Landkreis Rotenburg
(Wümme) | Der Landrat

Landkreis Rotenburg (Wümme), Postfach 1440, 27344 Rotenburg (Wümme)

Amt für Bauaufsicht und Bauleitplanung

Bearbeitet von
Herrn Schröder

Durchwahl
04261 983-2701

E-Mail
reinhard.schroeder@lk-row.de

per Mail
Gemeinde Sittensen
PGN ROW

Mein Zeichen	Ihr Zeichen	Rotenburg (Wümme)
63/	22.03.2023	10.08.2023

Bauleitplanung in Sittensen
B-Plan Nr. 53 und 53. Änd. F-Plan
(Südlich Lindenstraße)

Von der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB folgt Stellung:

1. Regionalplanerische Stellungnahme

Es bestehen keine Bedenken seitens der Regionalplanung bezüglich der Gewerbeflächenplanung in Sittensen. Zu beachten ist jedoch, dass im zeichnerischen Teil der RROP 2020 gekennzeichnete Vorranggebiet Rohrfernleitung-Gas, welches im westlichen Bereich des Planungsgebietes verläuft.

2. Stellungnahme untere Wasserbehörde

Rechtlicher Hinweis:

Zuständig für die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung ist die Samtgemeinde Sittensen.

Niederschlagswasserentsorgung:

Grundsätzlich ist für das Plangebiet eine schadlose Abführung des Oberflächenwassers zu gewährleisten.

Im vorliegenden Entwurf wird ausgeführt, dass eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen soll. Ein entsprechendes Bodengutachten, die diese Möglichkeit bestätigen könnte, liegt hier nicht vor.

Dienstgebäude
Kreishaus
Hopfengarten 2
27356 Rotenburg (Wümme)

Telefon: 04261 983 - 0
Telefax: 04261 983 - 2729
E-Mail: info@lk-row.de
St.-Nr. 40/201/03002

Sparkasse Rotenburg Osterholz DE09 2415 1235 0000 1008 42 I BRLADE21ROB
Sparkasse Scheeßel DE28 2915 2550 0000 1313 00 I BRLADE21SHL
Bremische Volksbank DE23 2919 0024 0087 0005 00 I GENODEF1HB1

www.lk-row.de

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers von den Grundstücken sind abweichend von der generellen Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinden gem. § 96 Abs. 3 Nr. 1. NWG die Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein **gesammeltes Fortleiten** erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Wenn aufgrund der örtlichen Bodeneigenschaften eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich ist, so wird das **gesammelte Fortleiten erforderlich**, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. **Die Niederschlagswasserbeseitigung hat daher über eine öffentliche Einrichtung der Samtgemeinde Sittensen zu erfolgen** (gesicherte Erschließung).

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

Für die Herstellung eines Regenwassersicker- bzw. Regenrückhaltebeckens ist je nach Ausführung ein Bauantrag bzw. ein wasserbehördliches Genehmigungsverfahren nach § 68 WHG durchzuführen.

Die Notwendigkeit der Rückhaltung ergibt sich auch deshalb, weil am Einleitungspunkt in einen Vorfluter nur ein maximales Q_{ab} von 1l/s*ha eingeleitet werden darf.

Werden Gräben zur Ableitung des gedrosselten Niederschlagswassers bis in einen leistungsfähigen Vorfluter genutzt, so werden diese **Bestandteil des Kanalnetzes und sind von der Samtgemeinde Sittensen zu unterhalten**.
Die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer oder in das Grundwasser ist darüber hinaus nach §§ 8, 9, 10 WHG erlaubnispflichtig.
Schmutzwasserentsorgung:
Für die vorgesehene Aufstellung des B-Plans ist grundsätzlich eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung vorzusehen. D.h. die Erschließung der Bebauungsflächen an den vorhandenen Schmutzwasserkanal bzw. der Anschluss an die Kläranlage Sittensen ist sicherzustellen.
Bodenschutz:
Es bestehen keine Bedenken. Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

3. Stellungnahme untere Naturschutzbehörde

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen aufgrund der Größe des Plangebietes und der damit einhergehenden Bodenversiegelung Bedenken gegen die geplante F-Planänderung und B-Planaufstellung. Es besteht ein Wiederspruch zwischen den Aussagen auf Seite 2 und 4 der Erläuterung, zum einen wird von einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotenzials geschrieben, danach heißt es, dass ackerbauliche Ertragspotenzial ist als sehr gering bis mittel bewertet.

4. Stellungnahme Straßenverkehrsamt

Keine Bedenken.

5. Stellungnahme Kreisarchäologie

Aufgrund älterer Fundmeldungen vermute ich im Bereich des o. a. Bebauungsplans weitere Bodenfunde.

Mit der Stellungnahme des Landkreises als Träger öffentlicher Belange bitte ich deshalb die Aufnahme folgenden Absatzes in die Begründung des Bebauungsplans zu fordern:

Untere Denkmalschutzbehörde:

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

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).
Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Entsprechende Ausführungen sind auch in die Begründung zu übernehmen.

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

6. Stellungnahme vorbeugender Brandschutz

Löschwasser
Aus brandschutztechnischer Sicht muss eine Löschwassermenge von mind. **96 m³/h** über 2 Stunden vorhanden sein, um auch Gewerbebetriebe nach IndBauRl zu ermöglichen.
Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich.
Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzubeziehen.

7. Stellungnahme Abfallwirtschaft

Der Bereich wird über die Lindenstraße (L 142) erschlossen. Für die verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbegebietes ist eine Ringstraße mit ausreichend großer Wendeanlage vorgesehen. Der Durchmesser von 22m ist zwingend einzuhalten, d.h. die Wendeanlage darf nicht durch Bebauung (durch öffentliche Stellplätze) oder Bepflanzung verkleinert werden, damit ein Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen vermieden wird . Die Wendeanlage muss baulich gesichert werden, damit diese nicht zugeparkt werden kann.
Bei der Bauausführung ist zu beachten, dass alle Grundstücke in dem Baugebiet einen direkten Zugang zur Planstraße erhalten und somit an der eigenen Grundstückgrenze die Bereitstellung der Abfälle erfolgen kann.
Da dieses Baugebiet in Abschnitten realisiert werden soll, muss darauf geachtet werden, dass in der Übergangszeit bis zur vollständigen Fertigstellung am Ende von (temporären) Stichstraßen ausreichend dimensionierte und für die Befahrung mit LKW's ausreichend tragfähige Wendemöglichkeiten errichtet werden. Diese müssen vorhanden sein, solange die Ringstraßen noch nicht vollständig hergestellt ist. Sämtliche Grundstücke müssen für Müllfahrzeuge stets ohne rückwärtsfahren erreichbar sein.

Des Weiteren soll eine Nachverdichtung der Wohnsiedlung im südlichen Bereich erzielt werden. Hier ist bei der konkreten Erschließungsplanung für dieses Gebiet zu beachten, dass alle Baugrundstücke von der Eichenstraße erschlossen werden.
Nur wenn dies gewährleistet ist, bestehen seitens der Abfallwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken.

8. Bauaufsichtliche Hinweise

Bei der frühzeitigen TÖB Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB geht es ja erstmal um eine überschlägige Einschätzung und Festlegung des erforderlichen Planungs- und Prüfungsumfangs. Daher sind nicht zwingend schon konkrete Festsetzungen erforderlich. Insofern hier noch einige ergänzende Sätze zu der Planung:

Hier sollen Gewerbeflächen und südlich Wohnflächen ausgewiesen werden. Ein Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen ist so ohne Weiteres nicht möglich. Es wird zwar ein Pufferstreifen erwähnt, jedoch ohne Angaben dazu, ob dieser durch eine z.B. unbebaute Zone, ein MI oder GEe erreicht werden soll. Südlich schließt der B-Plan Nr. 1 „Waldheim Ostufer" an, der sich nach seiner Art wie ein WR

darstellt. Hier ist neben einer gutachterlichen Beurteilung der Lärmeinwirkungen (ist in der Begründung erwähnt) auch eine Betrachtung möglicher Licht- und Staubimmissionen auf die umliegenden und schutzwürdigen Nutzungen erforderlich. Zudem ist ein Geruchsgutachten erforderlich.

Weitere interne Stellungnahme zu evtl. Anregungen und Bedenken liegen bisher nicht vor.

Im Auftrage:

(Schröder)

Unterhaltungsverband Nr. 19 Obere Oste

Körperschaft des öffentlichen Rechts

EINGEGANGEN
14. Juli 2023
LR

UHV Obere Oste • Meyerstr. 15 • 27404 Zeven

PGN
Architekten Stadtplaner Ingenieure
Große Straße 49
27356 Rotenburg

Geschäftsstelle:
Meyerstr. 15, 27404 Zeven;
Tel.: 04281/9881-0; Fax: 04281/9881-15
E-Mail: info@uhv-obere-oste.de
Internet: www.uhv-obere-oste.de

Bankverbindung:
IBAN: DE48 2415 1235 0000 4062 72
BIC: BRLADE21ROB

Sprechzeiten:
Mo-Do: 9:00 bis 12:00 Uhr

Ihr Zeichen:	Ihre Nachricht vom:	Unser Zeichen:	Datum:
	07.07.2023	Stellungnahme-My/Fe	12.07.2023

Bauleitplanung Gemeinde Sittensen - Bebauungsplan Nr. 53 „Südlich Lindenstraße“, Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Sind Kompensationsmaßnahmen im Bereich von Gewässer II. Ordnung vorgesehen, so ist wiederum der Unterhaltungsverband Obere Oste im B-Plan-Verfahren zu beteiligen.
Grundsätzlich ist an Gewässern II. Ordnung ein Räumstreifen von 5 m Breite von jeglichen Anlagen freizuhalten.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Dipl.-Ing. Meyer
Geschäftsführer

Unterhaltungsverband Nr. 19 Obere Oste

Körperschaft des öffentlichen Rechts

UHV Obere Oste • Meyerstr. 15 • 27404 Zeven

PGN
Architekten Stadtplaner Ingenieure
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Geschäftsstelle:
Meyerstr. 15, 27404 Zeven;
☎ 04281 9881-0 🖷 04281 9881-15
✉ info@uhv-obere-oste.de
🌐 www.uhv-obere-oste.de

Bankverbindung:
IBAN: DE48 2415 1235 0000 4062 72
BIC: BRLADE21ROB

Sprechzeiten:
Mo.-Fr.: 8:00 bis 12:00 Uhr

Ihr Zeichen:	Ihre Nachricht vom:	Unser Zeichen:	Datum:
	07.07.2023	Stellungnahme-My/Fe	12.07.2023

Bauleitplanung der Samtgemeinde Sittensen - 53. Änderung des Flächennutzungsplanes „Südlich Lindenstraße“
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange des Unterhaltungsverbandes Obere Oste sind durch die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt, weil innerhalb des räumlichen Änderungsbereiches kein Gewässer II. Ordnung verläuft.

Sollten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes im Bereich von Gewässern II. Ordnung vorgesehen werden, so ist wiederum der Unterhaltungsverband Obere Oste zu beteiligen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Dipl.-Ing. Meyer
Geschäftsführer

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst

LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19, 30519 Hannover

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Lutz Richter
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Bearbeitet von Bernd Alonso-Cortes

Ihr Zeichen,	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)	Durchwahl	0511 30245 502/-503	Hannover	14.07.2023
	10.07.2023	TB-2023-00735	E-Mail	kbd-postfach@lgln.niedersachsen.de		

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: Sittensen, B-Plan Nr. 53 und 53. F-Planänderung "Südlich Lindenstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Bernd Alonso-Cortes

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst

LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19, 30519 Hannover

Anlagen

1 Kartenunterlage(n)

Dienstgebäude
LGLN
Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19
30519 Hannover

Geschäftszeiten
Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr
Terminvereinbarung erwünscht

Telefon
0511 30245 502/-503

E-Mail
kbd-postfach@lgln.niedersachsen.de

Internet
www.lgln.niedersachsen.de

Bankverbindung
NordLB Hannover
IBAN DE38 2505 0000 1900 1525 86
BIC NOLADE2H

Steuernummer 22/200/13531

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst

LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19, 30519 Hannover

TB-2023-00735

Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung

Betreff: Sittensen, B-Plan Nr. 53 und 53. F-Planänderung "Südlich Lindenstraße"

Antragsteller: Planungsgemeinschaft Nord GmbH

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

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

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

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

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

Dienstgebäude
LGLN
Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19
30519 Hannover

Geschäftszeiten
Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr
Terminvereinbarung erwünscht

Telefon
0511 30245 502/-503

E-Mail
kbd-postfach@lgln.niedersachsen.de

Internet
www.lgln.niedersachsen.de

Bankverbindung
NordLB Hannover
IBAN DE38 2505 0000 1900 1525 86
BIC NOLADE2H

Steuernummer 22/200/13531

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

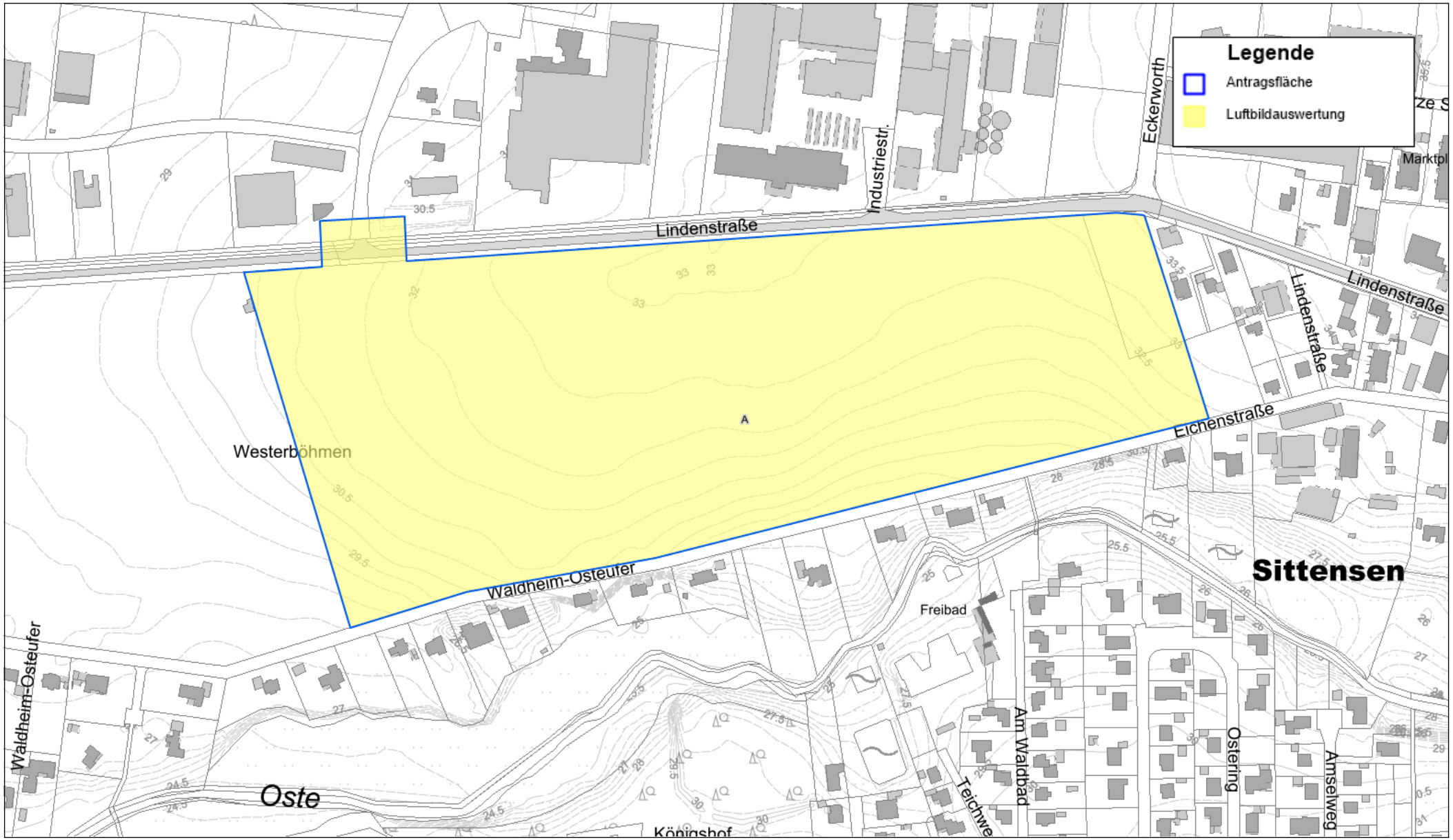
Ergebniskarte TB-2023-00735

Maßstab 1 : 4.000

Erstellt am: 14.07.2023

R 533 481

H 5 903 735



R 532 373

H 5 903 095

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst

Diese amtliche Karte und ihre zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind geschützt durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen(NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) in der jeweils gültigen Fassung. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis des LGLN zulässig.

© 2023 LGLN

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Bezirksstelle Bremervörde
Albrecht-Thaer-Straße 6a
27432 Bremervörde
Telefon: 04761 9942-0
Telefax: 04761 9942-159

Internet: www.lwk-niedersachsen.de

Bankverbindung
IBAN: DE79 2805 0100 0001 9945 99
SWIFT-BIC: SLZODE22XXX

Steuernr.: 64/219/01445
USt-IdNr.: DE245610284

Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Albrecht-Thaer-Straße 6a • 27432 Bremervörde

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

per Email: js@pgn-architekten.de

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner | in	Durchwahl	E-Mail	Datum
	20 21 001 ((S) Sit Bul/aw	Herr Bullwinkel	-139	olaf.bullwinkel@lwk-niedersachsen.de	19.07.2023

Bauleitplanung der Gemeinde bzw. Samtgemeinde Sittensen
Bebauungsplan Nr. 53 „Südlich Lindenstraße“
53. Änderung des Flächennutzungsplanes „Südlich Lindenstraße“
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 07.07.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Richter,

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

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

Durch die vorliegende Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und Voraussetzungen für die baulichen Maßnahmen und Ansiedlung von Gewerbebetrieben in der Gemeinde bzw. Samtgemeinde Sittensen vorgesehen.
Das Plangebiet umfasst eine Größe von 15,38 ha, welche als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind und landwirtschaftlich als Ackerland genutzt werden. Durch die Planungen werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen und unwiederbringlich der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Grundsätzlich wird seitens der Landwirtschaft jeder Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung kritisch gesehen. Dies gilt insbesondere, wenn die Flächen entsprechend dem aktuellen Flächennutzungsplan derzeit als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind. Vor diesem Hintergrund besteht aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht ein besonderer Anspruch an die Planung zur abwägungsbeachtlichen Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Bodenschutzklausel sowie der Umwidmungssperrklausel (§1a (2) BauGB).

Wir weisen darauf hin, dass sich innerhalb des Mindestbeurteilungsgebietes landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung sowie mit allen notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und landwirtschaftliche Nutzflächen befinden. Von diesen Stall- und Nebenanlagen sowie den landwirtschaftlichen Flächen gehen regelmäßig unvermeidbare Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus. Es besteht die Gefahr der Entstehung von Emissions- und Immissionsschutzkonflikten. Grundsätzlich sind für landwirtschaftliche Betriebsstandorte in der Bauleitplanung räumliche Schutzbereiche zu berücksichtigen, in denen eine Bebauung oder sonstige beeinträchtigende Nutzung nicht erfolgen darf. Es sind entsprechend der TA-Luft Abstände einzuhalten, um ein Fortbestehen der Betriebe konfliktfrei zu sichern.
Die vorliegende Planung ist grundsätzlich geeignet, den Fortbestand und die Weiterentwicklung nahegelegener Betriebe aus immissionsschutzrechtlichen Gründen einzuschränken bzw. zu verhindern. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht sind konkrete, abwägungsbeachtliche Entwicklungsabsichten umliegender Betriebe zu erheben und zu berücksichtigen.
Dementsprechend ist aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht vor dem Hintergrund des einzuhaltenden Schutzanspruchs der geplanten Nutzung eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung erforderlich.

In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken.
Wir bitten Sie daher folgenden Hinweis in Ihrem Begründungsschreiben mit aufzunehmen:
Ortsüblich 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, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.

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.

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Olaf Bullwinkel
Ländliche Entwicklung

Lutz Richter

Von: IHKSTA Planverfahren <planverfahren@stade.ihk.de>
Gesendet: Donnerstag, 27. Juli 2023 11:23
An: Lutz Richter
Betreff: IHK-Stellungnahme: 53. Änderung FNP + B-Plan Nr. 53, Sittensen (nach § 4 Abs. 1 BauGB, Unser Zeichen: R5_061)

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am o. a. Planverfahren. Die IHK Stade setzt sich für die Ausweisung ausreichender und großzügig bemessener Industrie- und Gewerbeflächen im Elbe-Weser-Raum ein. Wir begrüßen die Planung hinsichtlich der gewerblichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten und haben daher derzeitig keine Bedenken vorzutragen.

Im weiteren Verlauf der Planung erachten wir die detaillierte Ausarbeitung des Immissionsschutzes für notwendig, da am südlichen Rand des Plangebiets auch Wohnnutzungen vorgesehen sind. Wir begrüßen, dass die Ergebnisse einer bereits durchgeführten schalltechnischen Untersuchung Eingang ins weitere Verfahren finden wird. Unternehmen sind nicht nur auf räumlich bedarfsgerechte Flächen angewiesen, sondern brauchen auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht ausreichend Spielraum. Um die Attraktivität und Nutzbarkeit gewerblicher Bauflächen langfristig zu erhalten, empfehlen wir daher in der Regel im Rahmen einer vorausschauenden Planung die Weiterentwicklung von schutzwürdigen Nutzungen räumlich von den Gewerbe- und Industriestandorten zu trennen. Je nach dem wie die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ausfallen, würden wir im Zweifel dafür plädieren, die Ausweisung weiterer Wohnnutzungen an anderen Stellen in der Gemeinde Sittensen zu bedenken. Aufgrund der derzeit geplanten räumlichen Nähe von Wohnen und Gewerbe sollten im weiteren Verlauf der Planung aktive Schallschutzmaßnahmen in Betracht gezogen werden. Ziel der Planung sollte unserer Ansicht nach sein, ein in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht unbeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen.

Des Weiteren sollte in Bezug auf den Einzelhandel neben dem Lebensmitteleinzelhandel auch zentrenrelevante Sortimente gemäß dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Sittensen zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs ausgeschlossen werden. Daher regen wir an, dies in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Eine Ausnahme sollte allerdings für Verkaufsstellen zugelassen werden, wenn diese in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet befindlichen Betrieb stehen und diesem in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

Freundliche Grüße

Eike Christian Koopmann
Raumordnung, Bauleitplanung, Regionalentwicklung

Industrie- und Handelskammer
Stade für den Elbe-Weser-Raum
Am Schäferstieg 2
D-21680 Stade

Telefon: 04141 / 524-140
E-Mail: eike.koopmann@stade.ihk.de
Internet: www.ihk.de/stade

Folgen Sie uns auch bei Facebook, Twitter und Instagram oder abonnieren Sie unseren Newsletter.

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen.
Mehr Informationen dazu finden Sie unter www.ihk.de/stade/dsgvo

.

Von: Lutz Richter <lr@pgn-architekten.de>
Gesendet: Freitag, 7. Juli 2023 12:19
An: BAIUDBWTOEB@bundeswehr.org; poststelle@bnetza.de; poststelle@baf.bund.de; poststelle@nlwkn-std.niedersachsen.de; poststelle-ver@nlstbv.niedersachsen.de; bst.bremervoerde@lwk-niedersachsen.de; foa.nordheide-heidmark@lwk-niedersachsen.de; Poststelle@nfa-rotenbg.niedersachsen.de; arl-lg-dez43@arl-lg.niedersachsen.de; katasteramt-brv@lgln.niedersachsen.de; kbd-einsatz@lgln.niedersachsen.de;

NABU-Kreisverband Bremervörde-Zeven • Am Vorwerk 10 • 27432 Bremervörde

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Herr Richter
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Walter Lemmermann
Vorsitzender Kreisverband BRV- Zeven
Duvenmoor 9
27446 Selsingen
Telefon: 04284/2266
E-Mail: nabu-brv-zeven@gmx.de

Selsingen, 26.07.2023

53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sittensen und Bebauungsplan Nr. 53 „Südlich Lindenstraße“ der Gemeinde Sittensen; Stellungnahme zum Entwurf gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Richter,

der NABU Kreisverband Bremervörde-Zeven e.V. nimmt auch im Namen und in Vollmacht des NABU Landesverbands Niedersachsen e.V. zu den übersandten Planunterlagen der o.g. Bauleitpläne wie folgt Stellung:

1.) Klimaschutz

Wir weisen darauf hin, dass der Klimaschutz ein wichtiges planerisches Ziel ist, das von den Gemeinden im Rahmen ihrer Bauleitplanung eine starke Berücksichtigung finden sollte.

Dies ergibt sich aus § 1a Abs. 5 BauGB, wonach den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung Rechnung zu tragen ist.

Beachtlich sind für die gemeindliche Bauleitplanung auch die Klimaschutz- und Treibhausgasminderungsziele des Klimaschutzgesetzes.

Vor diesem Hintergrund halten wir es für unerlässlich, im Sinne einer energetischen Überprüfung und Bewertung der beiden Bauleitplanentwürfe die Belange des Klimaschutzes ausreichend zu berücksichtigen und entsprechende Festsetzungen zu prüfen.

Deshalb regen wir an, folgende Ansätze in den Aufstellungsverfahren für beide Bauleitpläne zu prüfen und diesen Prüfvorgang in den Begründungen nachvollziehbar darzustellen:

- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung. Auf der Grundlage einer Bodenuntersuchung bzw. eines Entwässerungskonzeptes sollten konkrete textliche Festsetzungen zur Beseitigung des anfallenden

NABU Kreisverband Bremervörde-Zeven e.V.
Am Vorwerk 10
27432 Bremervörde
Tel. +49 (0)4761-71330
Fax +49 (0)4761-921688
info@NABU-bremervoerde-zeven.de
www.NABU-bremervoerde-zeven.de

Spenden BI Haaßel
Sparkasse Rotenburg-Bremervörde
BLZ 24151235
Konto 75201806
IBAN DE05241512350075201806
BIC BRLADE21ROB

Bankverbindung
Sparkasse Rotenburg-Bremervörde
BLZ 24151235
Konto 361410
IBAN DE83241512350000361410
BIC BRLADE21ROB

Vereinssitz Bremervörde
Vereinsregister VR 150187, Amtsgericht Tostedt
Vorstandsvorsitzender Walter Lemmermann

Der NABU ist ein staatlich anerkannter Naturschutzverband (nach § 63 BNatSchG) und Partner von Birdlife International.
Spenden und Beiträge sind steuerlich absetzbar. Erbschaften und Vermächtnisse an den NABU sind steuerbefreit.

Niederschlagswasssers (z.B. Versickerung auf den Grundstücken) getroffen werden.
- Zulässigkeit von Ladestellen für erneuerbare Energien
- Maßnahmen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (u.a. Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen, siehe im Übrigen unter Punkt 6)
- grünordnerische Festsetzungen auf den privaten und öffentlichen Grundstücken

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

a) Wir regen an, die Bodenversiegelung auf den Grundstücken, die für eine Bebauung vorgesehen sind, möglichst gering zu halten. Außerdem sollte die Bebauung auf dem Teil des Grundstückes stattfinden, an der sie zu einer möglichst geringen Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen führt.

Eine übermäßige Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen sollte bei der Festlegung der Nutzungsintensität (Maß der baulichen Nutzung) vermieden werden.

Positive Wirkungen hätten künftige Festsetzungen, die einen möglichst hohen Anteil der unversiegelten Fläche sicherstellen. Dies betrifft besonders das geplante Wohnbaugebiet.

Wir regen Festsetzungen über die konkrete Gestaltung der unversiegelten Grundstücksteile an, um damit eine Durchgrünung der Baugebiete mit klimaangepassten, heimischen und insektenfreundlichen Gehölzen bzw. Stauden zu erreichen und – besonders im geplanten Wohngebiet - die Anlegung von Stein- und Schottergärten sowie von Kunstrasen zu verhindern.

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

3.) Öffentliches Grün

Wir regen an, bei der Planung der öffentlichen Grünflächen vorrangig klimaangepasste und heimische Gehölze zu verwenden und auf eine heimische insektenfreundliche Bepflanzung besonderen Wert zu legen (Blühflächen mit Regiosaatgut).

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

4.) Einfriedungen

Wir regen für das geplante Wohngebiet an, die Einfriedungen nur in Form von Gehölz- oder Strauchhecken aus einheimischen und standortgerechten Pflanzen zuzulassen. Denkbar wären aus unserer Sicht auch begrünte Metallzäune sowie Holzzäune mit Senkrechtlattung.

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

5.) Außenbeleuchtung

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

6.) Nutzung erneuerbarer Energien

a) Grundsätzlich halten wir es zur Sicherstellung einer optimalen erneuerbaren Energieversorgung für notwendig, künftige Festsetzungen aus einem Energie- bzw. Klimaschutzkonzept oder einem städtebaulichen Entwicklungskonzept abzuleiten. Ein derartiges Konzept, an dessen Erarbeitung auch die Energieversorger beteiligt werden sollten, wäre eine gute Grundlage für die Gestaltung des Gebietes und die Abwägungsentscheidungen über entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes. Aus den ausliegenden Unterlagen ergibt sich nicht, ob und in welcher Tiefe bzw. Qualität entsprechende Konzepte erstellt wurden.

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

b) Die überbaubaren Grundstücksflächen sollten so festgesetzt werden, dass die Dachflächen der Gebäude optimal für eine Solarnutzung ausgerichtet werden können. Anbieten würde sich eine Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen, um damit die Ausrichtung der Gebäude bzw. Dächer in Richtung Süden oder Südosten vorzugeben.

c) Wir regen die Festsetzung einer für eine Solarnutzung optimalen Dachneigung an (für Solarthermie-Anlagen zwischen 30° und 70°, für Photovoltaik-Anlagen zwischen 30° und 35°).

7.) Landesraumordnungsprogramm

Wir weisen darauf hin, dass das LROP inzwischen fortgeschrieben und die Änderungsverordnung mit wesentlichen neuen raumordnerischen Vorgaben zum Umwelt- und Klimaschutz am 17.09.2022 in Kraft getreten ist. Auf diese Vorgaben muss die Samtgemeinde bzw. Gemeinde bei ihren Abwägungs- und Ermessensentscheidungen eingehen. In den vorgelegten Planunterlagen wird als Grundlage noch das LROP aus dem Jahr 2017 angegeben.

8.) Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

a) Wir regen an, im Zuge der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB unsere obigen Anregungen und Hinweise ggf. als in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu beschreiben und zu bewerten.

Im Bericht ist ggf. anzugeben, aus welchen Gründen unsere Anregungen und Hinweise nicht berücksichtigt werden konnten (sh. Anlage 1 BauGB, Ziff. 2 d).

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

Außerdem sollte festgelegt werden, dass die Gemeinde Sittensen Hinweisen von Fachbehörden, Trägern öffentlicher Belange und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren wird.

Freundliche Grüße

Walter Lemmermann

[redacted]

Gemeinde Sittensen
Bauamt
z.Hd. Frau Freimuth
Am Markt 11
27419 Sittensen

Sittensen,

23.Juli 2023

Bebauungsplan Nr. 53 „Südlich Lindenstraße“

Sehr geehrte Damen Und Herren,

Wir nehmen Bezug zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 53 „Südlich Lindenstraße“ der Gemeinde Sittensen und 53.Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sittensen.

Nach derzeitiger Planung soll zwischen den zukünftigen Gewerbeflächen im Norden und den Wohnflächen im Süden eine Pufferzone eingerichtet werden, die mögliche Immissionen auf den Wohngrundstücken und zugleich Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes mindern soll.

Direkt östlich angrenzend zum Plangebiet, befinden sich unsere Grundstücke (Lindenstraße 23 und 23a). An dieser Seite ist lediglich eine Ausgleichsfläche (incl. Entwässerung) geplant, deren Abstand zur Gewerbefläche wesentlich geringer ist, als die Pufferzone bei der geplanten Wohnbebauung zur Eichenstraße. Hier scheinen die jetzt schon vorhandenen Immissionen keine Berücksichtigung zu finden. Es sieht für uns so aus, das zur Östlichen Wohnbebauung gar keine schalltechnische Untersuchung durchgeführt wurde.

Bereits jetzt sind wir überproportionalen Lärmbelästigungen ausgesetzt.

- An der Nordseite liegen unsere Grundstücke gegenüber einer ehemaligen Produktionshalle,
die aktuell für Logistik genutzt wird. Es fahren täglich ca. 20 – 30 LKW zum be- und entladen an die Rampen. Die Lärmbelästigung ist Teilweise gravierend.

- Links daneben befindet sich dann die Raiffeisen Warengenossenschaft Sittensen e.G. Dort herrscht besonders während der gesamten Erntezeit eine starke Lärmbelästigung durch Anlieferungsverkehr, wiegen, entladen, einlagern und

Trocknung des Getreides, die auch bis in die späten Abendstunden andauern kann. Da die Waage auf dem Firmengelände öffentlich zugänglich ist, kommt es auch nachts zu Lärmbelästigung, besonders durch wiegen von Tiertransporten.

• An der Südseite unseres Grundstückes grenzt eine Ackerfläche, die aktuell viel mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt wird und zu einer Lärmbelästigung geworden ist.

• Zudem sind auch die Lärmemissionen des Straßenverkehrs am Kreuzungsbereich Lindenstraße – Eckerworth, der sich gegenüber unserer Grundstücke befindet, durch immer höheres Verkehrsaufkommen besonders durch LKW gestiegen.

Wenn jetzt angrenzend zu unseren Grundstücken, durch das geplante Gewerbegebiet, mit einen sehr viel geringeren Abstand, gegenüber der geplanten Wohnbebauung zur Eichenstraße, noch weitere Lärmbelästigungen dazu kommen, werden wir Überproportional benachteiligt.

Wir bitten die Planung entsprechend anzupassen und uns mit dem neuen Wohngebiet gleichzustellen. Vorschlag:
Zum Gewerbegebiet hin eine Ausgleichsfläche von 40 Metern einzuplanen und auf geräuscharmes Gewerbe zu achten.

Frage: Was passiert mit der geplanten temporären Zufahrt wenn es nicht zu einem Zweiten Bauabschnitt kommt? Auch wenn die Zufahrt Temporär ist,befindet sie sich sehr nah zu unseren Grundstücken, dass noch zusätzlicher Verkehrslärm dazu kommt.

Hinweis: Im unteren Bereich der Ausgleichsfläche Richtung Eichenstraße, befindet sich die Oberflächenentwässerung der Wohnbebauung in Östlicher Richtung. Wir bitten dies bei der Planung zu berücksichtigen und baulich zu erhalten.

Wir hoffen, Sie können unsere Vorschläge in die Planung mit aufnehmen und unseren Wunsch nach Gleichbehandlung erfüllen.

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße
[redacted]

Samtgemeinde Sittensen
Gemeinde Sittensen
Bauamt
Am Markt 11
27419 Sittensen

[redacted]

09.08.2023

Stellungnahme zu:

1.) 53. Änderung des Flächennutzungsplanes „Südlich Lindenstraße“
2.) Bebauungsplan Nr. 53 „Südlich Lindenstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren

bezugnehmend auf die Änderung des Flächennutzungsplanes und die angestrebte Umwandlung der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen in Gewerbe und Wohnen möchte ich folgendes anführen: die Flächen gehören zu dem in der Eichenstraße noch existierenden und bewirtschafteten landwirtschaftlichen Hof, der in direkter Nähe zu den Flächen angesiedelt ist. Würde man hier die landwirtschaftlichen Flächen umwandeln und für Wohnen und Gewerbe versiegeln so gebe es für den Hof am Standort keine Möglichkeit mehr sich zu entwickeln und erweitern, da an der Hofstelle sonst keine Erweiterungsmöglichkeit mehr besteht. Zudem bestehen auf dem Hof Scheune und Ställe mit Tierhaltung, die ein Immissionsproblem für das geplante Wohngebiet bedeuten könnten, wenn Abstände zu gering sind.

Durch eine Ansiedlung von Gewerbe auf den Flächen südlich der Lindenstraße wurde sich der Gebietscharakter ab südlich der Lindenstraße, über die Eichenstraße und Waldheim-Osteufer bis hin zur Oste komplett verändern. Die strickte Trennung von Gewerbegebiet auf der nördlichen Seite der Lindenstraße und auf der südlichen Seite Landwirtschaft, Grünflächen, niedrige Wohnbebauung mit viel Grün, die sich in die Landschaft einfügen und zur Oste hin in Weideflächen und Wald auslaufen sollte man nicht aufweichen.
Das Gebiet südlich Lindenstraße wird gern von Spaziergängern, Läufern und Fahrradfahrern aus dem Ort aufgrund seiner ruhigen Lage mit viel Grün und abseits des Verkehrs genutzt.

In Bezug auf die Erschließung eines weiteren Gewerbegebietes sollte der tatsächliche Bedarf vorab geklärt werden. Rechtfertigt der mögliche Bedarf die Erschließung und damit einhergehende Konflikte? Könnte der tatsächliche Bedarf je nach Art und Umfang auf andere Weise gedeckt werden, wie zum Beispiel Baulücken, Leerstand etc.? Welche Art von Betrieben sollen angesiedelt werden?
Auch würde die Erschließung eines weiteren Gewerbegebietes je nach Art der Betriebe eine erhebliche Mehrbelastung an Verkehr samt der damit einhergehenden Immissionen bedeuten, was für die Anwohner der Lindenstraße schon jetzt sehr belastend ist, da Lärmgrenzwerte durch LKW und Traktoren überschritten werden. Hinzu kommen Erschütterungen und Abgasimmissionen. Ein Teil der Lindenstraße ist zudem allgemeines Wohngebiet, hier gelten strengere Lärmwerte. Ebenso betreffen diese Immissionen die Grundschule bzw. den Schulhof, welcher zur Lindenstraße hin angesiedelt ist. Hier sollte

eher über eine Entlastung statt über eine Mehrbelastung durch Immissionen nachgedacht werden! Zusätzlich würde dann auch noch der Verkehr des neuen Wohngebietes dazukommen.

Laut Planungsunterlagen soll die verkehrsbedingte Erschließung des Wohngebietes über die Eichenstraße passieren, hier ist die Verkehrssituation in den letzten Jahren durch neu angesiedelte Betriebe und mehr Wohnbebauung immer problematischer geworden. Die Eichenstraße liegt von der Einmündung über die Kurve bis zur Hofstelle im allgemeinen Wohngebiet. Auch hier ist schon jetzt die Belastung an Immissionen durch den Verkehr sehr hoch, es kommt außerdem im Kurvenbereich regelmäßig zu Behinderungs-Situationen im Verkehr. Landwirtschaftlichen Fahrzeugen, Baufahrzeugen, Wohnmobilen, Fahrzeugen mit Anhänger etc. ist es nicht möglich ungehindert bei Gegenverkehr durch den Kurvenbereich zu fahren, hier wird regelmäßig mit den Fahrzeugen über den Gehweg ausgewichen, das bedeutet eine Gefahr für Fahrradfahrer, die hier auch auf der Straße fahren müssen und für Fußgänger. Durch hohes Verkehrsaufkommen und unübersichtlichen Straßenverlauf, durch parkende Fahrzeuge auf der Straße und oft auch auf dem Gehweg, fahren auch Fahrradfahrer, die auf der Straße fahren müssen, häufig auf dem Gehweg. Hier entstehen gefährliche Situationen! Durch Abbremsen vor und Gasgeben nach dem Kurvenbereich werden Anwohner des allgemeinen Wohngebietes schon jetzt erheblich durch Lärm und Abgasimmissionen belastet. Auch im Mündungsbereich zur Lindenstraße kommt es oft zu unübersichtlichen Situationen.
Auch hier sollte man über eine Entlastung nachdenken und nicht über eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch erheblich mehr Fahrzeuge aufgrund mehr Wohnbebauung. Erfahrungsgemäß werden dann auch wegen der Lage und Infrastruktur des Ortes die meisten Wege mit dem Auto gemacht.

Wie den vorläufigen Bebauungsplänen zu entnehmen ist, soll ein Wall von 10 m Höhe und 30 m Breite an der Basis zwischen Gewerbe und Wohnen entstehen um Immissionen abzuschirmen. Auf dem Wall sollen Geh- und Radwege entstehen. Ein Wall von der Größe und dem Ausmaß passt zum einen überhaupt nicht in das Landschaftsbild und nimmt zudem viel an Fläche in Anspruch. Des weiteren entsteht hier möglicherweise ein hoher Kostenfaktor, da statische Sicherheit und Stabilität des Walls gewährleistet sein müssen wenn wie geplant Geh- und Radwege auf dem Wall entstehen sollen und die Wohnbebauung dicht an den Wall heran gebaut wird. Aus den zusätzlichen Kosten für den Wall würden möglicherweise höhere Grundstückspreise resultieren.

Auch hier stellt sich die Frage, ob momentan überhaupt noch eine hohe Nachfrage an Bauplätzen besteht und ob der mögliche Bedarf nicht auch durch vorhandene Flächen in Form von Baulücken in schon vorhandener Infrastruktur innerorts verfügbar sind.

Mit freundlichen Grüßen
[redacted]