



# Landkreis Lüneburg

DER LANDRAT

Landkreis Lüneburg · Postfach 20 80 · 21310 Lüneburg

**Per Mail an [info@neetze.de](mailto:info@neetze.de)**

Gemeinde Neetze  
Am Katzenberg 16  
21398 Neetze

**Stabsstelle Regional- und Bauleitplanung  
Herr Kaatz**

Auf dem Michaeliskloster 8  
Gebäude 3, Zimmer: 205

**Öffnungs- und Sprechzeiten:**

Mo.-Fr. 08:30 - 12:00 Uhr

und nach Vereinbarung

Telefon: 04131/26-1298

Telefax: 04131/26-2298

[richard.kaatz@landkreis.lueneburg.de](mailto:richard.kaatz@landkreis.lueneburg.de)

**26.11.2018**

## **B-Plan Nr. 13 "Barskamper Weg" mit ÖBV**

**Aktenzeichen: RBP- R18800130 / 18**

(Bei Antwort angeben)

### **Anregungen zur Beteiligung nach**

- § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitig)
- § 4 Abs. 2 BauGB (formell)
- § 4a Abs. 3 BauGB (erneut)

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben reiche ich meine straßenverkehrliche Stellungnahme nach. Der Übersichtlichkeit halber gebe ich im folgenden nochmals alle anderen Fachstellungnahmen unverändert wieder, so dass Sie hier meine abschließende Gesamtstellungnahme erhalten.

### **Anregungen**

#### **Regionalplanung**

Im Kapitel 3 der vorliegenden Begründung ist auf die aktuelle Fassung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen i. d. Fassung vom 26.09.2017 Bezug zu nehmen.

Das RROP ist zu zitieren als Regionales Raumordnungsprogramm 2003, in der Fassung der 1. Änderung 2010 (bzw. bei Bezügen zur Windenergie „in der Fassung der 2. Änderung 2016“).

Die relativ ortskernnahe Planung des Baugebietes trägt zu kompakten Siedlungsstrukturen und kurzen Wegen bei und ist daher zu begrüßen (1.1 03 RROP).

Aufgrund des Umfangs der geplanten Wohnbaulandentwicklung begrüße ich die geplante Überprüfung der noch verfügbaren Wohnbaukontingente nach 3.1.1 01 RROP, wie sie bereits im Abstimmungsgespräch mit dem Landkreis besprochen wurde. Darüber hinaus sollte eine Auseinandersetzung mit der demographischen Entwicklung erfolgen. Das laut Demographiegutachten des Landkreises Lüneburg prognostizierte Bevölkerungswachstum der Gemeinde Neetze von 4,8% / 128 Einwohnern bis 2035 lässt vermuten, dass eine Planung für 200 bis 300

Einwohner zu umfangreich ist und Gefahr läuft, nicht angenommen zu werden, umliegende Zentrale Orte oder sogar den Wohnungsbestand im eigenen Ortskern zu beeinträchtigen. Die geplante Umsetzung in Bauabschnitten ist daher zu begrüßen. Unter Umständen ist auch Wohnflächenausweisung in geringerem Umfang angemessen.

Die Bereitstellung von Wohnbauland für bezahlbares Wohnen in Mehrfamilienhäusern, für seniorenrechtliches Wohnen oder Mehrgenerationenhäuser ist zu begrüßen (1.1 01 RROP). Den Bedarf für entsprechende Angebote zeigen auch das landkreisweite Demographiegutachten und die Wohnungsmarktanalyse. Dies ist umso bedeutender, als Neetze als eines von zwei Grundzentren in der Samtgemeinde Ostheide hier einen wichtigen Versorgungsauftrag hat. Da die Bereitstellung von Wohnbauflächen an sich nicht notwendigerweise zu einer entsprechenden Nutzung im Sinne der gemeindlichen Zielsetzung führt, sollten ergänzende Instrumente wie eine gezielte Veräußerung an entsprechende Investoren beispielsweise in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag erwogen werden.

Um die Wegeverbindung zum Ortskern zu verbessern, sollte eine Fuß- und Radverbindung zur Bleckeder Landstraße im Nord-Westen des Plangebietes erwogen werden, insbesondere da im nördlichen Bereich auch Raum für seniorenrechtliches Wohnen entstehen soll (1.1 01 / 4.1 RROP).

Entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wege in der Mitte des Plangebietes sollte zur Vervollständigung des Grünzuges eine straßenbegleitende Begrünung erfolgen (3.1.1 RROP).

### **Bauleitplanung**

Die vorliegende Planung mit ihren ökologischen und sozialen ortsplanerischen Ansprüchen wird, auch vor dem Hintergrund der hierzu geführten Vorgespräche, von hier aus begrüßt. Positiv hervorheben möchte ich die Festsetzungen, die es erlauben, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, die verhältnismäßig hohe GRZ, die eine gute Ausnutzung des Plangebietes ermöglichen, sowie die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes.

Ebenso begrüße ich aus ortsplanerischer Sicht, eine Berechnung vorzulegen, die es möglich macht, durch die Bildung von Bauabschnitten die Einwohnerentwicklung zur Auslastung der Infrastruktur Neetzes ins Verhältnis zu setzen (vgl. S. 6 der Begründung).

Für den nordwestlichen Gebietsteil (bei Flurstück 239/64) fehlen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, dieser Bereich ist durch „Knödelnlinien“ von den Gebieten WA1 und WA3 abgetrennt (s. a. Stellungnahme Bauordnung).

Die textliche Festsetzung „1.2 Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO“ begrenzt den Umfang der im Dorfgebiet zulässigen Tierhaltung. Diese Begrenzung erfolgt für das gesamte Dorfgebiet, das derzeit vier Flurstücke umfasst. Eine solche Festsetzung ist nicht zulässig, da ihr das „Windhundprinzip“ zugrunde liegt: Sie kann dazu führen, dass die Möglichkeiten zur Tierhaltung bereits auf einigen Grundstücken ausgeschöpft werden und in der Folge auf den verbleibenden Grundstücken keine Tierhaltung mehr zulässig ist. Die auf einem Grundstück zulässigen Nutzungen dürfen nicht durch Bauvorhaben auf anderen Grundstücken eingeschränkt werden (OVG für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 04. Februar 2013 – 2 D 108/11.NE). Es ist daher z. B. eine grundflächenbezogene Obergrenze für die Tierhaltungen festzusetzen (s. a. Stellungnahme Bauordnung).

### **Bauordnung**

Für den nordwestlichen Gebietsteil (bei Flurstück 239/64) fehlen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung (s. a. Stellungnahme Bauleitplanung).

Ich bitte zu prüfen, welche Auswirkungen Grundstücksteilungen in dem Dorfgebiet hinsichtlich der für das gesamte MD-Gebiet festgesetzten höchstzulässigen Tieranzahlen haben und ob diese Festsetzung, welche die Nutzung anderer Baugrundstücke einschränkt, zulässig ist

(Stichwort „Windhundprinzip“) (s. a. Stellungnahme Bauleitplanung). Die Mindestgrundstücksgröße im MD-Gebiet ist mit 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Es wären rein rechnerisch 16 Baugrundstücke mit Einzelhäusern zulässig. Die Prüfung der Einhaltung dieser Festsetzung im Baugenehmigungsverfahren wäre aufgrund der Vielzahl an theoretisch möglichen Baugenehmigungen nicht praktikabel.

Unter Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen der Planunterlage wird für das WA3-Gebiet die Möglichkeit einer Ausnahme hinsichtlich der Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Mit der derzeitigen Formulierung wären für das WA3-Gebiet auch Grundstücke, die kleiner als die für die Gebiete WA1 und WA2 zulässige Mindestgrundstücksgröße sind, zulässig.

### **Brandschutz**

Sollte die unter Ziffer 6.4 in der Begründung zum Bebauungsplan angegebene Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden nicht gesichert durch das Versorgungsnetz der zentralen Trinkwasserversorgung sichergestellt werden können, ist frühzeitig eine umfassende Planung der Löschwasserversorgung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich.

Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.

Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) einzubinden.

### **Bodendenkmalpflege**

Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde - Bereich archäologischer Denkmalschutz wird zum Plan-Vorentwurf, Stand September 2018, der hier im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zum o.g. B-Plan vorgelegt worden ist, wie folgt Stellung genommen:

Die Planung berührt den im Folgenden beschriebenen denkmalschutzrechtlichen Sachverhalt, der zum Verständnis der Planung sowie insbesondere auch für die Beurteilung von Baugesuchen zweckmäßig bzw. notwendig ist.

Es wird daher für erforderlich gehalten, auf diesen Sachverhalt über ausdrückliche Hinweise in textlicher und / oder grafischer Form auf der Planzeichnung aufmerksam zu machen:

Grundsätzlich ist § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) zu beachten:

Danach besteht eine unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) für den Fall, dass bei der Durchführung sämtlicher Erdarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht der Landkreis Lüneburg als Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Darüber hinaus gilt folgendes:

Im von der Planung betroffenen Gebiet ist mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen zu rechnen. Im Umfeld sind mehrere archäologische Fundstellen bekannt. Dazu gehören ein Urnengräberfeld der jüngeren Bronze- bis älteren Eisenzeit (FStNr. 4), ein Siedlungsplatz unbestimmter Zeitstellung und diverse Fundstreuungen.

Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen.

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht sind daher den Erdarbeiten archäologische Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde hin überprüfen.

Hierfür sind auf der betroffenen Fläche mit Hilfe eines Hydraulikbaggers mit flacher Grabenschaufel in Abstand von 10 m parallel verlaufende Prospektionsschnitte von 2 bis 3 m Breite anzulegen, die bei Bedarf seitlich zu erweitern sind.

Die genaue Lokalisierung der Prospektionsschnitte ist mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen.

Anhand der Sondageschnitte entscheiden die Denkmalbehörden über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen.

Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt. Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse:

<http://www.uni-bamberg.de/?id=8806>.

Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg (NLD) ab.

Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde.

Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 10 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) beantragt der Veranlasser bei der unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt.

Eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung umfasst die Genehmigung (§ 10 Abs. 4 NDSchG).

Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Regionalreferat Lüneburg, anzuzeigen. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden.

Der Veranlasser der Zerstörung bzw. der Erdarbeiten / der zur Erhaltung von Kulturdenkmälern Verpflichtete ist zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation verpflichtet und hat die mit der Prospektion und Untersuchung verbundenen Kosten zu tragen (§§ 3, 6, 10, 12, 13, 20 Nds. Denkmalschutzgesetz - NDSchG).

Eine Fortführung der Erdarbeiten ist erst nach Beendigung der archäologischen Untersuchungen sowie nach erfolgter Freigabe durch die UDSchB zulässig.

Diese kann erst erteilt werden, wenn eine schriftliche Bestätigung des NLD über den ordnungsgemäßen Verlauf und Abschluss der archäologischen Untersuchungen vorgelegt worden ist.

Folgende Ansprechpartner stehen zur Verfügung:

- untere Denkmalschutzbehörde / archäologischer Denkmalschutz (UDSchB):

Landkreis Lüneburg, Fachdienst Umwelt, Tobias Scheid, Horst-Nickel-Str. 4, 21337 Lüneburg, Telefon 04131 / 26-1586,

E-Mail: [tobias.scheid@landkreis.lueneburg.de](mailto:tobias.scheid@landkreis.lueneburg.de)

und

- Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Lüneburg, Abteilung Archäologie - Gebietsreferat Lüneburg (NLD), Mario Pahlow, Auf der Hude 2, 21339 Lüneburg, Tel. 04131 / 15-2935, E-Mail: [mario.pahlow@nld.niedersachsen.de](mailto:mario.pahlow@nld.niedersachsen.de).

Die Ausführungen im o.g. Plan-Vorentwurf, dass im Plangebiet keine Kulturgüter / Kulturdenkmale / Bodenfunde vorhanden seien, ist also nicht zutreffend und der enthaltene alleinige Hinweis auf § 14 NDSchG nicht ausreichend (s. z.B. Begründung, S. 19, 22 und Hinweis Nr. 2. auf der Planzeichnung).

Der Plan-Vorentwurf ist daher wie vorstehend beschrieben zu überarbeiten.

### **Natur- und Landschaftsschutz**

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde (UNB) wird zum Plan-Vorentwurf, Stand September 2018, der hier im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zum o.g. B-Plan vorgelegt worden ist, wie folgt Stellung genommen:

Der o.g. Plan-Vorentwurf setzt sich mit den Belangen von Natur und Landschaft bisher nicht in ausreichender Art und ausreichendem Umfang auseinander, sondern verweist dsbzgl. auf den Umweltbericht, der dem in der nachfolgenden förmlichen Behördenbeteiligung vorzulegenden Plan-Entwurf beigefügt werden soll.

Erst darin soll z.B. die erforderliche Bestandserfassung von Biotoptypen (mit entsprechender Plan-Darstellung) und Fauna einschl. artenschutzfachlicher und -rechtlicher Potentialanalyse sowie Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung enthalten sein (s. z.B. Begründung, S. 16, 17, 20, 24). Somit ist der bisher vorgelegte Plan-Vorentwurf nur eingeschränkt mit dem im Folgendem dargestellten Ergebnis prüffähig.

Die Planung unterliegt aufgrund der Lage des Geltungsbereiches des o.g. B-Planes im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Im Plan-Entwurf sind die berührten Belange von Natur und Landschaft gem. § 1 a (3) BauGB (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu ermitteln und zu bewerten, eine Folgenbewältigung ist vorzunehmen.

Der Abarbeitung der Eingriffsregelung sind die mit dem B-Plan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft zugrunde zu legen.

Es ist eine fachgerechte Bestandserfassung / Biotoptypenkartierung gem. NLWKN-Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen in der aktuellen Fassung vorzunehmen. Diese muss auch die vorgesehenen externen Kompensationsflächen berücksichtigen. Auf dieser Grundlage sind die erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen gem. §§ 1 a (3) und 9 (1 a) BauGB ausreichend bestimmt festzusetzen.

Im Rahmen des zu beachtenden Vermeidungsgebotes ist u.a. auch folgendes zu berücksichtigen:

Aufgrund der bewegten Topografie / der vorhandenen Höhenunterschiede von bis zu ca. 9 m innerhalb des Plangebietes werden zur Gründung der Baukörper und sonstigen baulichen Anlagen Bodenbewegungen in nicht unerheblichem Umfang erforderlich sein. Der Plan-Entwurf muss sich auch mit dieser Thematik ausreichend befassen.

So muss z.B. erkennbar sein, ob Überschussboden anfällt bzw. wie sein Verbleib geregelt werden soll.

In die textlichen Festsetzungen ist daher eine Regelung zum Nachweis der anfallenden Bodenmassen und des Verbleibs von Überschussboden aufzunehmen, der ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer ordnungsgemäßen Wiederverwertung zuzuführen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verwendung von Bodenmassen nicht zulässig ist:

- Zur Aufschüttung von Wällen, die zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen. Sollte eine Aufschüttung von Wällen unvermeidbar vorgesehen sein, so ist diese in die erforderliche nachvollziehbare Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung entsprechend einzubeziehen.
- Zur Ablagerung / Auffüllung / Verfüllung von Geländeteilen in der freien Landschaft bzw. im Kronentraubereich von Gehölzen sowie in förmlich ausgewiesenen Schutzgebieten und -objekten und in den gesetzlich geschützten Biotopen gem. § 30 BNatSchG i.V. mit § 24 NAGB-NatSchG. Eine Ablagerung / Auffüllung / Verfüllung von Bodenaushub kann baugenehmigungspflichtig sein.

Die im Zusammenhang mit dem Geländere relief im o.g. Plan-Vorentwurf enthaltene textliche Festsetzung Nr. 6.2 wird zwar im Hinblick auf die darin erkennbare Zielsetzung sehr begrüßt. Es ist jedoch nicht erkennbar, wie sie auch vollzugsfähig umgesetzt werden kann. Im Osten des Geltungsbereiches ist eine Fläche für Gehölzanzpflanzungen in einer Tiefe von 10 m festgesetzt, die gem. textlicher Festsetzung Nr. 4.1 mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1 m zu bepflanzen ist. Diese Formulierung wird von hier dergestalt ausgelegt, dass damit eine vollflächige Anpflanzung festgesetzt ist. Eine Anpflanzung in diesem Umfang wird auch für erforderlich erachtet, um eine ausreichende Einbindung des insgesamt ca. 10 ha großen neuen Baugebietes in einem topografisch bewegten Gelände in die umgebende freie Landschaft zu gewährleisten. Nicht kompatibel sind damit jedoch die Ausführungen in der Begründung, S. 13, wonach eine lediglich „mindestens 5-reihige Bepflanzung“ erfolgen soll. Diese widersprüchlichen Darstellungen sind entsprechend zu überarbeiten.

Darüber hinaus geht aus der v. g. textlichen Festsetzung nicht eindeutig hervor, in welcher der dort genannten Mindestpflanzgutqualitäten die baumartigen Gehölze zu pflanzen sind. Zur v. g. Zielerreichung wird die Pflanzung von Heistern in der dort festgesetzten Höhe nicht als ausreichend beurteilt.

Außerdem kann die Festsetzung von nicht standortheimischen Pflanzenarten ohne natürliche Verbreitung im betroffenen Naturraum (wie z.B. von *Tilia cordata* - Winterlinde) lediglich gestalterischen Charakter haben. Für die Verwendung in Kompensationspflanzungen sowie in Anpflanzungen zur Einbindung in die angrenzende freie Landschaft sind sie nicht geeignet und können sie daher nicht in Frage kommen. Die Pflanzliste ist daher entsprechend zu überarbeiten.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.5 werden Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Die damit verbundene Zielsetzung der Durchgrünung des Baugebietes wird grundsätzlich begrüßt. Die Umsetzbarkeit bzw. die Vollzugsfähigkeit für das Pflanzgebot für die privaten Grundstücke ist jedoch zumindest in Frage zu stellen, soweit für relativ kleine Baugrundstücke ein Pflanzgebot von großkronigen Laubbäumen festgesetzt wird. Derartige Festsetzungen müssen als „praxisfern“ beurteilt werden.

Zur Kompensation der erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft sieht der o.g. Plan-Vorentwurf u.a. die Festsetzung der externen Kompensationsflächen A 1 und A 2 vor. Es ist bisher nicht erkennbar, wie diese abgesichert werden sollen.

Grundsätzlich ist (neben ihrer Aufnahme in die textlichen Festsetzungen) ihrer grafischen Aufnahme und Festsetzung als externer Geltungsbereich in die Planzeichnung des B-Planes vor den sonstigen gesetzlichen Möglichkeiten gem. § 1 a (3) BauGB nach hiesiger Auffassung der Vorzug zu geben. Auf diese Art kann die Vollziehbarkeit des B-Planes am besten gewährleistet werden.

Sollte dagegen der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB beabsichtigt sein, so wäre jedoch zumindest eine textliche Festsetzung im Sinne einer Zuordnung erforderlich, die auf den Vertrag verweist.

Außerdem wäre der Vertrag als Bestandteil des Plan-Entwurfes im Rahmen der folgenden formellen Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorzulegen. Ansonsten wären die Planunterlagen nicht vollständig und die gem. § 1 a (3) BauGB erforderliche Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG nicht nachvollziehbar prüfbar.

Bei einer evtl. vorgesehenen zusätzlichen Absicherung über entsprechende Baulasten wären diese auf der Grundlage eines mit der UNB abgestimmten Plan-Entwurfes spätestens bis zum Satzungsbeschluss zu erklären.

Darüber hinaus sollten die externen Kompensationsflächen zumindest bei der nächsten anstehenden Änderung des F-Planes der Samtgemeinde Ostheide entsprechend berücksichtigt und dargestellt werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 4.7 zu den externen Kompensationsmaßnahmen ist zur Gewährleistung der Erreichung des Kompensationszieles wie folgt zu präzisieren bzw. zu ergänzen:  
Eine Mahd ist maximal 1 bis 2 mal jährlich zulässig.

Sie ist möglichst im Mosaik von zu unterschiedlichen Zeitpunkten gemähten Flächen und möglichst von innen nach außen der Parzellen oder von einer zur anderen Seite durchzuführen. Dabei sind ungenutzte Randstreifen zu belassen, die nur in unregelmäßigen Abständen gemäht werden. Da eine Beweidung als Alternative zur Mahd deutlich ungünstiger zu beurteilen ist, sollte diese explizit ausgeschlossen werden. Unzulässig ist ebenfalls der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

In den vorstehend beschriebenen Regelungen für die Kompensationsflächen und die Anpflanzungen zur Einbindung des Baugebietes in die umgebende freie Landschaft ist außerdem folgendes aufzunehmen:

- Beginn der Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen.

Wenn dsbzgl. keine differenzierte Zuordnung von Einzelvorhaben / einzelnen Eingriffsflächen / Bauabschnitten zu bestimmten (Teil-)Kompensations- und / oder Pflanzmaßnahmen bzw. abgegrenzten (Teil-)Kompensations- und / oder Pflanzflächen erfolgt (wie im o.g. Plan-Vorentwurf), ist die komplette Kompensations- und / oder Pflanzmaßnahme parallel zur Fertigstellung des ersten neu genehmigten Vorhabens umzusetzen.

- Die dauerhafte Erhaltung der Kompensations- und / oder Pflanzflächen / -maßnahmen, gekoppelt an die Bestandskraft des B-Planes, der die Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht.

Des Weiteren wird aufgrund der allgemeinen Erfahrungen außerdem darauf hingewiesen, dass die wasserrechtlichen Anforderungen bzgl. der Oberflächenentwässerung mit denjenigen von Natur und Landschaft abzustimmen sind, z.B. hinsichtlich der Flächenansprüche für Versickerungs- / Rückhaltemulden und Anpflanzungs- / Kompensationsflächen sowie zu erhaltender Gehölzbestände.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Herstellung von Versickerungs- / Rückhaltemulden nur außerhalb der Flächen von Kompensationsmaßnahmen / Anpflanzungen sowie außerhalb des Wurzelbereiches von zu erhaltenden Gehölzbeständen zulässig ist, um deren ungestörte Entwicklung und ökologische Funktionserfüllung zu gewährleisten. Letzteres wäre mit der für ein wasserbautechnisches Funktionsbauwerk erforderlichen Unterhaltung nicht zu vereinbaren.

Dieser Aspekt ist im Rahmen der B-Plan-Aufstellung bereits insoweit zu berücksichtigen, dass keine erkennbar ungelösten Konflikte auf die nachfolgende Zulassungs- / Genehmigungsebene verlagert werden.

Der o.g. Plan-Vorentwurf enthält bisher keine ausreichende Berücksichtigung des naturschutzrechtlichen Artenschutzes.

Daher ist der in der nachfolgenden förmlichen Behördenbeteiligung vorzulegende Plan-Entwurf auf der Grundlage einer fachgerechten Bestandserfassung (s. obenstehende Ausführungen) zu ergänzen um eine Ermittlung der dsbzgl. Auswirkungen der geplanten Bebauung, insbesondere auch im Hinblick auf den im nördlichen Grenzbereich des Geltungsbereiches, entlang der L 221 vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum für die den Vorschriften des besonderen Artenschutzes gem. §§ 44 ff BNatSchG unterliegenden Arten (insbesondere der Gruppe der Vögel und der Fledermäuse).

Danach ist es u.a. verboten (auch unabhängig von einem Baugenehmigungsverfahren oder baugenehmigungsfrei durchführbaren Abriss- und Bauarbeiten), wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten und ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Zu

den geschützten Stätten zählen z.B. diejenigen, die nur einmalig zur Fortpflanzung genutzt werden, für die Dauer ihrer Nutzung (z.B. Singvögel- und Hornissennester).

Dauerhafte / immer wieder genutzte Stätten, sind auch geschützt, wenn die jeweiligen Tiere selbst nicht anwesend sind (z.B. Fledermauswinterquartiere, Schwalbennester /-brutröhren, Höhlenbrüter- und Mauerseglerniststätten).

Auch in Bauwerken (insbes. in älteren, ungenutzten Gebäuden, in landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, in fugenreichen Fassaden und Mauerwerken) kann ein Vorkommen von Tierarten, die den o.g. artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen, nicht ausgeschlossen werden. Insofern sind auch die im Südwesten des Geltungsbereiches vorhandenen, zum Teil leerstehenden Wirtschaftsgebäude einer landwirtschaftlichen Hofstelle in die artenschutzrechtliche Betrachtung einzubeziehen. Ein eventueller Abriss zur Verwirklichung der mit dem B-Plan ermöglichten Neubebauung kann unter Umständen artenschutzrechtliche Relevanz entfalten. Der o.g. Plan-Vorentwurf enthält z.B. dsbzgl. keine Voreinschätzung zum dortigen Vorkommen von Fledermäusen (s. z.B. Begründung, S. 4, 9, 17).

Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung sind zu untersuchen und deren Folgen im B-Plan zu bewältigen.

Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und sog. CEF-Maßnahmen / vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, die aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlich werden (wie z.B. Bauzeitenbeschränkungen, Erhaltung von Gehölzbeständen, Ersatzmaßnahmen für unvermeidbar verlorengelassene Lebensstätten) sind ebenfalls als ausreichend bestimmte und vollziehbare, grafische und / oder textliche Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen (wer führt wo und wann welche Maßnahmen durch ?). Entsprechende Ausführungen, die allein in der Begründung / im Umweltbericht enthalten sind, wären dsbzgl. grundsätzlich nicht ausreichend, um die erforderliche verbindliche Wirkung herzustellen.

Anderenfalls wäre eine artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit der Planung nicht gegeben.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der naturschutzrechtliche Artenschutz der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich ist.

Für die Rechtswirksamkeit des B-Planes und seine Vollzugsfähigkeit ist es also erforderlich, gfls. entstehende artenschutzrechtliche Konflikte zu lösen und nicht als erkennbar ungelöste Konflikte unzulässigerweise auf die nachfolgende Zulassungs- / Genehmigungsebene zu verlagern.

### **Wasserwirtschaft**

Grundsätzlich soll das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Dabei ist das auf befestigten Verkehrs- und Hofflächen anfallende Oberflächenwasser über oberirdische Sickeranlagen mit belebter Bodenzone zu versickern (z. B. Muldenversickerung).

Die Wahl der Versickerungsmethode ist auf die gegebenen Bodenverhältnisse und Grundwasserstände abzustimmen. Die entsprechenden Sickeranlagen sind nach Maßgabe des Arbeitsblattes DWA-A 138 („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu erstellen und zu unterhalten.

Diesem Grundsatz entsprechend wird im vorgelegten Vorentwurf zum B-Plan Nr. 13 zur Oberflächenentwässerung unter Nr. 6.3 der textlichen Festsetzungen die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgesehen.

Tatsächlich hat aber die Baugrunderkundung vom 26.10.2014 in vielen Bohrprofilen nicht nur Schmelzwassersande, sondern auch Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel festgestellt. Daher kommt das Gutachten unter Nr. 5.3 „Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers“ (Seite 6 des Gutachtens) zu dem Ergebnis, dass Versickerung in Teilbereichen des Baugebietes



nur eingeschränkt möglich sein wird (z.B. Schächte anstelle von Sickermulden). Insbesondere für den südlichen Flächenteil wird keine Möglichkeit zur „ATV-gerechten Regenwasserversickerung“ gesehen.

Die textlichen Festsetzungen sind anzupassen. Soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, ist das Oberflächenwasser auf den eigenen Grundstücken zu versickern. Darüber hinaus ist es zurückzuhalten und nur ein Überlauf an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Auch die Formulierungen in der Begründung unter Nr. 5.1.7 „Boden- und Grundwasserschutz“ und Nr. 6.4 „Ver- und Entsorgung“ sind dahingehend zu überarbeiten.

Das von den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser ist soweit möglich in straßenbegleitenden Mulden zu versickern und zurückzuhalten und nur ein Überlauf ist jeweils an das Kanalnetz und damit an das zentrale Regenrückhalte- bzw. Sickerbecken anzuschließen.

Es wird empfohlen, schon jetzt ein Konzept für die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Regenrückhalte- bzw. Sickerbecken zu erstellen, um den erforderlichen Flächenbedarf zu ermitteln. Dabei ist auch ein Anteil für Oberflächenwasser von privaten Grundstücken zu berücksichtigen, um den nicht ausreichend sickerefähigen Bodenverhältnissen Rechnung zu tragen.

Das zentrale Rückhalte- bzw. Sickerbecken ist mit Einrichtungen zur Sediment- und Leichtstoffabscheidung auszustatten.

Für die Einleitung des Oberflächenwassers aus dem Rückhalte- bzw. Sickerbecken in das Grundwasser bzw. in die bestehende Regenrückhalteanlage östlich des Plangebiets ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

### **Klimaschutzleitstelle**

#### Einsatz erneuerbarer Energien

Der Bebauungsplan trifft keine textlichen Festsetzungen zur Nutzung erneuerbaren Energien.

Der vorliegende B-Plan könnte ergänzt werden durch Klimaschutz-relevante Festsetzungen.

Nach § 9 Abs. (1) Zif 23, b, BauGB, kann in Bebauungsplänen festgelegt werden, dass bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbaren Energien, insbesondere Solarenergie, getroffen werden müssen. Damit eine klima- und umweltschonende Siedlungsentwicklung vorangetrieben werden kann, kann die Nutzung erneuerbare Energien und der schonende Umgang mit Energievorräten im B-Plan wie folgt festgeschrieben werden:

- Überprüfung der Planung, ob eine konsequente Nord-Süd- Ausrichtung der Dachflächen im Plangebiet möglich ist oder alternativ unverbaute Dachflächen auf Ost-West-Dächern für die Solarstromerzeugung frei bleiben.
- Festlegung von Solarkollektoranlagen zu Warmwassererzeugung.
- Vermeidung von Verschattungen für mögliche Standorte von Solaranlagen.
- Konkretisierung und Darstellung der Möglichkeit einer Nahwärmeversorgung mittels eines Blockheizkraftwerkes, Geothermie- oder Biomasseheizung.

Gerade die geplanten, mehrgeschossigen Gebäude im Gebiet werden sich zur Errichtung von Solaranlagen anbieten, da hier kaum eine Verschattung zu erwarten ist.

Für die Wärmeversorgung sind aus Sicht der Klimaschutzleitstelle außerdem Überlegungen im Bereich Nahwärmenetze einzubeziehen. Auch in Neubaugebieten bietet sich aufgrund der nied-

rigen Tiefbaukosten für mögliche sog. „kalte“ Nahwärmenetze eine Erstellung eines Nahwärme-konzepts an. Der Landkreis fördert die Erstellung von Nahwärme-konzepten.

Zum Verkehrsaufkommen und Verkehrsflächen:

Die Anbindung des Baugebiets an den ÖPNV durch eine neue Bushaltestelle ist zu begrüßen. Ebenso, dass entlang des Barskamper Wegs ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entsteht. Eine Nutzung des ÖPNV lässt sich durch eine Planung von Erschließung und Verkehrsflächenanordnung erreichen.

Die Ausbildung der Verkehrsfläche im Wohnquartier und die Breite ihrer Fahrbahn orientieren sich am Prinzip der flächensparenden Erschließung sowie erforderlicher, technischer Breiten (Begegnungsfall, Straßenmulden, Durchgrünung usw.). Eine ringförmige Erschließung der beiden Bauabschnitte im Einrichtungsverkehr würde diese Ziele noch stärker erreichen und die Verkehrsbelastung reduzieren.

Eine höhere Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Baufeld und ggf. weitere Baufelder können durch die ringförmige Erschließung der beiden Bauabschnitte im Einrichtungsverkehr und eine zentralere Anordnung der Stellflächen erreicht werden. Insbesondere der Bereich im Norden mit hohen Lärmbelastungen bietet sich für eine zentrale PKW-Abstellfläche an. Diese Maßnahmen würden sowohl auf den fließenden, als auch den ruhenden Verkehr begrenzen. Zentral gebündelte Stellflächen verringern den Flächenbedarf je Grundstück und führen aufgrund der etwas größeren Entfernung von Gebäude zum PKW zu einer veränderten Verkehrsmittelwahl und damit zu weniger fließendem PKW-Verkehr.

Zur Klimaanpassung:

Eine kompakte, flächensparende Bauweise im Baugebiet soll gefördert werden, da solche Bauweisen aus Sicht des Klimaschutzes günstig sind. Die oben genannten Ansätze würden dieses Ziel unterstützen.

Grünordnerische Maßnahmen zur Festsetzung von Gehölzpflanzungen im Randbereich des Plangebiets, auf zentralen Grünflächen und auf Baugrundstücken sollen der Sicherung der Frischluftentstehung dienen. Aufgrund der Lage des Gebiets sind diese Maßnahmen zur Sicherung der Frischluftentstehung nicht zwingend erforderlich.

### **Straßenverkehr**

Im 1. Bauabschnitt sind zwei lange Geraden geplant mit einer Länge von jeweils ca. 250 m (sozusagen parallel zur L221). Im 2. Bauabschnitt sind zwei langen Geraden mit einer Länge von ca. 130 m geplant. Die Gemeinde möchte den gesamten Straßenverlauf im Baugebiet verkehrsberuhigt ausbauen. Um in einem Wohngebiet die gewünschten 30 km/h (oder langsamer) Durchfahrtsgeschwindigkeit zu erreichen, sollten jedoch keine ununterbrochenen Straßenlängen von mehr als 70 m geplant und gebaut werden. Bei Straßenlängen > 70 m ist grundsätzlich von einer höheren Durchfahrtsgeschwindigkeit auszugehen.

Die Gemeinde sollte also vorab klären, welche Art der Verkehrsberuhigung dort umgesetzt werden soll. Der Ausbau zu einer Tempo 30-Zone erfordert deutlich andere Baumaßnahmen als der Ausbau zu einem verkehrsberuhigten Bereich. Nachträgliche Änderungen sind in der Regel schwer realisierbar und teuer.

Deshalb sollte die Gemeinde überlegen, die Erschließungsstraßen stattdessen ringförmig anzulegen, so wie es auch schon im B-Plan Nr. 7 "Honenberg" geschehen ist.

Zu den Planungen des Kreisverkehrs habe ich keine Anmerkungen. Die Dinge, die vorab bereits in größerer Runde besprochen worden sind (zuletzt am 12.07.2018), sind meiner Meinung nach berücksichtigt worden.

### **Hinweise**

**Wald**

Aus Sicht der unteren Waldbehörde wird zum Plan-Vorentwurf, Stand September 2018, der hier im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zum o.g. B-Plan vorgelegt worden ist, wie folgt Stellung genommen:

Es ist nicht erkennbar, dass Wald im Sinne des Nds. Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) von der o.g. Planung betroffen ist. Bedenken werden daher nicht erhoben.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Kaatz