

Gemeinde Breddorf: Bebauungsplan Nr. 15 „Zur Heide“

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden- und TöB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 1 BauGB des Planentwurfs vom 23.03.2023 bis einschl. 27.04.2023

Verfahrensübersicht

12.12.2022	Aufstellungsbeschluss durch die Gemeinde Breddorf
23.03.2023 bis einschl. 27.04.2023	Öffentliche Auslegung des Entwurfes
21.03.2023 bis einschl. 27.04.2023	Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.03.2023 m. d. B. um Stellungnahme bis zum 27.04.2023

Abwägung über die während der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

1. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen.

2. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Eine Mitteilung, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen, haben abgegeben:

- Bauverwaltung Samtgemeinde Zeven, vom 24.03.2023
- Gemeinde Worpswede, vom 27.03.2023
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, vom 24.04.2023

Eine Mitteilung, dass keine Belange betroffen sind, haben abgegeben:

- Avacon Netz GmbH / Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co. KG, vom 22.03.2023
- Telekom, vom 24.03.2023
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH, vom 05.04.2023
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, vom 19.04.2023
- Vodafone GmbH, vom 21.04.2023
- Samtgemeinde Selsingen, vom 26.04.2023
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, vom 22.03.2023

Weitere Träger haben keine Stellungnahmen abgegeben:

- Bundesvermögensamt Soltau
- Bischöfl. Generalvikariat
- Gemeinde Grasberg
- Flecken Ottersberg
- Landvolkverband Zeven
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
- Amt für regionale Landesentwicklung
- Gemeinde Gnarrenburg
- Katasteramt Bremervörde
- Gewässer- und Landschaftspflegeverband Teufelsmoor
- Gemeinde Breddorf
- Gemeinde Bülstedt
- Gemeinde Hepstedt
- Gemeinde Kirchtimke
- EVB Elbe Weser GmbH
- Gemeinde Westertimke
- Gemeinde Wilstedt
- Kirchenamt Verden
- Polizeikommissariat Zeven

- Unterhaltungsverband Untere Wümme
- Samtgemeinde Sottrum
- Gemeinde Vorwerk

2.1. Zu den vorliegenden Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Nr.	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
-----	--	--

2.1.1. Landkreis Rotenburg (Wümme), Stellungnahme vom 27.04.2023		
	<p>1) Regionalplanerische Stellungnahme</p> <p>Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des B-Plan Nr. 15. Die geplante Fläche befindet sich direkt angrenzend an das Siedlungsgebiet der Gemeinde und entspricht einer Eigenentwicklung der Gemeinde.</p> <p>2) Stellungnahme Untere Wasserbehörde</p> <p>-liegt nicht vor-</p> <p>3) Naturschutzfachliche Stellungnahme</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Ich möchte jedoch darauf hinweisen, dass im Plan unter Punkt 10 Grünordnung bei einigen Unterpunkten Angaben dazu fehlen von wem und wann die Maßnahmen umzusetzen sind.</p> <p>Ich begrüße die Festsetzung der vorhandenen Baum-Strauchhecke, die Vorgaben zur Straßenbeleuchtung sowie die umfangreiche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.</p> <p>Gegen die Aufstellung des o.g. B-Plans bestehen aus waldbehördlicher Sicht erhebliche Bedenken.</p> <p>Begründung:</p> <p>In der Begründung des B- Plans wird ersichtlich, dass im nördlichen Teil des Bebauungsplans eine Erschließung des Plangebiets durch einen Fuß- und Radweg von Westen aus erfolgen soll.</p> <p>Diese Erschließung wird nach § 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Daraus folgt, dass die rechtliche Waldeigenschaft für diese Grundfläche verloren geht. Dies bedeutet, dass die Zuwegung eine trennende Wirkung auf die Waldeigenschaft im südlichen Bereich des Weges ausübt. Der</p>	<p>Zu 1.) Regionalplanerische Stellungnahme</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu3.) Naturschutzfachliche Stellungnahme</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Die Anpflanzungen und Erhaltungsmaßnahmen haben durch die jeweiligen Eigentümer zu erfolgen. Dies wird ergänzt.</p> <p>Unter der Textfestsetzung 10.1 (Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken) wird ein Pflanzzeitpunkt (in der ersten Pflanzperiode nach Erstbezug) ergänzt.</p> <p>Bei der Obstwiese handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche, die durch die Gemeinde erstellt wird und nicht um eine Ausgleichsfläche. Weitergehende Festsetzungen werden daher als nicht notwendig erachtet.</p> <p>Zu Waldbelangen:</p> <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.</p> <p>Die Gemeinde hat, u. a. zur Berücksichtigung der Waldbelange und Vermeidung des Erfordernisses einer Waldumwandlung, auf die zunächst geplante motorisierte Zweiterschließung des Plangebietes von Norden verzichtet.</p> <p>Vorgesehen ist nunmehr lediglich eine deutlich schmalere Fuß- und Radwegeverbindung, die die bestehende Wegeparzelle und die vorhandene Erschließung des Feldes und somit des Plangebietes nutzt. Der Weg wird bereits zur Bewirtschaftung und Erschließung des Waldes und des Feldes genutzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>restliche Teil des Waldes, der im Plangebiet liegt, wird damit so klein, dass er seine Waldeigenschaft verliert.</p> <p>Der Wald im Plangebiet ist damit komplett auszugleichen, denn nach § 8 Abs. 4 NWaldLG soll eine Waldumwandlung nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung einhergehen.</p> <p>Für die Umwandlung des Waldes an dem geplanten Standort ist somit das Einvernehmen der Unteren Waldbehörde erforderlich, weil hierbei Waldfläche in Anspruch genommen werden muss. Hierzu ist ein erhebliches wirtschaftliches Interesse der waldbesitzenden Person oder alternativ ein öffentliches Interesse gemäß § 8 Abs. 2 S. 2 NWaldLG in Verbindung mit § 8 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 NWaldLG nachzuweisen.</p> <p>Aus Festsetzung Nr. 9 geht hervor, dass Nebengebäude bis 15 Meter an den Wald herangebaut werden dürfen. Das RROP dient nicht dazu den Menschen vor dem Wald zu schützen, sondern den Wald vor dem Menschen. Nebengebäude, hier im besonderen Gartenhäuser und Garagen, sind bauliche Anlagen, in denen die Lagerung von brennbaren und umweltschädlichen Betriebsstoffen erlaubt ist. 15 Meter erscheinen nicht als ausreichend, einer Waldbrand- oder Umweltgefahr vorzubeugen. Die Gartengrenzen bis unmittelbar an den Waldrand zu legen ist ebenfalls höchst bedenklich. Die Freizeitnutzung, im Besonderen Grillen und Feuerkörbe, bergen hier erhebliche Gefahren für den Wald.</p> <p>Ich weise hier auf das Urteil des OVG Lüneburg (I MN 3/17) hin, welches Ausführungen zur Berücksichtigung von Waldabständen in der Abwägung bei Bebauungsplänen zur Wohnbebauung enthält. Demnach wurde ein Bebauungsplan für unwirksam erklärt, weil die Waldbelange in der Abwägung nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Insbesondere wurde in dem Fall die Forderung der beteiligten Forstämter nach einem Mindestabstand nicht hinreichend in die Abwägung eingestellt. Neben eventuellen Sicherheitsaspekten ist der Wald auch als Naturraum zu erhalten. Hierzu muss sein Vorfeld von Bebauung freigehalten werden.</p> <p>Hinweis:</p> <p>1) Der gesamte Wald ist auf den Plänen darzustellen.</p>	<p>Der Wald befindet sich ausschließlich auf dem Flurstück 4/2 und somit vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die kleinteilige bis an den Weg heranreichende Fläche wird zukünftig dem großflächig angrenzenden Wald zugeordnet und entsprechend als Waldfläche festgesetzt. Es erfolgt kein Eingriff in den Waldbestand. Südlich des Weges befindet sich kein Wald. Im Plangebiet befindet sich keine isolierte kleinteilige Waldfläche. Insofern sind die Ausführungen zum Waldverlust und zu dessen erforderlichem Ausgleich nicht nachvollziehbar.</p> <p>Eine Waldumwandlung ist nicht erforderlich. Entsprechend auch keine Ersatzaufforstung.</p> <p>Auf den Schutz des empfindlichen Waldrandes wird in der Begründung explizit und sehr ausführlich hingewiesen. In der Abwägung kommt den Waldbelangen dabei ein besonderer Stellenwert zu. Das aktuelle Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen bestimmt, dass Waldränder von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden sollen. Vorgegeben ist ein Mindestabstand von 100 m. Das Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Rotenburg sieht einen Abstand von 50 m vor.</p> <p>Einen gesetzlich festgelegten Waldabstand gibt es in Niedersachsen nicht. Bei den genannten Regelungen handelt es sich nicht um Ziele, sondern um Grundsätze der Raumordnung, die lediglich im Wege der Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Forstämter fordern regelmäßig einen Waldabstand von 35 m, der vorliegend berücksichtigt wurde.</p> <p>Gleichzeitig ist die Fläche im Flächennutzungsplan bis an den Waldrand heran als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Planung erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde Breddorf. Sie dient insbesondere dazu, jungen Familien aus dem Ort eine Grundstücksperspektive anbieten zu können, um deren Abwanderung in andere Ortschaften zu verhindern. In der Abwägung wurde dem Wohnbaugebiet der Vorrang eingeräumt. Das Baugebiet ist der Ortsgröße angemessen. Zum Schutz des Waldes wurden sehr differenzierte Festsetzungen getroffen. Die Baugrenzen halten einen Mindestabstand von 35 m zum Wald, in einem Abstand von 15 m werden private Grünflächen ausgewiesen, um schädliche Nutzungen weitgehend auszuschließen. Erst im Anschluss dürfen Nebengebäude errichtet werden. Es ist davon auszugehen, dass Menschen, die bewusst ein Grundstück am Waldrand erwerben schon im Eigeninteresse entsprechende Schutzmaßnahmen berücksichtigen werden.</p> <p>An dieser Stelle wird zudem auf die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesforsten hingewiesen, die in Abstimmung mit dem LWK Forstamt Nordheide - Heidmark die Waldbelange als hinreichend und plausibel nachvollziehbar abgearbeitet bezeichnet und keine Bedenken angemeldet haben. Sie ist im Folgenden unter 2.1.2 aufgeführt.</p> <p>Es handelt sich nicht um einen bislang ungestörten Waldrand, sondern dieser ist durch bereits angrenzende Siedlungsflächen und die vorhandene intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbeeinträchtigt. Vor diesem Hintergrund werden die Waldbelange als hinreichend beachtet angesehen.</p>

- 2) Alle geplanten Baulichkeiten, die den Abstand von 35m zu dem aktuell vorhandenen Wald unterschreiten sind in den Plänen darzustellen.
- 3) Der Gesamtumfang der umzuwandelnden Waldfläche ist zu nennen.
- 4) Es sind Flurstücke für die Ersatzaufforstung zu benennen.

4) Stellungnahme Kreisarchäologie

Keine Bedenken.

5) Stellungnahme Abfallwirtschaftsbetrieb

Der Planbereich soll über eine ausreichend breite Ringstraße erschlossen werden, so dass alle Grundstücke von Müllfahrzeugen angefahren werden können. Zur Abholung sind die Abfälle an dieser Straße bereit zu stellen. Die geplanten Stichstraßen werden von den Müllfahrzeugen aus Gründen des Unfallschutzes nicht befahren.

Für die Grundstücke im Nordosten des Plangebietes ist an der geplanten Ringstraße eine ausreichend große Stellfläche so auszuweisen, dass diese nicht zugeparkt werden kann. Eine Abfallsammelstelle muss für Abfälle jeglicher Art (auch Sperrmüll) ausgelegt sein. Die Fläche ist für eine ausreichende Anzahl einzelner Abfallbehälter (in der Anzahl der Wohneinheiten) oder mindestens ein Großbehälter einer Abfallfraktion erforderlich. Die Fläche muss außerdem ausreichen, dass dort zeitgleich zwei- mal 4 m³ Sperrmüll und mind. 2 Elektrogroßgeräte bereitgestellt werden können.

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

6) Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Allerdings ist vom landwirtschaftlichen Betrieb, der nicht berücksichtigt wird, eine schriftliche Aufgabebekräftigung vorzulegen. Ich möchte nochmal darauf hinweisen, dass in den Gutachten der genehmigte Bestand anzusetzen ist. Dafür ist vom Gutachter Akteneinsicht vorzunehmen.

Zu den Hinweisen 1-4:

Der Waldbestand befindet sich komplett außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Von einer nachrichtlichen Übernahme wird daher abgesehen. Mit dem Bebauungsplan werden keine konkreten Baulichkeiten geplant, insofern können sie auch nicht dargestellt werden. Es wird im Zuge des Verfahrens kein Wald umgewandelt. Damit werden auch keine Ersatzaufforstungen notwendig.

Die Bedenken bezüglich der Waldbelange werden zur Kenntnis genommen. Sie werden nicht geteilt und sind in Teilen zudem nicht nachvollziehbar. In der Abwägung wird an diesem Standort den Wohnbelangen der Vorrang gegeben. Die Waldbelange werden als hinreichend beachtet angesehen (s. hierzu auch Stellungnahme 2.1.2 der Niedersächsische Landesforsten). An der vorliegenden Planung wird daher festgehalten. In der Begründung wird ergänzend deutlich hervorgehoben, dass keine Waldflächen in Anspruch genommen werden.

Zu 4. Stellungnahme Kreisarchäologie

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5. Stellungnahme Abfallwirtschaftsbetrieb

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Betroffen ist ein Grundstück im Nordosten des Plangebietes. Entsprechende Aufstellfläche werden im weiteren Planungsverlauf, insbesondere bei der Erschließungsplanung geprüft und in der Planung berücksichtigt.

Alle anderen Grundstücke sind direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden und haben den Platz auf eigenen Flächen vorzuhalten.

Zu 6. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bei dem durch die Landwirtschaftskammer erstellten Gutachten wurden die genehmigten Bestände zugrunde gelegt. Es wurden alle landwirtschaftlichen Betriebe in der Ortschaft

Nr.	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>7) Stellungnahme Straßenverkehrsamt</p> <p>Keine Bedenken.</p> <p>Bauaufsichtliche Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dachneigung (Örtliche Bauvorschrift Nr. 2.1): Im Bebauungsplanentwurf ist eine Dachneigung von mind. 30° festgesetzt. Diese Dachneigung ist für die sog. „Stadt villen“, welche insb. im WA 2 errichtet werden können, eher untypisch. Es sollte ggf. eine geringere Dachneigung festgesetzt werden. Alternativ könnte für die jeweiligen WA-Gebiete eigene Festsetzungen erfolgen. Darüber hinaus sollte in der örtlichen Bauvorschrift oder in der Begründung darauf hingewiesen werden, ob die Dachneigung bspw. auch für Dachgauben, etc. (als untergeordnete Bauteile) Anwendung finden soll (oder es ist zu definieren, was genau unter Hauptdachflächen der Hauptbaukörper zu verstehen ist). • Dacheindeckung (Örtliche Bauvorschrift Nr. 2.2): In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass nur Materialien mit matter Oberfläche zulässig sind. Dies sollte direkt mit in die Festsetzung aufgenommen werden. <p>Die Festsetzungen kennt man eher aus B-Plänen der 70er und 80er Jahre. Angesichts von Wohnraumknappheit so viele Schranken zu setzen, um die Ausnutzung der Baugrundstücke zu beschränken, ist nicht nachvollziehbar. Ich denke hier nimmt die Gemeinde Breddorf eine Überregulierung vor.</p> <p>— Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO gilt von Gesetzeswegen und muss nicht für anwendbar erklärt werden.</p>	<p>berücksichtigt. Betroffen von einer geringfügigen Überschreitung (11 % bis max. 13% der Jahreshäufigkeiten) sind lediglich 2-3 Grundstücke am südlichen Plangebietsrand.</p> <p>Für diese Grundstücke ist eine Bebauung nur möglich, wenn der Betrieb die Aufgabe seiner Tierhaltung erklärt oder sich Beurteilungsgrundlage ändert. (S. die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) wird im Hinblick auf die vorrangige Nachnutzung von Beständen oder die Innenentwicklung Nutzung überarbeitet und ggf. angepasst.)</p> <p>Der angrenzende Betrieb wird hinsichtlich seiner Betriebsabsichten/ bzw. der Aufgabe der Tierhaltung angesprochen.</p> <p>Zu 7. Stellungnahme Straßenverkehrsamt</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bauaufsichtliche Hinweise:</p> <p><u>Zu Dachneigung (Örtliche Bauvorschrift Nr. 2.1):</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Textfestsetzung Nr. 2.1 wird wie folgt geändert:</p> <p>2.1. Dachneigung Für die Hauptdachflächen der Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig. Garagen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) der BauNVO können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden.</p> <p>Die Begriffe Hauptbaukörper und Hauptdachflächen sind gängige Praxis und hinreichend bestimmt. In der Begründung wird ein erläuternder Satz zu den untergeordneten Bauteilen ergänzt.</p> <p><u>Zu Dacheindeckung (Örtliche Bauvorschrift Nr. 2.2):</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde hat nach vorausgehender Erörterung beschlossen, auch hochglänzende Oberflächen zuzulassen. Dies wird in der Begründung korrigiert.</p> <p><u>Zu Grundstücksausnutzung:</u> Der Hinweis auf eine wünschenswerte höhere Grundstücksausnutzung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat sich dafür ausgesprochen, am Ortsrand entsprechend der örtlichen Nachfrage ein reines Ein- und Zweifamilienhausgebiet zu entwickeln und daher andere Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen o.ä.) ausgeschlossen.</p> <p>— Der Hinweis zu Anwendbarkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO wird zur Kenntnis genommen. Da der B-Plan vor allem auch den Bauwilligen zur Verfügung gestellt wird, erfolgt die Festsetzung klarstellend.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
		<ul style="list-style-type: none"> • Der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb wird hinsichtlich des zeitlichen Rahmens der geplanten Betriebsaufgabe, bzw. der dauerhaften Aufgabe der Tierhaltung angesprochen. • Die bauaufsichtlichen Hinweise werden, wie erläutert, in der Planung berücksichtigt. <p>Ansonsten wird an der vorliegenden Planung festgehalten.</p>
2.1.2. Niedersächsische Landesforsten, Stellungnahme vom 19.04.2023		
	<p>Zur vorliegenden Bauleitplanung habe ich aus Sicht der von den Niedersächsischen Landesforsten zu vertretenden öffentlichen Waldbelange keine weiteren Bedenken, da die Waldbelange hinreichend und plausibel nachvollziehbar abgearbeitet sind.</p> <p>Diese Stellungnahme ist mit dem LWK Forstamt Nordheide - Heidmark gemäß §5 (3) NWaldLG abgestimmt.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Niedersächsischen Landesforsten in Abstimmung mit dem LWK Forstamt Nordheide - Heidmark gegenüber der Planung keine Bedenken angemeldet haben, sondern die Waldbelange als hinreichend und plausibel nachvollziehbar abgearbeitet ansehen.</p> <p>Beschlussvorschlag zu Nr. 2.1.2.: An der Planung wird festgehalten.</p>
2.1.3. NABU-Kreisverband Bremervörde-Zeven, Stellungnahme vom 31.03.2023		
	<p>1.) Grundsätzlich beurteilen wir die Durchführung des Aufstellungsverfahrens gem. § 13b BauGB kritisch, weil damit auf die Umweltprüfung sowie den Umweltbericht verzichtet werden kann, für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung kein Ausgleich erforderlich ist, der Artenschutz vernachlässigt wird und dieses Verfahren dem Ziel einer Reduktion des Flächenverbrauchs entgegensteht.</p> <p>2.) Trotz beschleunigtem Verfahren gilt weiterhin der Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).</p> <p>Aus dem Entwurf der Begründung ergibt sich, dass in der Gemeinde Breddorf noch eine Vielzahl von potenziellen Baugrundstücken zur Verfügung steht. So besteht im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 ein Nachverdichtungspotenzial von drei Grundstücken sowie weiteren ca. 15 Grundstücken, deren „Planung bislang aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht umgesetzt wurde“.</p> <p>Mit der Untersuchung der Baulücken- und Nachverdichtungspotenziale konnten im Vorfeld der Planung zusätzlich weitere potenzielle Baulücken ermittelt werden, ... „deren Bebaubarkeit auf Grund vorhandener Grünbestände, bestehender Beeinträchtigungen durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe, einer ungesicherten Erschließung oder deren Nutzung als privater Garten, als Hoffläche oder landwirtschaftliche Wirtschaftsfläche kurzfristig nicht umsetzbar ist“.</p>	<p>Zu1.) Eine umfassende artenschutzfachliche Beurteilung wurde erstellt. Die Gemeinde hat einen nachweislichen Bedarf an Baugrundstücken und sieht im Rahmen ihrer Eigenentwicklung das Erfordernis zur Ausweisung entsprechender Flächen. Die Gemeinde hat dabei zunächst von der Möglichkeit der Entwicklung nach §13b BauGB Gebrauch gemacht, weil externe Ausgleichsmaßnahmen entfallen und somit ein weiterer Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen vermieden worden wäre. Insofern fand der Aspekt der Reduzierung von Flächenverbräuchen in der Planung Berücksichtigung.</p> <p>Nachdem das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3/23) den § 13b BauGB wegen Verstößen gegen das Europarecht für unanwendbar erklärt hat, wird das Bauleitplanverfahren als Regelverfahren mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB weitergeführt.</p> <p>Zu 2.) Die Gemeinde bemüht sich in ihrem eigenen Interesse um die Aktivierung potenzieller Baulücken und Nachnutzungen in der Ortslage. Da die Verfügbarkeit der Grundstücke erheblich eingeschränkt und ein Zugriff durch die Gemeinde nicht ohne weiteres möglich ist, hat die Gemeinde beschlossen, ein bereits im Flächennutzungsplan dargestelltes und für die bauliche Entwicklung lange vorgesehenes Gebiet zu entwickeln. Die Fläche ist gut an die Ortslage angebunden und rundet diese, auch unterer Betrachtung der topographischen Gegebenheiten sinnvoll ab. Die Ausweisung erfolgt kleinteilig und im Rahmen der erforderlichen Eigenentwicklung.</p> <p>Aus Sicht der Regionalplanung wird die Entwicklung als angemessen angesehen.</p>

Daraus ergibt sich für uns, dass grundsätzlich, unabhängig von der Verfügbarkeit, innerhalb der Ortslage Breddorf bebaubare Grundstücke in nicht unerheblicher Anzahl zur Verfügung stehen.

Unterstützt wird diese Einschätzung auch durch die Aussage im Begründungsentwurf, wonach „für den zunehmend nachgefragten kleinteiligen Geschoss- und Mietwohnungsbau zentraler gelegene Grundstücke in der Ortsmitte als geeigneter angesehen werden“ und im geplanten Baugebiet deshalb ausschließlich Einfamilien- und Doppelhäuser als zulässig festgesetzt werden.

Aus dem Begründungsentwurf ergibt sich nicht, ob und wie sich die Gemeinde um eine „Aktivierung“ dieser potenziellen Baugrundstücke bemüht hat. Die durchgeführte Untersuchung der Baulücken- und Nachverdichtungspotenziale allein sehen wir als nicht ausreichend an.

Die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des Vorrangs der Innenentwicklung vor einer Entwicklung in den Außenbereich sind nach unserer Auffassung damit bisher nicht ausreichend in die Abwägung eingestellt worden.

Hinzu kommt, dass gemäß RROP neue Baugebiete in Gemeinden ohne Zentrumsfunktion nur im Rahmen der „Eigenentwicklung“ ausgewiesen werden dürfen. Als Begründung für die Neuausweisung von neuen Bauflächen reicht es nicht aus, lediglich auf eine Vielzahl von Bauinteressenten sowie die „Blockierung“ von baureifen Grundstücken aufgrund von Eigentumsverhältnissen oder gegensätzlichen Vermarktungsvorstellungen hinzuweisen.

Wir gehen davon aus, dass insofern noch eine Abstimmung mit dem Landkreis Rotenburg (Wümme) stattfinden wird.

3.) Zur textlichen Festsetzung 10.1 Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken

Wir regen ergänzend eine eindeutige Regelung an, aus der sich ergibt, innerhalb welcher Frist abgängige Bäume durch wen zu ersetzen sind und welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, um Bäume als abgängig zu bezeichnen. Anbieten würde sich eine Formulierung, wonach eine Neuanpflanzung erforderlich ist, wenn der Verlust des Baumes durch mutwillige Zerstörung, Einwirkung durch Naturgewalt oder natürlichen Abgang eingetreten ist.

4.) Zur textlichen Festsetzung Nr. 10.2 Öffentliche Grünfläche

Wir regen ergänzend eine eindeutige Festsetzung an, aus der sich ergibt, dass die Gemeinde die Streuobstwiese anlegt. Im Übrigen sollten Regelungen über den Ersatz von abgängigen Bäumen getroffen werden. Hierzu verweisen wir auf unsere Anregung zur textlichen Festsetzung Nr. 10.1.

Zu 3.) textlichen Festsetzung 10.1 Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Das heißt, ein Ersatz ist in jedem Fall erforderlich, sobald der Baum entnommen wird – aus welchem Grund auch immer.

Zu 4.) textlichen Festsetzung Nr. 10.2 Öffentliche Grünfläche

Bei der Obstwiese handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche, die durch die Gemeinde angelegt wird und nicht um eine Ausgleichsfläche. Weitergehende Festsetzungen werden im Sinne einer flexiblen Handhabung daher als nicht notwendig erachtet.

Nr.	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>5.) zur textlichen Festsetzung Nr. 10.3 Erhalt der Feldhecke</p> <p>Wir regen ergänzend eine eindeutige Regelung an, aus der sich ergibt, wer für die Sicherung, Pflege und Erhaltung verantwortlich ist und welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, um Bäume und Sträucher als abgängig zu bezeichnen. Hierzu verweisen wir auf unsere Anregung zur textlichen Festsetzung Nr. 10.1.</p> <p>6.) Zur örtlichen Bauvorschrift Nr. 2.1 Dachneigung</p> <p>a) Ganz entscheidend für eine optimale Ausnutzung der Solarenergie ist neben der Ausrichtung der Anlagen in Richtung Süden, Südosten oder Südwesten die Dachneigung. Für Solarthermie-Anlagen ist eine Dachneigung zwischen 30 und 70 Grad optimal, für Photovoltaik-Anlagen zwischen 30 und 35 Grad. Wenn gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, könnte eine Ausnahme für Flachdächer festgesetzt werden, sofern diese in einer für die Aufnahme von aufgeständerten Photovoltaikanlagen geeigneten Form oder Statik ausgebildet werden. Hierauf aufbauend regen wir eine Prüfung der Festsetzung an.</p> <p>b) In diesem Zusammenhang weisen wir auf die Regelungen des § 32a NBauO über Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern hin. Diese landesrechtlichen Vorgaben können auf Grundlage des § 9 Abs. I Nr. 23b BauGB durch Festsetzungen im Bebauungsplan ergänzt werden. So wird den Gemeinden ermöglicht, im Bebauungsplan Gebiete festzulegen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.</p> <p>Als Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien regen wir eine Festsetzung auf der Grundlage der folgenden Beispiele an:</p> <p><i>„1.) Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.“</i></p>	<p>Zu 5.) textlichen Festsetzung Nr. 10.3 Erhalt der Feldhecke</p> <p>Verantwortlich für die Pflege und den Erhalt der Hecke sind, sofern sich die Hecke auf ihren Grundstücken befindet, die Grundstückseigentümer. Dies wird konkretisierend ergänzt.</p> <p>Zu 6.) örtlichen Bauvorschrift Nr. 2.1 Dachneigung</p> <p>a) Für alle Grundstücke ist eine Südausrichtung der Gebäude möglich. Darüber hinaus werden inzwischen häufig Ost-West-Ausrichtungen bevorzugt, da rein südorientierte Anlagen die Ertragsspitze in der Mittagszeit haben. Ein Bedarf liegt aber häufig zu anderen Zeiten vor. Den Bauherren wird somit freigestellt, die für Ihr Vorhaben bestmögliche Ausrichtung zu wählen.</p> <p>Aus gestalterischen Gründen soll das geneigte Dach in Breddorf weiterhin das Ortsbild prägen. Flachdachbereiche sind untergeordnet bzw. für die Nebengebäude zulässig und ermöglichen ebenfalls die Aufstellung von Photovoltaikanlagen. Dies wird als ausreichend erachtet.</p> <p>b) Die Regelungen des § 32a NBauO (u.a. Verflchtung von PV-Anlagen auf Wohngebäuden ab 2024) sind bereits landesrechtliche Vorgaben, ergänzend kommen Vorgaben aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und den einschlägigen Förderkulissen, wie z.B. den KfW-Fördermitteln usw. hinzu.</p> <p>Dies wird als ausreichend erachtet. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung und auch einer perspektivischen Technologieoffenheit erfolgen keine über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehenden Festsetzungen.</p>

Alternative: Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind zu mindestens 90 % mit Anlagen zur elektrischen solaren Energieerzeugung (PV-Module) zu belegen.

2.) Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorzusehen (Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich)."

7.) Zur örtlichen Bauvorschrift Nr. 3. Einfriedungen

Es ergibt sich nicht, welche Art von Einfriedungen nicht zulässig ist. Gerade mit einer Festsetzung über die Materialwahl und Ausgestaltung von Grundstückseinfriedungen kann ein ökologischer Beitrag geleistet werden und gleichzeitig die äußere Erscheinung des Baugebietes aufgewertet werden. Nicht akzeptabel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen, Gabionen sowie Einfriedungen aus Anpflanzungen von nicht heimischen und nicht standortgerechten Koniferen und Kirschlorbeer.

Wir regen deshalb eine Prüfung und Korrektur auf der Grundlage des folgenden Beispiels für eine textliche Festsetzung an:

„Innerhalb des Plangebietes sind entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und der Verkehrsfläche nur folgende Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig:

- 1. Gehölz- und Strauchhecken aus einheimischen und standortgerechten Pflanzen,*
- 2. Metallzäune ohne Sichtschutzstreifen, wenn sie mit Rankhilfen und Kletterpflanzen versehen sind, mit einer wie unter 1. festgesetzten Hecke umpflanzt oder einseitig mit einer derartigen Lebendhecke, auf der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Seite des Zaunes begrünt sind, sowie*
- 3. Holzzäune mit Senkrechtlattung.*

Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen, aus Mauern (Mauerwerke, Betonzäune, Gabionen) sowie aus reihigen Anpflanzungen von nicht heimischen und nicht standortgerechten Koniferen (z.B. Lebensbaum, Fichte, Tanne sowie Kirschlorbeer) sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. "

Zu 7.) örtlichen Bauvorschrift Nr. 3 Einfriedungen

Die zulässigen Einfriedungen sind detailliert beschrieben. Zulässig sind als Grundstückseinfriedungen senkrecht gelattete Holzzäune, Mauern oder offene Stabmetallzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m. Ansonsten sind Lebendhecken bzw. Laubhecken ohne Höhenbegrenzungen zulässig.

Einschränkungen sind zudem ausschließlich straßenseitig zum öffentlichen Raum vorgesehen, weil dieser Bereich später maßgeblich mitbeeinflusst wird.

In den privaten Gartenbereichen soll Bauherren hingegen ausdrücklich eine freie Gestaltung ermöglicht werden.

Nr.	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>8.) Zur örtlichen Bauvorschrift Nr. 4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Wir begrüßen diese Festsetzung grundsätzlich und regen hierzu auf der Grundlage des folgenden Beispiels eine Prüfung und ggf. Änderung der Festsetzung an.</p> <p><i>„Die nicht mit zulässigen baulichen Anlagen (Gebäude, Terrassen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten) bebauten Teile des Grundstücks (Grundstücksfreiflächen einschließlich Vorgärten) sind als Grünflächen anzulegen. Mindestens 30 % dieser Grünflächen sind als Pflanzflächen (insektenfreundliches Gehölz- und/oder insektenfreundliche Staudenpflanzungen oder als Nutzgartenfläche (Obst, Gemüse, Kräuter) anzulegen. Stein-, Kiesel- und sonstige Materialschüttungen sowie die Verwendung von Geo-textil oder Vegetationsblockern zur Gestaltung der Vegetationsflächen sind nicht zulässig.</i></p> <p><i>Vorschläge für insektenfreundliche Gehölze: sh. Liste Nr.</i></p> <p><i>Vorschläge für insektenfreundliche Stauden: sh. Liste Nr. "</i></p> <p>9.) Außenbeleuchtung</p> <p>Zur Begrenzung einer „Lichtverschmutzung“ und zur Minderung von Insektenverlusten regen wir an, auf der Grundlage des folgenden Beispiels für das Baugebiet gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 NBauO eine insektenfreundliche, d.h. UV-arme Außenbeleuchtung festzusetzen.</p> <p><i>„Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur <3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken. "</i></p>	<p>Zu 8.) örtlichen Bauvorschrift Nr. 4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen:</p> <p>Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Die flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steinen, Kies o.ä. ist unzulässig.</p> <p>Der „Mittelsatz“ wird nach der aktuellen Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes Niedersachsen (AZ.: 1 LA 20/22) geringfügig angepasst und lautet nun wie folgt.</p> <p>Grünflächen zeichnen sich durch naturbelassenen oder angelegte, mit Pflanzen bewachsenen Flächen aus.</p> <p>Ansonsten wird an der Festsetzung festgehalten.</p> <p>Zu 9.) Außenbeleuchtung</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Insbesondere aufgrund der empfindlichen Waldrandlage wird ein entsprechender Hinweis im Sinne einer Empfehlung in die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag zu Nr. 2.1.3.:</p> <p>Die Anregungen und Bedenken des NABU-Kreisverbandes werden, wie in der Stellungnahme beschrieben, berücksichtigt.</p>
2.1.4.	Wasserverband Bremervörde, Stellungnahme vom 22.03.2023	
	<p>Der Wasserverband Bremervörde erhebt gegen die vorliegende Planung keine Bedenken.</p> <p>Das Plangebiet kann ohne größeren technischen Aufwand an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Planung der Verkehrs- und sonstigen Erschließungsflächen ausdrücklich berücksichtigt. Sollten sich hieraus Änderungen für die Bauleitplanung ergeben, so ist diese vor Offenlage entsprechend anzupassen.</p> <p>Beschlussvorschlag zu Nr. 2.1.4.:</p>

<p>Für die Versorgungsleitungen sind die technischen Regeln laut Arbeitsblatt DVGW W 400-1,</p> <p>Leitungsführung im Grundriss anzuwenden. Haupt- und Versorgungsleitungen sollten innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen liegen. Sie sind entlang von Straßen, möglichst in Bürgersteigen oder Randstreifen, anzuordnen. Es ist ein ausreichend großer Seitenraum (mind. 1,00 m, ab Rückenstütze Bordstein) für die Versorgungsleitungen einzuplanen. Einer Leitungsverlegung unterhalb der Straße wird nicht zugestimmt.</p> <p>Des Weiteren sind laut Arbeitsblatt DVGW GW 125, 6.1 Al/gemeines und 6.4 Neubau von unterirdischen Leitungen - Neupflanzung von Bäumen Mindestabstände von unterirdischen Leitungen zu Bäumen zu beachten. Es dürfen keine Bäume im Bereich der Rohrleitungstrasse gepflanzt werden.</p> <p>Sollten Hydranten auf Kosten der Gemeinde gewünscht werden, ist dies mit dem Wasserverband abzusprechen.</p> <p>Der Wasserverband Bremervörde ist nicht für die Löschwasserversorgung zuständig.</p>	<p>Die Anregungen und Bedenken des Wasserverbandes Bremervörde werden, wie in der Stellungnahme beschrieben, berücksichtigt.</p>
<p>2.1.5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Stellungnahme vom 13.04.2023</p>	
<p>Nach Durchsicht der Planunterlagen nehmen wir aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ im folgenden Stellung. Eine Stellungnahme aus forstfachlicher Sicht erfolgt erforderlichenfalls direkt vom Forstamt Nordheide-Heidmark der Landwirtschaftskammer Niedersachsen.</p> <p>Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Neubaugebietes mit einer Größe von ca. 2,8 ha für ca. 22 Baugrundstücke am nördlichen Rand der Ortschaft Breddorf geschaffen werden.</p> <p>Diese Flächen werden landwirtschaftlich als Ackerland genutzt und werden unwiederbringlich der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.</p> <p>In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Wir bitten Sie daher den Hinweis in Ihrem Begründungsschreiben mit aufzunehmen, dass ortsübliche und temporär auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot, zu tolerieren sind. Dies gilt ebenso für Geräuschemissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Es ist richtig, dass die landwirtschaftlichen Flächen durch die Inanspruchnahme als Wohnbauland dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. In der Abwägung wird hier der Wohnnutzung der Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft gewährt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zu möglichen Emissionen durch die Nutzung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist bereits unter 4.8 der Begründung erfolgt. Dies wird redaktionell mit den nebenstehenden Beispielen ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Es ist vor allem darauf zu achten, dass die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen gewährleistet bleibt.</p> <p>Für den gesamten Planungsbereich gehen wir davon aus, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Diesbezüglich weisen wir auch auf § 1a (3) BauGB hin, dass im Sinne des §15 (3) BNatSchG Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen genommen werden soll. Wir bitten Sie im Rahmen der Kompensationsplanung eine außerlandwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme vorzuziehen und dabei die Umsetzbarkeit folgender Maßnahmen zu prüfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entsiegelung von Wegen in öffentlichem Eigentum • ökologischer Waldumbau • Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen • Maßnahmen durch linienhafte Landschaftselemente • Maßnahmen an Gewässern 	<p>Der angrenzende Betrieb plant absehbar die Betriebsaufgabe und wird insofern in seiner Entwicklung nicht beeinträchtigt. Die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit sonstiger landwirtschaftlicher Flächen bleibt gewährleistet.</p> <p>Da es sich um ein Verfahren nach § 13 b BauGB handelt, werden keine externen Kompensationsflächen erforderlich.</p> <p>Beschlussvorschlag zu Nr. 2.1.5.:</p> <p>Die Anregungen und Bedenken der Landwirtschaftskammer Niedersachsen s werden, wie in der Stellungnahme beschrieben, berücksichtigt.</p>
2.1.6. Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum, Stellungnahme vom 14.04.2023		
	<p>Zu dem vorgelegten Planentwurf haben wir derzeit keine Bedenken vorzutragen.</p> <p>Wir regen allerdings an, im allgemeinen Wohngebiete (WA) auch „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ zuzulassen, da ohnehin „nicht störende Handwerksbetriebe“ zulässig wären und dies die gewerblichen Möglichkeiten der Bewohner erweitert. Da es sich um „nicht störende Gewerbebetriebe“ handelt, wird dem Schutzstandard des allgemeinen Wohngebiets hinsichtlich etwaiger Schallimmissionen entsprochen. Durch die Digitalisierung sowie die Corona-Pandemie ist das Arbeiten von jedem Ort in vielen Berufssparten möglich geworden. Gerade für Startups und Existenzgründer ist es attraktiv, um das finanzielle Risiko zu verringern, die eigene Geschäftsidee zu Beginn im Nebenerwerb „von zu Hause aus“ zu betreiben. Die Umsetzung unserer Anregung würde dies unterstützen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB erlaubt eine Siedlungserweiterung in den Außenbereich hinein nur, wenn der Bebauungsplan lediglich eine Wohnnutzung ermöglicht.</p> <p>Die Gemeinde darf nach vorliegender Rechtsprechung neben einem reinem Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO auch ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO festsetzen. Um den Kriterien der Wohnnutzung zu entsprechen, müssten dann allerdings alle gewerblichen Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, über § 1 Abs. 5 BauNVO generell ausgeschlossen werden.</p>

	<p>Darüber hinaus weisen wir vorsorglich darauf hin, dass bei einer etwaigen zukünftigen Erweiterung des vorliegenden Wohngebietes in Richtung Osten, wie es der Flächennutzungsplan vorsieht, möglicherweise eine erneute Betrachtung von Schall- und Geruchsimmissionen sinnvoll ist, um nachträgliche Einschränkungen der benachbarten Biogasanlage zu vermeiden.</p>	<p>Dies fand vorliegend Anwendung. Nach der Überführung ins Regelverfahren hat die Gemeinde Breddorf beschlossen, ausnahmsweise auch „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ zuzulassen.</p> <p>Die Hinweise zu einer weiteren Wohnentwicklung nach Osten werden zu gegebener Zeit berücksichtigt.</p> <p>Beschlussvorschlag zu Nr. 2.1.6.:</p> <p>An der Planung wird mit der benannten Ergänzung festgehalten.</p>
<p>2.1.7. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stellungnahme vom 12.04.2023</p>		
	<p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS® Kartenserver</u>. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 8 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem <u>NIBIS® Kartenserver</u> entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte Rechte.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Der NIBIS-Kartenserver wurde zur Beurteilung der Ausgangslage verwendet.</p> <p>Die Gewerkschaft Küchenberg Erdgas und Erdöl GmbH hat einen Altvertrag zur Kohlenwasserstoffförderung der sich auf einer Fläche von ca. 100 km² ausdehnt. Auf die bestehenden Ortslagen und deren Ränder hat dies keinen Einfluss. Rechtsnachfolger der Gewerkschaft Küchenberg ist die ExxonMobil Production Deutschland GmbH, die am Planverfahren beteiligt wurde und mitgeteilt hat, dass keine Bedenken vorliegen.</p> <p>Weitere Bergbauberechtigungen oder Salzabbaugerechtigkeiten sind für den Geltungsbereich und sein näheres Umfeld nicht verzeichnet.</p> <p>Im Zuge baulicher Erweiterungen werden maßnahmenscharf Bodenerkundigungen eingeholt.</p> <p>Beschlussempfehlung zu Nr. 2.1.7.:</p> <p>An der Planung wird festgehalten.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
2.1.8. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven, Stellungnahme vom 19.04.2023		
	<p>Aus der Sicht des vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven zu vertretenden Immissionsschutzes (Firma Schnackenberg) bestehen gegen den o.g. Entwurf keine Bedenken.</p> <p>Ich bitte um Übersendung des in Kraft getretenen Planes.</p> <p>Hinweis: In circa 600 m Entfernung befindet sich ein Betriebsbereich nach Störfallrecht (Biogasanlage). Aufgrund der Entfernung bestehen auch in diesem Punkt keine Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussempfehlung zu Nr. 2.1.8.:</p> <p>An der Planung wird festgehalten.</p>
2.1.9. EWE NETZ GmbH, Stellungnahme vom 30.03.2023		
	<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden, die durch die Planung nicht beeinträchtigt werden dürfen.</p> <p>Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachfolgende Umsetzung der Planung. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht.</p> <p>Beschlussempfehlung zu Nr. 2.1.9.:</p> <p>Die Hinweise der EWE NETZ GmbH werden, wie in der Stellungnahme beschrieben, zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veraltetem Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite</p>	
2.1.10. Vodafone GmbH, Stellungnahme vom 21.04.2023		
	<p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bedarfsfall setzt sich der Vorhabenträger mit der Vodafone GmbH in Verbindung. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht.</p> <p>Beschlussempfehlung zu Nr. 2.1.10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>