

Gemeinde Neetze

Bebauungsplan Nr. 15 „Am Sportplatz“ mit 1. Änderung Bauungsplan „Barskamper Weg“

Begründung und Umweltbericht

Planungsstand: 02.04.2026



Quelle: basemap Raster © GeoBasis-DE / BKG (2025) CC BY 4.0

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2026 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Lüneburg.

— Lage des Plangebietes

ohne Maßstab



Diese Planung wurde erarbeitet von:

BÜRO MEHRING

STADT + 
LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

Tel.: 04131 400 488-0 mehring@slplanung.de

Inhaltsverzeichnis

Teil I Allgemeine Begründung	6
1 Planungsanlass und –ziele	6
2 Beschreibung der Plangebiete und ihrer Umgebung	6
3 Rechtsgrundlage und Verfahren	8
4 Zu beachtende Plangrundlagen	8
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm	8
4.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016	8
4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2025, Beschlussfassung 19.03.2026	11
4.2 Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Lüneburg 2017 (LRP)	14
4.3 Standortkonzept Grundschule, Sporthalle, Feuerwehr Neetze	15
4.4 Flächennutzungsplan	16
4.5 Bebauungsplan Nr. 13 „Barskamper Weg“	18
5 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans im Plangebiet 1	19
5.1 Flächen für den Gemeinbedarf im Plangebiet 1	19
5.2 Maß der baulichen Nutzung	20
5.3 Baugrenze	21
5.4 Verkehr und Erschließung	21
5.5 Öffentliche Grünfläche Sport	23
5.6 Öffentliche Grünflächen/ Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Grünordnung	23
5.7 Öffentliche Grünflächen „Versickerungsfläche“/ Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserhaushaltes	24
5.8 Oberflächenentwässerung/ Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserhaushaltes	24
5.9 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	25
5.10 Immissionsschutz	25
5.11 Klimaschutz	27
6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans im Plangebiet 2	27
6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Zuordnungsfestsetzungen	27
7 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen	28
7.1 Artenschutz	28
7.2 Bodendenkmalpflege	28
7.3 Bauverbotszone	28
7.4 Baubeschränkungszone	28
8 Weitere Angaben	29
8.1 Ver- und Entsorgung	29



8.2	Städtebauliche Werte	30
Teil II Umweltbericht		31
1	Einleitung.....	31
1.1	Kurzdarstellung des Bebauungsplans und der damit verfolgten Ziele	31
1.2	Umfang und Bedarf an Grund und Boden	31
1.3	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	31
1.4	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachplänen und deren Umsetzung bei der Planung	34
2	Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	34
2.1	Abgrenzung des Plangebiets und der vorhandenen Nutzungen	34
2.2	Umweltbelange Mensch, Gesundheit und Erholung	34
2.3	Umweltbelange Fläche und Boden	35
2.4	Umweltbelang Wasserhaushalt.....	35
2.5	Umweltbelange Luft und Klima.....	37
2.6	Umweltbelange Arten und Lebensgemeinschaften.....	37
2.7	Umweltbelang Landschaftsbild	41
2.8	Umweltbelang Kultur- und Sachgüter	42
2.9	Wechselwirkungen.....	43
3	Auswirkungen der Planung	43
3.1	Auswirkungen während der Bauphase	44
3.2	Auswirkungen während der Betriebsphase	44
3.3	Auswirkungen der Planung auf den Menschen, seine Gesundheit und die Erholung.....	44
3.4	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Fläche und Boden	46
3.5	Auswirkungen der Planung auf den Umweltbelang Wasserhaushalt	47
3.6	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Klima und Luft.....	47
3.7	Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	47
3.8	Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild	48
3.9	Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter	48
3.10	Auswirkungen auf die Wechselwirkungen	48
3.11	Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben	48
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	49
5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und ggf. Ersatzmaßnahmen.....	49
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange	49
5.1.1	Umweltbelange Mensch, Gesundheit und Erholung	49
5.1.2	Umweltbelange Fläche und Boden	50



Gemeinde Neetze – Bebauungsplan Nr. 15 „Am Sportplatz“	5
mit 1. Änderung Bebauungsplan „Barskamper Weg“	Inhalt
<hr/>	
5.1.3 Umweltbelang Wasserhaushalt.....	50
5.1.4 Umweltbelange Klima, Luft.....	51
5.1.5 Umweltbelange Arten und Lebensgemeinschaften.....	51
5.1.6 Umweltbelang Landschaftsbild	51
5.1.7 Umweltbelange Kultur- und Sachgüter.....	52
5.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange ...	52
5.2.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebietes 1	53
5.2.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet 2.....	53
6 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung	54
7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	55
8 Zusätzliche Angaben	56
8.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	56
8.2 Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB	57
9 Allgemein verständliche Zusammenfassung	58
Zusammenfassende Erklärung.....	59
Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis	60

Anlagen:

Anlage 1: Verkehrstechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 15 Gemeinde Neetze. Dr.-Ing. Schubert, Hannover im Mai 2024

Anlage 2.1: Baugrunderkundung im B-Plangebiet Nr. 15 „Am Sportplatz“ in Neetze, Büro für Bodenprüfung GmbH im Mai 2025

Anlage 2.2: ergänzende Baugrunderkundung im B-Plangebiet Nr. 15 „Am Sportplatz“ in Neetze, Büro für Bodenprüfung GmbH im Juni 2025

Anlage 3: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 15 „Am Sportplatz“ der Gemeinde Neetze, Bonk-Maire-Hoppmann GmbH 2025

Anlage 4: Lageplan, Erschließung und Oberflächenentwässerung, Ingenieurbüro für Bauwesen Ohlenroth + Brunckhorst GmbH 2025

Anlage 5: Plandarstellung Biotopkartierung, Büro Mehrung Stadt- und Landschaftsplanung 2025



Teil I Allgemeine Begründung

1 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Neetze plant im Plangebiet 1 des Bebauungsplans Nr. 15 „Am Sportplatz“ mit 1. Änderung Bebauungsplan „Barskamper Weg“ einen zukunftsfähigen Standort der Grundschule Neetze. Im Rahmen eines Standortkonzeptes wurde ein neuer zu bevorzugender Standort für die Grundschule Neetze ermittelt, an dem auch die Sporthalle sowie die Feuerwehr untergebracht werden können (vgl. Kapitel 4.3).

Dieser liegt östlich angrenzend an das Jahnstadion Neetze. Der Standort befindet sich bisher im Außenbereich. Er wird bisher nördlich des Jahnstadions als Bolzplatz und als Stellplatz im Rahmen des Vereinssports genutzt und östlich als Ackerfläche. In das Plangebiet 1 wird auch die der Erschließung dienende Verkehrsfläche bis zum Kreisverkehrsplatz, sowie der an das Plangebiet angrenzende Streifen der L221 einbezogen sowie eine Wegeverbindung nach Norden für den Fuß- und Radverkehr, die bisher Teil einer Ackerfläche ist.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Sportplatz“ mit 1. Änderung des Bebauungsplanes „Barskamper Weg“ stellt die Umsetzung der im Änderungsbereich 1 dargestellten Gemeinbedarfs- und Grünflächen aus der im Parallelverfahren aufgestellten 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Ostheide im Plangebiet 1 dar. Im Plangebiet 2 wird eine externe Maßnahmenfläche für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt.

2 Beschreibung der Plangebiete und ihrer Umgebung

Das ca. 3,64 4,12 ha große Plangebiet 1 liegt nördlich der L 221 am östlichen Ortsrand von Neetze. Es wird über einen neu errichteten Kreisverkehrsplatz erschlossen, welcher auch das südliche Wohngebiet „Barskamper Weg“ an die L 221 anbindet.



Abb. 1: Plangebiet 1 (schwarz gestrichelt umrandet); Quelle: DIGITALES ORTHOPHOTO (DOP), Stand 2024, Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

Die östliche und nordöstliche Teilfläche des Plangebietes 1 ist Teil einer großen Ackerfläche. Sie grenzt an die erschließende Zufahrt zum Jahnstadion Neetze (Anbindung an den Kreisverkehrsplatz) an. Das Plangebiet 1 beinhaltet zudem Teilflächen des südlich liegenden

Kreisverkehrsplatzes sowie der L 221, welche der Erschließung und der geplanten Ausfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen.

Der westliche Teil des Plangebietes 1 wird aktuell von einem Bolzplatz und einer Skateranlage eingenommen. Darüber hinaus ist eine wassergebundene Fläche mit Spontanvegetation vorhanden, die als Stellplatz für das Jahnstadion genutzt wird, das südwestlich des Plangebietes 1 liegt und aus zwei Fußballplätzen sowie dem Vereinsheim besteht. Durch den ansässigen Fußballverein wird das Gelände regelmäßig im Rahmen des Trainings sowie von Punktspielen genutzt.

Nordwestlich an das Plangebiet 1 angrenzend befindet sich eine landwirtschaftliche Halle, welche u.a. durch eine Fahrspur erschlossen wird, die nördlich an das Plangebiet 1 angrenzend entlangführt. Im Norden und Osten des Plangebietes erstrecken sich landwirtschaftliche Flächen in Ackernutzung. Ein als Spurbahn ausgebauter landwirtschaftlicher Weg führt nördlich aus der Ackerlandschaft zur „Bahnhofstraße“.

Südlich des Plangebietes 1 und der L 221, ebenfalls über den Kreisverkehrsplatz angebunden, wurde in den letzten Jahren im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Barskamper Weg“ ein neues Wohngebiet erschlossen und bebaut.

Das Jahnstadion liegt gegenüber dem Plangebiet auf 33 bis 34 m über NHN etwas erhöht. Der nordwestliche Teil des Plangebietes 1, der nördlich an das Jahnstadion angrenzt, liegt auf einer Höhe von ca. 30 m über NHN. Das Gelände der östlichen Teilfläche fällt von Südwesten und Westen nach Osten auf ca. 27 25 m ü NHN und nach Nordosten und Norden bis auf ca. 25,5 m über NHN ab. Insgesamt weist das Gelände im Plangebiet somit einen maximalen Höhenunterschied von ca. 5 m auf. Östlich angrenzend an das Plangebiet 1 fällt es nach Nordosten und Norden bis zu der o.g. Spurbahn um ca. 7 m ab. Somit liegt das Plangebiet 1 auf einer Kuppe. Das südliche Wohngebiet Barskamper Weg liegt jedoch gegenüber dem Plangebiet 1 weiter erhöht auf bis zu 38 m ü NHN im Süden am Barskamper Weg.



Abb. 2: Plangebiet 2 (schwarz gestrichelt umrandet); Quelle: DIGITALES ORTHOPHOTO (DOP), Stand 2024, Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2026 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

Plangebiet 2 liegt im Nordosten von Neetze, östlich der Kreisstraße 5 (K5) ungefähr auf Höhe des Gewerbegebietes. Es wird über den „Bockelheideweg“ erschlossen, der an die K 5 anbindet. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes 2 fließt der Brummelbach. Das Plangebiet ist eine Teilfläche des Flurstücks 2/1 der Flur 12 der Gemarkung Neetze und umfasst eine

Gesamtfläche von 9.923 m². Das Plangebiet stellt eine kleine Ackerfläche innerhalb eines Waldgebietes dar. So sind das übrige Flurstück 2/1 sowie das nordwestlich und nördlich angrenzende Flurstück bewaldet. Südwestlich des Plangebiets 2 und des Brummelbaches grenzt eine größere Ackerfläche an. Das Plangebiet 2 liegt auf ca. 13 m ü NHN.

3 Rechtsgrundlage und Verfahren

Dieses Bauleitplanverfahren wird nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) durch Artikel 3 des Gesetzes v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) durchgeführt. Außerdem liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), zugrunde.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

4 Zu beachtende Plangrundlagen

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 ist aktuell gültig. Die Vereinbarkeit mit den gültigen Zielen der Raumordnung wird im Kap. 4.1.1 dargelegt.

Im Jahr 2017 wurde ein Verfahren zur Neuaufstellung des RROP begonnen. Derzeit liegt der 1. Entwurf (Dezember 2022) der Neuaufstellung des RROP öffentlich aus. Die darin enthaltenen Ziele der Raumordnung sind noch nicht als Ziele in Aufstellung zu werten, da noch keine Abwägung der Stellungnahmen und Neufassung des Entwurfes erfolgt ist (vgl. Kap. 4.1.2). Das Beteiligungsverfahren zum 2. Entwurf wurde am 15.07.2025 abgeschlossen. Aktuell erfolgen die Sichtung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen. Sollte eine wesentliche Änderung des Entwurfs erforderlich sein, wird ein 3. Entwurf erstellt und erneut in die Beteiligung gegeben. Die gegenüber dem 1. Entwurf unveränderten Planteile mit Zielcharakter des 2. Entwurfes sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4a ROG als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu werten.

4.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016

Der Abbildung 2 ist ein Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2003 des Landkreises Lüneburg in der Fassung der 2. Änderung 2016 zu entnehmen. Die Lage der Plangebiete ist mit einer schwarzen Umgrenzungen gekennzeichnet.

Im gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm wird Neetze neben Barendorf als Grundzentrum für die Samtgemeinde Ostheide ausgewiesen.

Plangebiet 1

Das Plangebiet 1 grenzt nördlich an die L 221 an, die als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung sowie als Trasse des regional bedeutsamen Busverkehrs dargestellt wird. Auch die K5 (Bahnhofstraße), die in der Ortsmitte von Neetze von Norden an die L 221 anbindet, wird als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt sowie außerdem als regional bedeutsamer Radwanderweg.



Abb.3: Auszug aus dem RROP 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung der Lage der Plangebiete (schwarze Linie) (ohne Maßstab). Quelle: Landkreis Lüneburg (2016).

Das Plangebiet 1 ist, wie ganz Neetze, Teil eines Vorbehaltsgebietes ruhige Erholung in Natur und Landschaft. An das Plangebiet 1 grenzt nördlich ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft an sowie von Süden her ein kleiner Ausläufer eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen Ertragspotentials hinein. Nach Auswertung der Karte zur Bodenfruchtbarkeit des NIBIS Kartenservers (LBEG 2024 b) wird den Böden in diesem Bereich, wie auch den Bodenausprägungen südöstlich des Plangebietes 1 und der L 221 eine nur mittlere Ertragsfähigkeit zugewiesen. Wohingegen weiter nördlich Böden mit hoher Fruchtbarkeit ausgeprägt sind, die im RROP jedoch nicht als Vorbehaltsgebiet ausgewiesen werden.

Der Verlauf der L 221 stellt die Grenze zwischen naturräumlichen Landschaftseinheiten dar. Weitere zeichnerische Festlegungen gibt es nicht.

Die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 15 „Am Sportplatz“ mit erster Änderung des Bauungsplanes „Barskamper Weg“ ist mit den Grundsätzen der Raumordnung (Vorbehaltsgebiet Erholung, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft) vereinbar. Die Erholungseignung der Landschaft wird durch die Abrundung des Siedlungsbereiches nicht beeinträchtigt, zumal der gesamte Siedlungsbereich von Neetze in diese Darstellung einbezogen ist. Durch das Plangebiet 1 verlaufen keine für die Erholung genutzten Wegeverbindungen, die durch die Planung beeinträchtigt würden oder entfallen. Eine unbefestigte Fahrspur, die bisher durch das Plangebiet 1 und nördlich an der Grenze des Plangebietes 1 entlangführt, dient der Erschließung eines landwirtschaftlichen Hallenstandortes im Außenbereich und ist nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Zudem geht für die Festsetzung des Plangebietes 1 nur eine kleinere randliche Teilfläche mit der

Ausweisung als Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen Ertragspotentials verloren.

Gemäß RROP 1.1.03 sind bei der kommunalen Bauleitplanung verstärkt die Erfordernisse des Klimawandels und des Klimaschutzes zu berücksichtigen.

Dazu gehören zum Beispiel:

- Förderung kompakter Bebauungs- und Siedlungsformen,
- Förderung der Innenentwicklung,
- Verkehrsvermeidung,
- bestmögliche Erschließung von Wohngebieten an den ÖPNV,
- Erhaltung und möglichst Vermehrung der Speicherkapazitäten für klimarelevante Gase (Wälder und Gehölze, organische Böden).

Südlich des Plangebietes 1 und der L 221 wurde im Dezember 2019 der Bebauungsplan Nr. 13 „Barskamper Weg“ rechtswirksam, wo in zwei Bauabschnitten 85 Baugrundstücke für ca. 200 EinwohnerInnen ermöglicht wurden (Gemeinde Neetze 2019). Dieses Gebiet erfüllt die Zielstellung, im Grundzentrum Neetze eine ausreichende Wohnraumversorgung sicherzustellen.

Das Plangebiet 1, in dem der neue Standort der Grundschule sowie der Sporthalle entstehen soll, liegt unmittelbar nördlich des neuen Wohngebietes, wo bereits aktuell und auch zukünftig ein Großteil der Neetzer Grundschulkinder wohnt bzw. wohnen wird.

Im Rahmen der Planung wird dem Ziel der Raumordnung Rechnung getragen, eine ausreichende Grüngestaltung der Ortsränder zu sichern und zu entwickeln (RROP 3.1.1. 06). Nach Norden und Osten wird eine Fläche mit Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Zu berücksichtigen ist, dass das Plangebiet 1 Teil einer ungliederten großen Ackerfläche ist und somit in diesem Bereich keine wertvollen Landschaftsteile in Anspruch genommen werden. Zudem wird im südwestlichen Bereich des Plangebietes 1, angrenzend an das Jahnstadion, eine Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um bereits vorhandene Bäume am Plangebietsrand zu erhalten. An dem Standort wird kein Eingriff in Wälder, Gehölze oder organische Böden geplant.

Das Plangebiet 1 liegt in unmittelbarer Nähe eines neu eingerichteten Haltepunktes der regionalen Hauptbuslinie 5100 östlich des neuen Kreisverkehrsplatzes und ist somit bestmöglich an den ÖPNV angebunden.

Der Begründung zum RROP zu 1.1.03 „Erfordernisse des Klimawandels und des Klimaschutzes“ ist zu entnehmen: „Insbesondere angesprochen ist die kommunale Bauleitplanung. Sie kann in vielfältiger Weise direkt und indirekt einen wirksamen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Die Regionalplanung kann und will keinesfalls die Gestaltungsspielräume der Planungshoheit einengen, sie ist sich auch selbstverständlich darüber bewusst, dass Klimaschutz nicht der einzig wichtige Belang ist, der alle anderen Belange automatisch überwiegt. Es geht vielmehr darum, die zweifellos dringenden Aspekte des Klimaschutzes in die Planung stärker als bisher einzubeziehen und sich mit diesem Thema auseinander zu setzen. Es geht auch darum, die Möglichkeiten auszuschöpfen, die die Instrumente des Bau- und Planungsrechts bieten. [...] Kompakte Bauformen, die bei geschickter Bauweise durchaus ein hohes Maß an Individualität bieten können, senken den spezifischen Energieverbrauch durch eine geringere Außenhülle erheblich. Die Wirksamkeit von Solaranlagen hängt wesentlich von der Ausrichtung der Gebäude und der Verschattung von Gebäuden untereinander ab. Das Planungsrecht ermöglicht hierzu entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan. Neben „aktiven“ Anlagen wie Photovoltaikanlagen oder Kollektoren gehört hierzu auch die „passive“ direkte Nutzung der Sonnenenergie durch Öffnung der Gebäude nach Süden und weitgehende Schließung nach Norden. [...]

Die Planung eines neuen Grundschulstandortes mit Sporthalle und Feuerwehrstandort birgt Chancen, den Erfordernissen des Klimaschutzes nachzukommen, insbesondere indem die Planung energieeffizientester Bauten mit gemeinsamer regenerativer Energieversorgung, im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit möglichen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie durch solarthermische Anlagen zur Wärme- und Kälteerzeugung erfolgen kann.

Plangebiet 2

Plangebiet 2 liegt im Bereich der Darstellungen eines Vorbehaltsgebietes Forstwirtschaft sowie eines Vorbehaltsgebietes Erholung. Die festgesetzte Maßnahmenfläche betrifft keinen Wald, sondern eine kleine, von Wald umgebene Ackerfläche. Somit betrifft das Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft Plangebiet 2 nicht. Die Extensivierung eines Grünlandes im Plangebiet 2 steht dem Vorbehaltsgebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft nicht entgegen.

4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2025, Beschlussfassung 19.03.2026

Am 19.03.2026 hat der Kreistag des Landkreises Lüneburg das Regionale Raumordnungsprogramm 2025 beschlossen. Die entsprechende Fassung ist auf der Internetseite des Landkreises Lüneburg abrufbar.

1. Entwurf Dezember 2022

~~Zwar sind die Ziele der Neuaufstellung des RROP noch nicht als Ziel in Aufstellung zu werten, da noch keine Abwägung der Stellungnahmen. Jedoch wird nachfolgend bereits auf diese eingegangen, um abzu prüfen, ob die Planung ihnen, sollten Sie sich ausreichend verfestigt haben, nicht entgegensteht.~~

Zeichnerische Darstellungen

Neetze wird weiterhin der Status eines Grundzentrums zugewiesen. In Gelb wird das zentrale Siedlungsgebiet dargestellt.

Das Plangebiet 1 grenzt an das zentrale Siedlungsgebiet, getrennt durch die L 221 (Bleckeder Landstraße) nördlich an. Der Versorgungskern von Neetze wird entlang der L 221 (Bleckeder Landstraße) dargestellt.

Der Landschaftsausschnitt, in dem das Plangebiet 1 liegt, wird nicht weiter als Vorbehaltsgebiet Erholung dargestellt.

Die L 221 wird als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt sowie außerdem als Vorranggebiet bedeutsamer Wanderweg „Radfahren“. Entlang der L 221 wird weiterhin die Grenze zwischen naturräumlichen Landschaftseinheiten dargestellt. Weitere zeichnerische Festlegungen gibt es nicht.

Der zeichnerischen Darstellung ist in einer Entfernung von etwa 300 m per Luftlinie nordwestlich des Plangebietes 1 ein Vorbehaltsgebiet Bahnstation zu entnehmen. Es befindet sich im Bereich des aktuell nicht betriebenen Bahnhalt punktes der Bahnstrecken Lüneburg - Bleckede an der Bahnhofsstraße und wird von der vorliegenden Planung nicht berührt.

Gemäß der beschreibenden Darstellung sollen die in der zeichnerischen Darstellung als Vorbehaltsgebiet Bahnstation festgelegten Bahnstationen an den Bahnstrecken Lüneburg - Bleckede für eine Reaktivierung der Bahnstrecken gesichert werden.

Das Plangebiet 2 wird als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials dargestellt. Zudem legt es im Bereich eines Vorbehaltsgebietes Biotopverbund. Der südlich an das Plangebiet 2 angrenzende Brummelbach wird als linienförmiges Vorranggebiet Biotopverbund dargestellt.

Im Zuge der Festsetzung einer Maßnahmenfläche zur Entwicklung eines extensiven Grünlandes und dessen Pflege unter Verzicht auf ertragssteigernde Düngung und Pflanzenschutz dient der Vorbehaltsfunktion Biotopverbund, indem die Eignung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften verbessert wird. Die Flächenextensivierung kommt auch dem Brummelbach als linienförmiges Vorranggebiet Biotopverbund zugute. Die Maßnahmenfestsetzung steht dem Vorbehalt Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials nicht entgegen. Im Plangebiet 2 ist weiterhin eine extensive Grünlandnutzung möglich.

Beschreibende Darstellungen

Als geplanter Grundsatz der Raumordnung sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (2.1.1. 02).

Bei der Siedlungsentwicklung sollen kompakte Siedlungsstrukturen geschaffen werden; einer Zersiedelung der Landschaft und einem Zusammenwachsen von Siedlungsteilen soll entgegen gewirkt werden (2.1.1. 06).

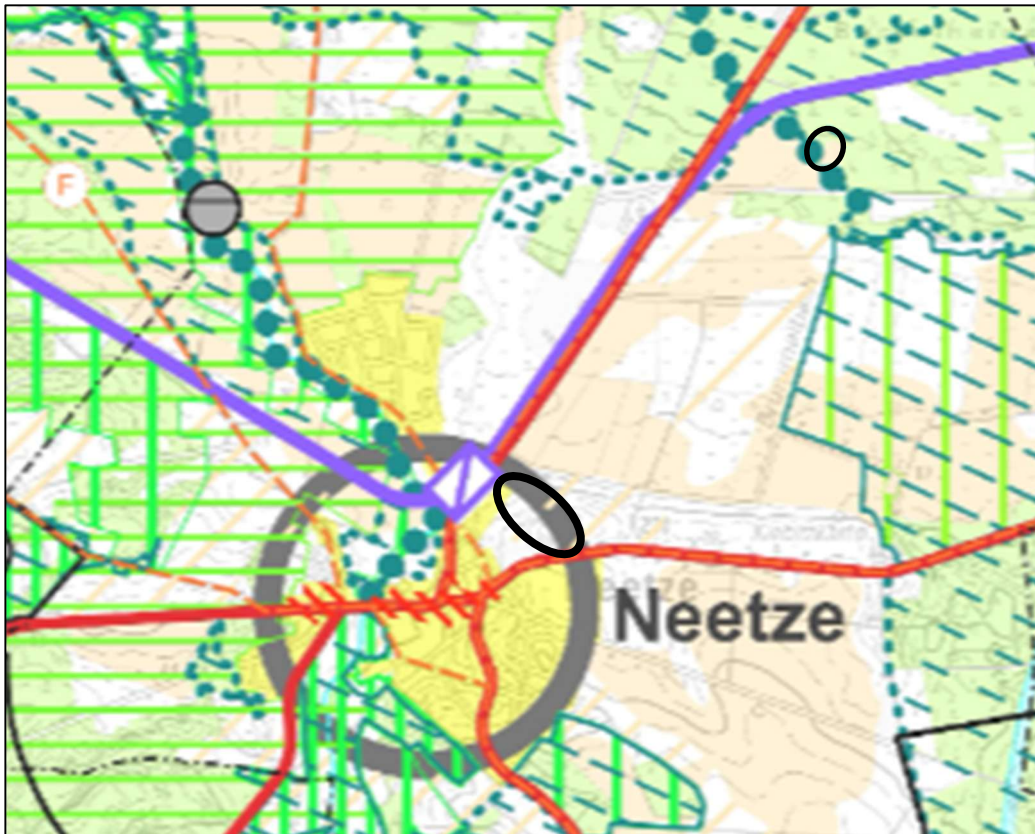


Abb. 4: Auszug aus dem RROP 2025 Beschlussfassung 19.03.2026 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung der Lage der Plangebiete (schwarze Umrandungen (ohne Maßstab). Quelle: Landkreis Lüneburg (2026).

Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend, klima- und umweltgerecht sowie unter Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes gestaltet werden. Siedlungsränder sollen durch eine naturnahe Bepflanzung in die Landschaft eingebunden werden (2.1.1. 07).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 wird mit dem **Plangebiet 1** unter Berücksichtigung des neuen Wohngebiets "Barskamper Weg" südlich der L 221 das Siedlungsgebiet von Neetze am östlichen Ortseingang kompaktiert werden. Eine Zersiedelung der Landschaft wird vermieden. Der neu entstehende Siedlungsrand wird durch Bepflanzung in die Landschaft eingebunden. Dies wird durch die Festsetzungen von Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 15 verdeutlicht.

Nach dem **RROP 2025** sollen zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen [des Landkreises] in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnahe in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden. (2.2. 01).

Da der Gebäudebestand der Neetzer Grundschule den Anforderungen an zeitgemäßes Lernen und schulisches Leben nicht mehr gerecht wird, soll an einem neuen Standort ein neues, energieeffizientes, zeitgemäßes Schulgebäude errichtet werden, das eine qualitätsvolle Bildung für die Grundschüler im Einzugsbereich der Samtgemeinde Ostheide sichert. Der neue Standort im Plangebiet befindet sich für die aus Neetze stammenden Grundschüler zum jeweiligen Wohnort ortsnah und in zumutbarer Entfernung (Vgl. Kap. 4.3).

Folgende Grundsätze zu Natur und Landschaft sowie zur Landwirtschaft sind im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanes Nr. 15 im Plangebiet 1 zu berücksichtigen:

Die in der zeichnerischen Darstellung als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft – auf Grund besonderer Funktionen festgelegten Gebiete sollen aufgrund ihrer besonderen Bedeutung als Beregnungsflächen mit Bedeutung für den Hackfrüchteanbau gesichert werden (3.2.1. 03).

Im Plangebiet 1 kann keine besondere Eignung für Arten- und Lebensgemeinschaften festgestellt werden. Das Plangebiet 1 und die angrenzende landwirtschaftliche Fläche werden bisher nicht als Beregnungsfläche für den Hackfruchtanbau genutzt. Das Plangebiet 1 liegt am Ortsrand von Neetze und ist somit aufgrund seiner Lage von Bedeutung für das Landschaftsbild. Zu berücksichtigen ist, dass die große ungegliederte Ackerfläche, zu der das Plangebiet 1 gehört, im Landschaftsrahmenplan (Kapitel 4.2) zu einem Gebiet mit Erfordernissen der Strukturaneicherung und Förderung der Strukturvielfalt gerechnet wird. Landschaftsbildaneichernde Strukturen fehlen hier somit bisher.

„Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert werden, auf dem es anfällt“ (3.2.4 05). An diesem Grundsatz wird im Rahmen der Planung festgehalten. Das Festsetzen einer Versickerungsfläche im Nordosten sowie die textliche Festsetzung zur Ausmuldung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet.

Der Ausbau und die Nutzung solarer Strahlungsenergie sollen flächensparend und bevorzugt im Innenbereich erfolgen und dabei durch eine geeignete Bauleitplanung unterstützt werden (4.2.1 08).

Die Erdwärmennutzung (Geothermie) soll, soweit hydrogeologisch günstig sowie wasserrechtlich zulässig, ausgebaut werden (4.2.1 09).

Um den Anforderungen an eine energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung gerecht zu werden, sollen lokale und regionale Energieversorgungskonzepte angestrebt werden. Die Möglichkeiten und Potenziale zur Energieeinsparung und effizienten Energienutzung sollen identifiziert und verstärkt genutzt werden. (4.2.1 10).

Im Rahmen der Planung eines neuen Grundschulstandortes in Verbindung mit dem Standort der neuen Ortsfeuerwehr und der Sporthalle sollen die Potenziale zur Energieeinsparung und effizienten Energienutzung im Sinne einer energieeffizienten und klimagerechten Siedlungsentwicklung voll ausgeschöpft werden. Am Ortsrand von Neetze lassen sich dabei auch Erdwärme- oder Photovoltaikpotentiale einbeziehen.

„Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll eine Hochwasserminimierung angestrebt werden, zu der auch die ortsnahe Niederschlagsversickerung gehört. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens erhalten werden“ (3.2.4 05).

Im Plangebiet 1 wird eine ortsnahe Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen. Da teilweise Bodenverhältnisse mit schlechter Sickerfähigkeit anstehen, wird eine angemessene Rückhalte- und Versickerungsfläche festgesetzt, die dem Schutz vor Überflutungen und Hochwasser dient.

4.2 Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Lüneburg 2017 (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan ist ein nicht abstimmungspflichtiger Fachplan. Er stellt jedoch eine wichtige Abwägungsgrundlage zur Landschafts- und Raumplanung dar.

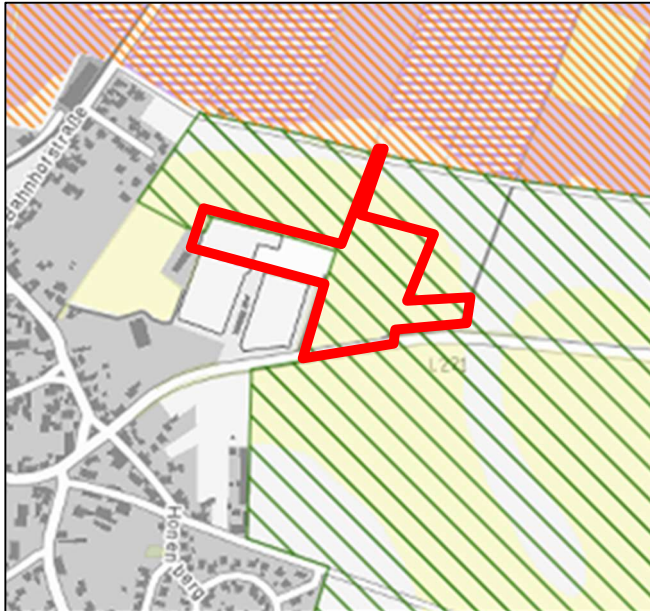


Abb. 5: Auszug zeichnerische Darstellung Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2017, Zielkonzept, Geoportal Landkreis Lüneburg mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes 1 (rote Linie) (ohne Maßstab).

Im Plangebiet 1 für die Grundschule, Sporthalle und den mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit für die ackerbauliche Nutzung“ farblich gelb dargestellt. Nach Auswertung des Niedersächsischen Bodeninformationssystems, Karte Bodenfruchtbarkeit ist jedoch nur eine mittlere Bodenfruchtbarkeit ausgebildet (LBEG 2024).

Außerdem ist das Plangebiet 1 randlich Teil eines größeren Gebietes mit Erfordernissen der Strukturanreicherung und Förderung der Strukturvielfalt „SF 02“ (grüne Schraffur).

Die konkreten Zielstellungen gemäß dem Maßnahmendatenblatt sind

- Entwicklung naturnaher Landschaftselemente
- Entwicklung des Landschaftsbilds/ Förderung der Erholungsnutzung
- Reduzierung der Winderosion (empfindlicher Bereich hinsichtlich der Winderosionsgefahr).

Als Maßnahmen mit hoher Priorität (1) werden u.a. Maßnahmen aufgeführt:

- Erhaltung und Entwicklung extensiv bzw. ungenutzter Saumstrukturen
- Entwicklung von artenreichen Ackerrandstreifen, mind. 3 m Breite
- Anlage von einjährigen und mehrjährigen Blühstreifen (bspw. angrenzend an bestehende Hecken) mind. 5 m Breite.

Im Maßnahmendatenblatt wird ausgeführt, dass eine Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen (bspw. bei erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds) möglich ist.

Für das Plangebiet 1 wird keine hohe Wertigkeit des Landschaftsbildes dargelegt. Es gehört zu unzerschnittenen, verkehrssarmen Landschaftsräumen der 2. Kategorie (5 bis 10 km²).

Im Rahmen der Bauleitplanung wird die Einbindung des Plangebietes 1 in die angrenzende Landschaft vorgesehen. Es wird dafür bereits im Vorentwurf eine randliche Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die geplante Anpflanzfläche wird ein bereicherndes Landschaftselement in der bisher ausgeräumten Ackerlandschaft am neu gebildeten Ortsrand von Neetze darstellen. Er wird auch zum Windschutz und zur Reduzierung der Winderosion beitragen.

Plangebiet 2

Das Plangebiet 2 liegt im Bereich des Darstellung als Biotopverbund-Entwicklungsfläche. Der Brummelbach wird als Biotopverbundachse dargestellt. Die im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzte Maßnahme, die zur Extensivierung der Bodennutzung im Plangebiet 2 und der Entwicklung eines extensiven Grünlandes im Anschluss an den Verlauf des Brummelbaches dient, kommt dem Biotopverbund zugute.

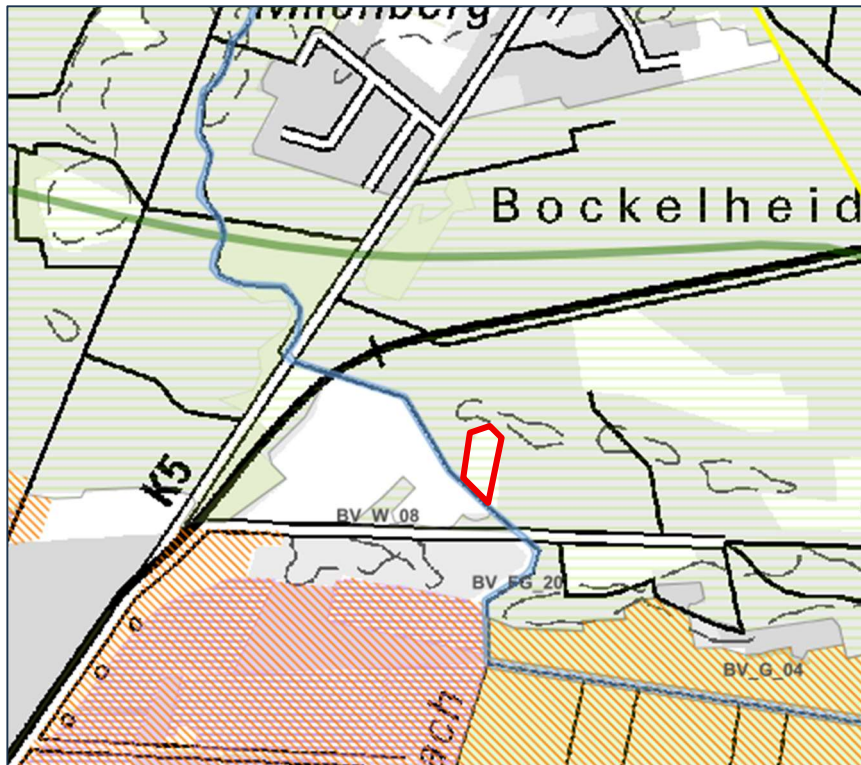


Abb. 6: Auszug zeichnerische Darstellung Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2017, Zielkonzept, Geoportal Landkreis Lüneburg mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes 2 (rote Linie) (ohne Maßstab).

4.3 Standortkonzept Grundschule, Sporthalle, Feuerwehr Neetze

Für die Planung des neuen Grundschulstandortes unter Berücksichtigung der Ansiedlung eines neuen Feuerwehrstandortes und der Neuplanung einer Sporthalle wurde auf Anforderung des Landkreises Lüneburg ein Standortkonzept erarbeitet (Samtgemeinde Ostheide, 2023).

Im Rahmen des Standortkonzeptes wird das Plangebiet 1 mit zwei alternativen Grundschulstandorten sowie dem aktuellen Standort verglichen. Nach Auswertung der Vorgaben der Regionalen Raumordnung, des Landschaftsrahmenplans sowie der Berücksichtigung der Lage der Alternativstandorte im Siedlungsgebiet von Neetze in Bezug auf den aktuellen Schulstandort (Analyse der Schulwege unter Berücksichtigung der Siedlungsentwicklung) wird dem Plangebiet gegenüber den beiden Alternativstandorten der Vorzug gegeben.

Unter dem Aspekt der Innenentwicklung wäre der aktuelle Grundschulstandort zu bevorzugen. Der überwiegende Gebäudebestand stammt jedoch aus den 1950er und 1960er Jahren und ist in einen energetisch schlechten baulichen Zustand.



Abb. 7: Standortkonzept Grundschule, Sporthalle Feuerwehr Neetze, Titelblatt, Samtgemeinde Ostheide 2023, (ohne Maßstab).

Eine energetische Sanierung der Altbauten müsste ohnehin vorgenommen werden. Die Bestandsgebäude weisen zudem eine eingeschränkte Barrierefreiheit auf, die aufgrund unterschiedlicher Höhenlagen schwer herzustellen ist. Sie erfüllen außerdem nicht die Anforderungen an Ganztagsbetreuung und weisen kein auf aktuelle Unterrichtsmethoden angepasstes Raumkonzept auf. Erforderliche Umbaumaßnahmen oder der Komplettabriss und Neuaufbau vor Ort (gemäß einer vorliegenden Machbarkeitsstudie) würden Interimslösungen für die gesamte Grundschule (Containernutzung) erfordern.

Dies berücksichtigend kommt dem Neubau eines energieeffizienten Gebäudes, welches den Anforderungen an die Ganztagsbetreuung und aktuelle Unterrichtsmethoden gerecht wird, im Plangebiet ein Vorteil zu, wenn auch Flächen im bisherigen Außenbereich neu in Anspruch genommen werden müssen.

An einem Neustandort kann der Einsatz regenerativer Energien besser geplant und bemessen werden, ggf. auch unter Einbeziehung von Freiflächenpotentialen. In einer vorliegenden Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudien zur Grundschule Neetze (Samtgemeinde Ostheide 2021) ist bisher in die Bewertungen nur KfW 55-Standard einbezogen worden.

4.4 Flächennutzungsplan

Wirksamer Flächennutzungsplan

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet 1 Flächen für die Landwirtschaft dar. Das angrenzende Jahnstadion mit zwei Fußballplätzen sowie dem Vereinsheim wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ dargestellt. Südlich der L 221 und des Plangebietes 1 wird eine Wohnbaufläche dargestellt. Hier entwickelt sich aktuell das neue Baugebiet „Barskamper Weg“. Nördlich und östlich des Plangebietes 1 liegen Flächen für die Landwirtschaft.

Das Plangebiet 2 wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, die angrenzenden Waldflächen als Fläche für Wald.

29. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan wird die 29. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Ostheide durchgeführt. Diese soll unter anderem die Entwicklung des neuen Grundschulstandortes sowie der Feuerwehr und Sporthalle im **Plangebiet 1** vorbereiten. Sie hat im Mai bis Juni 2023 bereits frühzeitig öffentlich ausgelegen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden parallel um Stellungnahme gebeten.

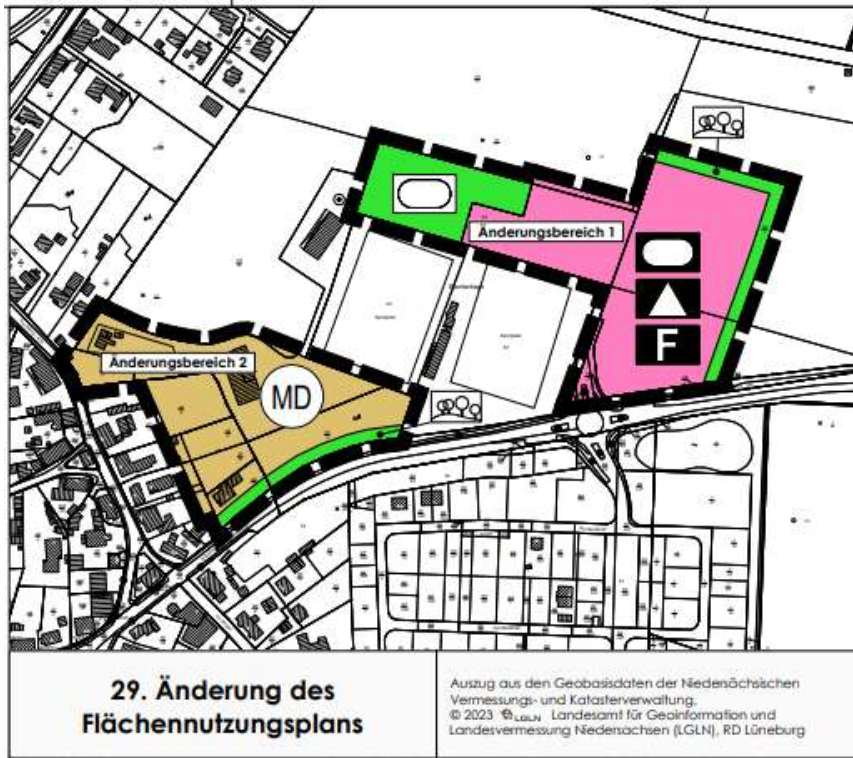


Abb. 8: Vorentwurf der 29. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Ostheide für die Gemeinde Neetze, 2023, (ohne Maßstab).

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft zwei Änderungsbereiche. Im Rahmen des Entwurfes des Bebauungsplan Nr. 15 „Am Sportplatz“ mit 1. Änderung des Bebauungsplanes „Barskamper Weg“ wird Änderungsbereich 1 verbindlich entwickelt.

Im Änderungsbereich 1 wird eine Gemeinbedarfsfläche zur Unterbringung des neuen Grundschulstandortes sowie der Sporthalle und des neuen Feuerwehrstandortes dargestellt.

Außerdem wird nördlich des Jahnstadions die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ zur Aufnahme eines Bolzplatzes sowie einer Skateranlage erweitert. In diesem Bereich ist auch ein Basketballfeld geplant.

Der Änderungsbereich 1 wird direkt an einen neu eingerichteten Kreisverkehrsplatz angebunden. Auf Basis des nun vorgelegten Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Sportplatz" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes „Barskamper Weg“ ist zu prüfen, in welchem Umfang ein Ausbau der Erschließung erforderlich wird.

Nach Osten und Norden gegenüber der angrenzenden freien Landschaft wird ein 10 m breiter Grünstreifen mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ dargestellt. Damit wird dem Ziel der Raumordnung 3.1.1. 06 Rechnung getragen, eine ausreichende Grüngestaltung der Ortsränder zu sichern und zu entwickeln.

~~Konkrete Festsetzungen zur Bepflanzung werden Teil des Bebauungsplanentwurfes, welcher gemäß § 3 Abs. 2 BauGB förmlich ausgelegt werden wird.~~

4.5 Bebauungsplan Nr. 13 „Barskamper Weg“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Neetze Nr. 13 „Barskamper Weg“, welcher 2019 rechtswirksam wurde, reicht mit einer nördlich festgesetzten Straßenverkehrsfläche in das Plangebiet hinein. Diese Festsetzung betrifft die Verkehrsfläche im Bereich des neu errichteten Kreisverkehrsplatzes mit der Anbindung für das Jahnstadion und das Plangebiet.

Die Verkehrsfläche ist voraussichtlich im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 15 auf Basis eines Erschließungskonzeptes, weiter auszubauen.

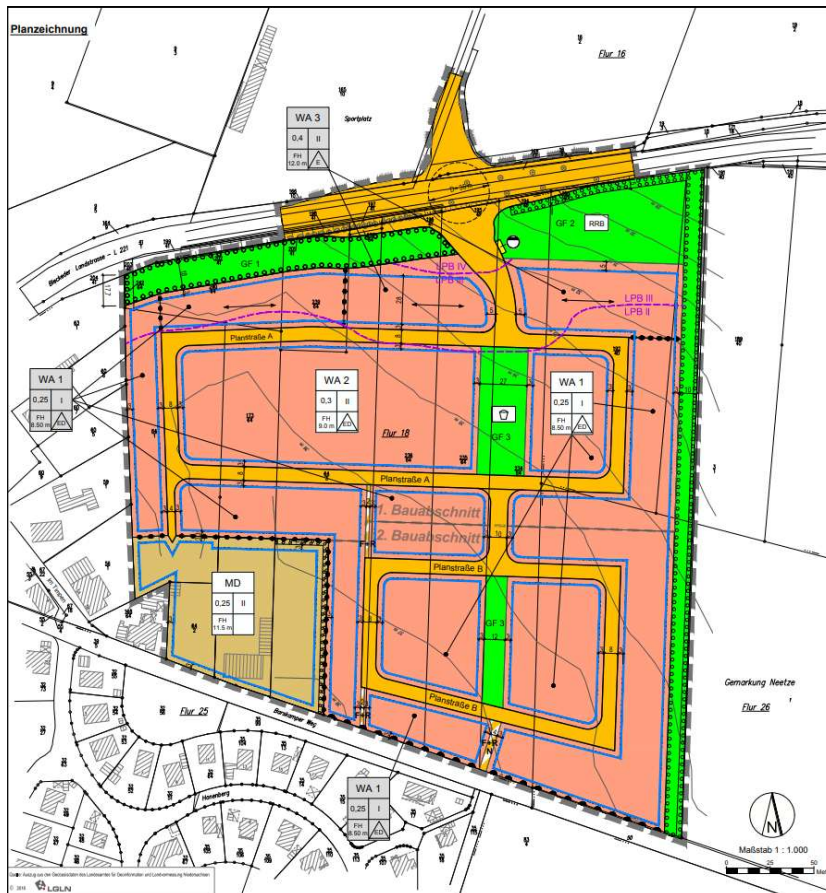


Abb. 9: Auszug Planzeichnung Bebauungsplan Gemeinde Neetze Nr. 13 „Barskamper Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften 2019 (ohne Maßstab).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden weit überwiegend Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, im Südwesten angrenzend an den Barskamper Weg, der bestehenden Nutzung entsprechend, eine Dorfgebietsfläche, randlich im Osten und Norden sowie außerdem als zentraler Grünzug werden Grünflächen festgesetzt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Sportplatz“ mit 1. Änderung des Bebauungsplanes „Barskamper Weg“ wird der durch den Bebauungsplan Nr. 13 entwickelte Siedlungsbereich von Neetze nach Norden durch die Festsetzungen im Plangebiet abgerundet und hier Gemeinbedarfsnutzungen angeordnet, die auch den Bewohnern des neuen Baugebietes dienen.

5 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans im Plangebiet 1

In den nachfolgenden Kapiteln wird nur auf Plangebiet 1 eingegangen, auch wenn die Nummer „1“ nicht erwähnt wird.

5.1 Flächen für den Gemeinbedarf im Plangebiet 1

Im Norden des Plangebietes 1 wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

~~Damit werden die Zweckbestimmungen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan „Schule, Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Feuerwehr“ einzelnen Teilflächen zugeordnet.~~

Dafür werden Flächen nördlich des Jahnstadions sowie die große nordöstliche Teilfläche des Plangebietes vorgesehen. Hier besteht die Möglichkeit unter Nutzung des vorhandenen Platzangebotes von ca. ~~18.000 m²~~ 14.500 m² eine zeitgemäße, energieeffiziente, dem Unterrichtskonzept angepasste Grundschule mit dem Schulhof und eine schulischen Zwecken sowie dem Vereinssport dienende Sporthalle ~~sowie auch die erforderliche Bushalte- und Wendeanlage sowie eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen~~ unterzubringen.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird zudem festgesetzt, dass den jeweiligen Zwecken dienende Nebenanlagen und Einrichtung, wie bspw. ein Schulhof, zulässig sind, solange sie der Eigenart der Gemeinbedarfsfläche nicht widersprechen. Dies dient dazu, die Funktionalität der Flächen für die schulischen Bildungs- und Sporteinrichtungen zu unterstützen, ohne die Nutzungsmöglichkeiten der Fläche oder das Gesamtkonzept des Plangebietes einzuschränken. Nebenanlagen tragen dazu bei, dass die Fläche ihrer vorgesehenen Bestimmung gerecht wird, indem sie ein angemessenes Umfeld für die jeweiligen Nutzungen bieten.

Nebenanlagen, die für die Versorgung mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser notwendig sind, sind ebenfalls im Bereich der Gemeinbedarfsfläche zulässig. Diese Infrastruktureinrichtungen sind notwendig, um eine funktionierende und nachhaltige Nutzung der Gemeinbedarfsflächen sicherzustellen. Die Festsetzung gewährleistet die Unterbringung von die schulischen und sportlichen Gebäude mit erneuerbaren Energien versorgenden Anlagen im Plangebiet.

~~Die Bushalte- und Wendeanlage sowie die Stellplätze sollen dabei südlich, angrenzend an den Feuerwehrstandort angeordnet werden. Damit verbleiben alle Verkehre südlich außerhalb des eigentlichen Grundschulstandortes. Im Rahmen eines noch vorzulegenden Erschließungskonzeptes wird die Trennung von motorisiertem und fußläufigem Verkehr bzw. Radverkehr vorgesehen.~~

Es besteht die Möglichkeit, entweder die Schule östlich und die Sporthalle nördlich des Jahnstadions anzuordnen oder die Sporthalle nach Osten zu verlegen. ~~Anhaltspunkte für Vorteile der einen oder anderen Variante werden sich u.a. aus einem noch vorzulegenden Schallgutachten ergeben. Beide Varianten sind aufgrund des Platzangebotes am Standort möglich.~~

Die Zweckbestimmung "Feuerwehr" wird einer südlich abgeteilten Fläche für den Gemeinbedarf zugeordnet, die unmittelbar an die L 221 angrenzt.

Der bisherige Feuerwehrstandort in Neetze ist für ein zeitgemäßes Feuerwehrhaus nicht mehr angemessen. Angemessene Erweiterungen des bestehenden Feuerwehrhauses am bisherigen Standort sind nicht möglich. Daher wird ein Neubau für die Feuerwehr erforderlich.

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" mit einem Platzangebot von 4.300 m² für ein Feuerwehrgebäude mit 5 Boxen sowie angemessenen Bewegungs- und Aufstellflächen sowie Stellplätzen wird direkt an die L 221 gerückt, da die geplante Nutzung gegenüber den einwirkenden Straßenverkehrsimmissionen weniger schutzbedürftig ist. Außerdem sollen die Feuerwehrverkehre möglichst von den Verkehren zum Schulstandort getrennt werden. Die Zufahrt zum Feuerwehrstandort soll über die Anbindung an den Kreisverkehrsplatz

mit direkter Zufahrt geplant werden. Für den Einsatzfall soll außerdem eine direkte Ausfahrt auf die L 221 im Südosten des Plangebietes ermöglicht werden (s.u. Kapitel 5.4 Verkehr und Erschließung). Gemäß dem vorliegenden Vorkonzept zur Erschließung ist die Fläche angemessen zur Unterbringung der erforderlichen PKW-Stellplätze für die Feuerwehrkameraden (ca. 30 Stellplätze).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ sowie „Schule/Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese wird den Anforderungen an die Errichtung einer Grundschule mit Sporthalle sowie eines Feuerwehrgebäudes auf der jeweiligen Teilfläche gerecht. Diese kann gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO jedoch maximal bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Zahl der Vollgeschosse

Es werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Diese Festsetzung entspricht der Bebauungsmöglichkeit im südlichen Baugebiet, wo der Bebauungsplan Nr. 13 "Barskamper Weg" in weiten Teilen des Plangebietes eine zweigeschossige Bauweise zulässt. In der zweigeschossigen Bauweise können auch Staffelgeschosse zulässig sein. Zudem wird so der Bau ausreichend dimensionierte Grundschul- sowie Feuerwehrgebäude in dem Bereich des Plangebiets ermöglicht. Die Festlegung auf zwei Vollgeschosse stellt sicher, dass die Bebauung im Einklang mit der benachbarten Umgebung steht, insbesondere da das Plangebiet gegenüber der östlich angrenzenden freien Landschaft auf einer Kuppe liegt. Die Festsetzung eines dritten Vollgeschosses würde der Ortsrandlage nicht gerecht.

Gleichzeitig wird ausreichend Gestaltungsspielraum für die erforderlichen öffentlichen Einrichtungen geschaffen, die für die Versorgung der umliegenden Wohngebiete wichtig sind.

Firsthöhe als Höchstmaß

Für die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird eine maximale Firsthöhe von 12 m festgesetzt. Diese entspricht der im südlichen Baugebiet zugelassenen maximalen baulichen Höhe. Sie ergibt zudem genügend Spielraum für den Bau einer den Anforderungen entsprechenden Grundschule, auch wenn sich oberhalb des zulässigen 2. Vollgeschosses im Rahmen eines der Bauleitplanung nachfolgenden Architekturwettbewerbes ein Entwurf mit einem weiteren Dachgeschoss oder einem Staffelgeschoss ergibt. Auch der Bau einer den Anforderungen an sportliche Aktivitäten entsprechenden Sporthalle wird ermöglicht. Gleichzeitig wird die Wirkung baulicher Anlagen auf das Landschaftsbild reduziert.

Auf der der südlichen Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ wird eine maximale Firsthöhe von 10 m festgesetzt. So wird angrenzend an den Straßenraum der L 221 die optische Dominanz eines aufragenden Feuerwehrgebäudes vermieden und gleichzeitig die funktionalen Anforderungen an die Gebäudehöhe für ein Feuerwehrgerätehaus gewährleistet.

Höhenlage

Als Bezug für die Höhenfestsetzung wird die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens festgesetzt. Diese wird unter Berücksichtigung der Erschließungsplanung (vorausichtliche Straßenhöhen) und nach Abstimmung mit dem Fachplaner auf die bestehende Geländehöhe bezogen.

Es wird festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf den Flächen für den Gemeinbedarf „Schule“, „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Feuerwehr“ maximal 0,5 m über der mittleren Höhe der bestehenden Geländeoberfläche im jeweiligen Baufeld gemäß Plangrundlage liegen darf.

Damit wird in den Baufeldern eine Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von maximal ca. 30 m ü NHN zugelassen.

5.3 Baugrenze

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf werden die Baugrenzen mit dem Mindestabstand gem. NBauO in einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen äußeren Grenzen der Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, um eine flexible Bebauung sowie eine gute Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Auch gegenüber der randlich festgesetzten Anpflanzfläche zur Eingrünung der Flächen für den Gemeinbedarf wird damit der 3-m-Abstand festgesetzt sowie gegenüber der erschließenden Verkehrsfläche, welche an den Kreisverkehrsplatz anbindet und gegenüber einer das Plangebiet durchquerenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für landwirtschaftlichen Verkehr.

Lediglich an der südlichen Grenze der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist zur südlich verlaufenden L 221 die Bauverbotszone von 20 m, ausgehend vom Fahrbahnrand, einzuhalten, wo hochbauliche Anlagen nicht errichtet werden dürfen. Stellplätze und Bewegungsflächen sind ggf. als Sondernutzungen im Bereich der Bauverbotszone zulässig, müssen jedoch beim Straßenbaulastträger beantragt werden. Somit ergeben sich gegenüber dem Grundstück der L 221 mit angrenzendem Rad- und Fußweg sowie der Bushaltestelle Abstände von 10 bis ca. 12,5 m.

Auch im Nordwesten der Fläche für den Gemeinbedarf "Schule, Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" wird die Baugrenze im Abstand von 6 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt, um dort die Fortführung der nach Norden anbindenden Wegeverbindung für den Rad- und Fußverkehr zu ermöglichen.

5.4 Verkehr und Erschließung

Erschließung / Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den südlichen Kreisverkehrsplatz im Zuge der L 221. Die in das Plangebiet einbezogenen Teile des Kreisverkehrs sowie der L 221 sind als Straßenverkehrsfläche bereits Teil des Bebauungsplanes „Barskamper Weg“ und werden im Rahmen des hiermit vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 15 einbezogen bzw. erweitert, um den Erschließungsanforderungen des Plangebietes gerecht zu werden.

Auch der an die festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf angrenzende Bereich der L 221 bis zur Mitte der Fahrbahn wird mit in den Geltungsbereich einbezogen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu der parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung hat die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zur Abschätzung der verkehrlichen Wirkungen der Bauleitplanung ein Verkehrsgutachten gefordert.

Es sollte geprüft werden, ob der Kreisverkehr das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen leistungsfähig aufnehmen kann. Weiterhin sollte der fußläufige Verkehr von und zur Grundschule betrachtet werden.

Im Mai 2024 wurde die Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 15 von der Ingenieurgemeinschaft Dr. -Ing. Schubert vorgelegt, welche Anlage zur Begründung ist. Als Grundlage der Untersuchung ist eine Verkehrszählung am Kreisverkehr L 221 / Bockholz / Zufahrt Sportanlagen durchgeführt worden.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Verkehrsaufkommen des Bebauungsplan- gebiets vom angrenzenden Straßennetz und dem Kreisverkehr an der L 221 verträglich aufgenommen werden kann. Für die Belastungen in den Spitzenstunden am Morgen und am Nachmittag wurde ein Verkehrsablauf der Qualitätsstufe „A“ ermittelt. Das bedeutet, dass die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren kann und die Wartezeiten sehr gering sind.

Der fußläufige Schülerverkehr in und aus Richtung Neetze kann das Plangebiet weitgehend konfliktfrei erreichen, wenn ein Gehweg auf der westlichen Seite der erschließenden Straße

realisiert und die Zuwegung nördlich der Parkplatzzufahrten der Schule und der Feuerwehr liegen wird. Der Schülerverkehr in und aus Richtung „Am Bockholz“ muss die L 221 queren. Hierfür steht am Kreisverkehr eine Mittelinsel als Querungshilfe zur Verfügung. In der Verkehrsuntersuchung wird ausgeführt, dass aufgrund der Außerortslage des Kreisverkehrsplatzes die Anordnung eines Fußgängerüberwegs („Zebrastreifens“) derzeit nicht zulässig ist. Es wird die Beurteilung vorgenommen, dass das geringe Geschwindigkeitsniveau an Kreisverkehren jedoch in der Regel gefahrlose Querungen ermöglicht. Mit dem Straßenbaulastträger und den Verkehrsbehörden soll erörtert werden, welche Möglichkeiten für eine Optimierung der Quersituation in und aus Richtung „Am Bockholz“ gesehen werden und umsetzbar sind.

Bauverbotszone, Baubeschränkungszone

Das Plangebiet grenzt an die L 221 von ca. Abschnitt 62, Station 432 bis Abschnitt 65, Station 89 außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze an. Gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt längs der Landstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Außerdem dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Im Rahmen der vorgelegten Verkehrsuntersuchung (s.o.) wird ausgeführt, dass eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze in Richtung Osten voraussichtlich nicht möglich ist, da der Straßenabschnitt aufgrund seines Ausbauquerschnitts und der Anbaufreiheit, auch im Bereich des südlich an die L 221 angrenzenden Wohngebietes, nach den gültigen Regelwerken keinen innerörtlichen Charakter aufweist. Durch eine Verlegung könnte die gefahrene Geschwindigkeit in dem an das Plangebiet angrenzenden Abschnitt der L 221 weiter reduziert werden, die Bauverbotszone würde entfallen.

Die Bauverbotszone im Abstandsbereich von 20 m zur Fahrbahnkante der L 221 wird berücksichtigt, indem die südliche Baugrenze im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ entsprechend abgerückt wird (vgl. Kap. 5.3).

Erforderliche Aufstellflächen, Stellplätze und Bewegungsflächen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" können als Sondernutzungen innerhalb dieser Bauverbotszone beim Straßenbaulastträger beantragt werden (vgl. auch Kap. 5.3).

Die Baubeschränkungszone betrifft zudem den Abstandsbereich von 40 m vom durchgehenden Fahrbahnrand der L 221 entsprechend § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG). Somit wird bei erheblich baulichen Änderungen im Bereich dieser Beschränkungszone zusätzlich die Beteiligung der Straßenbaubehörde benötigt.

Regelung von Ein- und Ausfahrten

Entlang der südlichen Grenze der Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" mit dem Grundstück der L 221 wird außerdem ein Bereich ohne Ausfahrten festgesetzt. In diesem Bereich, unmittelbar vor dem Kreisverkehrsplatz, ist eine Bushaltestelle angeordnet. Für eine Ausfahrt vom Feuerwehrstandort direkt auf die L 221 wird der östlichste Abschnitt freigehalten. Dort wird für diesen Zweck nördlich des in das Plangebiet einbezogenen Straßengrundstückes eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Feuerwehrausfahrt“ festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen – „Öffentliche Parkfläche / Haltestelle“

Zwischen den nördlich und südlich liegenden Fläche für den Gemeinbedarf wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ sowie „Haltestelle“ festgesetzt. Sie dient der Bereitstellung von Parkplätzen für Lehrende, Mitarbeitende und Eltern der geplanten Grundschule während des Schultages sowie außerdem für die Nutzenden der westlich angrenzenden Sportanlagen im Rahmen des Vereinssports.

Gemäß einem Vorkonzept zur Erschließung können dort insgesamt ca. 83 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Weitere ca. 34 Stellplätze für die westlich angrenzenden Sportanlagen (Jahnstadion) können ganz im Westen der Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ untergebracht werden.

Zudem ermöglicht die Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung „Haltestelle“ den Bau von 3 Bushaltestellen für den Halt der Schulbusse, welche Grundschul Kinder aus anderen Ortsteilen nach Neetze bringen und abholen sowie die Unterbringung einer angemessenen Buchwendeanlage (vgl. Erschließungskonzept, Anlage 4 zur Begründung).

Den zukünftigen Schulkindern wird somit ein direkter, sicherer Ein- und Ausstieg, unmittelbar angrenzend an das Schulgelände ermöglicht.

Gemäß der § 32a Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung gilt die Pflicht, über der Einstellplatzfläche eines offenen Parkplatzes oder einem offenen Parkdeck mit mehr als 25 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Dies wird voraussichtlich im Zuge der weiteren Ausbauplanung zu berücksichtigen sein.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen – „Landwirtschaftlicher Verkehr“

Nördlich entlang der Grenze des Jahnstadions unter Aussparung einer Erhaltungsfestsetzung für Bestandsgehölze und zwischen Bolzplatz und Skateranlage, nach Norden aus dem Plangebiet herausführend, wird zudem eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Verkehr“ festgesetzt. Diese dient der Gewährleistung der Erreichbarkeit der westlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Halle und Lagerflächen. Sie wurde mit dem landwirtschaftlichen Betrieb vereinbart.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen – „Rad- und Gehweg“

Im Norden des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ festgesetzt. Sie dient der Anbindung an die weiter nördlich auf dem Flurtück 12 (Flur 35, Gemarkung Neetze) verlaufenden Wegeverbindung ("Spurbahn"), die nach Westen weiter zur Bahnhofstraße verläuft, und die bessere Erreichbarkeit des neuen Grundschulstandortes aus dem nördlichen Siedlungsgebiet von Neetze (Bereich Rosenthaler und Jürgenstorfer Weg) ermöglicht, um einen sicheren Schulweg zu fördern.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen – „Feuerwehrausfahrt“

Im Südosten des Plangebiets sowie der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“, angrenzend an die festgesetzte Straßenverkehrsfläche, wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Feuerwehrausfahrt“ festgesetzt. Diese dient der schnellen Ausfahrt von Feuerwehrfahrzeugen im Einsatzfall. Es wird somit eine direkte Auffahrt auf die L 221 auf der rechten Spur in Richtung Neetze ermöglicht, die dem schnellen Erreichen eines Einsatzortes im Gemeindegebiet dient. Dadurch kann auch das Kreuzen der ausrückenden Feuerwehrfahrzeuge mit Schulbussen, den über den Kreisverkehrsplatz einrückenden Feuerwehrkameraden vermieden werden sowie mit den weiteren mit der Sport- und Schulnutzung verbundenen Verkehren.

In die Planzeichnung des Bebauungsplans werden als Darstellung ohne Normcharakter die im Bereich der Feuerwehrausfahrt zu berücksichtigenden Sichtdreiecke dargestellt.

5.5 Öffentliche Grünfläche Sport

Nordwestlich an das Jahnstadion anschließend werden ein vorhandener Bolzplatz sowie eine Skateranlage in die Festsetzung als Öffentliche Grünflächen "Sport" einbezogen. Im Bereich der Flächen wird außerdem ein Basketballfeld geplant.

5.6 Öffentliche Grünflächen/ Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Grünordnung

Öffentliche Grünfläche / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze wird eine 10 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier soll eine Eingrünung und angemessene Abschirmung gegenüber der angrenzenden Landschaft gewährleistet werden. Die Fläche erhält eine Doppelfestsetzung als öffentliche Grünfläche.

Textlich wird die Anpflanzung von dichten 6-reihigen Strauch-Baumhecken mit standortheimischen Gehölzen aus gebietseigenen Herkünften im versetzten Pflanzenverbund festgesetzt. Da die Anpflanzung im Umfeld der geplanten Grundschule liegt, wird auf die Anpflanzung giftiger Gehölzarten verzichtet.

Um eine gute Abschirmungswirkung für die festgesetzte 2-geschossige Bebauung zu erreichen, wird festgesetzt, dass in den Reihen 1, 3 und 5 der Anpflanzfläche Bäume im Anteil von 20 % anzupflanzen sind.

Bei der Gestaltung der Anpflanzfläche ist außerdem der Biotopverbundfunktion Rechnung zu tragen. Die Anpflanzung umgebende Zaunanlagen gegenüber der freien Landschaft sind so zu gestalten, dass die Zugänglichkeit für Feldvögel (z.B. Rebhuhn), Kleinsäuger (z.B. Igel) und Amphibienarten möglich ist.

Es wird außerdem festgesetzt, dass die Fläche so zu profilieren ist, dass sie das anfallende Oberflächenwasser der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche auffangen kann (vgl. Kap. 5.8).

Öffentliche Grünfläche / Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Nördlich entlang der Grenze der Sportanlagen des Jahnstadions, wird eine 5,50 m breite Fläche zum Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese dient dem Erhalt der vorhandenen Bäume, welche mit ihren Kronentraufen in das Plangebiet hineinragen. Auf der Fläche sind, teilweise in Dammlage, Baumreihen angepflanzt, die das Jahnstadion bisher gegenüber der angrenzenden freien Landschaft abschirmen und einen Windschutz bieten. In die Baumreihen soll im Rahmen der Planung nicht eingegriffen werden.

Im Norden gehören auch standortfremde Nadelbäume zu der Baumreihe. Sollten diese ausfallen oder aus Verkehrssicherungsgründen zu entnehmen sein, können Sie durch Laubbäume ersetzt werden.

Im Zugangsbereich zu den angrenzenden Sportanlagen ist, der Bestandssituation entsprechend, innerhalb der nördlichen Baumreihe eine Unterbrechung der Fläche mit einer Breite von maximal 5 m zulässig.

Um das Plangebiet zu durchgrünen, wird empfohlen, die Stellplätze sowie den Schulhof mit standortgerechten Gehölzen und zur Beschattung auch mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Dies trägt nicht nur zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes bei, sondern schafft auch neuen Lebensraum für die heimische Tierwelt. Deswegen sollten vorzugsweise heimische Laubbäume verwendet werden. Auf das Anpflanzen von Nadelgehölzen sollte gänzlich verzichtet werden. Großkronige Laubbäume beschatten das Plangebiet, was ein gesundes Aufenthaltsklima insbesondere in den Sommermonaten schafft und der Überhitzung versiegelter Flächen entgegenwirkt. Somit kommt der Bepflanzung große Bedeutung für das Lokalklima zu.

5.7 Öffentliche Grünflächen „Versickerungsfläche“/ Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserhaushaltes

Im Südosten, angrenzend an die L 221 wird das Plangebiet um eine öffentliche Grünfläche „Versickerungsfläche“ ergänzt, die eine Doppelfestsetzung als Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses erhält.

Die vorgelegte Baugrunderkundung (BfB, 2025) hat ergeben, dass in weiten Teilen des Plangebietes undurchlässige Bodenschichten anstehen, die keine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vor Ort im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf zulassen. Im Rahmen der Erweiterung der Baugrunderkundung wurde daraufhin ermittelt, dass weiter südöstlich, wo nun die Grünfläche „V“ festgesetzt wird, bessere Bodenverhältnisse bestehen, die eine Versickerung des Oberflächenwassers zulassen (vgl. auch kap. 5.9).

5.8 Oberflächenentwässerung/ Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserhaushaltes

Gemäß der vorgelegten Oberflächenentwässerungsplanung wird vorgesehen, dass auf den bebauten und versiegelten Fläche im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser in



Regenwasserkanälen zu sammeln und in den Bereich einer im Südosten des Plangebietes festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserhaushaltes zu leiten, wo es zurückgehalten und zur Versickerung gebracht wird. Dies ist erforderlich, da in weiten Teilen des Plangebietes undurchlässige Bodenschichten anstehen, die keine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vor Ort im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf zulassen (vgl. Baugrunduntersuchung, BfB 2025, Anlage 3 zur Begründung).

Zudem wird im Bereich der umlaufenden öffentlichen Grünfläche, die der Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft dient, festgesetzt, dass die Anpflanzfläche so zu profilieren ist, dass sie das anfallende Oberflächenwasser der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche auffangen kann (vgl. Kap. 5,8). Ihre Außenkanten nach Osten und Norden sind demnach leicht anzuheben und die Flächen mit einer Tiefe von bis zu 0,5 m leicht auszumulden. Somit wird gleichzeitig die Rückhaltung und Speicherung anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht. Unter Oberflächenentwässerung

5.9 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Östlich, an die öffentliche Grünfläche „V“ angrenzend wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Es wird festgesetzt, dass die Fläche extensiviert werden soll und eine Initialansaat mit standortgerechtem gebietsheimischem Saatgut für die Entwicklung einer mehrjährigen Blühbrache einzusäen ist.

Entlang der östlichen Grenze und dem dort angrenzenden Weg ist eine dreireihige Strauchhecke mit Pflanzgut aus gebietseigenen Herkünften anzulegen, um die Maßnahmenfläche gegenüber dem Weg abzuschirmen.

Auf der festgesetzten Maßnahmenfläche kann ein Teil der Eingriffe in Natur und Landschaft, welcher aus den Festsetzungen von Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen resultiert, direkt im Plangebiet ausgeglichen werden.

5.10 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Wirkungsbereich des Verkehrslärms, ausgehend von der L 221 sowie des Sportlärms ausgehend vom benachbarten Jahnstadion. Aber auch aus dem Plangebiet wirkt Parkplatzlärm sowie Verkehrslärm im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes auf die Umgebung und die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ein. Darüber hinaus wirkt vom geplanten Feuerwehrstandort Lärm auf die Umgebung ein.

Zur Ermittlung der Immissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt (BMH 2025, Anlage 3 zur Begründung).

Immissionswirkungen im Plangebiet

Die Immissionsbelastung durch Straßen- und Parkplatzlärm im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ stellt sich wie folgt dar:

Auf der weit überwiegenden Fläche wird der Orientierungswert von 55 d(B)A tags bei freier Schallausbreitung eingehalten. Lediglich im südöstlichen Bereich dieses Grundstücks wird am Tage der WA-Orientierungswert bei „freier Schallausbreitung“ geringfügig um bis zu 2 dB überschritten. Dabei wird die Gesamt-Immissionsbelastung überwiegend durch Straßenverkehrsgerausche von der L 221 bestimmt. Der zum Vergleich herangezogene Orientierungswert für Dorf- und Mischgebiete von 60 dB(A) wird am Tage auf dem gesamten Schulgrundstück und somit auch unmittelbar nördlich der geplanten Bushalte- und Wendeanlage sicher eingehalten. Da das Schulgrundstück nur tags genutzt wird, ist die nächtliche Verkehrsbelastung nicht von Bedeutung.

Immissionswirkungen aus dem Plangebiet auf die Umgebung (Parkplatz, Verkehr)

Von der Nutzung der geplanten Bushalte- und Wendeanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 wirken Immissionen im Bereich der schutzwürdigen Bebauung südlich der L 221 ein. Für den Neubau der Verkehrsanlage sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV maßgeblich. Diese werden in dem südlichen Wohngebiet deutlich unterschritten. Somit ergibt sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der 16. BImSchV durch den Neubau der Bushalte- und Wendeanlage kein Rechtsanspruch auf Lärmschutz für die südliche Wohnbebauung.

Durch den im Planfall neu entstehenden Erschließungsverkehr ist sowohl am Tage als auch in der Nachtzeit eine Erhöhung der bestehenden Straßenverkehrsbelastung von der L 221 auf die südlich bestehenden Wohngebäude um lediglich bis zu 0,2 dB zu erwarten. Die Schallgutachter merken dazu an, dass Pegeldifferenzen unter 1 dB messtechnisch nicht nachweisbar und subjektiv nicht wahrnehmbar sind. Somit ergibt sich keine relevante Erhöhung der bestehenden Straßenverkehrsbelastung.

Immissionswirkungen aus dem Plangebiet auf die Umgebung (Feuerwehr)

Durch die Nutzung des geplanten Betriebsgrundstücks der Feuerwehr werden die für Allgemeine Wohngebiete (WA gem. BauNVO) maßgeblichen Orientierungs- / immissionsrichtwerte tags sowie nachts eingehalten bzw. unterschritten. Pegelbestimmend ist dabei die Nutzung des Übungsplatzes zur Durchführung eines Ausbildungs-/Übungsbetriebes.

Im Hinblick auf Maximalpegel z.B. durch Pkw-Türenschnellen im Bereich der Pkw-Parkplätze ergeben sich im Bereich der am stärksten betroffenen Wohnbebauung Immissionsbelastungen bis zu rd. 48 dB(A). Damit wird der hier maßgebliche Bezugspegel für Allgemeine Wohngebiete in der Nachtzeit von ($L_{max}(zul.)$) von $40 + 20 = 60$ dB(A) deutlich unterschritten.

Die Schallgutachter weisen darauf hin, dass die mit Notfalleinsätzen verursachten Geräuschimmissionen nicht mit den für „Anlagengeräusche“ (TA-Lärm) bzw. vergleichbaren Regelwerken üblichen Maßstäben zu bewerten sind. Allein durch den Einsatz des Martinshorns (Brandfall o.ä.) im Bereich der Feuerwehrausfahrten ist eine deutliche Überschreitung der jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte für Maximalpegel – insbesondere in der Nachtzeit – zu erwarten. Derartige Einzelereignisse in Verbindung mit Fahrbewegungen von Einsatzfahrzeugen im öffentlichen Verkehrsraum sind bei Nutzung des Martinshorns unabhängig vom Standort einer Feuerwache grundsätzlich an jeder Straße möglich. Die Gutachter weisen jedoch darauf hin, dass berücksichtigt werden muss, dass sich bei einem Feuerwehrstandort ggf. eine Häufung der durch die angesprochenen Geräuschereignisse zu erwartenden Aufweckgefahr für die hierdurch betroffene Nachbarschaft ergibt. In diesem Zusammenhang wäre ggf. die Einrichtung einer Ampelschaltung zu diskutieren, um den Einsatz des Martinshorns bei Ausfahrt auf die Landesstraße 221 zu vermeiden.

Festsetzung zum Passiven Schallschutz

Als Grundlage zur Ermittlung passiver Schallschutzmaßnahmen werden in dem schalltechnischen Gutachten für die innerhalb des Plangebietes zulässigen schutzwürdigen Nutzungen (Schulgebäude) die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 angegeben.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“, „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird die maßgebliche Außenlärmbelastung unter Beachtung der Beurteilungspegel tags nach der DIN 4109 zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämmung zeichnerisch festgesetzt (Lärmpegelbereiche I und II). Zudem wird festgesetzt, dass baulicher Schallschutz gegen Außenlärm nur dann voll wirksam ist, wenn Fenster und Türen verschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung nicht durch weitere Außenbauteile (z.B. Lüfter, Rollladensysteme) verringert wird.

Wenn im Rahmen eines schalltechnischen Einzelnachweises nach DIN 4109 abweichende „Maßgebliche Außenlärmpegel“ an den Fassaden der Baukörper ermittelt werden (z.B. auf Grund von Eigenabschirmung oder Abschirmung durch andere Baukörper), ist es zulässig diese alternativ für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 zugrunde zu legen. Diese Lärmpegel können für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung herangezogen werden, da sie die tatsächliche Lärmsituation vor Ort besser widerspiegeln als die standardmäßig angenommenen Werte. Dadurch wird eine genauere



und an die Gegebenheiten angepasste Berechnung der Schalldämmung ermöglicht, was sowohl den Schallschutz optimiert als auch den baulichen Aufwand minimiert.

Im Schallgutachten wird angegeben, dass, um einen aus verschiedenen, auch vom baulichen Schallschutz unabhängigen Gründen erforderlichen Luftwechsel (z.B. Hygiene, Feuchte- und Schadstoffabfuhr, Behaglichkeit) gewährleisten zu können, in Unterrichtsräumen und vergleichbar genutzten Aufenthaltsräumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, die Raumbelüftung, zumindest aus schalltechnischer Sicht konfliktfrei, durch das zeitweise Öffnen der Fenster sichergestellt werden kann. Es entspricht hier der üblichen Nutzergewohnheit, wenn in Zeiten eines erhöhten Ruhebedürfnisses die Fenster geschlossen gehalten werden und die Raumlüftung als „freie Lüftung“ bzw. „Stoßlüftung“ außerhalb dieser Zeitintervalle vorgenommen wird.

5.11 Klimaschutz

Es wird textlich festgesetzt, dass auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“, „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Feuerwehr“ keine fossilen Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung verwendet werden dürfen. Damit wird der Ausstoß von CO₂ beim Heizen vermieden.

6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans im Plangebiet 2

6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Zuordnungsfestsetzungen

Für die vollständige Kompensation der Eingriffe in die Umweltbelange im Plangebiet wird eine weitere, externe Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Dort wird die Kompensation von 16.985 Werteinheiten erforderlich.

Dafür kommt die Inanspruchnahme einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche in Betracht, die Teil des Flurstücks 2/1 der Flur 12 der Gemarkung Neetze ist (vgl. Kapitel 2).

Das Plangebiet stellt eine Ackerinsel dar, die von Wald umgeben ist. Unmittelbar südlich fließt der Brummelbach.

Im Rahmen der Maßnahme ist die Fläche aus der Ackernutzung zu nehmen.

Auf der Fläche ist ein artenreiches Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist dafür mit Regiosaatgut UG 1 – Norddeutsches Tiefland einzusäen. Die verwendete Saadmischung muss einen hohen Anteil an Kräutern aufweisen (30%). Es kann beispielsweise Regiosaatgut der Saaten Zeller GmbH & Co. KG verwendet werden. Die Grünlandfläche ist ein- bis zweischürig zu mähen mit einem ersten Mahdzeitpunkt ab 15. Juni. Die Mahd ist von innen nach außen durchzuführen, um Kleintieren das Entkommen zu ermöglichen. Bei der Mahd ist randlich ein 3 bis 5 m breiter Altgras- bzw. Krautstreifen stehen zu lassen, insbesondere entlang des südlich angrenzenden Brummelbaches.

Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Heunutzung ist zulässig. Die Maßnahmenfläche darf nicht zur Ertragssteigerung mit Stickstoff gedüngt werden. Im Rahmen der Extensivierung ist nur bei Bedarf die Erhaltungsdüngung (Kali, Phosphor, Calcium und Magnesium) zulässig. Auch der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Auf der Maßnahmenfläche, die insgesamt 9.923 m² umfasst, werden 8.500 m² dem Ausgleichsbedarf für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet 1 textlich zugeordnet.

Darüber hinaus steht, über den Kompensationsbedarf des Bebauungsplans Nr. 15 hinausgehend, eine Fläche von 1.423 m² zur Verfügung, auf der geplanten Maßnahme ein Aufwertungspotential von 2.846 Werteinheiten verfügbar ist. Es wird textlich festgesetzt, dass dieses für die Kompensation anderer Eingriffsplanungen der Gemeinde Neetze genutzt werden kann.

7 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

7.1 Artenschutz

Potenzielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, wird der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Baufeldfreimachung sowie die Fällung von Bäumen entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden haben, um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Tötung zu vermeiden. Sollen diese Arbeiten außerhalb des genannten Zeitraumes stattfinden, ist die aktuelle Besiedlung durch geschützte Tierarten bzw. das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorher durch einen spezialisierten Gutachter zu prüfen. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

7.2 Bodendenkmalpflege

Im Bereich des Plangebietes 1 und seiner Umgebung liegen die archäologischen Fundstellen Neetze FStNr. 4 (innerhalb der östlichen Baugrenze) und Neetze FStNr. 97 (innerhalb der westlichen Baugrenze). Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen.

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht ist es daher erforderlich, den Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden.

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

Bau- und andere Genehmigungen dürfen daher nur nach vorheriger Beteiligung der UDSchB im jeweiligen Genehmigungsverfahren erteilt bzw. jegliche Erdarbeiten erst nach Genehmigung durch die UDSchB begonnen werden.

Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.3 Bauverbotszone

Das Plangebiet 1 grenzt an die L 221 von ca. Abschnitt 62, Station 432 bis Abschnitt 65, Station 89 außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze an.

Gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz ist die Errichtung von Hochbauten entlang einer Landstraße, wie der angrenzenden L 221, außerhalb von Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen am äußeren für den Kraftverkehr bestimmten Fahrbahnrand, nicht zulässig. Bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, dürfen zudem nicht errichtet werden.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.4 Baubeschränkungszone

Die Baubeschränkungszone der L 221 betrifft das Gebiet in einer Entfernung bis zu 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Sie gilt es zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.



8 Weitere Angaben

8.1 Ver- und Entsorgung

Die Zuständigkeiten für die Ver- und Entsorgung verteilen sich wie folgt:

Energieversorgung mit Strom und Erdgas	Avacon AG
Trink- und Brauchwasserversorgung	Wasserbeschaffungsverband Lüneburg-Süd
Löschwasserversorgung	Samtgemeinde Ostheide
Schmutzwasserentsorgung	Samtgemeinde Ostheide
Abfallentsorgung	GfA Lüneburg – gkAöR
Versorgung mit Telekommunikationsanschluss / Telefondienst	Deutsche Telekom AG

Tabelle 1: Zuständigkeit der Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung, die Schmutzwasserentsorgung und die Löschwasserversorgung sind im Zuge der Erschließung zu sichern.

Hitzeschutz

Der Fachdienst Gesundheit des Landkreis Lüneburg äußert sich in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bezüglich des Hitzeschutzes wie folgt:

„Es wird auf die Wichtigkeit des Hitzeschutzes hingewiesen, da steigende Temperaturen und längere Hitzewellen zunehmend zu einer Herausforderung für die Gesundheit von Schüler*innen und Lehrkräften werden.“

Besonders in Zeiten des Klimawandels ist es entscheidend, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Auswirkungen extremer Hitze zu minimieren und eine gesunde Lernumgebung zu gewährleisten.“

Es wird darüber hinaus empfohlen, „dass der Bebauungsplan für die Schule umfassende Hitzeschutzmaßnahmen berücksichtigt. Hierzu gehört eine durchdachte Kombination aus passiven und aktiven Maßnahmen zur Kühlung und Belüftung, die auch den steigenden Temperaturen in Zukunft standhalten können.“

Besonders wichtig ist die frühe Einbindung von Fachplanern für Lüftungs- und Klimaanlage-technik sowie der Umwelt- und Klimaschutzexperten, um den Hitzeschutz sowohl im Sommer als auch in den Übergangszeiten optimal zu gewährleisten. Eine kontinuierliche Überwachung der Raumtemperatur und eine schnelle Reaktion auf Hitzespitzen sind ebenfalls empfehlenswert.

Durch diese Maßnahmen kann die Gesundheit der Schüler*innen und des Lehrpersonals langfristig geschützt und eine förderliche Lernumgebung geschaffen werden.“

Gasversorgung und elektrische Energie

Die Avacon Netz GmbH äußert sich in ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bezüglich der Gasversorgung wie folgt: „Aufgrund der zukünftigen Anforderungen an die Energieversorgung ist im geplanten Gebiet die Erschließung mit einem Gasnetz nicht vorgesehen.“

(Anmerkung hierzu: In den Bebauungsplan ist eine dem entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen worden, dass im Plangebiet keine fossilen Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung verwendet werden dürfen.)

Zur Versorgung des Plangebietes 1 mit elektrischer Energie ist ggf. der Bau einer zusätzlichen Trafostation erforderlich. Der genaue Standort kann im Rahmen der Detailplanung abgestimmt

werden. Für den Bau einer Trafostation wird eine Fläche von ca. 5 x 7 m im öffentlichen Bereich als Standort benötigt.“

8.2 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche in m²
Plangebiet 1	
Fläche für den Gemeinbedarf „Schule / Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“	14.520
<i>davon durch Hauptanlagen überbaubare Fläche (GRZ 0,4)</i>	5.808
Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“	4.309
<i>davon durch Hauptanlagen überbaubare Fläche (GRZ 0,4)</i>	1.724
Straßenverkehrsfläche	3.781
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Landwirtschaftlicher Verkehr	911
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Haltestellen und Parken	3.400
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Rad- und Gehweg	314
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Feuerwehrausfahrt	196
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	1.628
Öffentliche Grünfläche / Versickerungsfläche/ Flächen für die Wasserwirtschaft	3.237
Öffentliche Grünfläche / Sportplatz	5.321
Öffentliche Grünfläche / Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2.483
Öffentliche Grünfläche / Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.112
Plangebiet 1 gesamt	41.212
Plangebiet 2	
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	9.923
<i>davon Zuordnung für den Ausgleich der Eingriffe in Plangebiet 1</i>	8.500
<i>davon Zuordnung als Kompensationspool für andere Planungen</i>	1.423
Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt	51.135

Tabelle 2: Städtebauliche Werte im Plangebiet

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Bebauungsplans und der damit verfolgten Ziele

Die Gemeinde Neetze möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 15 „Am Sportplatz“ mit 1. Änderung Bebauungsplan „Barskamper Weg“ einen neuen Grundschulstandort sowie den Bau einer Feuerwehr ermöglichen. Der Standort des bisherigen Feuerwehrhauses ist für ein zeitgemäßes Feuerwehrhaus nicht mehr angemessen. Angemessene Erweiterungen des bestehenden Feuerwehrhauses am bisherigen Standort sind nicht möglich. Mittels eines Standortkonzeptes wurde ein zukunftsfähiger Standort der neuen Grundschule mit einer Sporthalle ermittelt. Dieser befindet sich im Osten von Neetze nördlich angrenzend den Kreisverkehr der L 221 sowie das Baugebiet des Bebauungsplan Nr. 13 „Barskamper Weg“ und östlich angrenzend an das Jahnstadion.

1.2 Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Sportplatz“ mit 1. Änderung Bebauungsplan „Barskamper Weg“ umfasst eine Fläche von ca. 5,11 ha. Im Plangebiet 1 werden zwei Flächen für den Gemeinbedarf geplant. Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sowie Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen beträgt ca. 1,45 ha. Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr umfasst ca. 0,43 ha. Bei einer GRZ von 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche insgesamt ca. 0,75 ha. Darüber hinaus wird Grund und Boden für den Bau der Plangebiet 1 erschließenden Straßenverkehrsfläche sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen: Parkplatz, Bushaltestelle, Rad- und Gehweg, Landwirtschaftlicher Verkehr und Feuerwehrausfahrt“ mit einer Gesamtfläche von ca. 0,86 ha in Anspruch genommen. Ein Teil der bestehenden Zufahrtstraße ist bereits asphaltiert, eine als Stellplatz des Jahnstadions genutzte Fläche bereits geschottert.

1.3 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planung

Baugesetzbuch (BauGB)

Das EAG Bau aus dem Jahre 2004 diene der Umsetzung der „Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme“ sowie der „Richtlinie 2003/35/EG über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme“. Folge der Änderung des Baugesetzbuchs war insbesondere die Einführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung und damit eine grundlegende Änderung der Vorschriften über die Aufstellung der Bauleitpläne.

Die Ziele des Umweltschutzes werden insbesondere in den §§ 1 (5 und 6) sowie 1a des BauGB abgeleitet.

Gem. § 1 (5) BauGB wird angestrebt, dass die städtebauliche Entwicklung dem Prinzip der Nachhaltigkeit gerecht wird. Hier heißt es: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Der Mensch, seine Sicherheit und seine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfahren gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB besondere Berücksichtigung.

Nach Nr. 5 ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Gemäß Nr. 7 sollen bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. Dazu zählen gemäß der Novelle des BauGB vom 04.05.2017 auch die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d (Umweltbelange und Wechselwirkungen).

§ 1 a BauGB fordert ergänzend den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden: „Dabei sind ... Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.“

Diese Grundsätze und Ziele des Baugesetzbuches werden der Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichtes zugrunde gelegt.

Weitere zu berücksichtigende Ziele des Umweltschutzes werden aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG), dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) sowie dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) abgeleitet. Aus diesen Gesetzen werden genauere Ziele des Umweltschutzes für die Umweltbelange abgeleitet.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Bundesimmissionsschutzgesetz bietet die Grundlage zur Beurteilung der vom Änderungsbereich ausgehenden sowie auf diesen einwirkenden Immissionen mit dem Ziel gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse zu gewährleisten sowie Ökosysteme vor schädigenden Immissionen zu schützen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Als schutzbedürftige Gebiete gelten ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete und sonstige, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und für den Naturschutz besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete sowie öffentlich genutzte Gebäude.

Technische Regelwerke, die auf der Basis des BImSchG erlassen wurden, wie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), sind für die Bauleitplanung zwar nicht unmittelbar anzuwenden, sie bieten im Rahmen der Abwägung aber Anhaltspunkte für die Herleitung immissionsschutzbezogener Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Das Plangebiet 1 liegt im Wirkungsbereich von Verkehrslärms sowie von Sportlärms. Aber auch aus dem Plangebiet 1 wirkt Parkplatzlärm sowie Verkehrslärm im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes auf die Umgebung und die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ein. Darüber hinaus wirkt vom geplanten Feuerwehrstandort Lärm auf die Umgebung ein. Zur Ermittlung der Immissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt (vgl. Kap. 5.10 der Begründung).

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Aus dem Bundesbodenschutzgesetz sind Anhaltspunkte für die Ausgestaltung des Bodenschutzes abzuleiten.

Das BBodSchG verfolgt das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sollen abgewehrt werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Den Anforderungen des Bodenschutzes wird im Rahmen der Umweltprüfung Rechnung getragen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird der Teil einer Ackerfläche erstmals in Anspruch genommen und Boden erstmals versiegelt. Im Plangebiet 2 wird hingegen der Boden aus der intensiven Ackernutzung genommen und als Grünland extensiviert. Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse wurde zu dem Bebauungsplan eine Baugrunderkundung vorgelegt. Es liegen Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Bereich archäologischer Fundstellen liegt und auch im Plangebiet 1 mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen ist (s.u. Denkmalschutzgesetz).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

An oberirdischen Gewässern sind so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten. Insbesondere ist durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Stoffe dürfen in ein oberirdisches Gewässer nicht eingebracht werden, sie dürfen an einem oberirdischen Gewässer nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung nicht zu besorgen ist.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden die o. g. Belange des Wasserhaushaltes berücksichtigt.

Zu dem Bebauungsplan wurde auf Grundlage einer Bodenuntersuchung ein Konzept für die Oberflächenentwässerung vorgelegt. Dabei wurde berücksichtigt, dass im überwiegenden Plangebiet 1 Böden mit geringer Durchlässigkeit vorliegen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sowie der nachfolgenden Ausführungsplanung und Grünflächengestaltung ist die vorhandene Topografie mit erheblichen Höhenunterschieden zu beachten.

Im Rahmen des Umweltberichtes werden zudem die Informationen zu „Fließpfaden und Senken bei Starkregen“, herausgegeben vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) sowie die „Starkregenkarten“ des Bundesamtes für Kartografie und Geodäsie beachtet.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wird auf das Bundesnaturschutzgesetz verwiesen. Seit dem Europarechtsanpassungsgesetz (EAGBau) wurden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Umweltprüfung einbezogen. Sie erfahren durch das BNatSchG ihre Konkretisierung: Eingriffsregelung, biologische Vielfalt/NATURA 2000, Besonderer Artenschutz. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege inklusive dem Besonderen Artenschutz werden in den nachfolgenden Kapiteln des vorliegenden Umweltberichtes dargelegt.

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

Gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz sind Kulturdenkmale zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sind instand zu halten, zu pflegen und vor Gefährdung zu schützen.

In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird.

Die Belange des Denkmalschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt.

Gemäß den Hinweisen der unteren Denkmalschutzbehörde liegt das Plangebiet im Bereich der archäologischen Fundstellen. Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen.

Dem wird im Rahmen der Umweltprüfung Rechnung getragen.

1.4 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachplänen und deren Umsetzung bei der Planung

Bezüglich der Fachpläne „Regionales Raumordnungsprogramm“ und „Landschaftsrahmenplan“ wird auf die Kapitel 4.1.1 bis 4.1.3 und 4.2 der Begründung verwiesen. Dort werden die Ziele der Fachpläne für das Plangebiet dargelegt und deren Berücksichtigung bei der Planung beschrieben. Weitere Fachpläne sind für die Planung nicht relevant.

2 Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Die nachfolgenden Kapitel beziehen sich auf das **Eingriffsplangebiet 1** auch wenn die Bezeichnung „Plangebiet 1“ nicht verwendet wird, sondern nur die Bezeichnung „Plangebiet.“

2.1 Abgrenzung des Plangebiets und der vorhandenen Nutzungen

Das ca. 4,12 ha große Plangebiet liegt nördlich der L 221 am östlichen Ortsrand von Neetze.

Die östliche und nordöstliche Teilfläche des Plangebietes ist Teil einer großen Ackerfläche. Sie grenzt an die erschließende Zufahrt zum Jahnstadion Neetze (Anbindung an den Kreisverkehrsplatz) an. Das Plangebiet beinhaltet zudem Teilflächen des südlich liegenden Kreisverkehrsplatzes sowie der L 221.

Der westliche Teil des Plangebietes wird aktuell von einem Bolzplatz und einer Skateranlage eingenommen. Darüber hinaus ist eine wassergebundene Fläche mit Spontanvegetation vorhanden, die als Stellplatz für das Jahnstadion genutzt wird, das südwestlich des Plangebietes liegt und aus zwei Fußballplätzen sowie dem Vereinsheim besteht.

Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine landwirtschaftliche Halle, welche u.a. durch eine Fahrspur erschlossen wird, die nördlich an das Plangebiet angrenzend entlangführt. Im Norden und Osten des Plangebietes erstrecken sich landwirtschaftliche Flächen in Ackernutzung. Ein als Spurbahn ausgebauter landwirtschaftlicher Weg führt nördlich aus der Ackerlandschaft zur „Bahnhofsstraße“.

Südlich des Plangebietes und der L 221, ebenfalls über den Kreisverkehrsplatz angebunden, wurde in den letzten Jahren im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Barskamper Weg“ ein neues Wohngebiet erschlossen und bebaut.

Das Jahnstadion liegt gegenüber dem Plangebiet auf 33 bis 34 m über NHN etwas erhöht. Der nordwestliche Teil des Plangebietes, der nördlich an das Jahnstadion angrenzt, liegt auf einer Höhe von ca. 30 m über NHN. Das Gelände der östlichen Teilfläche fällt von Südwesten und Westen nach Osten auf ca. 25 m ü NHN und nach Nordosten und Norden bis auf ca. 25,5 m über NHN ab. Insgesamt weist das Gelände im Plangebiet somit einen maximalen Höhenunterschied von ca. 5 m auf. Östlich angrenzend an das Plangebiet fällt es nach Nordosten und Norden bis zu der o.g. Spurbahn um ca. 7 m ab. Somit liegt das Plangebiet auf einer Kuppe. Das südliche Wohngebiet Barskamper Weg liegt jedoch gegenüber dem Plangebiet weiter erhöht auf bis zu 38 m ü NHN im Süden am Barskamper Weg.

2.2 Umweltbelange Mensch, Gesundheit und Erholung

Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend an die südlich verlaufende L 221 sowie das westliche, dem Vereinssport (Fußball) dienende Jahnstadion. Von der L 221 wirkt Verkehrslärm auf das Plangebiet ein, vom Jahnstadion Sportlärm (vgl. auch Kap. 5.20 der Begründung).

Zum Plangebiet gehört im Nordwesten bereits ein Bolzplatz und eine Skateranlage sowie eine geschotterte, als Parkplatz des Jahnstadions genutzte Fläche. Somit unterlag es bereits bisher sportlichen Nutzungen bzw. Nutzungen im Zusammenhang mit den sportlichen Nutzungen. In diesem Zusammenhang dient es bereits dem Freizeitsport und somit der menschlichen Erholung.

Der östliche, in das Plangebiet einbezogene Teil einer Ackerfläche, der nach Norden und Osten topographisch abfällt, dient dem Landschaftserleben. Das Landschaftsbild wird jedoch in südlicher Richtung bereits durch das in den letzten Jahren neu erschlossene und bebaute Wohngebiet „Am Bockholz/Im Felde“ mit beeinflusst, wo randlich mehrgeschossige Wohngebäude errichtet worden sind.

Der entlang der L 221 in Richtung Bleckede führende Radweg stellt nach Bewertung im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg einen Radwanderweg mit regionaler Bedeutung dar.

2.3 Umweltbelange Fläche und Boden

Das Plangebiet nimmt eine Gesamtfläche von ca. 4,12 ha ein. Davon werden ca. 1,47 ha bereits als Straßenverkehrsfläche, Bolzplatz, geschotterter Parkplatz und Skateranlage genutzt und es ist davon auszugehen, dass in diesen Bereichen die Funktionen des anstehenden Bodens bereits beeinträchtigt wurden durch den Abtrag von Bodenhorizonten, den Einbau von Fremdböden sowie die Bodenverdichtung.

Auf ca. 2,47 ha ist bisher unversiegelter Boden in Ackernutzung vorhanden. Der Boden im Bereich des Plangebietes ist als Bodentyp Mittlere Pseudogley-Braunerde ausgeprägt.

Im Rahmen der Baugrunderkundung (Büro für Bodenprüfung GmbH 28.05.2025) wurden im Norden des Plangebietes, in den Bereichen, wo der Standort der Grundschule, der Sporthalle sowie des Parkplatzes mit Bushalte- und Wendeschleife geplant sind, unterhalb des Mutterbodenhorizontes von 0,25 bis 0,45 cm Mächtigkeit bis in die Tiefe von 5 m starkmächtige Schichten von bindigem Geschiebelehm und Geschiebemergel angetroffen. Diese wiesen bis zum Ende der Beprobung in 5 m Tiefe eine Mächtigkeit von ca. 4 m bis 4,5 m auf.

An einigen Bohrpunkten lag unterhalb der Mutterbodenschicht eine ca. 25 bis 80 cm starke Geschiebesandschicht. Im Süden und Südosten des Plangebietes, wo der Feuerwehrstandort geplant ist, begannen die Geschiebelehm- und -mergelschicht erst in ca. 3 m Tiefe. Darüber wurden Schmelzwassersande ermittelt (BS 8 und BS 2).

Im Zuge einer ergänzenden Beprobung im Bereich der geplanten Versickerungsfläche im Südosten des Plangebietes wurden bis zum Ende der Beprobungstiefe von 5 m Schmelzwassersande angetroffen, welche von 0,9 bis 2 m starken Geschiebelehmstäben unterbrochen wurden.

Der anstehende Boden weist eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf und ist mitteltrocken. Nach Angabe im NIBIS Kartenserver (Bodenkundliche Feuchtestufe) sind solche Böden für Acker und extensive Grünlandnutzung häufig zu trocken und Feldberegnung wird auch in Normaljahren erforderlich.

Nach Auswertung des NIBIS Kartenservers (LBEG 20206) werden die im Plangebiet anstehenden Böden nicht als schutzwürdig bewertet.

2.4 Umweltbelang Wasserhaushalt

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Nach Auswertung der hydrogeologischen Übersichtskarte (Lage der Grundwasseroberfläche) liegt die Grundwasseroberfläche im Plangebiet zwischen 15 m ü NHN im Norden bis ca. 17,5 m ü NHN im Süden. Bei einer Höhenlage des Plangebietes zwischen ca. 30 m ü NHN im Nordwesten und Südwesten sowie 26 m ü NHN im Nordosten und 25,5 m im Südosten (im Bereich der festgesetzten Versickerungsfläche), steht das Grundwasser rechnerisch 8 m bis 12,5 m unter der Geländeoberfläche an.

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde es jedoch in den bindigen Geschiebelehm- und Geschiebemergelschichten in einer Tiefe von ca. 3 m unter der Geländeoberfläche angetroffen. Dort, wo nur schwachmächtigen Geschiebelehmsschichten erbohrt wurden, wurde das Grundwasser nicht angebohrt. Es ist anzunehmen, dass es sich um Schichtenwasser bzw. um Stauwasser oberhalb der bzw. in den bindigen Bodenschichten handelt. Die

Baugrundgutachter gehen davon aus, dass aufsteigendes Stauwasser oberhalb des Lehms von mindestens 0,3 m bis ca. 1 m möglich ist.

Die untere Wasserbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass aufgrund erheblicher Höhenunterschiede im Bereich des Plangebietes sogenanntes „wild abfließendes“ Wasser (gem. Wasserhaushaltsgesetz § 37) auftreten kann. Es wird empfohlen Starkregenarten auszuwerten.

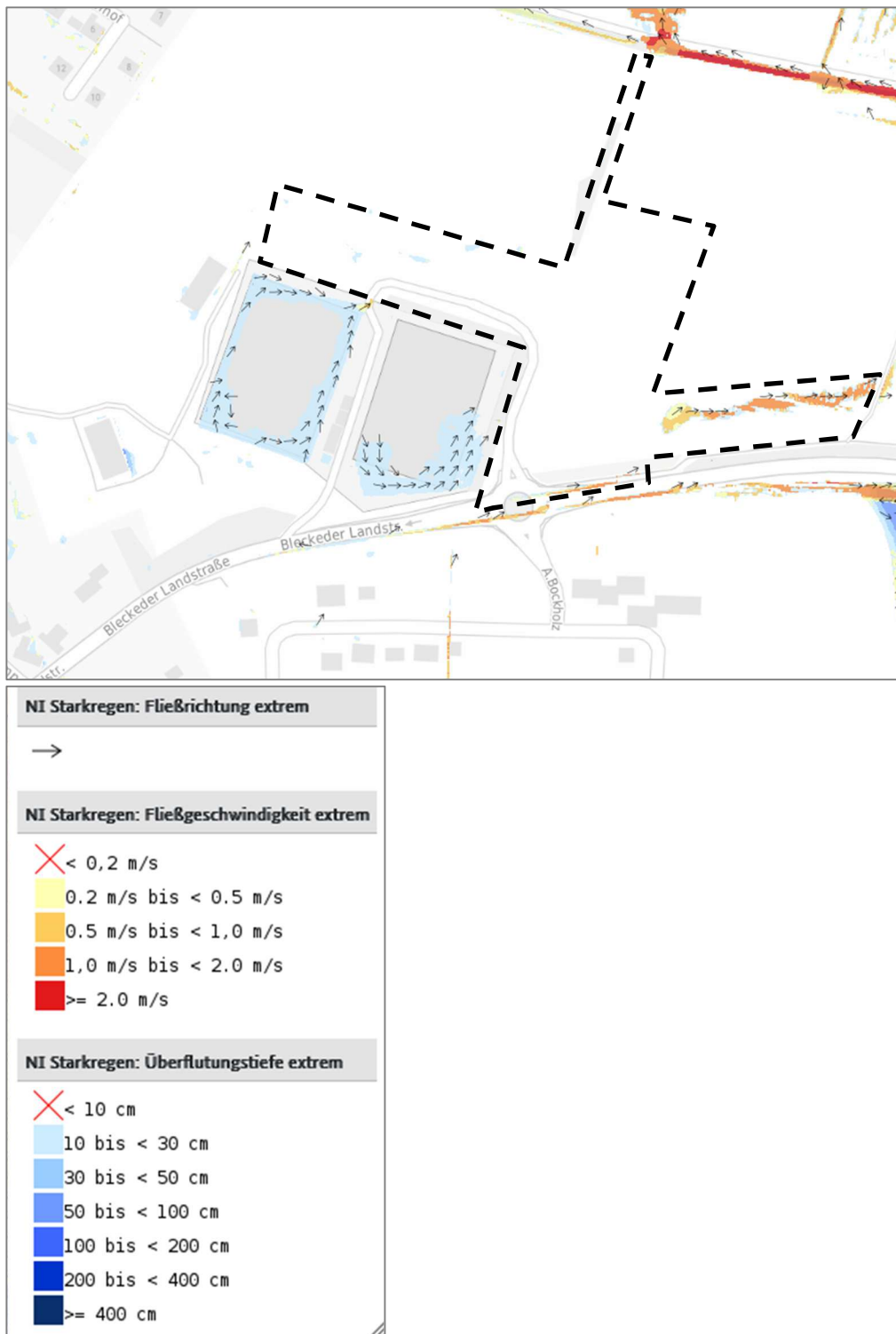


Abb. 10: Auszug Hinweiskarte Starkregengefahren für Niedersachsen mit Legende verfügbar unter: Geoportal.de mit Lage des Plangebietes (schwarze gestrichelte Linie)

Aus der Starkregenkarte ist eine randliche Überflutungsgefahr für die bestehenden Sportplätze mit einer Tiefe von 10 bis 30 cm zu entnehmen.

Abfließenden Oberflächenwasser im Falle von Starkregenereignissen mit einer Geschwindigkeit von 0,2 bis weniger als 2 m/s wird für den Bereich des Plangebietes dargestellt, wo eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsfläche“ festgesetzt wird.

Im Plangebiet selber wird keine wesentliche Überflutungsgefahr dargestellt.

2.5 Umweltbelange Luft und Klima

Das Plangebiet wird bisher überwiegend von Offenflächen eingenommen, teilweise werden versiegelte Straßenflächen einbezogen. Insbesondere die östliche Ackerfläche, von der eine Teilfläche in das Plangebiet einbezogen wird, dient der Kaltluftentstehung.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Topographie sehr windexponiert.

Die L 221 weist eine Verkehrsbelastung von ca. 6000 bis 7000 Kfz/24 h auf und damit verbunden eine verkehrsbedingte Vorbelastung von Luft und Klima.

2.6 Umweltbelange Arten und Lebensgemeinschaften

Biotoptypenkartierung

Die Biotoptypenkartierung erfolgt auf Basis des Kartierschlüssels für Niedersachsen (Drachenfels 2021). Die Bewertung der Biotoptypen wird anhand der 2024 aktualisierten Roten Liste für Biotoptypen vorgenommen (Drachenfels 2024). Darin wird in Anpassung an die Bundeskompensationsverordnung der Wertfaktor 0 für Biotope mit sehr geringer oder keiner Bedeutung in Niedersachsen eingeführt (vgl. Drachenfels 2024). Somit ergibt sich eine sechsstufige Skala der Wertfaktoren von 0-V. Bei Strauch- und Baumbeständen wird auf eine Wertstufe verzichtet (Kürzel „E“ anstelle Wertfaktor), da für beseitigte Bestände Ersatz in Art, Zahl und ggf. Länge zu schaffen ist. Handelt es sich um Strukturelemente flächig ausgeprägter Biotope, so gilt zusätzlich deren Wert.

V	sehr hohe bis hervorragende Bedeutung
IV	Hohe Bedeutung
III	Mittlere Bedeutung
II	Geringe Bedeutung
I	Geringe bis sehr geringe Bedeutung
0	Sehr geringe oder keine Bedeutung
E	Baum- und Strauchbestände – Ersatz im Falle einer Beseitigung

Tabelle 2: Erläuterung der Wertstufen (Drachenfels 2024)

Für die Ermittlung der Ausgleichbarkeit bzw. des Umfangs der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von Bedeutung ist darüber hinaus die Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen, welche ebenfalls in der Roten Liste festgelegt wurde.

***	kaum oder nicht regenerierbar (>150 J.)
**	schwer regenerierbar (>25 bis 150 J.)
*	bedingt regenerierbar (in bis zu 25 J.)
?	Einstufung sehr unsicher
-	keine Angabe (insbesondere Biotoptypen der Wertstufen 0 bis II)

Tabelle 3: Erläuterung der Bewertung der Regenerationsfähigkeit (Drachenfels 2024)

Sind im Einzelfall sonstige Bewertungsparameter aus der Roten Listen für die Planung relevant, werden Angaben dazu in die nachfolgenden Erläuterungen zu den im Untersuchungsgebiet kartierten Biotoptypen einbezogen.

Biotoptyp	Kürzel	Regenerationsfähigkeit	Wertstufe	Sonstiges*
Sportplatz (Bolzplatz/Skateranlage)	PSP	-	I	
Geschotterter Parkplatz mit Trittrassen	OVP/GRT	-	I	
Erdwall mit Rubusgestrüpp	BRR	-	III	
Baumreihe des Siedlungsgebietes (Kronenüberhang in das Plangebiet hinein)	HEA	*	E	
Straße	OVS	-	I	
Sandacker	AS	-	I	
Sandacker mit wiesenartiger Ackerbrache	ASw	-	II	

Tabelle 4: Biotoptypen innerhalb des Plangebietes 1 und Bewertung (nach Drachenfels 2021 & 2024)

*falls im Einzelfall relevant, ggf. weitere Bewertungsparameter aus der Roten Liste und/oder Angaben zu gesetzlichem Schutz

Die ermittelten Biotoptypen sind der Plandarstellung zu entnehmen, die Anlage 5 zur Begründung ist.

In das Plangebiet wird ein Teil der Straßenfläche (OVS) der L 221 sowie des Kreisverkehrsplatzes einbezogen sowie auch der Straßenabschnitt, der vom Kreisverkehrsplatz in das Plangebiet hineinführt.

Der westliche Teil des Plangebietes, welcher nördlich an das Jahnstadion mit Sportplätzen und Vereinsheim angrenzt, wird von einem Sportplatz eingenommen, der als Bolzplatz bezeichnet wird. Daran östlich anschließend liegt der aktuelle Parkplatz des Jahnstadions, eine geschotterte Fläche. Randlich, in den weniger genutzten Bereichen, bildet sich Trittvegetation aus. Der Parkplatz wird nördlich durch einen maximal 1 m hohen Erdwall abgegrenzt, welcher von einem dichten Brombeergebüsch (Rubusgebüsch, BRR) bewachsen ist. Nördlich des Erdwalls führt eine landwirtschaftliche Fahrspur entlang, die ein nordwestlich and das Plangebiet grenzendes landwirtschaftliches Hallengrundstück erschließt. Dort grenzt eine sukzessive aufgewachsene Strauchgruppe an das Plangebiet.

Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Jahnstadions, in einer dort bestehenden, den Höhenunterschied zum Sportplatz abfangenden Geländeböschung, sind Baumreihen als Windschutz angepflanzt bzw. es hat sich, insbesondere angrenzend an den Bolzplatz, sukzessive Jungwuchs dazu entwickelt (HEA). Die Baumreihen setzen sich aus hohen Fichten sowie aus Linden, Eichen, einzelnen Süßkirschen sowie Eichenjungwuchs zusammen. Entlang der östlichen Grenze wurde außen vor die Fichtenreihe eine Reihe Spitzahorn mit rotem Laub gepflanzt.

Der überwiegende, östlich Teil des Plangebietes gehört zu einer großen Ackerfläche (Sandacker, AS), die sich über die Plangebietsgrenze nach Nordosten ausdehnt und dort von landwirtschaftlichen Wegen (OVW) begrenzt wird. Der südlichste Teil der Ackerfläche wurde in den letzten Jahren brachgelegt. Inzwischen ist eine wiesenartige Ackerbrache (ASw) entstanden, die mehrmals im Jahr gemäht wird.

An die Ackerfläche grenzt im Nordwesten eine Strauch-Baumhecke (HFM) an, die von einer großen Eiche dominiert wird. Dazu kommen jüngere Eichen, Eichenjungwuchs, einige Holunder und Brommboeeren. Die Kronentraufen ragen leicht in das Plangebiet hinein.

Tiere/Artenschutz

Nach Auswertung der Karten des NLWKN befindet sich das Plangebiet in der Nähe (eines avifaunistisch besonders wertvollen Großvogellebensraum von landesweiter Bedeutung mit der Sonderbewertung als „Schwarzstorch Lebensraum“ (Entfernung ca. 380 m westlich). Dabei handelt es sich um den Lauf der Neetze oberhalb der Ortslage Neetze sowie angrenzende Niederungsbereiche. Wie aus der Sonderbewertung bereits hervorgeht, ist die Zielart des Großvogellebensraumes der Schwarzstorch *Ciconia nigra*, für den die Neetze und deren Zuflüsse ein wichtiges Nahrungshabitat darstellen. Auf Grund fehlender geeigneter Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes kann diese Bedeutung jedoch nicht auf den Bereich des Plangebietes übertragen werden. Zudem sind das Plangebiet und der besonders wertvolle Großvogellebensraum durch die Ortslage Neetze voneinander getrennt, wodurch es weder direkte Sichtbeziehungen gibt, noch von der Planung ausgehende Störwirkungen zu erwarten sind.

Für Gastvögel wertvolle Bereiche befinden sich in ca. 2,8 km Entfernung nördlich vom Plangebiet in der Lüneburger Elbmarsch. Auf Grund der Entfernung und der optischen Trennung durch einen breiten Waldgürtel entlang des Elbtals ist nicht von nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die dort rastenden Gastvögel auszugehen.

Brutvorkommen der besonders störungsempfindlichen Vogelarten Schwarzstorch und Seeadler *Haliaeetus albicilla* sind auf Grund der regelmäßigen menschlichen Anwesenheit im Plangebiet und dessen Umgebung ebenfalls nicht zu erwarten und konnten folglich im Rahmen der durchgeführten Ortsbegehungen auch nicht festgestellt werden. Auch aktuelle oder ehemalige Brutstätten (Horste) weniger scheuer Großvogelarten wie Mäusebussard *Buteo buteo* und Kolkrahe *Corvus corax* konnten in den wenigen vorhandenen Bestandsbäumen ebenfalls nicht festgestellt werden.

Das Plangebiet umfasst überwiegend sandige Ackerflächen, die intensiv bewirtschaftet werden, sowie an das Jahn-Stadion angrenzende Bereiche mit regelmäßiger Freizeitnutzung wie einen Bolzplatz und eine Skateranlage. Geeignete Lebensräume für streng geschützte Tierarten sind ausschließlich entlang der wegebegleitenden Baumreihen sowie im Bereich eines mit einem Brombeergebüsch bewachsenen Erdwalls vorhanden. Das Vorhandensein streng geschützter Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Horste, Baumhöhlen) konnte jedoch im Rahmen einer durchgeführten Kontrolle der angrenzenden Bestandsbäume ausgeschlossen werden.

Vogelarten

Zur Ermittlung des betroffenen Artenspektrums wurden zwei Ortsbegehungen am 11.04.2025 und am 13.06.2025 durchgeführt. Das gewählte Untersuchungsgebiet umfasste dabei das Plangebiet sowie einen Radius von ca. 150 m um dieses herum.

Im Ergebnis konnten insgesamt 15 unterschiedliche Brutvogelarten ermittelt werden, deren Vorkommen im Plangebiet und seiner Umgebung potentiell anzunehmen ist (vgl. Tab. 4). Bei allen 15 festgestellten Brutvogelarten ist davon auszugehen, dass sich ihre Brutplätze in den vorhandenen Habitatstrukturen sowie den Bestandsgebäuden befinden können. Bodenbrütende Vogelarten des Offenlandes konnten innerhalb des untersuchten Bereiches nicht festgestellt werden. Das Plangebiet befindet sich im Störbereich der L 221 sowie des Jahnstadions.

U	Artname	RL D	RL NDS	Bestand D (Rev.)
*	Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>	*	*	2,9 – 3,5 Mio.
*	Blaumeise <i>Cyanistes caeruleus</i>	*	*	3,25 – 4,8 Mio.
*	Kohlmeise <i>Parus major</i>	*	*	5,65 – 7,0 Mio.
*	Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>	*	*	3,3 – 4,6 Mio.
*	Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>	*	*	4,65 – 6,15 Mio.
*	Zaunkönig <i>Troglodytes troglodytes</i>	*	*	2,55 – 3,0 Mio.
*	Kleiber <i>Sitta europaea</i>	*	*	1,25 – 1,75 Mio.
*	Amsel <i>Turdus merula</i>	*	*	7,9 – 9,55 Mio.
*	Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>	*	*	3,4 – 4,35 Mio.
*	Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i>	*	*	800.000 – 1,1 Mio.
*	Haussperling <i>Passer domesticus</i>	*	V	4,1 – 6,0 Mio.
*	Heckenbraunelle <i>Prunella modularis</i>	*	*	1,25 – 1,75 Mio.
	Bachstelze <i>Motacilla alba</i>	*	*	475.000 – 680.000
*	Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>	*	*	7,55 – 9,05 Mio.
	Gimpel <i>Pyrrhula pyrrhula</i>	*	*	170.000 – 330.000

Tabelle 4: Potenzielle Brutvogelarten des Plangebietes und seiner Umgebung (in Anlehnung an Flade 1994, ergänzt nach Gerlach et al. 2025)

¹Rote Liste der Vögel Deutschlands, 6. Fassung (Ryslavy et al. 2020)

²Rote Liste der Brutvögel Niedersachsens und Bremens (Krüger & Sandkühler 2022)

Deutsche und wissenschaftliche Vogelnamen nach Barthel & Krüger (2019)

Gefährdungskategorien: 0 = Ausgestorben oder verschollen; 1 = Vom Aussterben bedroht; 2 = Stark gefährdet; 3 = Gefährdet, R = Extrem selten; V = Vorwarnliste; D = Daten unzureichend; * = Ungefährdet;

NB = Nicht bewertet

Revierzahlen: „-,“ = Nicht festgestellt

U = Ubiquitäre Vogelarten

Die potenzielle Brutvogelgemeinschaft setzt sich ausschließlich aus häufigen und weit verbreiteten Vogelarten des Siedlungsraumes zusammen. Für typische Vogelarten der offenen Agrarlandschaft ist im Plangebiet kein geeigneter Lebensraum vorhanden, da die sandigen Ackerflächen an mehreren Seiten unmittelbar an wegebegleitende Baumreihen sowie die Landstraße 221 angrenzt.

Über die Bestände der potenziellen Brutvogelfauna hinaus kann das Plangebiet potenziell von mehreren Vogelarten (Ringeltaube, Rabenkrähe, Buchfink) als Nahrungshabitat genutzt werden. Dies ist auf den landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen jedoch vor allem nach der Ernte und zu Zeiten mit einer geringen Freizeitnutzung auf den angrenzenden Bereichen des Plangebietes, also lediglich in einem kleinen Zeitfenster, möglich und zudem auch noch stark von der angebauten Ackerkultur abhängig.

Säugetiere

Vorkommen der streng geschützten Säugetierarten Feldhamster *Cricetus cricetus* und Luchs *Lynx lynx* sind ausgeschlossen, da die Arten in der Region nicht verbreitet sind. Dauerhafte bzw. bodenständige Vorkommen der in der Region etablierten streng geschützten Arten Biber *Castor fiber*, Wolf *Canis lupus*, Wildkatze *Felis silvestris* und Fischotter *Lutra lutra* können aufgrund der fehlenden Habitateignung ebenfalls ausgeschlossen werden.

Auf Grund der geringen Größe und des überwiegend als Lebensraum potenzieller Beutetiere nur gering geeigneten Zustands besitzt das Plangebiet, welches weit überwiegend von einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche eingenommen wird, zudem auch keinen existenziellen Charakter als Nahrungsgebiet für die örtlichen Fledermauspopulationen. Eine übergeordnete Leitstruktur, für Fledermäuse während ihrer Wanderungen ist im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Die wegebegleitenden Baumreihen könnten jedoch beim lokalen Wechsel zwischen verschiedenen Teillebensräumen als Leitlinie genutzt werden. In diese ist jedoch kein Eingriff im Rahmen der Planung vorgesehen. Zudem verfügt das Jahnstadion über eine Flutlichtanlage zur Beleuchtung der Spielfeldfläche, deren Einsatz zu einem Meideverhalten heimischer Fledermäuse führt.

Weitere Artengruppen

Mit dem Vorkommen anderer Gruppen streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten ist im Plangebiet aufgrund der Standortbedingungen und der Habitatausstattung nicht zu rechnen.

2.7 Umweltbelang Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg als „großflächige Ackerlandschaft auf welligem Relief nahe der Neetze bei Neetze, ackergeprägt, belastet durch Windenergieanlagen und Ortsrandlage, weite Sichtbeziehungen auch über die Marsch“ mit geringer Wertigkeit versehen (Landkreis Lüneburg 2017). Die Baumreihen, welche das Jahnstadion begrenzen sowie die Strauch-Baumhecke nordwestlich des Plangebietes werden als prägende Gehölzbestände dargestellt und bezeichnet.

Da das Plangebiet unmittelbar an das Jahnstadion angrenzt sowie an das Baugebiet südlich der L 221 mit mehrgeschossigen Wohngebäuden, geht von diesen Siedlungsbereichen bereits eine starke Prägung aus. Auch von der L 221 mit dem Außerortskreisverkehrsplatz als verkehrstechnische Anlage wirkt eine starke Vorprägung auf das Plangebiet.

Bereichernd für das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wirkt die nordwestliche Strauchbaumhecke, die von einer großen Eiche geprägt wird. Die das Jahnstadion umgebende Baumreihe, die mit der Sportanlage erhöht oberhalb einer Böschung angepflanzt ist, wirkt nicht landschaftsheimisch, da sie sich zu großen Teilen aus Fichten, mit Linden und Eichen und nach Osten Spitzahornen mit rotem Laub zusammensetzt.

Der östliche Teil des Plangebietes gehört zu einer nach Osten und Nordosten abfallenden ungliederten Ackerfläche mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild, wie auch im Landschaftsrahmenplan bewertet.

2.8 Umweltbelang Kultur- und Sachgüter

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüneburg darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich der archäologischen Fundstellen Neetze FStNr. 4 (innerhalb der östlichen Baugrenze) und Neetze FStNr. 97 (innerhalb der westlichen Baugrenze) liegt.

Dabei handelt es sich zum einen um ein jungbronzeitliches Gräberfeld mit unbekannter Ausdehnung und zum anderen um Oberflächenfunde, die eine Siedlung in diesem Bereich nahelegen. Weitere Fundstellen im Umfeld (Neetze FStNr. 74 / 99 und 60) unterstreichen die Bedeutung des Areals für die Belange der Denkmalpflege. Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen.“

Von Seiten der oberen Denkmalschutzbehörde wurde am 11.06.2025 per E-Mail die folgende Plandarstellung (Abb. 8) wurde zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Mitteilung vom 11.06.2025 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den Eintragungen um Punktkoordinaten für flächig im Boden zu erwartende Bodendenkmale handelt.

Die Fundstellen im Bereich des Plangebietes werden wie folgt beschrieben:

Fundstelle 4 – Urnengräberfeld mit mehreren Zufallsfunden aus den 1930er und 1950er Jahren, keine systematische Untersuchung bisher

Fundstelle 97 – Oberflächenfunde auf der Geländekuppe, keine systematische Untersuchung bisher

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fundstellen 4, 60 und 99 wahrscheinlich in einem Sinnzusammenhang stehen können und ein größeres Gräberfeld markieren, während die Fundstelle 97 für einen Siedlungsplatz spricht.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Georeferenzierung und der Dateninhalt trotz gewisshafter Prüfung Fehler und Lücken enthalten können.



Abb. 11: Lage der archäologischen Fundstellen (rot mit Nummerierung). Zur Verfügung gestellt am 11.06.2025 vom Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege

2.9 Wechselwirkungen

Die betrachteten Umweltbelange stehen untereinander in Wechselbeziehungen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-)direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können positiver wie auch negativer Art sein. Aus ihnen können sich für die Bewertung der Umweltauswirkungen zusätzliche Aspekte ergeben.

Boden, Luft und Wasser bilden die Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen und den Menschen und seine Gesundheit. Diese Umweltbelange stehen in intensiver Wechselwirkung. So wirkt sich der Grundwasserstand direkt auf die Bodenentwicklung aus.

Der Umweltbelang Orts- und Landschaftsbild sowie Landschaft steht in Wechselwirkung mit dem Umweltbelang Mensch. Die Landschaft bzw. das Landschafts- und Ortsbild werden vom Menschen wahrgenommen und dienen der menschlichen Erholung. Sie stehen jedoch auch in Wechselwirkung mit den Tieren und Pflanzen.

Die im Plangebiet angetroffenen Bodenverhältnisse erschweren die Versickerung von Oberflächenwasser mit Passage der Bodenschichten und somit die Grundwasserneubildung vor Ort. Es bildet sich jedoch Schichtenwasser.

Aufgrund der Topographie der bisherigen Ackerfläche besteht außerdem die Gefahr, dass bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser oberflächlich abläuft und zu Bodenerosion führt, wenn keine geschlossene Bodendecke vorhanden ist. Diese Verhältnisse sind auch im Rahmen der Bauleitplanung und dem dazu erarbeiteten Entwässerungskonzept zu berücksichtigen.

In dem anstehenden Boden im Plangebiet ist außerdem mit archäologischen Strukturen zu rechnen, was darauf hinweist, dass im Plangebiet in zurückliegenden Zeitaltern bereits gesiedelt wurde.

3 Auswirkungen der Planung

Die nachfolgenden Kapitel beziehen sich auf das **Eingriffsplangebiet 1** auch wenn die Bezeichnung „Plangebiet 1“ nicht verwendet wird, sondern nur die Bezeichnung „Plangebiet.“

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange beschrieben und bewertet.

Grundsätzlich ist zwischen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben zu unterscheiden, wobei baubedingte Auswirkungen in der Regel nur von vorübergehender Wirkung sind.

Entsprechend der Novelle des BauGB vom 04.05.2017 sind gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a und 4 c, Nr. 2b BauGB dabei zu berücksichtigen:

- aa) der Bau und das Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) die Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen,
- cc) die Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie die Verursachung von Belästigungen,
- dd) die Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

3.1 Auswirkungen während der Bauphase

- Verlärmung während der Bauphase (temporär)
- Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung und Befahren während der Bauphase (temporär)
- Flächeninanspruchnahme (dauerhaft)
- Gehölzentnahme, Abräumen von Vegetation (dauerhaft)
- Bodenversiegelung und -überbauung (dauerhaft)
- Geländeprofilierung, Entfernen anstehender Bodenprofile, Bodenverdichtung in den Gründungsbereichen von baulichen Anlagen (dauerhaft)
- Die während der Bauphase anfallenden Bauabfälle in üblichen Mengen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch diese Abfälle nicht zu erwarten.
- Während der Bauphase werden die allgemein gebräuchlichen Techniken und Stoffe eingesetzt. Der Bau erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch die eingesetzten Techniken und Stoffe nicht zu erwarten.

3.2 Auswirkungen während der Betriebsphase

negative Auswirkungen

- Zusätzlich Lärm- und Lichtimmissionen in die Landschaft
- Verkehrszunahme in das Plangebiet hinein und heraus, Feuerwehreinsätze mit Martinshorn
- Aufenthalt von Menschen im Bereich der bisher freien Landschaft
- Erwärmung des Lokalklimas über versiegelten Flächen und Dächern
- Landschaftsbildwirkung von baulichen Anlagen
- Während der Betriebsphase fallen Abfälle in den für ein Wohngebiet normalen Mengen an, welcher ebenfalls ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten ist. Für die Abfallbeseitigung ist der Landkreis Lüneburg zuständig. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch diese Abfälle nicht zu erwarten.

positive Auswirkungen

- Positive Landschaftsbildwirkung der geplanten 10 m breiten randlichen Anpflanzung sowie der südöstlichen Maßnahmenfläche
- Reduzierung oberflächigen Wasserablaufes durch Geländegliederung, -profilierung und Schaffung einer Versickerungsfläche

3.3 Auswirkungen der Planung auf den Menschen, seine Gesundheit und die Erholung

Auswirkungen von Immissionen

Der im Plangebiet ermöglichte Grundschulstandort wird potentiell dem von der L 221 ausgehenden Verkehrslärm ausgesetzt. Das Baufeld für die geplante Grundschule befindet sich jedoch in einer Entfernung von ca. 100 m zur L 221.

Aber auch aus dem Plangebiet wirkt Parkplatzlärm sowie Verkehrslärm im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes auf die Umgebung und die schutzbedürftige Nutzung innerhalb des Plangebietes - die Grundschule - ein.

Auf der weit überwiegenden Fläche der für die Ansiedlung der Grundschule festgesetzten Gemeinbedarfsfläche werden die geltenden Lärm-Orientierungswert eingehalten. Lediglich im südöstlichen Bereich dieses Grundstücks wird am Tage der WA-Orientierungswert bei „freier



Schallausbreitung“ geringfügig um bis zu 2 dB überschritten. Dabei wird die Gesamt-Immissionsbelastung überwiegend durch Straßenverkehrsgeräusche von der L 221 bestimmt (vgl. Kap. 5.10 der Begründung).

Potentiell wirkt außerdem Lärm von der geplanten Parkplatz- und Bushalteinlage aus dem Plangebiet auf das südlichen Wohngebiet ein. Diese ist jedoch nach Ermittlung der Schallgutachter nicht erheblich bzw. gegenüber der vorhandenen Verkehrsbelastung der L 221 messtechnisch nicht nachweisbar (vgl. Kap. 5.10 der Begründung).

Es ist jedoch nicht mit dem Einwirken von Sportlärm auf die geplante Grundschule zu rechnen, da der Schulunterricht in den Vormittagsstunden stattfindet und der Trainingsbetrieb auf den angrenzenden Sportplätzen in den Nachmittags- und Abendstunden.

Zwar wird benachbart zu dem neuen Grundschulstandort auch ein neuer Feuerwehrstandort geplant, diese Anordnung entspricht jedoch der Bestandssituation. Somit resultieren keine neuen oder zusätzlichen Auswirkungen.

Durch die Nutzung des geplanten Betriebsgrundstücks der Feuerwehr werden die für Allgemeine Wohngebiete (WA gem. BauNVO) maßgeblichen Orientierungs- / immissionsrichtwerte tags sowie nachts eingehalten bzw. unterschritten (Nutzung des Übungsplatzes zur Durchführung eines Ausbildungs-/Übungsbetriebes, vgl. Kap. 5.10 der Begründung).

Durch den Einsatz des Martinshornes (Brandfall o.ä.) im Bereich der Feuerwehrausfahrten ist eine deutliche Überschreitung der jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte für Maximalpegel – insbesondere in der Nachtzeit – zu erwarten. Derartige Einzelereignisse in Verbindung mit Fahrbewegungen von Einsatzfahrzeugen im öffentlichen Verkehrsraum sind bei Nutzung des Martinshorns unabhängig vom Standort einer Feuerwache grundsätzlich an jeder Straße möglich und unter den Gesichtspunkten der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz von Rettungseinsätzen mit Martinshorn als besonderer Umstand zu bewerten.

Bei einem Feuerwehrstandort kann sich jedoch ggf. eine Häufung der durch die angesprochenen Geräuschereignisse zu erwartenden Aufweckgefahr für die hierdurch betroffene Nachbarschaft ergeben.

Auswirkungen der Verlagerung des Grundschulstandortes

Am aktuellen Standort der Grundschule Neetze herrschen für die gleichzeitige Ausstellung von drei Schulbussen beengte Verhältnisse, die nicht im Sinne der Verkehrssicherheit sind. Durch die Planung am neuen Standort mit einer angemessenen Bushalte- und Wendeanlage kann die Sicherheit beim Ein- und Aussteigen der Schulkinder erhöht werden.

Im Plangebiet kann ein moderner barrierefreier Grundschulbau ermöglicht werden, der nach den neuesten Energiestandards errichtet werden kann und mit erneuerbaren Energien versorgt werden soll.

Der neu geplante Grundschulstandort liegt weiter vom Neetzer Ortszentrum entfernt als der aktuelle Schulstandort. Wenn als Ortsmitte der zentrale Dorfplatz, Adresse „Am Dorfplatz“, definiert wird mit Lage der aktuellen Versorgungsstandorte Lebensmittelmarkt, Apotheke, Arztpraxis, Hofladen, dann liegt der aktuelle Standort der Grundschule mit einer Entfernung von ca. 400 m (Lufflinie) am nächsten zum Zentrum, das Plangebiet mit ca. 700 m (Lufflinie) liegt demgegenüber ca. 300 m weiter vom Zentrum entfernt.

Das Plangebiet stellt für den nördlichsten Siedlungsbereich von Neetze eine geringe Verkürzung des Schulweges von maximal 30 m dar, wenn der Schulweg über die Straßen „Am Kamp/Bleckeder Landstraße“ führt. Für das neue Baugebiet „Am Bockholz/Im Felde“, stellt das Plangebiet gegenüber dem bestehenden Schulstandort eine Verkürzung des Schulweges um mindestens ca. 200 m dar. Dabei muss jedoch die L 221 im Bereich des neuen Kreisverkehrsplatzes gequert werden.

Für andere Ortsteile von Neetze wird keine Verbesserung erreicht. Nach Auswertung der Einwohnermeldedaten (Stand 31.08.2022) im Rahmen des Standortkonzeptes (Büro Mehring 2023) der aktuellen und zukünftigen Grundschuljahrgänge (Geburtsdaten ab 30.09.2013 bis 2022) wohnen insgesamt 43 % der aktuellen und zukünftigen Grundschul Kinder in Siedlungsbereichen, für die sich der Schulweg zum Plangebiet mehr oder weniger verkürzt oder



jedenfalls gleich bleibt. Für ca. 57 % wird er länger. Zu berücksichtigen ist, dass zum Zeitpunkt der Erstellung des Standortkonzeptes das neue Baugebiet „Am Bockholz/Im Felde“, welches direkt südlich des Plangebietes an die L 221 angrenzt, jedoch noch nicht vollständig bebaut und bewohnt war.

Auswirkungen auf die Erholung

Die Verbindung der Standorte der Grundschule und der Sportplätze kann zu Synergien bei der Verbindung der schulischen Betreuung am Vormittag und sportlichen Angeboten für die Grundschüler am Nachmittag vor Ort führen und somit potentiell zu einer Verbesserung der Ganztagsbetreuung. Der fußläufige Verkehr zur Schule wird so geplant, dass ein verbreiteter Gehweg westlich angeordnet wird und die Schulkinder die Verkehrsfläche für den KfZ-Verkehr nicht queren müssen.

Die Überwiegenden Verkehre in das Plangebiet hinein und hinaus werden über den Anschluss an den Kreisverkehrsplatz abgewickelt, so dass der an der L 221 entlangführende Radweg von regionaler Bedeutung nicht gequert wird. Dort wo eine Feuerwehrausfahrt für den Einsatzfall festgesetzt wird, muss eine Gefährdung des Radverkehrs ausgeschlossen werden.

Klimawandel/Wirkung von Hitze

Der Landkreis Lüneburg hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass im Zuge des Klimawandels hohe Außentemperaturen und unzureichender Hitzeschutz in Schulen gravierende gesundheitliche Folgen haben können.

Folgende gesundheitliche Risiken einer unzureichend klimatisierten oder schlecht belüfteten Schule werden aufgeführt:

- Hitzestress und Erschöpfung: Längerer Aufenthalt in heißen Räumen kann zu körperlicher Erschöpfung, Kopfschmerzen und Kreislaufproblemen führen.
- Verschlechterung von Atemwegserkrankungen: Bei sehr hohen Temperaturen kann sich die Luftqualität verschlechtern, was Asthmatikerinnen oder Allergikerinnen stark belastet.
- Verminderte Leistungsfähigkeit: Hitze beeinträchtigt die Konzentrationsfähigkeit und kognitive Leistungen der Schüler*innen, was zu einer geringeren Lernleistung führt.
- Hitzschläge und Dehydration: Besonders bei unzureichender Belüftung und fehlendem Zugang zu Trinkwasser besteht das Risiko von Hitzschlägen und Dehydration.

3.4 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Fläche und Boden

Im Rahmen der Planung wird eine bisher freie Ackerfläche mit einer Größe von ca. 2,47 ha erstmalig für die Bebauung in Anspruch genommen. Dabei wird durch die geplante Grundschule, die Sporthalle sowie das neue Feuerwehrgerätehaus sowie die zu errichtenden bzw. auszubauenden Verkehrsflächen eine maximale Versiegelung mit einer Gesamtfläche von ca. 1,4 ha Fläche zugelassen. Dies führt zu einer Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen in den zu versiegelnden Bereichen. Da das Plangebiet topographisch bewegt ist, wird eine Profilierung des Geländes mit Umlagerungen von Boden erforderlich.

Ca.1,47 ha befinden sich bereits in Nutzung im Zusammenhang mit dem angrenzenden Jahnstadion. Auf einer Fläche von 0,5 ha wird die Überbauung und weitere Versiegelung einer bereits geschotterten Fläche zugelassen, deren Bodenfunktion bereits beeinträchtigt ist.

Im Bereich der geplanten Grünfläche für die Versickerung von Oberflächenwasser im Südosten des Plangebietes werden die oberen Bodenhorizonte abgegraben, eine Versickerungsanlage ist zu profilieren. Jedoch werden keine erheblichen Bodenversiegelungen geplant. Hingegen werden extensive Grünflächen geschaffen.

Auf ca. 2.500 m² wird der Boden aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und eine 10 m breite randliche Anpflanzfläche hergestellt. Hieraus resultieren positive Wirkungen auf die Bodenfunktionen.

3.5 Auswirkungen der Planung auf den Umweltbelang Wasserhaushalt

Da im überwiegenden Plangebiet bindige Böden mit geringer Durchlässigkeit für zu versickern- des Oberflächenwasser anstehen, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um im Zuge der zugelassenen Bebauung Überstauungen und Überflutungen des Plangebietes sowie der angrenzenden tieferliegenden Fläche zu vermeiden, insbesondere im Falle von Starkregenereignissen, die im Zuge des Klimawandels zunehmen werden.

Auch der Fachdienst Umwelt des Landkreises Lüneburg hat im Zuge der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass es aufgrund der vorhandenen Topografie durch erhebliche Höhenunterschiede zu sogenanntem „wild abfließenden“ Wasser kommen kann.

Die Hinweiskarte Starkregengefahren zeigt westlich angrenzend an das Plangebiet sowie in dessen Südosten bereits solche potentiellen Gefahren (vgl. Kap. 2.4).

3.6 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Klima und Luft

Im Zuge der Planung wird es voraussichtlich zur Erwärmung des Lokalklimas durch die zulässige Flächenversiegelung und Überbauung mit Haupt- und Nebenanlagen im Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 1,5 ha kommen. Der Teil einer kaltauftbildenden Ackerfläche wird verloren gehen, wobei dieser keine wesentliche Versorgungsfunktion für den Siedlungsbereich von Neetze zukommt.

Der Standort von Grundschule und Feuerwehr werden an einem Standort mit hoher Windexposition angesiedelt. Entsprechende Maßnahmen zum Windschutz sind erforderlich, um insbesondere im Bereich der Grundschule eine gute Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.

3.7 Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Zuge der Planung wird weit überwiegend in Biotoptypen von geringer Wertigkeit eingegriffen, in einen geschotterten Stellplatz nördlich des Jahnstadions und einen Sandacker, der im Wirkungsbereich der L 221 und der Sportanlage liegt, was auch seine Eignung als Lebensraum schmälert.

Biotopstrukturen mit höherer Wertigkeit, deren Erhalt nicht sichergestellt werden kann, ist ein dichtes Brombeergebüsch, welches auf einem Erdwall entlang der Plangebietsgrenze ausgeprägt ist sowie eine wiesenartige Ackerbrache, im Süden des Plangebietes angrenzend an die L 221. In randliche Gehölzstrukturen, deren Kronentraufen teilweise in das Plangebiet ragen, werden keine Eingriffe geplant.

Im Bereich des Plangebietes und angrenzend wurde eine Brutvogelgemeinschaft aus häufigen und weit verbreiteten Vogelarten des Siedlungsraumes mit einer geringen Störepfindlichkeit ermittelt (Potentialanalyse). Die Entnahme von Gehölzen wird nicht geplant.

Durch die Planung kommt es im Plangebiet zu einem geringen Verlust von Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten, da das Plangebiet zu einem Teil einen Bolzplatz sowie einen geschotterten Parkplatz umfasst und zum anderen eine intensiv genutzte, sandige Ackerfläche, die keine bzw. lediglich eine sehr geringe Bedeutung als Brut- und Nahrungsgebiet für Brutvögel und keine Bedeutung für Gastvögel sowie heimische Fledermausarten besitzt (vgl. Kap. 2.6 des Umweltberichtes).

Im Plangebiet kommen Gehölzbestände als Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Betracht. In angrenzende Baumreihen wird nicht eingegriffen. Ein mit einem Brombeergestrüpp bewachsener Erdwall entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird nicht als zu erhalten festgesetzt. Durch die Beseitigung wird potentiell in einen Brutstandort für frei in Gehölzen brütende Vogelarten eingegriffen. Auch die Beseitigung anderer Saumbereiche oder die Entnahme von Gehölzen innerhalb der Brutzeit von Vogelarten kann Eingriffe in Fortpflanzungs- und Ruhestätten auslösen.

Der Eingriff in das Brombeergebüsch, wenn er außerhalb der Brutzeit stattfindet, stellt jedoch keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar, da in dem Brombeergebüsch angelegte Nester keine dauerhaften Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG darstellen. Die Brutvogelarten, die das Brombeergebüsch als Brutstandort nutzen, legen jährlich neue Nester an, welche über eine Brutsaison hinaus mit als Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne des § 44 BNatSchG bewertet werden.

Auch weitere nachteilige Auswirkungen auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sind durch die Planung nicht zu erwarten.

3.8 Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild

Im Zuge der Planung wird eine bisher von hochbaulichen Anlagen freie Fläche am östlichen Ortsrand von Neetze erstmalig von für die Errichtung einer Grundschule, Sporthalle und eines Feuerwehrgebäudes in Anspruch genommen. Dabei wird jedoch nicht über die Bebauungsfucht des südlich der L 221 neu entwickelten Wohngebietes hinausgegangen. Wie im südlichen, dem Plangebiet gegenüberliegenden Bereich des Wohngebietes „Am Bockholz/Im Felde“ wird die bauliche Höhe im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 15 auf 10 m im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ und 12 m im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ begrenzt. Die Höhenlage des Geländes im Bereich der ersten Bauzeile des Wohngebietes liegt dabei sogar 2 bis 5 m höher als im Plangebiet.

Durch die Festsetzung einer randlichen 10 m breiten Anpflanzfläche zur Anpflanzung von dichten, 6-reihigen breiten Strauchbaumhecken wird unter Berücksichtigung einer Entwicklungszeit der Anpflanzungen eine gute Abschirmung und Eingrünung des Plangebietes in die angrenzende Landschaft erreicht.

3.9 Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter

Im Rahmen der Planung werden eine bisher freie Ackerfläche sowie eine bereits als Parkplatz des Jahnstadions genutzte Schotterfläche baulich genutzt und dafür vorher erschlossen. Es werden Bodenabtragungen und Profilierungen vorzunehmen sein. Dadurch besteht die Gefahr, dass im Plangebiet bekannte archäologischen Fundstellen zerstört werden, wenn nicht Maßnahmen zu deren Untersuchung und Sicherung ergriffen werden (vgl. Kap. 2.8).

3.10 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen

Im Zuge der Planung werden sowohl die Profilierung des anstehenden Geländes sowie stellenweise der Bodenaustausch für eine angemessene Erschließung, Bebauung sowie Rückhaltung, Sammlung und Versickerung des anfallendes Oberflächenwassers erforderlich. Somit kann im Zuge der Planung ein ungewollter oberflächiger Wasserabfluss vermieden werden bzw. dem aktiv entgegengewirkt werden. In neu geschaffenen, vegetationsgeprägten Randbereichen können im Zuge der sich entwickelnden höheren Rauigkeit sowie der Durchwurzelung des Bodens zudem bessere Versickerungsbedingungen geschaffen werden, indem Gehölzwurzeln in die bindigen Bodenschichten eindringen und im Zuge der Durchwurzelung Sickerräume schaffen.

Durch die Bebauung und Versiegelung von Fläche wird voraussichtlich das Lokalklima erwärmt. Die geplanten Gehölzanpflanzungen wirken hingegen positiv auf das Lokalklima.

3.11 Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben

Das Baugebiet „Am Bockholz/Im Felde“ südlich der L 221, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 „Barskamper Weg“ wird bereits seit Wirksamwerden des B-Plans seit 2020 entwickelt. Zu dieser Planung besteht somit kein enger zeitlicher Zusammenhang.

Die Gemeinde Neetze hat am 04.04.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 17 Gewerbegebiet „Im Maschbruch“ gefasst. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll auf einer Fläche von ca. 4 ha der Bedarf der Gemeinde Neetze an zusätzlichen Gewerbefläche gedeckt werden, da das bestehende Gewerbegebiet bereits ausgeschöpft ist. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 17 liegt ca. 400 m nördlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 (nördliche Grenze der Fläche für den Gemeinbedarf). Beide Geltungsbereiche werden von einem landwirtschaftlichen Weg und dazwischenliegenden Ackerflächen getrennt.



Es besteht kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen beiden Flächen. Während der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.15 auf einer sandigen Ackerkuppe angrenzend an die L 221 liegt, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 angrenzend an die Bahnhofstraße (K 5) randlich zu einem nördlichen Niederungsgebiet.

Es gibt keine Siedlungsbereiche von Neetze, die im Wirkbereich beider Planungen liegen. Zwischen beiden Geltungsbereichen verbleibt ein breiter Landschaftskorridor. Es wird davon ausgegangen, dass die Wirkungen beider Plangebiete im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanung vermieden, vermindert und ausgeglichen werden.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Situation bei Nichtdurchführung der Planung entspricht dem Basisszenario entsprechend Kapitel 2 und Unterkapiteln des Umweltberichtes.

Die baulichen Eingriffe in eine Ackerfläche würden entfallen. Jedoch würden weiterhin ein Bolzplatz, eine Skateranlage sowie der für das Jahnstadion genutzte Stellplatz im Außenbereich betrieben werden.

Die Gunstwirkung der geplanten Anpflanzungen sowie der Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft würde einfallen.

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und ggf. Ersatzmaßnahmen

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange

5.1.1 Umweltbelange Mensch, Gesundheit und Erholung

Immissionsschutz

Zur Vermeidung von Immissionseinwirkungen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“, auf die schutzbedürftige Grundschule werden auf der Basis festgesetzter maßgeblicher Außenlärmpegel Maßnahmen zum passiven Schallschutz getroffen (vgl. Kap. 5.10 der Begründung).

Durch architektonische Selbsthilfe und die Eigenabschirmung durch Gebäudeteile oder andere Bauteile, wie das Feuerwehrgebäude, welches im Süden des Plangebietes geplant ist, kann ggf. erreicht werden, dass im Bereich der Grundschule der von der L 221 und den Verkehrsanlagen im Plangebiet einwirkende Schall reduziert wird.

In dem zu der Bauleitplanung vorgelegten m Schallgutachten wird angegeben, dass, um einen aus verschiedenen, auch vom baulichen Schallschutz unabhängigen Gründen erforderlichen Luftwechsel (z.B. Hygiene, Feuchte- und Schadstoffabfuhr, Behaglichkeit) gewährleisten zu können, in Unterrichtsräumen und vergleichbar genutzten Aufenthaltsräumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, die Raumbelüftung, zumindest aus schalltechnischer Sicht konfliktfrei, durch das zeitweise Öffnen der Fenster sichergestellt werden kann. Es entspricht hier der üblichen Nutzergewohnheit, wenn in Zeiten eines erhöhten Ruhebedürfnisses die Fenster geschlossen gehalten werden und die Raumlüftung als „freie Lüftung“ bzw. „Stoßlüftung“ außerhalb dieser Zeitintervalle vorgenommen wird.

Um für die südliche Wohnnachbarschaft des geplanten Feuerwehrstandortes eine Häufung der Aufweckgefahr im Falle des Ausrückens der Feuerwehrfahrzeuge zu vermeiden, kann die Einrichtung einer Ampelschaltung bzw. Signalanlage im Bereich der Feuerwehrausfahrt ggf. den Einsatz des Martinshorns bei Ausfahrt auf die Landesstraße 221 und damit die Störung der Nachbarschaft vermeiden.

Hitzeschutz

Der Landkreis Lüneburg hat in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Maßnahmen zum Hitzeschutz empfohlen:

- **Optimierte Gebäudeplanung:** Die Ausrichtung des Schulgebäudes sollte so gewählt werden, dass die Sonne in den Sommermonaten möglichst wenig direkt auf die Klassenräume einstrahlt. Dies kann durch die Platzierung von Fenstern und die Nutzung von Sonnenschutzvorrichtungen wie außenliegenden Jalousien, Markisen oder Raffstores erreicht werden.
- **Natürliche Belüftung und Beschattung:** Eine natürliche Belüftung ist entscheidend, um die Temperaturen in den Innenräumen zu regulieren. Durch geeignete Fensterpositionierungen, Belüftungsöffnungen und Durchzug kann eine Frischluftzirkulation ermöglicht werden. Auch die Begrünung der Außenflächen kann als Schattenspender wirken.
- **Grüne Dächer und Fassadenbegrünung:** Die Begrünung von Dächern und Fassaden kann als natürliche Kühlung dienen und das Mikroklima rund um die Schule verbessern, indem sie die Wärmeaufnahme des Gebäudes verringert.
- **Einsatz von Klimaanlage und Ventilatoren:** In besonders heißen Perioden kann der Einsatz von Klimaanlage oder modernen Lüftungsanlagen mit Kühlfunktion sinnvoll sein, um eine angenehme Raumtemperatur aufrechtzuerhalten. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass die Luftfeuchtigkeit nicht zu stark schwankt, um gesundheitliche Risiken zu vermeiden.
- **Kühlende Materialien:** Der Einsatz von hitzebeständigen und reflektierenden Baumaterialien (z. B. helle Fassadenfarben oder spezielle Dachbeschichtungen) kann dabei helfen, die Wärmeaufnahme des Gebäudes zu reduzieren. Auch die Wahl der Bodenbeläge und Möbel kann Einfluss auf die Temperaturregulierung im Raum haben.
- **Zugang zu Wasser:** In heißen Zeiten sollte jederzeit Zugang zu Trinkwasser gewährleistet sein. Wasserstationen oder Trinkwasserspender im Gebäude sowie eine entsprechende Bereitstellung von Wasserflaschen im Unterricht sind wichtige Präventionsmaßnahmen.
- **Pausenregelungen und Raumaufteilung:** In heißen Perioden sollten Pausen häufiger und länger gestaltet werden, sodass Schüler*innen bei Bedarf Zeit in den kühleren Außenbereichen verbringen können. Darüber hinaus könnten weniger genutzte Räume (wie Turnhallen oder Gemeinschaftsräume) bei besonders heißen Temperaturen als Rückzugsorte dienen.

Die empfohlenen Maßnahmen sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Bezüglich des Einsatzes von Belüftungsanlagen sind die Anforderungen an den Immissionsschutz zu berücksichtigen (vgl. Kap. 5.10 der Begründung).

5.1.2 Umweltbelange Fläche und Boden

Die Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl auf 0,4 (zuzüglich einer zulässigen Überschreitung durch die Grundflächen von Nebenanlagen um 50 %) führt zum Schutz von 60 % der Flächen im Bereich der jeweiligen Fläche für den Gemeinbedarf vor Versiegelungen. Sie sind als Grünfläche anzulegen. Der Boden wird in diesen Bereichen geschont mit positiven Auswirkungen auf die Umweltbelange Wasserhaushalt und Klima.

Im Plangebiet 2 wird eine bisher intensiv genutzte Ackerfläche mit einer Größe von insgesamt 9.923 m² aus der Nutzung genommen und als Grünland extensiviert. Diese Maßnahmen trägt zur Schonung und Regeneration des Bodens sowie des Bodenwasserhaushalten bei. Davon werden 8.500 m² für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet 1 in Anspruch genommen.

5.1.3 Umweltbelang Wasserhaushalt

In großen Teilen des Plangebietes 1 herrschen schlechte Versickerungsbedingungen vor, so dass eine Versickerung am direkten Ort des Anfalls von Regenwasser nicht in jedem Fall



gewährleistet werden kann. Auf der Basis eines Oberflächenentwässerungskonzeptes wird jedoch eine Versickerung unmittelbar östlich angrenzend an die festgesetzten Baugebiete ermöglicht. Somit kann das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser ortsnah versickert werden. Die Versickerungsfläche kann zudem so angeordnet werden, dass eine Fläche, in der oberflächiger Abfluss im Falle von Starkregenereignissen modelliert wird, überplant wird. Das potentiell in diesem Bereich wild abfließende Wasser kann im Bereich der Profilierung der Versickerungsanlage gefasst und versickert werden.

In den Bebauungsplan wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass die randlich festgesetzten 10 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vor der Bepflanzung so zu profilieren sind, dass sie von den Gemeinbedarfsflächen ggf. ablaufendes Oberflächenwasser auffangen können. Durch diese Festsetzung kann das Überflutungsrisiko im Bereich eines nach Norden und Osten abfallenden Geländes wirksam vermieden werden.

Im Plangebiet 2 wird eine bisher intensiv genutzte Ackerfläche aus der Nutzung genommen und als Grünland extensiviert. Diese Maßnahmen trägt zum Schutz des Grundwassers bei, indem durch den Verzicht auf ertragssteigernde Stickstoffdüngung und des Einsatz von Pestiziden im Plangebiet 2 die Gefahr des Eintrages dieser Stoffe in das Grundwasser vermieden wird. Auch der angrenzende Brummelbach wird vor dem Eintrag dieser Stoffe geschützt.

5.1.4 Umweltbelange Klima, Luft

Die randlich das Plangebiet 1 nach Norden und Osten umgebend festgesetzte 10 m breite, 6-reihige dichte Gehölzanpflanzung wird nach einer Entwicklungs- und Auswuchsphase zu einem wirksamen Windschutz des windexponierten Plangebietes beitragen. Die randliche Anpflanzungen werden außerdem eine beschattende Wirkung für das Plangebiet entfalten.

Im Rahmen der auf die Bauleitplanung folgenden Ausführungsplanung und Freiflächengestaltung ist dem Windschutz weiter Rechnung zu tragen. Auch eine wirkungsvolle Beschattung, insbesondere der schulischen Freiflächen ist bei der Freiflächengestaltung zu berücksichtigen, um den Anforderungen an den Hitzeschutz gerecht zu werden (vgl. auch Kap 5.1.1).

In den Bebauungsplan wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass keine fossilen Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung verwendet werden dürfen. Somit sind regenerative Energieformen einzusetzen. Damit kann ein wirksamer Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Entsprechende Maßnahmen zum Windschutz sind erforderlich, um insbesondere im Bereich der Grundschule eine gute Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.

5.1.5 Umweltbelange Arten und Lebensgemeinschaften

Die Kronentraufen der in das Plangebiet 1 ragenden angrenzenden Baumreihen werden als zu erhalten festgesetzt. Dadurch werden auch Eingriffe in Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden, die dort ggf. vorhanden sind.

Durch die Aufnahme eines Hinweises zum Artenschutz soll die Tötung von Tierindividuen vermieden werden, indem die Zeit für die Gehölzbeseitigung und Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG auf die Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zu begrenzen ist.

Im Plangebiet 2 wird eine bisher intensiv genutzte Ackerfläche, die als Insel innerhalb von umgebenden Waldflächen liegt, in ein extensives Grünland umgewandelt. Dadurch wird die Biodiversität der Fläche erhöht. Ihre Eignung als Lebensraum für Pflanzen und Tierarten wird erhöht.

5.1.6 Umweltbelang Landschaftsbild

Die randlich das Plangebiet 1 nach Norden und Osten umgebend festgesetzte 10 m breite, 6-reihige dichte Gehölzanpflanzung wird nach einer Entwicklungs- und Auswuchsphase einen positiven Beitrag zum Landschaftsbild leisten. Im Plangebiet wird die maximale Höhe baulicher Anlagen so geregelt, dass durch die Anpflanzung der Strauch-Baumhecke nach einer

gewissen Entwicklungs- und Aufwuchsphase eine gute Abschirmungswirlung gegenüber der angrenzenden Landschaft erreicht werden kann.

5.1.7 Umweltbelange Kultur- und Sachgüter

Um unzulässige Eingriffe in bekannte sowie ggf. weitere noch unbekannt archäologische Fundstellen im Bereich von Plangebiet 1 zu vermeiden, sind die Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde zu berücksichtigen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gegeben wurden.

Demnach ist es erforderlich, den Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden. 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.

Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der unteren Denkmalschutzbehörde – Bereich archäologischer Denkmalschutz (UDSchB) und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg (NLD) als staatlicher Denkmalfachbehörde ab.

Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 13 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 o.g. Genehmigung (§ 10 Abs. 4 NDSchG).

Bau- u.a. Genehmigungen dürfen daher nur nach vorheriger Beteiligung der UDSchB im jeweiligen Genehmigungsverfahren erteilt bzw. jegliche Erdarbeiten erst nach Genehmigung durch die UDSchB begonnen werden. Eine Fortführung der Erd- / Bauarbeiten 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.

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.

Darüber hinaus bleibt die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen gem. § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unberührt und ist grundsätzlich zu beachten.

Es besteht danach eine unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) für den Fall, dass 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 die untere Denkmalschutzbehörde (UDSchB) vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange

Da die Auswirkungen auf die Umweltbelange Fläche, Boden, (Klima und Luft) durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nicht unter ein erhebliches Maß begrenzt werden können, sind Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

Diese werden zum einen auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes 1 durchgeführt sowie auf einer



weiteren Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im externen Plangebiet 2.

5.2.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebietes 1

Im Südosten des Plangebietes 1 wird eine Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Fläche von 1.628 m² festgesetzt. Auf der Fläche wird der Boden aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und durch Initialansaat mit standortgerechtem gebietsheimischem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet "Norddeutsches Tiefland" (z.B. "Göttinger Mischung") die Entwicklung einer mehrjährigen Blühbrache initiiert. Zur Vermeidung der Verbuschung ist die Mahd im dreijährigen Rhythmus durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden sowie das Mulchen sind unzulässig.

Entlang der östlichen Grenze und dem dort angrenzenden Weg ist eine dreireihige Strauchhecke mit Pflanzgut aus gebietseigenen Herkünften, in Art und Qualität gemäß Pflanzenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dadurch wird die Maßnahmenfläche gegenüber dem angrenzenden landwirtschaftlichen Weg abgeschirmt. Im Zuge der Maßnahme werden die Eingriffe teilweise kompensiert, die im Plangebiet in die Umweltbelange Fläche und Boden sowie Wasserhaushalt vorbereitet werden. Eine im Plangebiet bisher vorhandene Ackerbrache kann zum Teil ausgeglichen werden. Auch wird für den voraussichtlichen Eingriff in ein Rubusgestrüpp Ersatz geleistet.

5.2.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet 2

Die vollständigen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet, insbesondere in die Umweltbelange Fläche, Boden, Wasserhaushalt wird extern geplant.

Für die vollständige Kompensation der Eingriffe in die Umweltbelange im Plangebiet wird eine externe Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft als Plangebiet 2 festgesetzt (vgl. Kap. 2 der Begründung). Dort wird die Kompensation von 16.985 Werteinheiten umgesetzt (s.u. Kap. 6, Tabelle 5).

Eine bisher intensiv bewirtschafteten Ackerfläche wird in ein artenreiches, extensives Grünland umgewandelt. Die Maßnahmenfläche kann dadurch um zwei Wertstufen aufgewertet werden, so dass eine Fläche von insgesamt 8.500 m² erforderlich ist. Da die im Plangebiet 2 festgesetzte Maßnahmenfläche 9.923 m² umfasst, steht über den Kompensationsbedarf des Bebauungsplans Nr. 15 eine Fläche von 1.423 m² zur Verfügung, auf der aufgrund der für die gesamte Maßnahmenfläche geplanten Maßnahme ein Aufwertungspotential von 2.846 Werteinheiten weiterhin verfügbar ist, welches für die Kompensation anderer Eingriffsplanungen der Gemeinde Neetze genutzt werden kann.

Die Maßnahmenfläche ist als Mähwiese zu nutzen und darf maximal zwei Mal im Jahr gemäht werden. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Heunutzung ist zulässig. Stickstoffdüngung zur Ertragssteigerung ist nicht zulässig. Ausgenommen ist bei Bedarf eine geringe Erhaltungskalkung, um der natürlichen Versauerung des Sandbodens entgegenzuwirken und krautige Arten zu fördern (vgl. Kap. 6.1 der Begründung).

6 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

Unter Berücksichtigung des Basisszenarios und der geplanten Festsetzungen wurde für Plangebiet 1 die nachfolgende Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Vor der Planung Biotoptyp	Abk.	Größe in m² / Anzahl	Wert- faktor	Flächen- wert	beson- derer Schutz- bedarf
Sportplatz (Bolzplatz, Skateranlage)	PSP	5.747	I	5.747	-
Geschotterter Parkplatz mit Trittrassen	OVP/GRT	5.456	I	5.456	-
Erdwall mit Rubusgestrüpp	BRR	535	III	1.605	-
Baumreihe des Siedlungsbereiches	HEA	1.112	E*	1.112	
Strauch-Baum-Hecke	HFM	199	E*	199	-
Straße	OVS	3.498	I	3.498	-
Sandacker	AS	14.717	I	14.717	-
Wiesenartige Ackerbrache	ASw	9.948	II	19.896	-
Summe		41.212		52.230	

* Baumreihen, Einzelgehölze werden gemäß Drachenfels 2023 gesondert mit dem Wertfaktor „E“ betrachtet. Sie sind im Rahmen der Planung zu erhalten oder zu ersetzen.

Tabelle 3: Flächenwerte gemäß Basisszenario im Plangebiet

Nach der Planung Nutzung	Größe in m²	Wertfaktor	Flächenwert
Sportplatz (Bolzplatz, Skateranlage)	5.321	I	5.321
Versiegelte und überbaute Fläche im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung, insgesamt 60 %)	11.297	0	0
Unversiegelte Fläche im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf (insgesamt 40 %), Anlage von Freifläche, Grünanlagen	7.532	I	7.532
Erhalt Baumreihe des Siedlungsbereiches (Kronenüberhang in das Plangebiet hinein)	1.112	E*	1.112
Straßenverkehrsfläche	3.781	I	3.781
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung inklusive Stellplatz (Gesamt: 4.822 m ²), Versiegelungsgrad 60 %, 40 % der Fläche unversiegelt	1.929	I	1.929
Öffentliche Grünflächen/Anpflanzfläche (10 m Breite)	2.483	III	7.449

Öffentliche Grünflächen/ Versickerungsfläche	3.237	I	3.237
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.628	III	4.884
Summe	41.212		35.245

* Baumreihen, Einzelgehölze werden gemäß Drachenfels 2023 gesondert mit dem Wertfaktor „E“ betrachtet. Sie sind im Rahmen der Planung zu erhalten oder zu ersetzen.

Tabelle 4: Flächenwerte nach der Planung im Plangebiet 1

Flächenwert vor der Planung	52.230
Flächenwert nach der Planung	35.245
Bilanz	-16.985

Tabelle 5: Gegenüberstellung der Flächenwerte im Plangebiet 1

Durch die Festsetzung einer Maßnahmenfläche im Südosten des Plangebietes 1 mit einer Größe von 1.628 m², von randlichen Anpflanzflächen mit einer Größe von 2.483 m² können die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet nur teilweise ausgeglichen werden.

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 16.985 Werteinheiten, welches auf einer externen Kompensationsfläche im Plangebiet 2 ausgeglichen wird.

7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundschule

Die Grundschule Neetze kann dem Raumbedarf für einen zeitgemäßen Unterricht sowie den Anforderungen an Barrierefreiheit nicht mehr gerecht werden. Der aktuelle Gebäudebestand (außer Pavillon) stammt zu großen Teilen aus den 1950er und 1960er Jahren und ist in einem energetisch schlechten baulichen Zustand.

Im Jahr 2021 war bereits eine Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie für die Grundschule Neetze vorgelegt worden (Samtgemeinde Ostheide 2021). Darin wurden verschiedene Varianten des Umbaus und der Sanierung sowie auch der Standortverlegung untersucht (Planfälle A1 und A; Teilabbruch- und Umbauszenarien; Planfälle B1 bis B3 Szenarien des Abrisses und Neuaufbau an gleicher Stelle sowie des Neuaufbaus an alternativen Stellen). Das Plangebiet entspricht dem betrachteten Planfall B3. Nach politischer Diskussion der Alternativen wurde von den Teilabbruch- und Umbauszenarien abgerückt und der Neubau an einem Alternativstandort ins Auge gefasst. Dafür wurde ein Standortkonzept erarbeitet, in dem das Plangebiet als Standort 1 sowie zwei weitere Standorte 2 und 3 untersucht worden sind (vgl. Kap. 4.3 mit Abb. 5). Das Plangebiet wurde unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie der Belange von Umwelt- und Naturschutz als gegenüber den Standorten 2 und 3 zu bevorzugen bewertet (vgl. Kapitel 4.3).

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bestehen verschiedene Möglichkeiten der Anordnung der Grundschule gegenüber der Sporthalle innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf Schule sowie Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Planungsvarianten ergeben sich außerdem hinsichtlich der Regelung der baulichen Höhe sowie der Ausnutzung des potentiellen Baufeldes.

Sporthalle

Die Schulsporthalle, die aktuell dem Grundschulstandort räumlich zugeordnet ist, befindet sich in einem auch energetisch schlechten Sanierungszustand. Somit würde, beim Verbleib des Grundschulstandortes am Süttorfer Weg, eine Sanierung voraussichtlich ohnehin erforderlich.

Aufgrund der Wahl des Plangebietes kommt die Beibehaltung des aktuellen Hallenstandortes in der Von-Estorff-Straße nicht in Betracht. Der Weg der Grundschüler bis an den Hallenstandort ließe eine angemessene Planung des Sportunterrichtes nicht zu.

Die Verlegung der Sporthalle in das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 ermöglicht die Errichtung eines zukunftsfähigen energieeffizienten Baus unter Berücksichtigung regenerativer Energieversorgungsmöglichkeiten gemeinsam mit Grundschule und Feuerwehr. Indem Sportplatz und Sporthalle gebündelt werden, ergeben sich außerdem für den Vereinssport Synergieeffekte. Weitere sinnvolle Alternativen bieten sich nicht.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bestehen verschiedene Möglichkeiten der Anordnung der Sporthalle gegenüber der Grundschule innerhalb innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf Schule sowie Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Standort der Feuerwehr

Im Rahmen des Dorfentwicklungsplans Neetze (2019) wurde das Plangebiet bereits als verkehrlich gut angebundener neuer Standort für die Ortsfeuerwehr Neetze beurteilt. Im Entwicklungsplan wurde dabei eine Entflechtung des Schul- und Feuerwehrstandortes gegenüber der Bestandsituation angestrebt. In der Vergangenheit wurde auch der ehemalige Raiffeisenstandort, westlich der Bahnhofstraße im Bereich des ehemaligen Neetzer Bahnhofes als Standortalternative einbezogen. Das Grundstück ist jedoch nicht mehr verfügbar, da es für die Umnutzung der vorhandenen Lagerhalle für ein Tiefbauunternehmen vorgesehen ist. Weitere Alternativstandorte für die Feuerwehr stehen nicht zur Verfügung.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Biotoptypenkartierung

Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf Basis des Kartierschlüssels für Niedersachsen (Drachenfels 2021) im Rahmen der Begehungen zur Brutvogelerfassung von April bis Juni 2024. Die Bewertung der Biotoptypen wird anhand der 2024 aktualisierten Roten Liste für Biotoptypen vorgenommen (Drachenfels 2024). Darin wird in Anpassung an die Bundeskompensationsverordnung der Wertfaktor 0 für Biotope mit sehr geringer oder keiner Bedeutung in Niedersachsen eingeführt (vgl. Drachenfels 2024). Somit ergibt sich eine sechsstufige Skala der Wertfaktoren von 0-V. Bei Strauch- und Baumbeständen wird auf eine Wertstufe verzichtet (Kürzel „E“ anstelle Wertfaktor), da für beseitigte Bestände Ersatz in Art, Zahl und ggf. Länge zu schaffen ist. Handelt es sich um Strukturelemente flächig ausgeprägter Biotope, so gilt zusätzlich deren Wert.

V	sehr hohe bis hervorragende Bedeutung
IV	Hohe Bedeutung
III	Mittlere Bedeutung
II	Geringe Bedeutung
I	Geringe bis sehr geringe Bedeutung
0	Sehr geringe oder keine Bedeutung
E	Baum- und Strauchbestände – Ersatz im Falle einer Beseitigung

Tabelle 6: Erläuterung der Wertstufen (DRACHENFELS 2024)

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an die vom Niedersächsischen Städtetag (2013) herausgegebene „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“. Die Arbeitshilfe orientiert sich hauptsächlich an den Biotopwerten.

Da die in der Arbeitshilfe angegebenen Biotoptypen und -werte inzwischen veraltet sind, wurde die Methode unter Hinzunahme der oben beschriebenen Bewertung nach Drachenfels (2024) umgesetzt.

Fachgutachten

Die im Zuge der Erstellung der anliegenden Fachgutachten verwendeten technischen Verfahren sind den jeweiligen Fachgutachten zu entnehmen (Verkehrstechnische Untersuchung, Anlage 1 zur Begründung, Baugrunderkundung, Anlage 2 zur Begründung, Schalltechnisches Gutachten, Anlage 3 zur Begründung, Erschließung und Oberflächenentwässerung, Anlage 4 zur Begründung).

Hinweis

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

8.2 Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB

Die Gemeinde Neetze ist nach dem BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Sie soll in der Lage sein, frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Gemeinde nutzt neben den Angaben dieses Umweltberichtes die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB, die nach Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 15 „Am Sportplatz“ mit 1. Änderung Bebauungsplan „Barskamper Weg“ über die nach ihren Erkenntnissen - ihrem Aufgabenbereich entsprechend - vorliegenden erhebliche, insbesondere unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt unterrichten.

Gegenstand der Überwachung ist nach der Novelle 2017 des BauGB auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Die Überwachung bezieht sich auf die Phase der Durchführung des Bauleitplans. Sie ist damit nicht mehr Bestandteil der Planung, sondern folgt ihr zeitlich nach.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In Kapitel 1 werden Anlass und Ziel der Planung, die Entwicklung eines zukunftsfähigen Standortes der Grundschule Neetze mit Sporthalle sowie der Ortsfeuerwehr, kurz dargestellt. Die Ziele des Umweltschutzes werden aus Fachgesetzen und -planungen abgeleitet und es wird dargelegt, dass diese berücksichtigt werden.

Im Kapitel 2 werden die Umweltbelange gemäß der Bestandssituation bzw. der aktuellen Biotopansprache im Plangebiet 1, unter Zuhilfenahme einer Bodenuntersuchung beschrieben und bewertet. Das Plangebiet stellt sich im Bestand zu einem großen Teil als Ackerfläche mit geringer Bedeutung dar, während im Nordwesten ein bestehender Bolzplatz sowie eine Skateranlage und ein geschotterter Parkplatz des angrenzenden Jahnstadions einbezogen werden.

Die Auswirkungen der Planung im Plangebiet 1 werden in Kapitel 3 unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich (Kapitel 6) wie folgt beurteilt:

Die Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch, Gesundheit und Erholung, Fläche und Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter können durch Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich unter ein erhebliches Maß begrenzt werden. Als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gelten:

- Festsetzung einer Grundflächenzahl (0,4) zur Minimierung der Versiegelung
- Festsetzungen von Grünflächen für die Versickerung von Oberflächenwasser zur Vermeidung von Überflutungen
- Festsetzung von randlichen Anpflanzflächen zum Schutz des Landschaftsbildes und Bereicherung des entstehenden Ortsbildes sowie als Windschutz und zur Schattenspende
- Festsetzung einer maximalen baulichen Höhe sowie von maximal zwei Vollgeschossen für ein Einfügen der Bebauung in das Landschaftsbild
- Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses auf Basis eines Oberflächenentwässerungskonzeptes
- Festsetzung von Maßnahmenflächen zum Ausgleich der Eingriffe in die Umweltbelange Fläche, Boden, Wasserhaushalt, Klima, Luft, Landschaftsbild und in Lebensräume von Pflanzen und Tieren in den Plangebiet 1 und 2
- Hinweis zum Artenschutz, zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen (Begrenzung der Gehölzbeseitigung und Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar)

In Kapitel 4 wird prognostiziert, wie sich der Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung entwickeln würde. Er entspricht dem Basisszenario.

Im Plangebiet 2 des Bebauungsplans Nr. 15 „Am Sportplatz“ mit 1. Änderung Bebauungsplan „Barskamper Weg“ steht ein Umfang von 2.846 Werteinheiten als Kompensationspool für weitere Eingriffsplanungen der Gemeinde Neetze zur Verfügung.

Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung wird gemäß § 10a BauGB erst zur Bekanntmachung des Bebauungsplans ausgearbeitet und dem in Kraft getretenen Bebauungsplan beigelegt. Die zusammenfassende Erklärung wird Angaben enthalten über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.



Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), ~~das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394) geändert worden ist~~ das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

BÜRO FÜR BODENPRÜFUNG GMBH (2025): Baugrunderkundung im B-Plangebiet Nr. 15 „Am Sportplatz“ in Neetze.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BONK-MAIRE-HOPPMANN GMBH (2025): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 15 „Am Sportplatz“ der Gemeinde Neetze.

GEMEINDE NEETZE (2019): Bebauungsplan Nr. 13 „Barskamper Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften

GEMEINDE NEETZE (2019): Dorfentwicklungsplan

INGENIEURGEMEINSCHAFT DR.-ING. SCHUBERT (2024): Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Neetze. Hannover, im Mai 2024

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN OHLENROTH + BRUNCKHORST GMBH (2025): Lageplan, Erschließung und Oberflächenentwässerung.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2024a): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter www.lbeg.niedersachsen.de. Bodenkarte von Niedersachsen

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2024b): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter www.lbeg.niedersachsen.de. Bodenfruchtbarkeit

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2024b): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter www.lbeg.niedersachsen.de. Hydrologische Karte Lage der Grundwasser-oberfläche

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2024b): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter www.lbeg.niedersachsen.de. Grundwasserneubildung mGGROWA22

LANDKREIS LÜNEBURG (2024): Daten vom Geoportal des Landkreises Lüneburg unter http://geo.lkg.net/terraweb_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false.

LANDKREIS LÜNEBURG (2016): Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016.

LANDKREIS LÜNEBURG (2017): Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Lüneburg

LANDKREIS LÜNEBURG (2022): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg. Entwurf Dezember 2022

LANDKREIS LÜNEBURG (2025): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg. 2. Entwurf Mai 2025

NIEDERSÄCHSISCHES BODENINFORMATIONSSYSTEM (2024): Daten zur Geologie und Hydrogeologie. Abrufbar unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510>

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (NLWKN) (2024): Daten zur Avifauna vom Kartenserver auf www.nlwkn.niedersachsen.de.

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV): vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), ~~die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist~~, die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

SAMTGEMEINDE OSTHEIDE (2021): Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie Grundschule Neetze, erarbeitet von Oldenburg Plesse BDA

SAMTGEMEINDE OSTHEIDE (2023): Standortkonzept Grundschule, Sporthalle, Feuerwehr Neetze,
erarbeitet von Büro Mehring Stadt- und Landschaftsplanung

