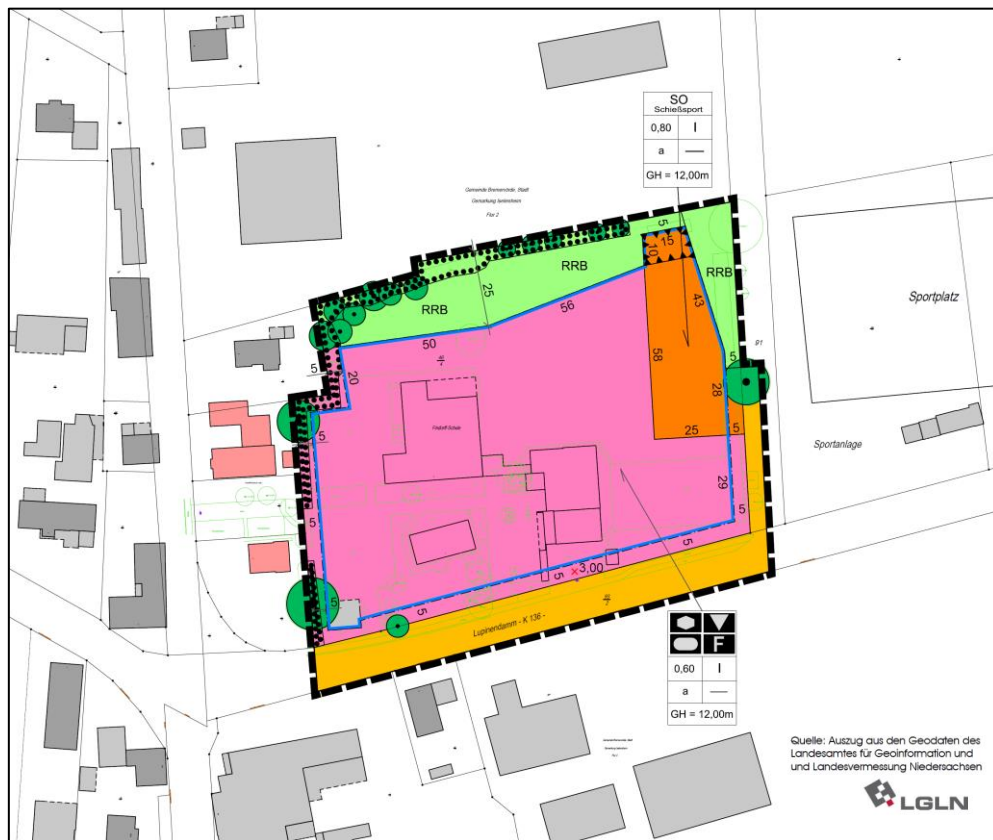


STADT BREMERVÖRDE

- LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME) -

BEBAUUNGSPLAN NR. 131 "ORTSMITTE ISELEERSHEIM"



BEGRÜNDUNG

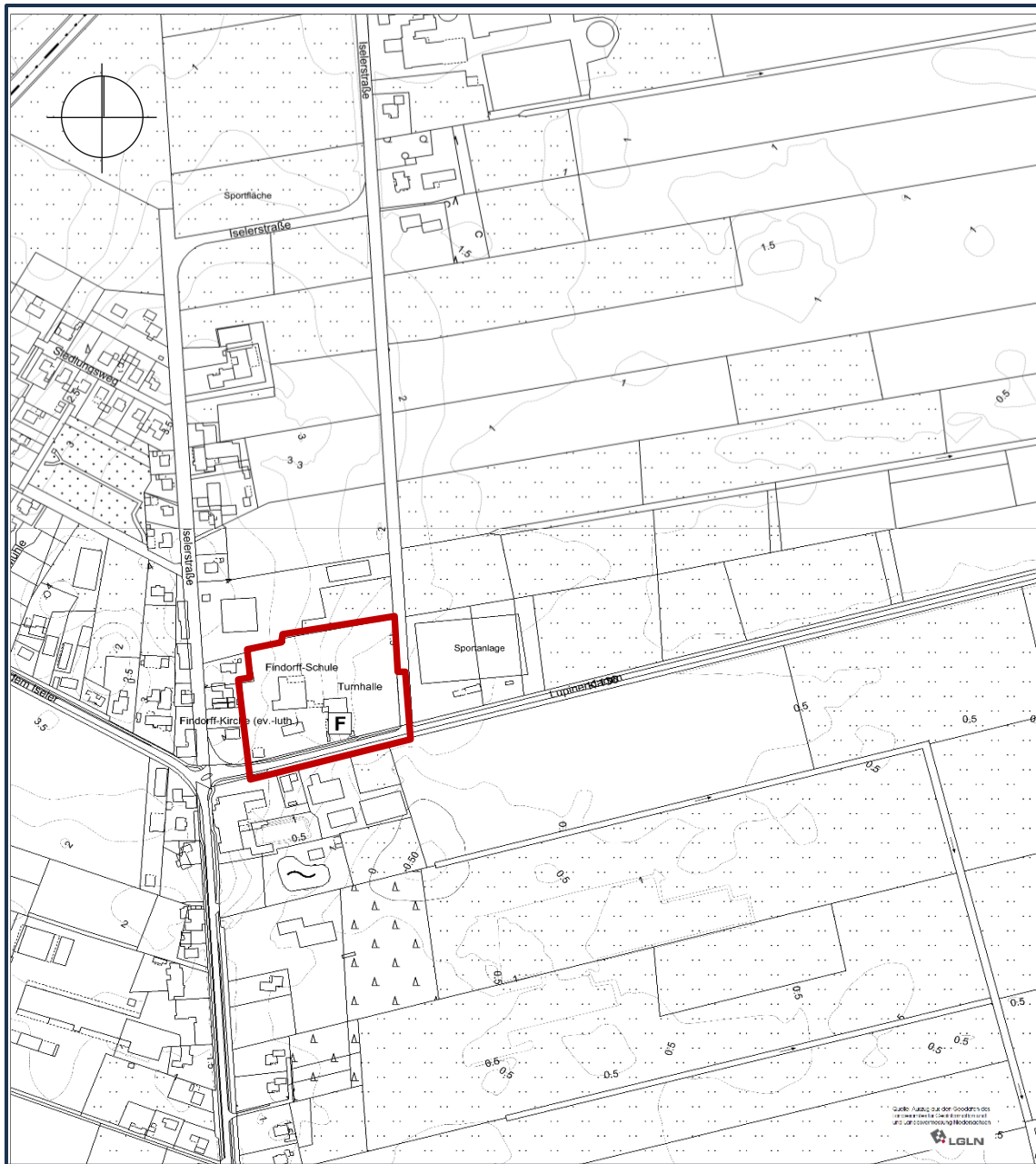
ENTWURF - STAND: 27. MAI 2024

INHALT	SEITE
1. EINFÜHRUNG	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1 Regionales Raumordnungsprogramm	4
2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	5
3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	6
4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	7
4.2 Städtebauliche Gesamtsituation	7
4.3 Ziel und Zweck der Planung	8
5. STÄDTEBAULICHE INHALTE	9
5.1 Verkehrliche Erschließung	9
5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	10
5.3 Grünstrukturen	12
5.4 Örtliche Bauvorschriften	13
5.5 Städtebauliche Flächenbilanz	14
6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	14
7. UMWELTBERICHT	20
7.1 Ziele und Inhalte der Verbindlichen Bauleitplanung, Darstellung in Fachplänen u. Fachgesetzen	20
7.2 Übersicht über das Plangebiet	22
7.3 Bestandsaufnahme (Basisszenario)	22
7.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	28
7.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	29
7.6 Geprüfte Planungsvarianten	31
7.7 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	31
7.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	33
7.9 Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung - externe Ausgleichsmaßnahmen	33
7.10 Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	37
7.11 Zusammenfassung	38
8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG	38
9. BELANGE DER DENKMALPFLEGE	40
10. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	41
11. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT UND DES HOCHWASSERSCHUTZES	41
12. ALTLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE, KAMPMITTELBESEITIGUNG	42
13. VER- UND ENTSORGUNG	43
14. BAUGRUND UND BODENSCHUTZ	44
15. BODENORDNUNG	47
16. VERFAHREN	47
17. ANHANG	49
<ul style="list-style-type: none"> • Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 131 "Ortsmitte Iselersheim" (Auszug) • Planzeichenerklärung • Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen • Geruchsimmissionsgutachten zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 131 „Ortsmitte Iselersheim“ der Stadt Bremervörde (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bremervörde 09.2023) • Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des B-Plans Nr. 131 „Ortsmitte Iselersheim“ der Stadt Bremervörde (ted GmbH, Bremerhaven, 03.2024) • Geotechnischer Bericht (GeoService Schaffert, Verden 01.2024) 	Stand: 27. Mai 2024

1. EINFÜHRUNG

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

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



Übersichtskarte mit Darstellung der räumlichen Lage des Plangebietes

2. PLANUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

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

Landes-Raumordnungsprogramm

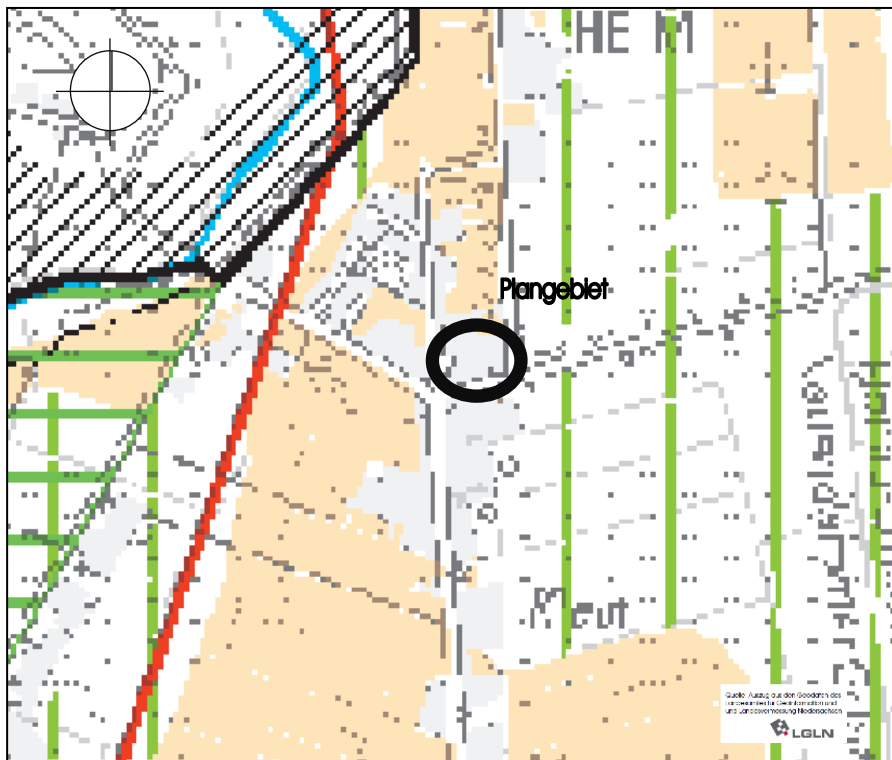
Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) wird in Kap. 2.2 Ziffer 01 folgender Grundsatz dargelegt:

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

Regionales Raumordnungsprogramm

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

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



Ausschnitt aus dem RROP 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme)

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

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

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

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

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

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

Länderübergreifender Raumordnungsplan zum Hochwasserschutz

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

2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

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

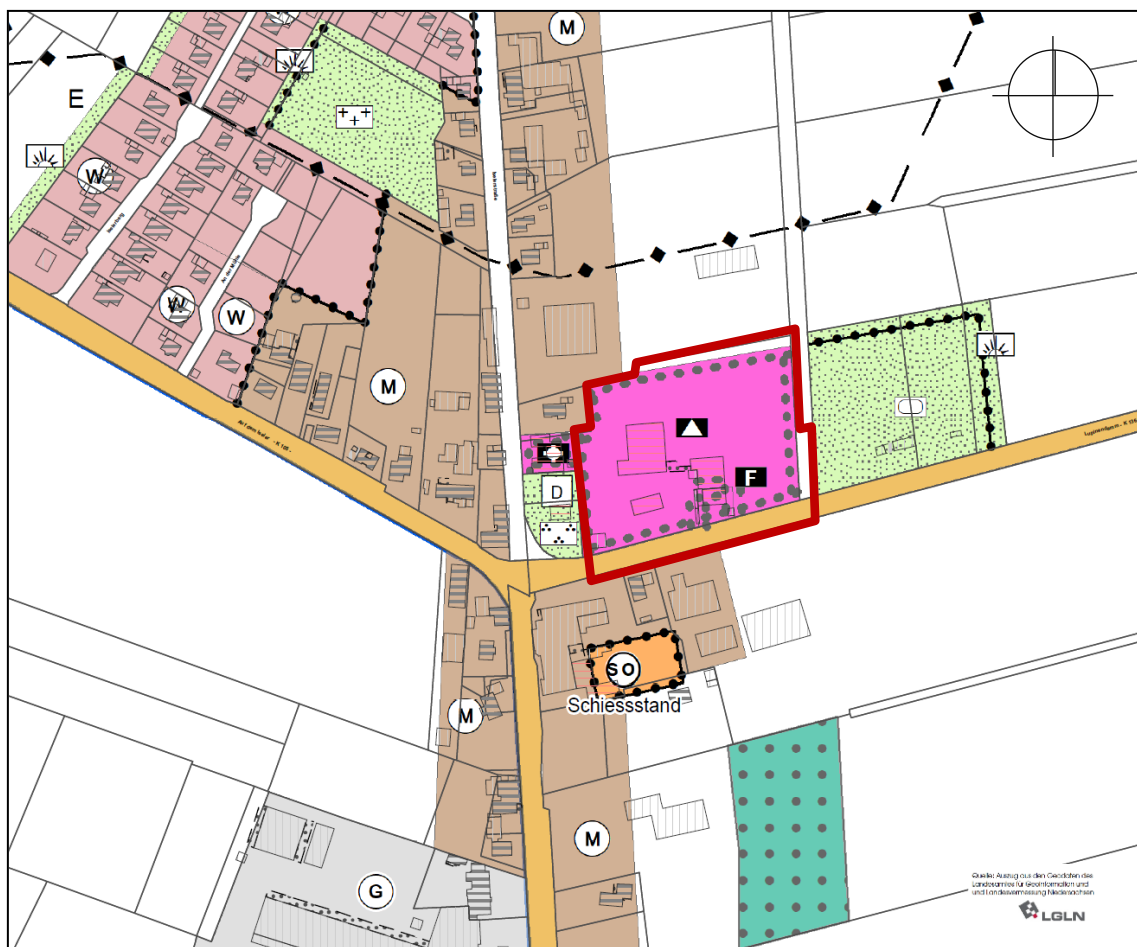
Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden in Iselersheim dem Siedlungsbereich zugeordnete Flächen in Anspruch genommen, die entweder bereits bebaut und versiegelt sind oder durch intensiv genutzte Sport- und Spielflächen geprägt werden. Durch die Nutzung versiegelter und intensiv genutzter Flächen im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

Außenbereich reduziert, die Neuversiegelung von Böden verringert und somit dem flächensparenden Bauen Rechnung getragen. Darüber hinaus ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bremervörde mit der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf die bauliche Nutzung des Planbereiches bereits vordefiniert. Landwirtschaftliche Flächen werden planungsbedingt nicht in Anspruch genommen. Durch die Nutzung vorhandener Straßen für die Erschließung wird überdies dem Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Insofern werden im Rahmen der Planung die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel beachtet.

3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

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

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



(ohne Maßstab)

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bremervörde

Aufgrund des im Baugesetzbuch (BauGB) verankerten Entwicklungsgebotes bedarf es zur Realisierung der geplanten Neubebauung einer Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bremer-

vörde, in der eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Kulturellen, sportlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und "Feuerwehr" sowie eine Sonderbaufläche (S) mit Zweckbestimmung "Schießsport" ausgewiesen wird.

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

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

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

4.2 Städtebauliche Gesamtsituation

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

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

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

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

Gastronomiebetrieb mit Schießstand hat seinen Betrieb eingestellt. Derzeit ist hier eine Seniorentagespflege untergebracht. Mit der Betriebsaufgabe der Gastronomie steht der Schießstand dem örtlichen Schützenverein nicht mehr zur Verfügung.

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

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

4.3 Ziel und Zweck der Planung

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

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

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

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

5. STÄDTEBAULICHE INHALTE

5.1 Verkehrliche Erschließung

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

Auf eine konkrete Festsetzung der Zufahrten wird im Rahmen der vorliegenden Angebotsplanung jedoch verzichtet, da ein abschließendes Baukonzept für das Plangebiet mit einer abstimmbaren Lage der einzelnen Neubauten sowie der Zu- und Abfahrten noch nicht vorliegt und somit eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Lage und der Breite der Zu- und Abfahrten bestehen bleiben soll. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollte daher ein Zuwegungs- und Parkkonzept aufgestellt und rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt werden.

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

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

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

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

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

den entsprechenden Anschluss- und Umsteigemöglichkeiten ist eine Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV grundsätzlich gegeben.

5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

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

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

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

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

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist in Abstimmung mit der Stadt Bremervörde eine GRZ von 0,60 vorgesehen worden, um sowohl die beabsichtigte bauliche Entwicklung mit Sporthalle, Dorfgemeinschaftshaus, Kindergarten, Feuerwehr und Stellplätzen zu ermöglichen als auch hinreichende Frei- und Aufenthaltsflächen, z. B. Außenspielflächen für den Kindergarten, und zur Durchgrünung des Plangebietes zu generieren.

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen sind im SO-Gebiet „Schießsport“ sowie im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf so definiert worden, dass sich zum einen ein hinreichender Gestaltungsspielraum für die Neuerrichtung von Gebäuden, Nebenanlagen sowie Stellplätzen ergibt und das Baukonzept für den Schießstand realisierbar ist. Die Baugrenzen ermöglichen bei Bedarf auch eine bauliche Verbindung zwischen der Schießsportanlage und einer auf der Gemeinbedarfsfläche geplanten Sporthalle oder dem Dorfgemeinschaftshaus, um Synergieeffekte durch gemeinsame Nutzungen erzielen zu können. Bei der Festlegung der Baugrenzen ist auch der Erhalt der im Südwesten liegenden Remise sowie die künftige Anlage von Grünflächen zur Regenrückhaltung berücksichtigt worden.

Da für die Fläche für den Gemeinbedarf noch kein weiter konkretisiertes Baukonzept vorliegt, sollen die Festsetzungen zur Bauweise und zur Gebäudehöhe auch einen ausreichenden Rahmen für die Neuerrichtung des geplanten Dorfgemeinschaftshauses, einer Sporthalle, der Kindertagesstätte sowie des Feuerwehrgerätehauses bieten und auch Synergien durch bauliche Verbindungen oder Zwischenbauten ermöglichen. Daher ist eine abweichende Bauweise (a) mit Gebäudelängen von über 50,00 m vorgesehen worden. Um zugleich ein Einfügen in den Siedlungs-

und Landschaftsraum zu gewährleisten, sind nur eingeschossige Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH) von 12,00 m zulässig. Aufgrund der Geruchsbelastungen aus der landwirtschaftlichen Tierhaltung sind im nördlichen Bereich des Plangebietes aus Gründen des Immissionsschutzes Grünflächen sowie eine Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt worden, in der die Errichtung und der Betrieb von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen nicht zulässig ist. Letzteres ist erfolgt, um eine hinreichende SO-Fläche für die Schießsportanlage zu erreichen.

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

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

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

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

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

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

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

Belange der Feuerwehr und des Brandschutzes

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

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

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

Mit der geplanten Neubebauung wird die bisherige Übungsfläche der Feuerwehr im Bereich des gegenwärtig vorhandenen Rasensportplatzes in Anspruch genommen. Der zukünftige Standort einer Übungsfläche für die Feuerwehr kann erst genau definiert werden, wenn die Planung für den Neubau des Feuerwehrgebäudes abgeschlossen ist. Grundsätzlich geht die Stadt Bremervörde jedoch davon aus, dass bei der beabsichtigten Neubebauung auch künftig im Plangebiet genügend Freifläche für eine Übungsfläche verfügbar sein wird.

In Abstimmung mit der Feuerwehr stehen zudem folgende Alternativen für die Nutzung einer vorübergehende Übungsfläche nach den Bau der Sporthalle zur Verfügung:

Solange eine Bebauung im SO „Schießsport“ noch nicht erfolgt ist, kann die dafür vorgesehene Fläche problemlos weiter als Übungsfläche genutzt werden. Des Weiteren kann der Hartplatz östlich des aktuellen Feuerwehrgebäudes und eine verbleibende Grünfläche im Osten der Gemeinbedarfsfläche als vorübergehende Übungsfläche dienen.

5.3 Grünstrukturen

Der im Westen und Norden der Fläche für den Gemeinbedarf existierende Gehölzbestand mit einzelnen großkronigen Laubbäumen bleibt bestehen, um die Durchgrünung des Siedlungsbereiches zu erhalten, die Neubebauung visuell gegenüber der benachbarten Bebauung abzuschirmen und die Eingriffe in das Ortsbild zu vermindern. Hierzu ist die Festsetzung einer Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern vorgenommen worden. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die zu erhaltenden Bäume bzw. Gehölze gegenüber Beeinträchtigungen jeglicher Art - auch gem. DIN 18920 - zu schützen. Darüber hinaus sind der Wurzel- und Kronenbereich der Bäume von baulichen Maßnahmen freizuhalten, um negative Auswirkungen auf den Baumbestand zu vermeiden.

Ansonsten sind die innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf vorkommenden Bäume nicht als zu erhaltend festgesetzt worden, da ein konkretes Baukonzept noch nicht vorliegt und ein Baum-erhalt die beabsichtigte Bebauung und Erschließung erheblich erschweren würden. Dennoch wird die Stadt Bremervörde versuchen, bei der Realisierung der Neubebauung einen Teil dieser Bäume zu erhalten. Sofern Gehölze innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf nicht erhalten werden können, wird die Stadt Bremervörde eine Ersatzpflanzung im Plangebiet oder an anderer Stelle

vornehmen. Auf die randständigen großkronigen Eichen auf der Westseite der Iseler Straße wurde durch die Festsetzung der Baugrenzen Rücksicht genommen.

Im Norden des Plangebietes sind Grünflächen mit Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ dargestellt, um die Oberflächenwasserentsorgung zu gewährleisten.

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

5.4 Örtliche Bauvorschriften

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

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

Es werden folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

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

Die Farbe der Tonziegel und Betondachsteine muss innerhalb der nachstehenden Farbspektren liegen:

Rot/Rotbraun: RAL 2001 Rotorange, RAL 3009 Oxidrot, RAL 3000 Feuerrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3001 Signalrot, RAL 8004 Kupferbraun, RAL 3002 Karminrot, RAL 8012 Rotbraun, RAL 3003 Rubinrot

Grau/Schwarz: RAL 7015 Schiefergrau, RAL 7016 Anthrazitgrau, RAL 7021 Schwarzgrau

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

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

5.5 Städtebauliche Flächenbilanz

	Flächengröße in m ² *
Fläche für den Gemeinbedarf darin enthalten: Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern - 903 m ²	11.992
Sonstiges Sondergebiet (SO) „Schießsport“	1.631
öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.480
Grünflächen mit Zweckbestimmung: Regenrückhaltung	2.845
Gesamt	18.948

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

6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Lärmimmissionen

Für die Planung ist eine Schalltechnische Untersuchung durch die ted GmbH, Bremerhaven 03.2024 erstellt worden, um die durch mögliche neue Nutzungen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen verursachten Geräuschimmissionen zu ermitteln und zu beurteilen. Weiterhin werden im Rahmen des Gutachtens die Berechnungen die durch die geplanten Nutzungen bedingten Kfz-Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt.

Das Schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

Es ist vorgesehen, im Plangebiet eine Kindertagesstätte, eine Sporthalle, einen Schießstand, ein Dorfgemeinschaftshaus, ein Gebäude für die Feuerwehr sowie einen Parkplatz zu errichten.

Mit Ausnahme der Fläche für den Schießstand liegen aktuell keine detaillierten Planungen zur Aufteilung des Plangebietes vor. Unter der Annahme, dass die Feuerwehr eine gute Verkehrsanbindung benötigt, wurde in Anlehnung an die Darstellung im Vorabzug zum Nutzungskonzept davon ausgegangen, dass die Feuerwehr im südlichen Abschnitt des Plangebietes und die übrigen Nutzungen, dazu zählen Dorfgemeinschaftshaus, Kita, und Sporthalle, im nördlichen Abschnitt des Plangebietes angesiedelt werden.

Bisher liegen lediglich einige Eingangsdaten für die verschiedenen geplanten Nutzungen vor, die mit Hilfe von Fragebögen ermittelt wurden. Die Eingangsdaten werden in der Vorhabenbeschreibung unter Punkt 3 der Schalltechnischen Untersuchung beschrieben. Für eine Abschätzung zur Realisierbarkeit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen wurden Annahmen auf Basis der vorgelegten Informationen unter Berücksichtigung von Eingangsdaten aus vergleichbaren Projekten getroffen.

Zur Darstellung der Geräuschimmissionen, die durch die geplanten Nutzungen zu erwarten sind, wurden Immissionsraster gemäß DIN 18005 für die Immissionshöhe $h = 5$ m über GOK berechnet. Die Berechnungen wurden auf Basis der in der Schalltechnischen Untersuchung dargestellten Eingangsdaten durchgeführt.

Dorfgemeinschaftshaus

Die Berechnungsergebnisse für den Betrieb des Dorfgemeinschaftshauses zeigen, dass sowohl der Orientierungswert nach Beiblatt 1 der DIN 18005 für Mischgebiete als auch der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für Mischgebiete tags und nachts im Bereich der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen unterschritten wird. Tags wird der Orientierungswert bzw. der Immissionsrichtwert um mindestens 18 dB und nachts um mindestens 2 dB unterschritten.

Feuerwehr

Die Berechnungsergebnisse für den Regelbetrieb der Feuerwehr zeigen, dass sowohl der Orientierungswert nach Beiblatt 1 der DIN 18005 für Mischgebiete als auch der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für Mischgebiete tags und nachts im Bereich der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen unterschritten wird. Tags wird der Orientierungswert bzw. der Immissionsrichtwert um mindestens 11 dB und nachts um mindestens 14 dB unterschritten.

Kita

Die Berechnungsergebnisse bedingt durch Kfz-Verkehre der Kita zeigen, dass sowohl der Orientierungswert nach Beiblatt 1 der DIN 18005 für Mischgebiete als auch der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für Mischgebiete tags im Bereich der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen unterschritten wird. Tags wird der Orientierungswert bzw. der Immissionsrichtwert um mindestens 34 dB unterschritten. Nachts soll die Kita nicht geöffnet sein.

Sporthalle und Schießstand

Es wurden Berechnungen für die folgenden zwei Varianten mit hoher Auslastung durchgeführt:

- *Variante 1:* Betrieb Sporthalle und Rundenwettkampf Schießstand
- *Variante 2:* Betrieb Sporthalle und Schützenfest Schießstand

Variante 1: Werktagen von 8 - 20 Uhr

Anhand der Berechnungsergebnisse ist zu erkennen, dass an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen an Werktagen zwischen 8 und 20 Uhr Beurteilungspegel zwischen 40 dB(A) und 48 dB(A) zu erwarten sind. Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Mischgebiete von 60 dB(A) wird um mindestens 12 dB unterschritten.

Weiterhin sind an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen mittlere Einzelschusspegel von bis zu 62 dB(A) zu erwarten. Der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse gemäß 18. BImSchV von 90 dB(A) wird um mindestens 28 dB unterschritten.

Variante 1: Werktagen von 20 - 22 Uhr

An Werktagen zwischen 20 und 22 Uhr sind an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen Beurteilungspegel zwischen 45 dB(A) und 55 dB(A) zu erwarten. Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Mischgebiete von 60 dB(A) wird um mindestens 5 dB unterschritten.

Weiterhin sind an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen mittlere Einzelschusspegel von bis zu 62 dB(A) zu erwarten. Der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse gemäß 18. BImSchV von 90 dB(A) wird um mindestens 28 dB unterschritten.

Variante 2: Werktagen von 8 - 20 Uhr

Anhand der Berechnungsergebnisse ist zu erkennen, dass an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen an Werktagen zwischen 8 und 20 Uhr Beurteilungspegel zwischen 43 dB(A) und 55 dB(A) zu erwarten sind. Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Mischgebiete von 60 dB(A) wird um mindestens 5 dB unterschritten.

Weiterhin sind an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen mittlere Einzelschusspegel von bis zu 62 dB(A) zu erwarten. Der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse gem. 18. BImSchV von 90 dB(A) wird um mindestens 28 dB unterschritten.

Variante 2: Werktagen 20 - 22 Uhr

An Werktagen zwischen 20 und 22 Uhr sind an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen Beurteilungspegel zwischen 43 dB(A) und 45 dB(A) zu erwarten. Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Mischgebiete von 60 dB(A) wird um mindestens 15 dB unterschritten.

Variante 2: Werktagen ungünstigste Nachtstunde von 22 - 6 Uhr

Anhand der Berechnungsergebnisse ist zu erkennen, dass an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen an Werktagen nachts zwischen 22 und 6 Uhr Beurteilungspegel kleiner 34 dB(A) zu erwarten sind. Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Mischgebiete von 45 dB(A) wird um mindestens 11 dB unterschritten.

Variante 2: Sonntage von 7-9 Uhr

An Sonntagen zwischen 7 und 9 Uhr sind an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen Beurteilungspegel kleiner 26 dB(A) zu erwarten. Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Mischgebiete von 55 dB(A) wird um mindestens 29 dB unterschritten.

Variante 2: Sonntage von 9-13 Uhr und 15-20 Uhr

Anhand der Berechnungsergebnisse ist zu erkennen, dass an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen Sonntagen in der Zeit von 9 – 13 Uhr und 15 - 20 Uhr Beurteilungspegel zwischen 41 dB(A) und 55 dB(A) zu erwarten sind. Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV /G6/ für Mischgebiete von 60 dB(A) wird um mindestens 5 dB unterschritten.

Weiterhin sind an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen mittlere Einzelschusspegel von bis zu 62 dB(A) zu erwarten. Der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse gemäß 18. BImSchV von 90 dB(A) wird um mindestens 28 dB unterschritten.

Variante 2: Sonntage von 13 bis 15 Uhr

An Sonntagen in der Zeit von 13 - 15 Uhr sind an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen Beurteilungspegel zwischen 48 dB(A) und 56 dB(A) zu erwarten. Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Mischgebiete von 60 dB(A) wird um mindestens 4 dB unterschritten.

Weiterhin sind an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen mittlere Einzelschusspegel von bis zu 62 dB(A) zu erwarten. Der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse gem. 18. BImSchV von 90 dB(A) wird um mindestens 28 dB unterschritten.

Variante 2: Sonntage von 20 - 22 Uhr

Anhand der Berechnungsergebnisse ist zu erkennen, dass an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen an Sonntagen zwischen 20 und 22 Uhr Beurteilungspegel kleiner 36 dB(A) zu erwarten sind. Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Mischgebiete von 60 dB(A) wird um mindestens 24 dB unterschritten.

Variante 2: Sonntage ungünstigste Nachtstunde von 22 - 7 Uhr

An Sonntagen nachts zwischen 22 und 7 Uhr sind an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen Beurteilungspegel kleiner 34 dB(A) zu erwarten sind. Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Mischgebiete von 45 dB(A) wird um mindestens 11 dB unterschritten.

planungsinduzierte Kfz-Verkehre

Die Berechnungsergebnisse für planungsinduzierte Kfz-Verkehre zeigen, dass sowohl der Orientierungswert nach Beiblatt 1 der DIN 18005 für Mischgebiete als auch der Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV für Mischgebiete tags und nachts im Bereich der Wohnbebauung Lupinendamm 2 unterschritten wird. Tags wird der Orientierungswert um 12 dB und der Immissionsgrenzwert um 16 dB unterschritten und nachts wird der Orientierungswert um 7 dB und der Immissionsgrenzwert um 11 dB unterschritten.

Die Schalltechnische Untersuchung (ted GmbH, Bremerhaven 03.2024) mit den detaillierten Berechnungsergebnisse und der Darstellung der Immissionsraster ist der Begründung im Anhang beigefügt.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

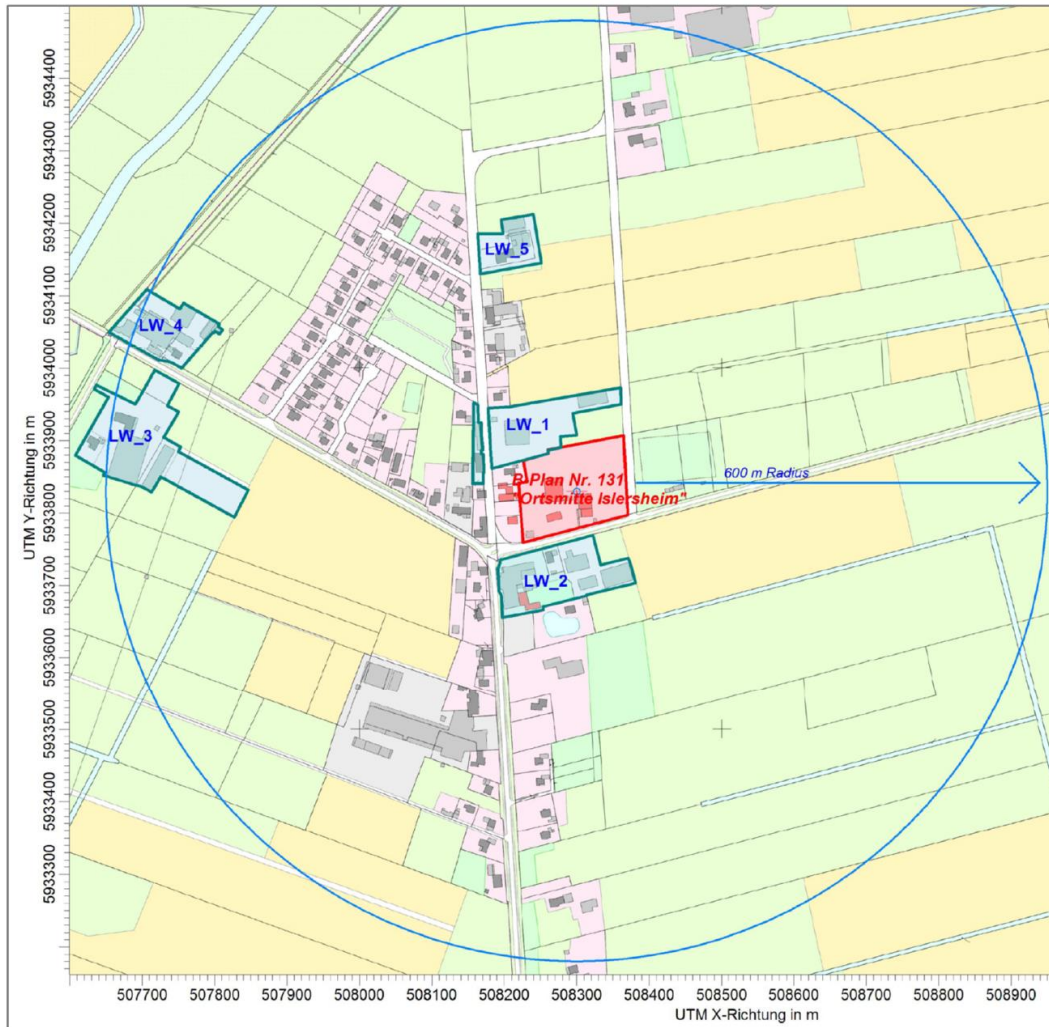
Da planungsbedingt keine unzumutbaren Lärmimmissionen im Bereich benachbarter schutzwürdiger Bebauungen bzw. Nutzungen auftreten, werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht notwendig.

Geruchsmissionen

Im Plangebiet befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe oder landwirtschaftlichen Nutzflächen. In einem nach TA Luft 2021, Anhang 7 zu betrachtenden Umkreis von 600 m sind jedoch landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung vorhanden, so dass für die Planung ein Geruchsmissionsgutachten von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Bremervörde 09.2023) erstellt

wurde. Im Rahmen des Gutachten ist ermittelt und beurteilt worden, ob die Geruchsbelastung im Plangebiet den Anforderungen der TA Luft entspricht.

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



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

Abb. 2 Beurteilungsgebiet nach Vorgaben der TA Luft:

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

Quelle: Landwirtschaftskammer Niedersachsen 09.2023

Innerhalb des Beurteilungsgebietes wirtschaften drei Betriebe im Haupterwerb (LW_1, LW_3 und LW_4). Die Stallgebäude auf der Hofstelle des Betriebes LW_5 sind verpachtet und werden vom Betrieb LW_1 bewirtschaftet. Aufgrund der bereits vorhandenen, benachbarten Wohnhäuser wäre eine Erweiterung der Tierhaltung auf der Hofstelle LW_1 nicht genehmigungsfähig. Mögliche Planungsabsichten zur Erweiterung der Tierhaltung des Betriebes müssten im Außenbereich von Iselersheim realisiert werden.

Der landwirtschaftlichen Betrieb LW_2 möchte entweder den Bestandschutz auf Tierhaltung für seine Stallgebäude wahren oder die derzeit leerstehenden Gebäude umnutzen. Darüber hinaus befinden sich keine weiteren Tierhaltungsanlagen innerhalb des Beurteilungsgebietes.

Emittenten außerhalb des 600 m Radius sind nur zu berücksichtigen, wenn diese im Bereich des Plangebietes einen relevanten Anteil zur Geruchssituation beitragen (VDI 3886 Bl.1). Dies betrifft dabei Anlagen, die häufiger als an 2 % der Jahresstunden im Bereich des Geltungsbereiches wahrgenommen werden. Hierzu führt das Geruchsimmissionsgutachten (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Stand: 09.2023) aus, dass sich außerhalb des 600 m Radius keine weiteren Tierhaltungsanlagen, die im Geltungsbereich des Plangebietes in einem relevanten Maße geruchlich wahrgenommen werden.

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

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

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

Tab. 5 Immissionswerte für verschiedene Nutzungsgebiete

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

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

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

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

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

Szenario 1

Die genehmigte Tierhaltung des Betriebes LW_2 wurde im Prognosemodell berücksichtigt.

Szenario 2

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

Ergebnisse

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

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Plangebiet resultieren die Immissionswerte im Geltungsbereich des Plangebietes vornehmlich von den Emissionen der Betriebe LW_1 und LW_2. Durch den kumulativen Effekt ergeben sich Geruchshäufigkeiten von 10 % im südwestlichen Bereich des Plangebietes bis maximal 24 % Geruchsstunden der Jahresstunden im nördlichen Bereich des Plangebietes. Die Immissionsgrenzwerte für „Dorfgebiete bzw. Kerngebiete ohne Wohnen“ (IW=0,15) werden jeweils im nördlichen und südlichen Geltungsbereich des Plangebietes überschritten.

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

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

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

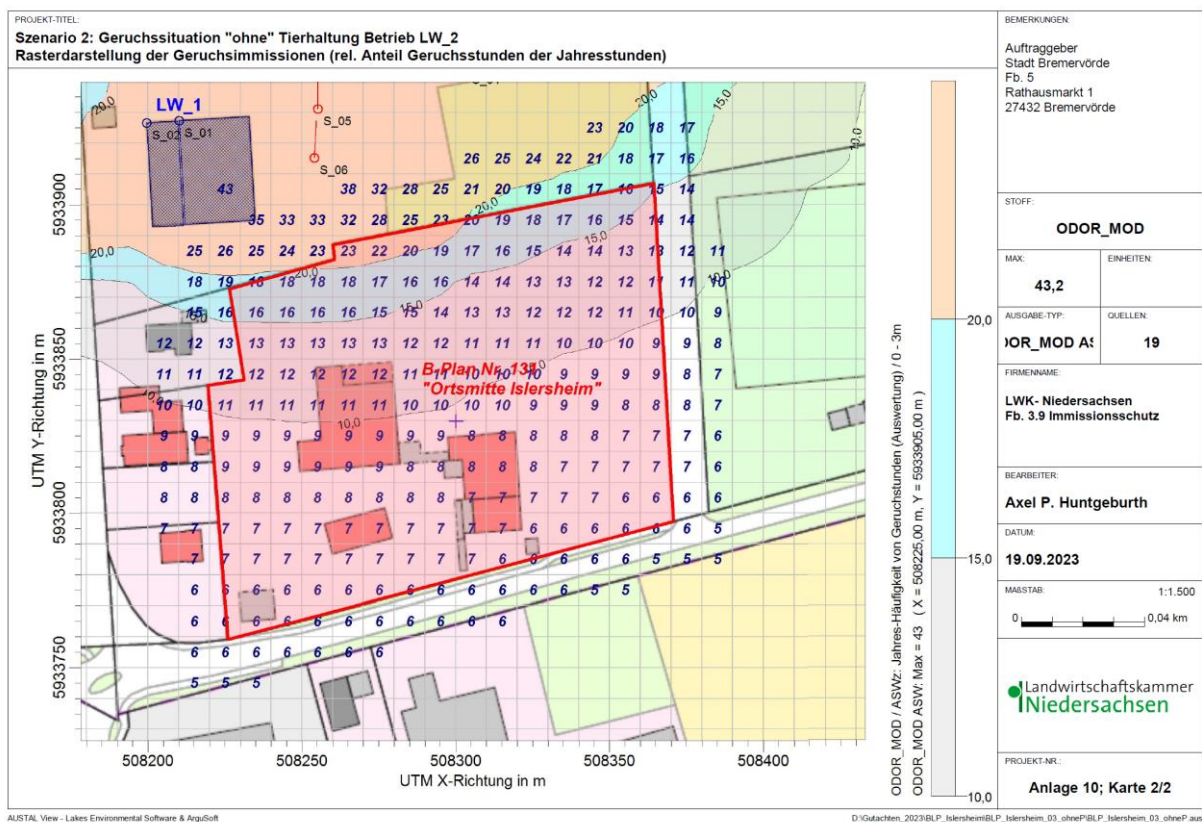
Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die Stadt Bremervörde geht davon aus, dass im Bereich des südlich des Lupinendamms liegenden landwirtschaftliche Betrieb LW_2 zukünftig keine Tierhaltung mehr stattfinden wird, da der Eigentümer einen Antrag auf Nutzungsänderung beim Landkreis Rotenburg (Wümme) gestellt hat. Mit der Baugenehmigung ist eine schriftliche „Erklärung zur dauerhaften Aufgabe von Tierplätzen“ verknüpft. Insofern wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung von der im Szenario 2 ermittelten Geruchsimmissionssituation ausgegangen.

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

6 bis 10 % Geruchsstunden der Jahresstunden erreicht, so dass hier die Werte für Wohn- und Mischgebiete bereits eingehalten werden.

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



7. UMWELTBERICHT

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

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

Ziel der Planung ist es, nach Aufgabe des Standortes der ehemaligen Findorff-Grundschule im Jahr 2017 nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Standortes zu schaffen. Nach dem Abriss des Grundschulgebäudes und der Sporthalle

sowie mittelfristig auch des Feuerwehrgerätehauses und des Kindergartengebäudes ist die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte, eines Dorfgemeinschaftshauses (DGH), eines Feuerwehrgebäudes und einer Sporthalle vorgesehen. Ferner soll auch der örtliche Schützenverein die Möglichkeit erhalten, im östlichen Teil den Neubau eines teils offenen Schießstandes realisieren zu können. Die Plambeck-Remise bleibt bestehen.

Größe des Geltungsbereiches:	<ul style="list-style-type: none"> • ca. 1,894 ha
Art der baulichen Nutzung:	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche für den Gemeinbedarf – ca. 1,199 ha • Sonstiges Sonderbaugebiet (SO) "Schießsport" - Fläche ca. 0,163 ha
Bauweisen und Baudichten:	<ul style="list-style-type: none"> • eingeschossige Bebauung • abweichende Bauweise (a) mit Gebäudelängen über 50,00 m • Gebäudehöhe: max. 12,00 m • GRZ im SO-Gebiet: 0,80 • GRZ – Gemeinbedarfsfläche: 0,60
Verkehrerschließung:	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung über den Lupinendamm (K 136) und die Iseler Straße - Straßenverkehrsfläche: ca. 0,248 ha
Ökologische Aspekte:	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der im Westen und Norden vorhandenen randlichen Eingrünung sowie vorhandener großkroniger Laubbäume - Festsetzung mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern - ca. 0,090 • Grünflächen „Regenrückhaltung“ – ca. 0,248 ha • Festsetzung Baumerhalt • Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange • Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes • Festlegung örtlicher Bauvorschriften • externer Ausgleich

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

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

<p>Regenerationsfähigkeit u. nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenarten u. Schönheit sowie der Erholungswert von Natur u. Landschaft auf Dauer gesichert wird (§1 BNatSchG)</p>	<p>⇒ Durchführung von Vermeidungsvorkehrungen für Natur und Landschaft ⇒ Bereitstellung von externen Ausgleichsflächen</p>
---	---

7.2 Übersicht über das Plangebiet

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

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

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

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

Naturschutzfachliche Schutzgebiete, Schutzobjekte und besonders geschützte Biotope:

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

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

7.3 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Informationsquellen/ Methodik

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

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

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

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

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

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

Der südlich verlaufende Lupinendamm sowie der östlich existierende Teil der Iseler Straße (OVS) sind durch asphaltierte Flächen sowie relativ schmale Straßenseitenräume mit Rasenflächen gekennzeichnet. Die Verkehrsflächen sowie die Zuwegungen, Plätze und Parkplätze im Plangebiet werden zum Teil beleuchtet.

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

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

Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Kürzel ¹	Biototyp ¹	Bedeutung für Arten u. Lebensgemeinschaften - Wertstufe ²	Fläche in ha
ONZ	sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex	I	0,611
Er/ GR	Zierrabatten und Scherrasen	I	0,180
PSP	Sportplatz mit z. T. befestigten Flächen	I	0,644
PSZ	Spielplatz	I	0,132
HSE	Gehölzbestand des Siedlungsbereiches	III	0,079
OVS	Straße	I	0,248
	Einzelbaum		

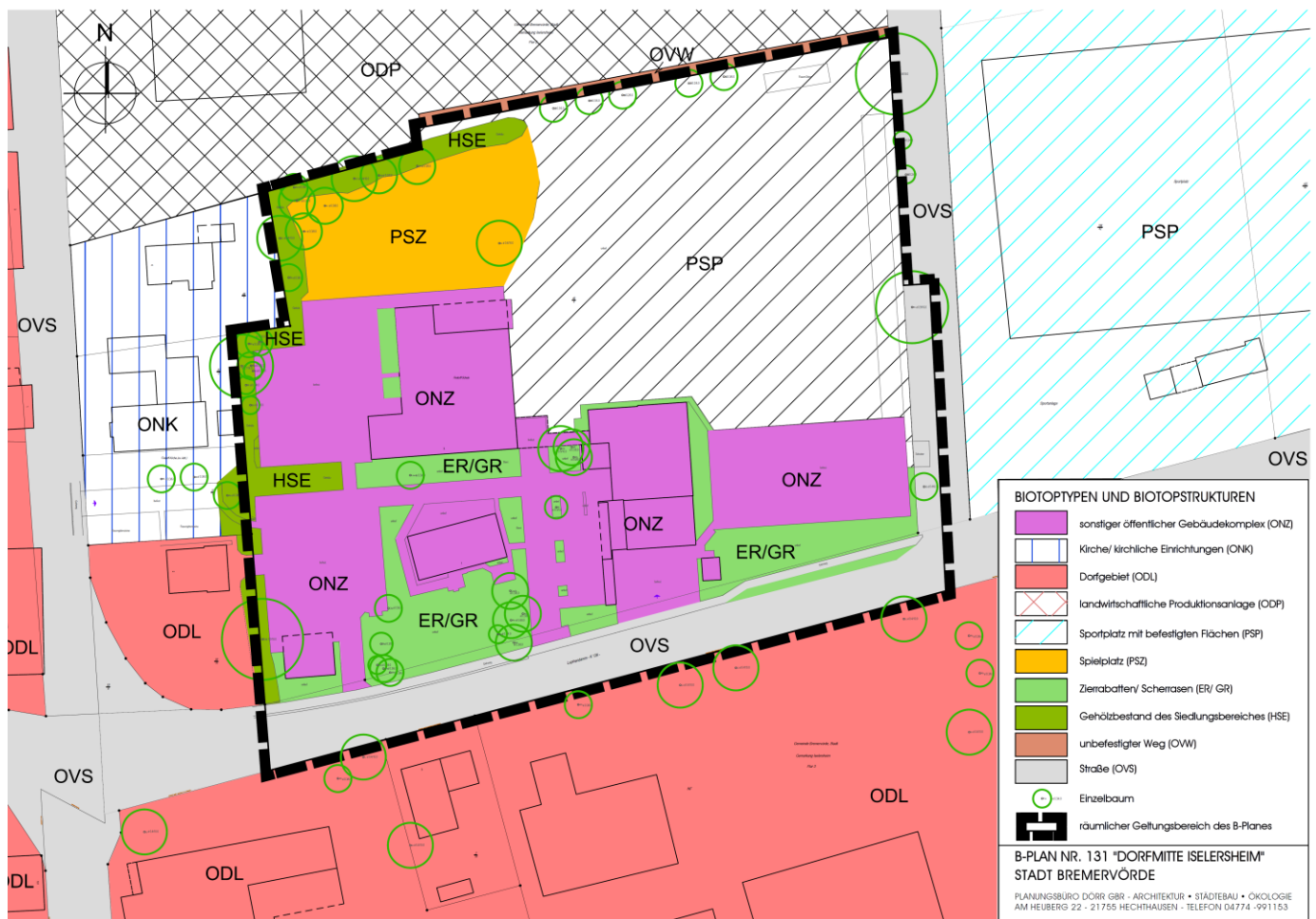
¹ nach v. Drachenfels (2021), ² nach NLWKN (2019)

Bewertung für Arten und Lebensgemeinschaften

Wertstufe I: geringe Bedeutung; Wertstufe II: allgemeine bis geringe Bedeutung; Wertstufe III: allgemeine Bedeutung; Wertstufe IV: besondere bis allgemeine Bedeutung; Wertstufe V: besondere Bedeutung

Gefährdete oder besonders sowie streng geschützte Pflanzenarten

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



Brutvögel und Fledermäuse

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

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

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

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

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

Schutzgut Boden

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Juni 2023), Landschaftsrahmenplan Landkreis Rotenburg/ Wümme (2015), Nds. Bodeninformationssystem NIBIS (LBEG 2023), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2023), Geotechnischer Bericht (GeoService Schaffert 01.2024).

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

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

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

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

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

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

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

Bodenfunktionsbewertung

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

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

Schutzgut Wasser

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Juni 2023), Landschaftsrahmenplan Landkreis Rotenburg/ Wümme (2023), Nds. Bodeninformationssystem NIBIS (LBEG 2023), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2023), Geotechnischer Bericht (GeoService Schaffert 01.2024).

Innerhalb des Plangebietes sind keine Fließ- und Stillgewässer vorhanden.

Der mittlere Grundwasserstand des oberflächennahen Grund- bzw. Schichtenwassers liegt ca. etwa 0,30 m bis 3,50 m NHN unter der Geländeoberfläche (GOK) im Westen und ca. 1,50 m unter GOK im Osten. Die natürliche Grundwasserneubildung liegt im Durchschnitt bei ca. 200 bis 250 mm/Jahr und ist damit als mittel zu bewerten (NIBIS 2023). Aufgrund der vorhandenen Versiegelungen ist jedoch nicht auszuschließen, dass die Grundwasserneubildungsrate reduziert ist. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist gering.

Schutzgut Klima und Luft

Informationsquellen

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

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

Erhebliche klimatische Belastungen sind derzeit im Plangebiet nicht erkennbar.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Informationsquellen

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

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

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

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

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

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

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Informationsquellen

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

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind derzeit nicht erkennbar.

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Fläche

Informationsquellen

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

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

7.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

7.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der Planung werden überwiegend versiegelte und bebaute Flächen eines sonstigen Gebäudekomplexes sowie Sport- und Spielplatzflächen mit geringer Bedeutung (Wertstufe I) in Anspruch genommen, so dass hier planungsbedingt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten sind.

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

Ansonsten sind die innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf vorkommenden Bäume nicht als zu erhaltend festgesetzt worden, da ein konkretes Baukonzept noch nicht vorliegt und die Bäume die beabsichtigte Bebauung und Erschließung erheblich einschränken würden. Insofern sind bei einem Verlust von Bäumen potenzielle Lebensräume für heimische Brutvögel und Fledermäuse betroffen. Dennoch wird die Stadt Bremervörde versuchen, bei der Realisierung der Neubebauung einzelne Bäume zu erhalten. Sofern Gehölze innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf nicht erhalten werden können, wird die Stadt Bremervörde eine Ersatzpflanzung im Plangebiet oder an anderer Stelle vornehmen.

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

Durch die Planung sind weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Natur- und

Nationalparkflächen noch geschützte Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotope der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“ oder Wasser-/ Heilquellenschutzgebiete betroffen.

Schutzgut Boden

Durch die geplante Neubebauung werden die Bodenstrukturen und -funktionen in den bislang unbebauten Bereichen, die sich vor allem im Bereich der Sport- und Spielplatzflächen sowie der größeren Zierareale befinden, durch den Abtrag des Oberbodens und die baubedingten Versiegelungen erheblich beeinträchtigt. Allerdings werden hier aufgrund der vorhandenen Geländemodellierung und der anthropogenen Nutzung planungsbedingt nur bereits überprägte Böden in Anspruch genommen.

Im Bereich der Grünflächen mit Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ wird durch die Anlage der Regenrückhaltung ein Bodenabtrag erfolgen, so dass hier erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten sind. Alternativ prüft die Stadt Bremervörde, ob in der Grünfläche im Norden der Gemeinbedarfsfläche durch den Auftrag von Sand die Versickerungsfähigkeit des Bodens verbessert werden kann, so dass sich das Volumen der Regenrückhaltung ggf. reduziert. Ein Bodenauftrag zur Nivellierung der tieferliegenden Flächen für die Bebauung ist ebenfalls nicht grundsätzlich auszuschließen.

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

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

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

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

Dem Entstehen von Bodenbeeinträchtigungen sollte im Rahmen der Baumaßnahmen außerdem durch geeignete Maßnahmen (z. B. schonender Abtrag von Oberboden, kein Vermischen von Böden unterschiedlicher Herkunft, Vermeidung von Verunreinigungen, schichtentreuer Auf- und Abtrag, Schutz verdichtungsempfindlicher Böden durch Nutzung von Stahlmatten) entgegengewirkt werden. Auf § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz und § 202 BauGB wird hingewiesen.

Schutzgut Wasser

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

Für das Plangebiet ist eine Bodenuntersuchung und darauf aufbauend ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet worden. Ziel ist es, negative Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft zu vermeiden. Anfallendes Oberflächenwasser soll möglichst versickert werden. Sofern eine Versickerung nicht oder nicht gänzlich möglich ist, darf zur Vermeidung einer Überlastung der Gewässer Oberflächenwasser nur gedrosselt in Oberflächengewässer abgeleitet werden.

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

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

Schutzgut Klima und Luft

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

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

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

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen wie z. B. der Schießsportanlage, dem Dorfgemeinschaftshaus, von denen Lärmimmissionen ausgehen und auf die in der Nähe liegenden schutzwürdigen Bebauungen einwirken können, ist für die Planung eine Schalltechnische Untersuchung (ted GmbH, 03.2024 Bremerhaven) erstellt worden. Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem wesentlichen Ergebnis, dass im Bereich der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen planungsbedingt nicht mit unzumutbaren Lärmimmissionen zu rechnen ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit gewahrt.

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

Da sich im Bereich des geplanten Schießstandes sowie in den Gebäuden und Einrichtungen der Gemeinbedarfsfläche, wie z. B. Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus, Sporthalle, Menschen nur

„vorübergehend“ aufhalten, können im Plangebiet die höheren Immissionswerte von bis 15% Geruchsstunden der Jahresstunden (IW=0,15), vergleichbar mit dem Schutzanspruch für Dorfgebiete toleriert werden. Dies auch unter dem Aspekt, dass laut Baunutzungsverordnung auch in Dorfgebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Im südlichen und zentralen Teil des Plangebietes werden zudem Immissionswerte für Wohn- und Mischgebiete bereits eingehalten.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes, in dem der Immissionswert von 15% der Geruchsstunden pro Jahr überschritten wird, sind Grünflächen sowie eine Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt worden. Mit den vorgenannten Maßnahmen werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch Geruchsimmissionen vermieden.

Bau- und Bodendenkmale werden planungsbedingt nicht beeinträchtigt.

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

Schutzgut Fläche

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

Wechselwirkungen

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

Kumullierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

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

Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

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

7.6 Geprüfte Planungsvarianten

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind folgende Planungsvarianten geprüft worden:

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

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

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

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

- Festlegung einer nutzungs- und ortsbildgerechten Geschossigkeit und Gebäudehöhe sowie von örtlichen Bauvorschriften zu Gestaltung - Ziel: Einfügen der Neubebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch orts-untypische oder hohe Gebäude
- Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen für die Anbindung des Plangebietes - Ziel: Reduzierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers oder gedrosselte Ableitung in die Vorflut – Ziel: Sicherung des Wasserhaushaltes (Vermeidungsvorkehrung für das Schutzgut Wasser), Vermeidung einer übermäßigen Belastung des Gewässersystems)
- Erhalt der im Westen und Norden des Plangebietes existierenden Gehölzbestände sowie einzelner großkronigen Laubbäume - Ziel: Vermeidung eines Verlustes von potenziellen Lebensräumen für heimische Brutvögel u. Fledermäuse, Erhalt typischer Elemente des Ortsbildes und der Durchgrünung des Siedlungsbereiches, visuelle Abschirmung der Neubebauung
- Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände und Bäume vor Beeinträchtigungen, insbesondere während der Bauarbeiten, Kronen- und Wurzelbereiche zu erhaltender Bäume sind von baulichen Anlagen freizuhalten - Ziel: Vermeidung von negativen Auswirkungen auf zu erhaltende Gehölze, Sicherung der potenziellen Lebensraumfunktionen
- Beachtung artenschutzrechtlicher Vermeidungsvorkehrungen (zeitliche Vorgaben für die Baufeldräumungen, Untersuchung zu fällender höhlenreicher Bäume und abzureißender Gebäudes auf Vorkommen von Fledermäusen/ Vögeln) - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tierarten und von artenschutzrechtlichen Verstößen nach § 44 BNatSchG
- Nutzung von regenerativen Energien für die Wärme- und Stromgewinnung - Ziel: Förderung der Nutzung regenerativer Energien, Verminderung des Verbrauchs fossiler Brennstoffe und des damit verbundene Schadstoffausstoß
- Verwendung einer insektenschonenden und energieeffizienten LED-Beleuchtung mit niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe - Ziel: Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, Verminderung von Licht-Smog
- keine Verwendung nicht beschichteter oder nicht behandelter kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungsmaterialien - Ziel: Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen aus belastetem Niederschlagswasser
- Ausschluss von ungenutzten Schotter- und Kiesflächen - Ziel: Erhalt von Lebensraumfunktionen für heimische Pflanzen und Tierarten.
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes – Ziel: Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch Geruchsimmissionen, Wahrung gesunder Lebensverhältnisse

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

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

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

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

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

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

7.9 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung - externe Ausgleichsmaßnahmen

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

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

Biotopbestand	Fläche (ha) x Wert (WE)	Summe (WE)
sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex (ONZ), Gebäude und versiegelte Flächen	0,610 x 0,00	0,000
Zierrabatte, Scherrasen (ER/ GR)	0,180 x 0,90	0,162
Sportplatz mit z. T. befestigten Flächen (PSP)	0,644 x 0,70	0,451
Spielplatz (PSZ)	0,133 x 0,50	0,066
Gehölzbestand des Siedlungsbereiches (HSE)	0,079 x 1,80	0,142
Straße (OVS)	0,248 x 0,00	0,000
14 Einzelbäume	---	---
Eingriffsflächenwert		0,821

WE = Werteinheit

Planung	Fläche (ha) x Wert (WE)	Summe (WE)
Fläche für den Gemeinbedarf - bebaute Fläche bei einer angenommenen GRZ von 0,60 (1,199 ha x GRZ 0,60 = 0,719 versiegelt)	0,719 x 0,00	0,000
Fläche für den Gemeinbedarf - unbefestigte Außen-, Spiel- und Freiflächen bei GRZ 0,60	0,390 x 0,70	0,273
Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Gehölzbestand des Siedlungsbereiches (HSE) und Baumbestand im Norden)	0,090 x 1,70	0,153
Sonstige Sonderbaufläche - bebaute Fläche bei GRZ 0,80 (0,163 ha x GRZ 0,80 = 0,130 ha versiegelt)	0,130 x 0,00	0,000
Sonstige Sonderbaufläche - unbefestigte Außen- und Freiflächen	0,033 x 0,70	0,023
Grünflächen mit Zweckbestimmung: Regenrückhaltung	0,284 x 0,60	0,170
Straße (OVS)	0,248 x 0,00	0,000
ggf. Verlust von 14 Einzelbäumen	---	---
Kompensationsflächenwert		0,619

Bilanzierung

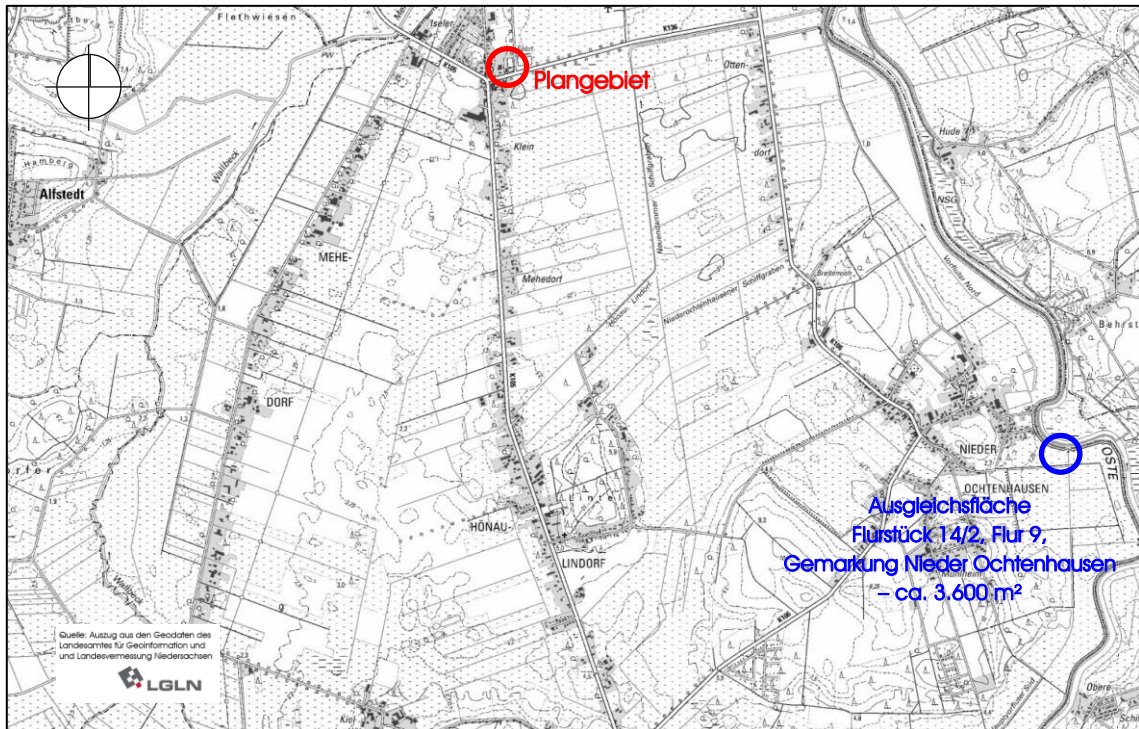
Kompensationsflächenwert	0,619 WE
- Eingriffsflächenwert	- 0,821 WE
Summe	- 0,202 WE

WE = Werteinheit

Mit Realisierung der geplanten Neubebauung verbleiben Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Das Bilanzierungsmodell ergibt ein Defizit von ca. 0,202 Wertpunkten. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind daher erforderlich.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Für den Ausgleich der planungsbedingt zu erwartenden Eingriffsfolgen in Natur und Landschaft wird als externe ökologische Ausgleichsfläche ein ca. 3.600 m² umfassender Teil des Flurstücks 14/2, Flur 9, Gemarkung Nieder Ochtenhausen bereitgestellt.



Das Flurstück 14/2, das rund 4,5 km südöstlich des Plangebietes südöstlich der Ortschaft Nieder Ochtenhausen in der Ostemarsch liegt, wird durch intensiv als Grünland (GIF) geprägt. Ziel ist es, die Ausgleichsflächen durch eine Grünlandextensivierung aufzuwerten. Hierzu erfolgt die Entwicklung einer naturnahen, an Kräutern und Hochstauden, Süß- und Sauergräsern reichen Grünlandvegetation mit entsprechenden Kennarten der Flora und Fauna und Regeneration der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen. Das Zielbiotop ist sonstiges mesophiles Grünland (GMS).

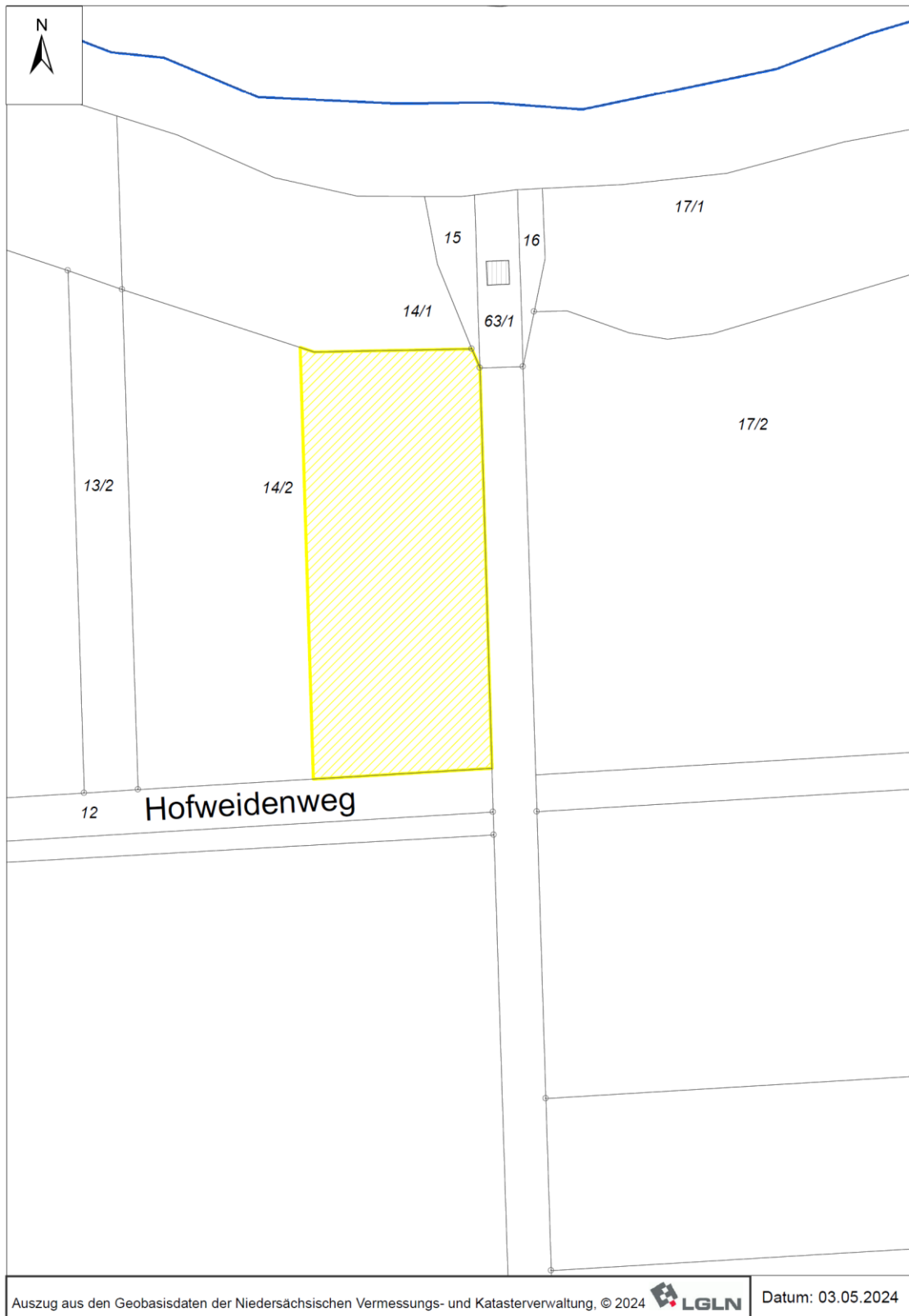
Neben der Mähwiesennutzung ist es gestattet, das Flurstück 14/2 innerhalb der Zeit in der die Mahd stattfindet, gelegentlich (höchstens 4 x im Jahr) für den Schafftrieb zu verwenden, solange dem Entwicklungsziel sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GMS) nichts entgegensteht.

Die Maßnahmenbeschreibung stammt aus der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung im Landkreis Rotenburg (Wümme) (Landkreis Rotenburg, 2019):

- Das Grünland darf erst ab dem 15. Juni gemäht und anschließend mit 6 - 8 Schafen nachbeweidet werden (Mähweide)
- Zum Schutze der Tierwelt darf beim ersten Schnitt nur von einer Seite aus oder von innen nach außen gemäht werden.
- Die Weidetiere sind bis zum 20. Okt. eines jeden Jahres von der Nutzfläche zu nehmen (keine Winterweide).
- Eine Zufütterung der Weidetiere ist nicht gestattet.
- Einzäunung nur mit ortsüblichem festen Weidezaun oder mobilem Elektrozaun. Portionsweide ist nicht gestattet. Keine Errichtung von Viehunterständen.

- Das Mähgut ist im Laufe des Bewirtschaftungsjahres vollständig abzufahren und muss für den Fall einer Nichtverwertung ordnungsgemäß entsorgt werden.
- Walzen, Schleppen oder sonstige Maßnahmen zur Grünlandpflege sind nur bis zum 20.03. und nach dem 15.06. eines jeden Jahres gestattet.
- Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzzeinsaat u.a. sind nicht gestattet. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 15. Juni.
- Ein Ausmähen der Nutzflächen zur Grünlandpflege ist nach dem 01.09. eines jeden Jahres gestattet. Kleinere Mengen des dabei anfallenden Mähgutes können liegen bleiben. Größere Mengen sind abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Grünländer, die dem Ziel „Wiesenvogelschutz“ dienen, dürfen nicht ungenutzt liegen bleiben. Liegen Umstände vor, die eine Nutzung unmöglich machen, so ist die Naturschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Nutzflächen müssen kurzrasig in den Winter gehen.
- Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden. Die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gruppen und Gräben per Hand bleibt zulässig in der Zeit vom 01.09. bis 01.03 eines jeden Jahres. Eine Beregnung der Nutzflächen ist unzulässig.
- Eine Entzugs-Düngung mit mineralischen Düngestoffen mit 50 kg N/ 20 kg P/ 40 kg K pro Hektar und Jahr oder mit Festmist ist bis zum 20.03. und nach dem 15.06. gestattet.
- Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden. Kein Lagern von Rundballen u.a.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zugelassen.
- Bei der Flächennutzung ist entlang des Fließgewässers ein Schutzstreifen von 5,00 m Breite gemessen ab Böschungsoberkante - von der Nutzung auszunehmen. Er darf nicht genutzt werden und ist der ungestörten natürlichen Entwicklung vorbehalten.
- Eine Änderung der Nutzungstermine ist nur in begründeten Fällen und nur ausnahmsweise möglich, wenn die Unbedenklichkeit durch vorherige Abstimmung (auch telefonisch) mit der unteren Naturschutzbehörde festgestellt wurde.
- Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den laut landschaftspflegerischen Fachbeitrag gewollten Verlauf nimmt oder die Ansiedlung von streng geschützten Tierarten dies erforderlich macht, können Bewirtschaftungsauflagen geändert werden.
- Bei extremem Befall kann nach vorheriger Abstimmung mit dem Amt für Naturschutz und Landschaftspflege eine Tipula-Bekämpfung durchgeführt werden.

Für die Teilfläche des Flurstücks 14/2 wird die Stadt Bremervörde einen entsprechender Gestattungsvertrag mit dem Eigentümer schließen.



Abgrenzung der externen Ausgleichsfläche – ca. 3.600 m² des Flurstücks 14/2, Flur 9, Gemarkung Nieder Ochtenhausen

Die Bilanzierung der externen Ausgleichsmaßnahme im Teilbereich des Flurstücks 14/2 anhand des Osnabrücker Modells.

Biotopbestand im Bereich der Ausgleichsfläche	Fläche (ha) x Wert (WE)	Summe (WE)
Intensivgrünland (GIF)	0,360 x 1,30	0,468
Bestandswert		0,468

WE = Werteinheit

externe Ausgleichsmaßnahmen	Fläche (ha) x Aufwertungsfaktor (WE)	Summe (WE)
Entwicklung von artenreichem, sonstigen mesophilen Grünland (GMS)	0,360 x 1,90	0,684
Kompensationswert		0,684

WE = Werteinheit

Bilanzierung externe Ausgleichsmaßnahmen

Kompensationswert	0,684 WE
- Bestandswert	- 0,468 WE
Summe	0,216 WE

WE = Werteinheit

Durch die im Bereich der externen Ausgleichsfläche konzipierten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ergibt sich ein Aufwertungsfaktor von 0,216 Werteinheiten, so dass das planungsbedingte Kompensationsdefizit von 0,202 Werteinheiten vollständig ausgeglichen werden kann.

Für die innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf vorkommenden Bäume ist keine Erhaltungsfestsetzung erfolgt, da ein konkretes Baukonzept noch nicht vorliegt und die beabsichtigte Bebauung und Erschließung durch die Bäume nicht erheblich eingeschränkt werden soll. Dennoch wird die Stadt Bremervörde versuchen, bei der Realisierung der Neubebauung einzelne Bäume zu erhalten. Sofern Gehölze innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf nicht erhalten werden können, wird die Stadt Bremervörde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Ersatzpflanzung im Plangebiet oder an anderer Stelle vornehmen.

Für die innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf vorkommenden Bäume ist keine Erhaltungsfestsetzung erfolgt, da ein konkretes Baukonzept noch nicht vorliegt und die beabsichtigte Bebauung und Erschließung durch die Bäume nicht erheblich eingeschränkt werden soll. Dennoch wird die Stadt Bremervörde versuchen, bei der Realisierung der Neubebauung einzelne Bäume zu erhalten. Sofern Gehölze innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf nicht erhalten werden können, wird die Stadt Bremervörde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Ersatzpflanzung im Plangebiet oder an anderer Stelle vornehmen.

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

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

Zur Ermittlung möglicher von Plangebiet ausgehender und auf benachbarte schutzwürdige Bebauung einwirkende Lärmemissionen ist eine Schalltechnische Untersuchung (ted GmbH 03.2024) erstellt worden. Auf das Plangebiet möglicherweise einwirkende Geruchsimmissionen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Tierhaltung sind im Rahmen eines Geruchsimmissionsgutachtens (Landwirtschaftskammer Niedersachsen 09.2023) geprüft worden.

Zur Erkundung des Baugrundes sowie der Versickerungsfähigkeit der Böden ist ein Geotechnischer Bericht (GeoService Schaffert 01 .2024) erarbeitet worden. Darauf aufbauend ist ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet worden.

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

7.11 Zusammenfassung

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

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

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

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

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

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der 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 wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

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

Gemäß § 44 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von

dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Gleiches gilt für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Lebende Pflanzen der besonders und streng geschützten Arten

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

Brutvögel und Fledermäuse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⇒ Ersatzpflanzung für den Verlust von Bäumen im Plangebiet oder an anderer Stelle.

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

9. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

Baudenkmale

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

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

Archäologische Denkmalpflege

Im Hinblick auf die Belange der Archäologischen Denkmalpflege sind folgende Hinweise zu beachten:

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.

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

10. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

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

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

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

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

11. BELANG DER WASSERWIRTSCHAFT UND DES HOCHWASSERSCHUTZ

Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet gehört zum Verbandsgebiet des Unterhaltungsverbandes Nr. 20 Untere Oste. Verbandsgewässer und -anlagen sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Verbandsgebietes des Unterhaltungsverbandes Obere Oste.

Es wird rein vorsorglich darauf hingewiesen, dass die geltenden Verbandssatzungen hinsichtlich der Einhaltung von Räumstreifen an Gewässern II. Ordnung des Verbandes grundsätzlich, auch bei externen Kompensationsmaßnahmen, zu beachten ist.

Bezüglich der Oberflächenwasserbewirtschaftung wird auf Kap. 13 verwiesen.

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

Hochwassergefährdung und Hochwasserschutz

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

Hochwasserrisikomanagement

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

Klimawandel und -anpassung

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei

raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

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

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

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

12. ALTABLAGERUNG UND ALTSTANDORTE, KAMPFMITTELBESEITIGUNG

Altablagerungen und Altstandorte

Der Stadt Bremervörde sind für den Bereich des Plangebietes keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt. Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat überdies mitgeteilt, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet vorliegen.

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

Kampfmittelbeseitigung

Das LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst hat mitgeteilt, dass für den Planbereich ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht und eine Luftbilddauswertung empfohlen wird. Es wird daher eine Luftbilddauswertung durch die Stadt Bremervörde veranlasst. Das Ergebnis der Luftbilddauswertung ist bei der nachfolgenden Durchführung der Planung zu beachten.

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

13. VER- UND ENTSORGUNG

Energieversorgung

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

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

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

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Versorgungsleitungen (Strom, Gas) nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die für die Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen unter Berücksichtigung der maßgeblichen technischen Vorschriften bzw. Regelwerke und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu errichten sind. Grundlage für die Leitungstrasse ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“. Die Leitungstrasse ist so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß den VDE- und DVGW-Regelwerken eingehalten werden. Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 eine Mindestbreite von ca. 2,20 m aufweisen sollten. Sofern die Installation einer zusätzlichen Trafostation erforderlich wird, sollte ein geeigneter Stationsplatz mit der EWE Netz GmbH abgestimmt werden. Die Kabelschutzanweisung des Versorgungsunternehmens ist zu beachten. Gleiches gilt für die Änderung oder die Anpassung der Anlagen.

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

Die Amprion GmbH hat mitgeteilt, dass im Plangebiet keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens verlaufen und keine Planungen für entsprechende Leitungen durch die Amprion GmbH vorgesehen sind.

Telekommunikation

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

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

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

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

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

Trinkwasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

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

Nach Abstimmung mit der Feuerwehr stehen für die Löschwasserversorgung im Plangebiet ein Überflurhydrant und ein Löschwasserbrunnen zur Verfügung. Des Weiteren ist ein unterirdischer Löschwasserbehälter vorhanden, der von der Feuerwehr für Übungszwecke genutzt wird.

Die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen sind nach Auskunft der Feuerwehr für die aktuellen Gegebenheiten im Plangebiet ausreichend. Es ist ferner davon auszugehen, dass die Löschwasserentnahmekapazitäten voraussichtlich auch für die geplanten Bebauungen ausreichend sein werden. Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsplanung ist jedoch für jedes Gebäude eine erneute Prüfung bzgl. der ausreichenden Kapazität der Löschwasserversorgung durchzuführen.

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

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Vorab wird darauf hingewiesen, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser unschädlich gegenüber Dritten unter Beachtung der Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) zu beseitigen ist.

Für die Planung ist ein Geotechnischer Bericht durch den GeoService Schaffert, Verden 01.2024 erstellt worden, der der Begründung beigefügt ist. Das Ziel der Untersuchung ist es, den Baugrund für etwaige Ersatz- und Neubauten (z. B. Schießstand, KiTa, Feuerwehr, etc.) zu bewerten. Ferner soll die Erkundung Aufschluss über die Erschließung (Kanal- und Wege/ Straßenbau) liefern. Des Weiteren ist die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ermittelt worden.

Der Geotechnische Bericht kommt hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der Böden zu folgendem wesentlichen Ergebnis: Entsprechend den Belangen der ATV-DWK- A138 sind für eine wirksame Versickerung des Niederschlagswassers k_f -Werte (Durchlässigkeitsbeiwert) in der Spanne von $5,0 \times 10^{-3}$ bis $5,0 \times 10^{-6}$ m/s erforderlich. Die Durchlässigkeit der geprüften Böden ist nach DIN 18130 T1 für die anstehenden Lehme im Intervall von schwach durchlässig bis sehr schwach durchlässig einzuordnen.

Nach Klassifizierung der Bodenproben ist der anstehende Geschiebelehm für eine effektive Versickerung von anfallendem Dach- und Flächenwasser aufgrund seiner geringen Durchlässigkeit ($1,3 \times 10^{-8} \leq k_f < 3,3 \times 10^{-7}$ m/s) nicht geeignet. Die überlagernden Sande besitzen im Bereich der Freiflächen keine ausreichende Mächtigkeit oder sind teilweise wassergesättigt. Folglich ist auf dem Grundstück keine Versickerung von größeren Volumina an Niederschlagswasser möglich. Gehwege und Terrassen können dennoch im begrünten Seitenraum (Sickermulden) entwässern.

Es wird für mögliche Vorhaben empfohlen, eine individuelle Berechnung der Versickerungsanlage durchzuführen. Alternativen können ebenfalls Teichanlagen mit schwankendem Wasserstand, Zisternen oder kleineräumige Rückhaltebecken mit gedrosselter Einleitung in eine nahegelegene Vorflut oder des öffentlichen Regenwasserkanals sein. Behördliche Genehmigungen zur Einleitung sind gesondert einzuholen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Da eine Versickerung des im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und des Sonstigen Sondergebietes anfallenden Oberflächenwassers aufgrund der anstehenden Böden nicht oder nur in sehr geringem Umfang möglich ist, hat die Stadt Bremervörde folgendes Entwässerungskonzept vorgesehen: Für eine geordnete Ableitung des Oberflächenwassers ist die Anlage von zwei Regenrückhaltungen im Norden und Nordosten des Plangebietes vorgesehen. Hierzu werden entsprechende Grünflächen mit der Zweckbestimmung; Regenrückhaltung festgesetzt. Die geplanten Grünflächen sind nach einer ersten Ermittlung durch einen Erschließungsfachplaner für die Oberflächenentwässerung ausreichend dimensioniert. Aufgrund der Topographie ist eine notwendige Regenrückhaltung an der Nordseite voraussichtlich in zwei Speicherebenen für den tieferliegenden Ostteil und den höher liegenden Westteil zu unterteilen. Alternativ wird vonseiten der Stadt Bremervörde geprüft, ob die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich der nördlichen Grünfläche durch eine Auffüllung mit Sand verbessert werden kann. Mit der Versickerung könnte dann das Volumen der Regenrückhaltung ggf. reduziert werden.

Das im Bereich der versiegelten Flächen des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser wird, sofern keine Versickerung erfolgt, den Regenrückhaltungen über ein Rohrleitungssystem zugeführt und anschließend gedrosselt mit 1,5 l/ sec.* ha den vorhandenen Entwässerungsanlagen (Rohrleitungen und Entwässerungsgräben) auf der gegenüberliegenden, östlichen Seite der Iseler Straße abgeleitet.

Eine konkrete Erschließungsausbauplanung mit Dimensionierung der Regenrückhaltungen sowie der Sickerflächen erfolgt auf der Ebene der Bauordnung.

Die Oberflächenwasserentsorgung im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt wie bisher durch Ableitung in den Straßenseitenraum, da keine Veränderungen im Bereich der Straßen beabsichtigt sind.

Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass eine schadlose Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers über die konzipierten Maßnahmen grundsätzlich sichergestellt werden kann.

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

Werden Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen, so ist bei der Planung das ATV-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Regenrückhaltebecken sind nach dem DWA-Arbeitsblatt A 117 zu errichten.

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

In den nachfolgenden wasserrechtlichen bzw. bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren sind die erforderlichen Nachweise für die ordnungsgemäße Oberflächenwasserentsorgung zu erbringen und die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge bei der unteren Wasserbehörde zustellen.

Schmutzwasserentsorgung

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

Abfallentsorgung

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

Zur Abholung der Abfälle sind die Behälter an den öffentlichen Straßen „Lupinendamm“ und „Iseler Straße“ bereitzustellen.

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

14. BAUGRUND UND BODENSCHUTZ

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

Im Plangebiet steht nach Auskunft des LBEG (2023) gut tragfähiger Baugrund mit nicht hebungs- und setzungsempfindlichen Lockergesteinen an. Für das Plangebiet ist außerdem durch den GeoService Schaffert 01.2024 ein Baugrundgutachten sowie ein Geotechnischer Bericht in Anlehnung an die DIN 1054, DIN EN 1997-2/EC7 einschl. DIN 4020 erstellt worden. Der Bericht kommt zu folgenden wesentlichen Ergebnissen: Nach den vorliegenden Aufschlussergebnissen und der geologischen Gesamtübersicht können die festgestellten Baugrundverhältnisse im Erkundungsbereich als heterogen angesehen werden. Es herrschen sowohl bindige im Westteil, als auch sandige Böden im Ostteil vor. Auch organische Böden wurden angetroffen, die eine Flachgründung nur nach vorherigem Bodenaustausch und einhergehender Wasserhaltung ermöglicht. Es handelt sich jedoch in jedem Fall um Punktaufschlüsse, weshalb Abweichungen von der erkundeten Bodenschichtung möglich sind. Allgemein ist nach dem derzeitigen Ergebnisstand mit geringen bis mäßigen Erschwernissen bei der Gründung zu rechnen. Zu niederschlagsreichen Jahreszeiten oder abweichender Gründungshöhe können Maßnahmen für eine offene Wasserhaltung erforderlich sein.

Innerhalb von glazialen Böden (Geschiebeablagerungen) können Hindernisse wie Steine, Blöcke und Findlinge auftreten, die den Ablauf der Erdarbeiten verzögern. Bauvorhaben in Westteil mit geringfügigem Bodenaustausch und Gründung auf tragfähigen Bodenschichten (steife Lehme, Sande) sind in die Geotechnische Kategorie 1 (GK 1) einzuordnen.

Für Bauvorhaben im Ostteil mit hohem Grundwasserspiegel und tiefgreifendem Bodenaustausch organischer Böden (Torfe) und oder eingeschränkt tragfähiger Weichböden ist die Geotechnische Kategorie 2 (GK 2) anzuwenden.

Dennoch ist es zu empfehlen, für einzelne Bauvorhaben die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen einer Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die Vorgaben der DIN-Normen als gesetzlich geltende technische Baubestimmungen zu beachten. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (NIBIS) entnommen werden, sie ersetzen jedoch keine Baugrunduntersuchung.

Auf die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutz-gesetz (BBodSchG), der Gefahrenstoffverordnung, der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) wird hingewiesen.

In dem für die Planung erstellten Geotechnische Bericht (GeoService Schaffert, Verden 01.2024) wird dargelegt, dass eine Beeinflussung der Gründungselemente durch Grundwasser im gesamten Erkundungsbereich bis zum Bemessungswasserstand möglich ist. Folglich ist eine mindestens bauzeitliche Dränung des Untergrundes zur Trockenhaltung etwaiger Baugruben einzuplanen.

Aufgrund der vermutlich barrierefreien Bauweise der Neubauten ist eine dauerhafte Drainung (DIN 4095) des Untergrundes zum Schutz insbesondere der Eingangsbereiche zu empfehlen. Alternativ sind hinsichtlich der Wassereinwirkung am Bauwerk für die untere Abdichtungsebene (Unterkante Sohlplatte) die üblichen Abdichtungsmaßnahmen aus den Hinweisen der DIN 18533-1 bzw. der Klasse W2.1-E (Situation 1: aus Stauwasser) vorzunehmen. Es wird daher darauf hingewiesen, dass eine mit der Dränung verbundene Absenkung des Grundwassers gemäß der §§ 8, 9 und 10 WHG einer wasserbehördlichen Erlaubnis bedarf. Ein entsprechender prüffähiger Antrag ist bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz der Grundstückseigentümer oder derjenige, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet ist, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

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

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

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

15. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

16. VERFAHREN

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 13.11.2023 bis 13.12.2023 erfolgt.

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

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

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

Bremervörde, den

.....
Bürgermeister

erarbeitet durch:

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

ARCHITEKTUR
STÄDTEBAU
ÖKOLOGIE
DÖRR GBR

Hechthausen, den

16. ANHANG

- Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 131 "Ortsmitte Iselersheim", Stadt Bremervörde (Auszug)
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen
- Geruchsimmissionsgutachten zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 131 „Ortsmitte Iselersheim“ der Stadt Bremervörde (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Fachbereich 5, Bremervörde 09.2023)
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des B-Plans Nr. 131 „Ortsmitte Iselersheim“ der Stadt Bremervörde (ted GmbH, Bremerhaven, 03.2024)
- Geotechnischer Bericht (GeoService Schaffert, Verden 01.2024)

STADT BREMERVÖRDE

LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

BEBAUUNGSPLAN NR. 131 "ORTSMITTE ISELEERSHEIM"

- EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN -

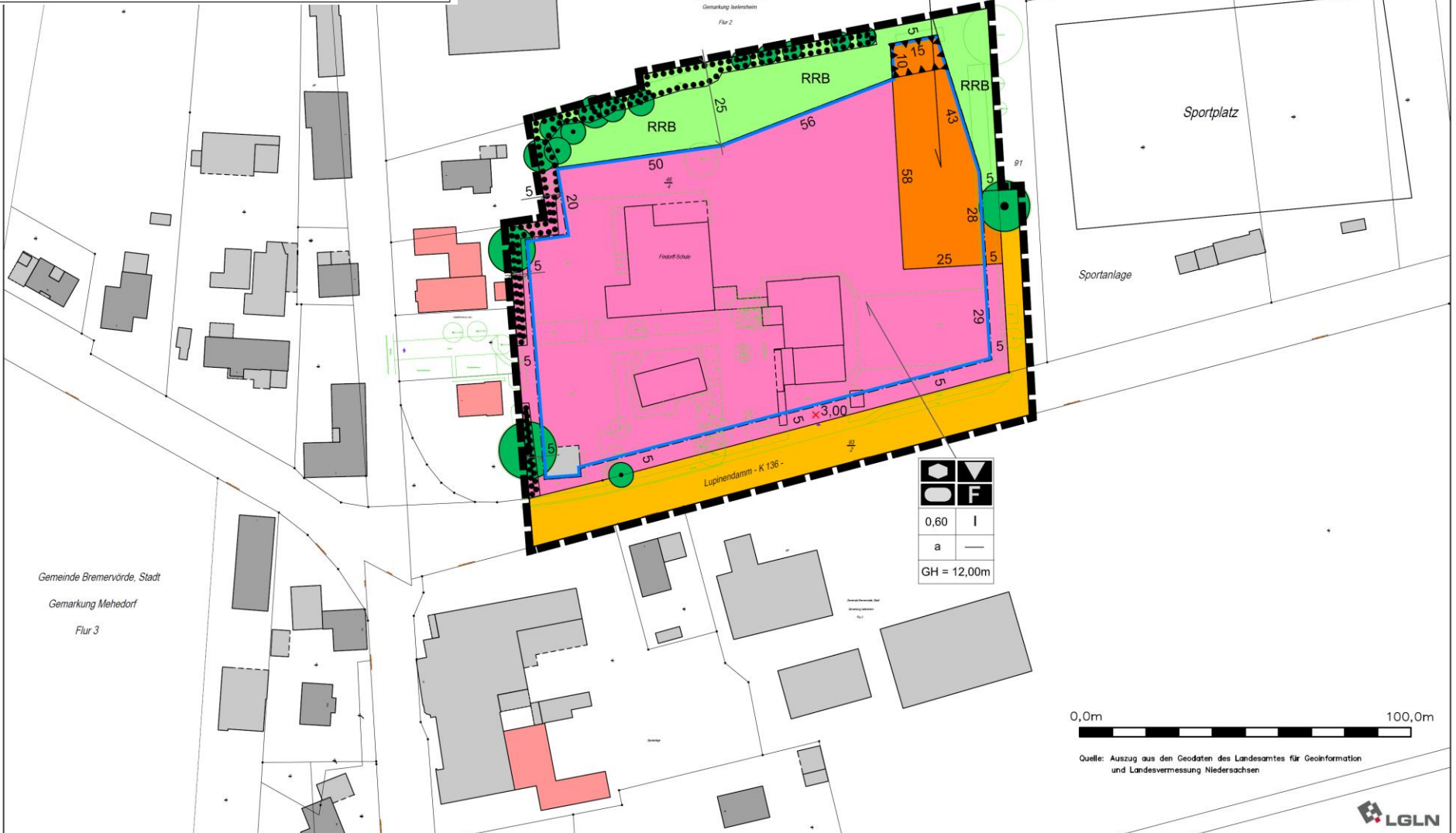
Entwurf - Stand: MAI 2024

PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN



SO	Schießsport
0,80	I
a	—
GH = 12,00m	

Gemeinde Bremervörde, Stadt
Gemarkung Iselersheim
Flur 2



Gemeinde Bremervörde, Stadt
Gemarkung Mehedorf
Flur 3

	F
0,60	I
a	—
GH = 12,00m	

0,0m 100,0m

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



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

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

0,60 bzw. 0,80 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)

I 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

12,00 m 2.8. Höhe der baulichen Anlage in Metern als Höchstmaß (Gebäudehöhe GH)

3,00 × Bezugspunkt für die festgelegte Höhe baulicher Anlagen (GH) ü. NHN

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

a 3.3. Abweichende Bauweise



3.5. Baugrenze

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



4.1. Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen:



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



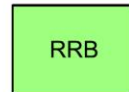
Feuerwehr

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



6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



9. Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



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



Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen



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



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

5

Abstände in Metern



Baumaufmaß (nachrichtlich)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In der festgesetzten Sonstigen Sonderbaufläche (SO) "Schießsport" gemäß § 11 BauNVO sind allgemein zulässig:
 - eine offene und/ oder geschlossene Schießsportanlage
 - zweckgebundene bauliche Anlagen und Einrichtungen wie Lager- und Technischeinrichtungen, Vereins-, Schulungs- und Aufenthaltsräume, Büroräume, Sanitäreinrichtungen
 - barrierefreie Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO für die zugelassene Nutzung
 - Anlagen für die Regenrückhaltung
2. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig.
3. Für die Bestimmung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bzw. der Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage von 3,00 m NHN am festgelegten Bezugspunkt maßgebend.
4. Die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 - zu schützen. Gehölze sind bei Abgang durch die gleiche Art (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammdurchmesser 12- 14 cm) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung muss durch den jeweiligen Eigentümer in der nächsten Pflanzperiode nach festgestelltem Abgang des festgesetzten Baumes erfolgen.
5. In den festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Kronen- und Wurzelbereiche sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Vor Beginn und während der gesamten Bauzeit ist der zu erhaltende Baumbestand in seinem Baumbestand gemäß DIN 18920 (= Kronentraufe plus 1,50 m) durch einen ortsfesten, mind. 1,80 m hohen Bauzaun zu schützen. Im Wurzelbereich dürfen keine Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenbefestigungen oder Materiallagerungen vorgenommen und keine Baustelleneinrichtungen installiert werden. Bei Abgang sind Bäume durch Nachpflanzungen mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen und -sträuchern zu ersetzen. Die Nachpflanzung hat zeitnah in der nächsten Pflanzperiode durch den jeweiligen Eigentümer erfolgen.
6. Die Flächen von Kfz-Stellplätzen sind so zu befestigen (z. B. durch Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), dass keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt.
7. Innerhalb der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist die Errichtung und der Betrieb von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen nicht zulässig.
8. Es ist für die Außenbeleuchtung eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Beleuchtung mit niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu verwenden, um Licht-Smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten zu minimieren. Dabei ist Folgendes zu beachten:
 - Einsatz von künstlichem Licht nur dort, wo es notwendig ist,
 - Minimierung von Beleuchtungsdauer und -intensität auf das notwendige Mindestmaß, auch während der Bauphase
 - eine Dauerbeleuchtung, auch während der Bauphase, ist auszuschließen
 - abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse,
 - Verhinderung der Abstrahlung über die Horizontale, insbesondere auf angrenzende Gehölze und Biotope
 - Oberflächentemperatur unter 60 °C,
 - bei Anstrahlungen Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt, vorzugsweise Beleuchtung von oben,
 - Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur kleiner-gleich 3000 Kelvin
9. Dem Bebauungsplan Nr. 131 „Ortsmitte Iselersheim“ der Stadt Bremervörde werden als externe Ausgleichsfläche ein ca. 3.600 m² umfassender Teil des Flurstücks 14/2, Flur 9, Gemarkung Nieder Ochtenhausen zugeordnet. Die im Bereich der externen Ausgleichsflächen durchzuführenden ökologischen Kompensationsmaßnahmen sind in der von der Stadt Bremervörde beschlossenen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 131 festgelegt.

Örtliche Bauvorschriften

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

Die Farbe der Tonziegel und Betondachsteine muss innerhalb der nachstehenden Farbspektren liegen:

Rot/Rotbraun: RAL 2001 Rotorange, RAL 3009 Oxidrot, RAL 3000 Feuerrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3001 Signalrot, RAL 8004 Kupferbraun, RAL 3002 Karminrot, RAL 8012 Rotbraun, RAL 3003 Rubinrot

Grau/Schwarz: RAL 7015 Schiefergrau, RAL 7016 Anthrazitgrau, RAL 7021 Schwarzgrau

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

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

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

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

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289).

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

1. Im Gebiet des Bebauungsplanes 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.“

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

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

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

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

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

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

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

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

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