

Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

zum Bebauungsplan Nr. 4 „Heidacker 2“ mit örtlicher Bauvorschrift – Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB der Gemeinde Wittorf (aus dem ursprünglichen Verfahren)

6. **Baugrunderkundung** für das Bebauungsplangebiet „Heidacker 2“ in Wittorf, Büro für Bodenprüfung, Juni 2020
7. **Entwässerungskonzept.** Erschließung NGB „Heidacker 2“ in Wittorf vom Ingenieurbüro Beußel, 13.08.2021
8. **Schalltechnische Untersuchung** zum Bebauungsplan Nr. 4 „Heidacker 2 der Gemeinde Wittorf, Bonk –Maire –Hoppmann PartGmbH, 04.11.2020
9. **Gutachten zu Geruchsimmissionen** durch landwirtschaftliche Betriebe und eine Geflügelschlachtung mit Räuchern im Rahmen der Bauleitplanung in Wittorf, TÜV Nord, 24.09. 2018
10. **Umweltbezogene Stellungnahmen des Landkreises Lüneburg:** Anregung zum Brandschutz (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit), Anregung zum Bodendenkmalschutz (Schutzgut Kulturgüter), Anregungen zur Wasserwirtschaft (Schutzgut Wasser), Anregungen zu Natur- und Landschaftsschutz (Schutzgüter Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche), Anregungen zum Immissionsschutz (Mensch und seine Gesundheit)
11. **Umweltbezogene Stellungnahmen des Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz:** Anregungen zu Hochwasserschutz, Hochwasserrisikomanagement (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit)
12. **Umweltbezogene Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen Forstamt Lüneburg/Uelzen:** Anregungen zu Wald/ Waldbrandschutz (Schutzgut Natur und Landschaft, Wald).
13. **Umweltbezogene Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Lüneburg:** Hinweise zum Immissionsschutz (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit).
14. **Umweltbezogenen Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG):** Hinweise zum Schutzgut Boden (Schutzgut Boden).
15. **Umweltbezogene Stellungnahme der Samtgemeinde Bardowick:** Hinweis zum Natur- und Landschaftsschutz, Ausgleich (Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)
16. **Umweltbezogene Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Kampfmittelbeseitigung: Hinweise zu** Gefahrenforschung und Gefahrenabwehr (Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit)
17. **Umweltbezogene Stellungnahme des Wasserbeschaffungsverbandes Elbmarsch: Anregungen zu** Schutz der Trinkwasserversorgung (Schutzgut Wasserhaushalt, Grundwasser).
18. **Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit:** Anregungen und Bedenken zum Immissionsschutz (Schutzgut Mensch)

10. Umweltbezogene Stellungnahmen des Landkreises Lüneburg

a) Stellungnahme des Landkreises Lüneburg, 08.11.2021

Anregungen

Regionalplanung

Die vorliegende Planung dient der Schaffung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Wittorf.

Das Plangebiet schließt nicht gänzlich an vorhandene Bebauung an; Lage und Form des Plangebietes führen zur Entstehung von Außenbereichsflächen im Innenbereich. Dies widerspricht der Schaffung kompakter Bauungs- und Siedlungsformen (1.1 01 RROP). Es sind alternative Flächen insbesondere im Innenbereich oder – wenn dies nicht der Fall ist – geeignetere Flächen im Außenbereich, die besser an bestehende Siedlungsgebiete anschließen, zu prüfen. Auch die Bebauungsdichte ist mit einer GRZ von 0,25 und einer Beschränkung auf eine Wohnung je Wohngebäude niedrig. Ich empfehle, auch Wohnbauflächen für Mehrfamilienhäuser vorzusehen, um den Bedarf an kleinerem und kostengünstigem Wohnraum zu decken.

Die Eigenentwicklungsregelung nach 2.1 14 RROP dient der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Grundzentren und aufgrund ihrer Infrastrukturausstattung besonders geeignete Orte. Als Ziel der Raumordnung ist sie verbindlich einzuhalten. Sie ist auf Ortsteilebene anzuwenden. Inwiefern Altdorf und die Bereiche Wittorf/Neu Wittorf als zusammenhängender Ortsteil anzusehen ist, ist fraglich. Da im „Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg“ (2018) in der Gemeinde Wittorf keine Unterteilung in Ortsteile erfolgte, kann dem Ansatz gefolgt werden, dass die Einwohnerzahl der gesamten Gemeinde für die Berechnung der Eigenentwicklung herangezogen wird. Eine darüber hinausgehende Berücksichtigung eines Wohnraumbedarfs für Mitarbeiter im Gewerbegebiet ist nicht möglich; dieser ist im Übrigen vorrangig im Zentralen Ort oder anderen Standorten mit ausreichend Infrastruktur zu decken. Dies ermöglicht auch den Familienangehörigen der Mitarbeiter kurze Wege zu den wichtigen Versorgungsinfrastrukturen und ÖPNV-Haltestellen mit guter Taktung. Die Wohnbaufläche ist daher auf einen Umfang für 16 Wohneinheiten zu reduzieren. Ich empfehle, diese Wohnbaufläche abschnittsweise umzusetzen, da aufgrund des überregional hohen Nachfragedrucks zu erwarten ist, dass die Grundstücke nicht wie vorgesehen über eine Zeitspanne von 5 bis 9 Jahre, sondern recht zügig bebaut werden, was auch eine Überlastung der sozialen Infrastruktur befürchten lässt.

Die vorgesehenen Straßenführungen im nördlichen Bereich in Richtung Ost und West sowie im südlichen Bereich bis zum Rand der Planfläche sollen offenbar eine weitere Entwicklung des Siedlungsgebietes in den Außenbereich vorbereiten, die für einen Eigenentwicklungsort in einem mittelfristigen Planungshorizont augenscheinlich zu umfangreich wäre.

Die Flächen der Satzung gemäß §34 BauGB „Neulander Weg“ sind zurückzunehmen, da sonst kein Planungserfordernis begründet werden kann.

Am 1. September 2021 ist die „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz“ (BRPHV) in Kraft getreten. In Anlage 1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. In der Bauleitplanung hat teilweise eine Auseinandersetzung mit diesen zu erfolgen. Zu beachten sind hier insbesondere die Ziffern I.1.1, I.2.1, I.2.2, I.3, II.1.1 bis II.1.6, II.2.1 und II.2.2, die u. a. an die Bauleitplanung gerichtet sind. Sie befassen sich mit den Themen Hochwasserrisikomanagement, Klimawandel und -anpassung, der Notwendigkeit einer grenzüberschreitenden Koordinierung des Hochwasserschutzes sowie mit dem Schutz vor Hochwasser im Hinblick auf die Einzugsgebiete von Fließgewässern und ergänzende Festlegungen, z.B. zu noch nicht gesicherten Überschwemmungsgebieten. Ich verweise diesbezüglich auf den BRPH und dessen Begründung. Im Geoportal des Landkreises Lüneburg sind die festgesetzten sowie die vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und die Hochwasserrisikokarten nach § 74 WHG einsehbar, die bei der Betrachtung der genannten Ziele und Grundsätze heranzuziehen sind. Weitere benötigte Daten sind bei den zuständigen Fachbehörden zu erfragen.

Im Sinne des Klima- und Hochwasserschutzes (1.1 03 RROP) rege ich Festlegungen zu Dachbegrünung und Solaranlagen auf Dächern an.

Bauleitplanung

Die hier in Rede stehende Fläche ist bereits im F-Plan der Samtgemeinde Bardowick als Wohnbaufläche dargestellt. Dennoch ist sie aus ortsplanerischer Sicht für eine Siedlungsentwicklung eher ungeeignet: Sie liegt im Ortsteil Neu Wittorf, in dem keine nennenswerten Infrastrukturen der Daseinsvorsorge vorhanden sind. Eine Siedlungsentwicklung wird daher zusätzliche Verkehre der neuen Bewohner entstehen lassen, um diese Infrastrukturen zu erreichen. Die Gewerbegebiete Wittorfer Heide und Handorf mögen mit dem Fahrrad zu erreichen sein, das Grundzentrum Bardowick liegt mit 3 - 4 km so weit entfernt, dass diese Strecke nicht regelmäßig mit dem Fahrrad zurückgelegt werden wird. Mit der Buslinie 5402 ist eine ÖPNV-Anbindung etwa im Stundentakt vorhanden. Diese verkehrt in den Schulferien jedoch nur wenige Male am Tag und nicht am Wochenende. Ähnliches gilt für die Buslinie 5405. Die zusätzlichen Verkehre werden daher hauptsächlich als Autoverkehre abgewickelt werden.

Neben der Standortentscheidung ist aus Sicht der Bauleitplanung auch die geringe Dichte des Baugebietes zu kritisieren (GRZ von 0,25, Mindestgrundstücksgröße von 590 m² für Einzelhäuser, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig, vgl. Stellungnahme der Regionalplanung). Diese widerspricht dem Auftrag des BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Im Sinne dieser Vorschrift ist außerdem abzuarbeiten, inwieweit Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, andere Nachverdichtungsmöglichkeiten) als Alternative nicht in Betracht kommen. Insbesondere die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen wie im vorliegenden Fall ist dabei zu begründen. Mitarbeiterwohnungen, mit denen u. a. das Planungserfordernis begründet wird (S. 5 der Begründung), können mit den Festsetzungen des B-Plans ebenfalls nicht geschaffen werden. Ein Beitrag zur Mobilitätswende und zu einer zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung wird durch den vorliegenden B-Plan leider nicht geleistet.

Darüber hinaus sollte die mit 38 geplanten Wohneinheiten umfangreiche Siedlungsentwicklung ins Verhältnis zu den maßgeblichen Infrastrukturen der Daseinsvorsorge gesetzt werden, um eine Überlastung der Infrastrukturen zu vermeiden. Die Begründung erwähnt selbst, dass durch umfangreichere Siedlungsentwicklung in Wittorf Überlastungen im Bereich Krippe/U 3 auftreten können (S. 10).

Nördlich des in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünstreifens umfasst der vorliegende B-Plan nicht die gesamte, im F-Plan dargestellte Wohnbaufläche, sondern nur ein Flurstück. Aus ortsplanerischer Sicht ist dieses Vorgehen nicht sinnvoll. So werden Außenbereichsinseln im Siedlungsbereich geschaffen. Die Siedlungsentwicklung sollte jedoch von innen nach außen erfolgen. Auch im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB weise ich darauf hin, dass aus ortsplanerischer Sicht nicht nachvollziehbar ist, warum die Einbeziehung eines Flurstückes in den B-Plan erforderlich ist, die Einbeziehung der benachbarten Flurstücke jedoch nicht – zumal der gesamte Bereich bereits im F-Plan als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Schließlich ist der vorliegende B-Plan nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Laut Begründung ist im F-Plan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt (S. 11); im B-Plan wird nun ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der B-Plan enthält jedoch auch an anderer Stelle keinen Spielplatz. Da erfahrungsgemäß in Neubaugebieten überdurchschnittlich viele junge Kinder leben, sollte aus ortsplanerischer Sicht überlegt werden, im Zuge des B-Plans einen Spielplatz zu schaffen.

Die Begründung erwähnt auf S. 23 eine Festsetzung der ÖBV zu Werbeanlagen. Die ÖBV enthält eine derartige Festsetzung jedoch nicht. Wenn diese gewünscht ist, ist sie in die ÖBV aufzunehmen; die Begründung entfaltet keine Rechtskraft und kann daher den gewünschten Regelungscharakter nicht entfalten.

§ 80 Abs. 3 NBauO bestimmt, dass die ÖBV auf diese Vorschrift verweisen muss, damit eine Ordnungswidrigkeit als solche gilt. Ob hierfür ein Verweis in der Überschrift ausreichend ist, ist

aus Sicht der Bauleitplanung unklar. Ich empfehle aus Gründen der Rechtssicherheit daher, den Verweis auf § 80 Abs. 3 NBauO noch einmal direkt in die Festsetzung aufzunehmen.

Die Tabelle auf S. 7 verweist noch auf den Entwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes. Da dieses mittlerweile in Kraft getreten ist, sollte die Begründung hier redaktionell angepasst werden.

Auf S. 16 der Begründung werden Abstandsflächen zur Kreisstraße erwähnt. Der vorliegende B-Plan liegt jedoch nicht an einer Kreisstraße. Die textliche Festsetzung IV.2, die hier begründet wird, tut dies ebenfalls nicht. Die Begründung ist daher auch hier redaktionell zu berichtigen.

Bauordnung

Die in der Planzeichenerklärung unter Abschnitt 1. „Art der baulichen Nutzung“ festgesetzte Beschränkung für die Zahl der Wohnungen in Einzelhäuser ermöglicht diesen, 2 Wohnungen je Einzelhaus zu errichten, da ein Einzelhaus aus zwei Gebäuden (Wohngebäuden) bestehen kann. Somit sind zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus möglich. Wenn in den Einzelhäusern nur eine Wohnung zulässig sein soll, muss die Beschränkung wie folgt lauten: „max. 1 Wohnung je Einzelhaus“ und „max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte bei Doppelhäusern“.

Es muss das Wort „Wohngebäude“ bei beiden Festlegungen entfallen, damit es eindeutig ist.

Auch sollte das Wort „Wohngebäude“ in der Begründung im Abschnitt 5.5 vermieden werden.

In der textlichen Festsetzung Nr. 2 des Abschnittes „IV. Anschluss an die Verkehrsfläche / Abstandsflächen“ ist bei Garagen und Carports „gemäß § 12 BauNVO“ einzufügen, da diese dort geregelt sind.

In der textlichen Festsetzung Nr. 2 des Abschnittes „V. Immissionsschutz“ werden nur für WA 5 bis WA 8 die architektonischen Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm an den von Gewerbeschallquellen abgewandten südlichen, westlichen und südwestlichen Fassadenseiten festgesetzt. Aber auch WA3, welches an das WA 5 anschließt, ist dem Gewerbelärm laut B-Plan ausgesetzt. Dieser Bereich muss auch aufgenommen werden.

In der Begründung wird im Abschnitt 5.4 „Tiefe der Abstandsflächen“ die Kreisstraße angeführt. Aber durch das Wohngebiet führt keine Kreisstraße (vgl. Stellungnahme Bauleitplanung).

Brandschutz

Nach dem „Niedersächsischen Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Gemeinde (Samtgemeinde) verpflichtet, für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf (m³/h) ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen.

Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss.

Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich.

Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.

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

Zur Sicherstellung von wirksamen Lösch- und Rettungsmaßnahmen durch die Feuerwehr sind im Bereich der Verkehrsflächen Bewegungsflächen entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ erforderlich. Diese dürfen nicht weiter als 50 m von den einzelnen Gebäuden entfernt liegen (fußläufig). Die Bewegungsflächen müssen mindestens 7x12 m groß sein und dürfen auch nicht vorübergehend eingeschränkt werden (z.B. parkende Fahrzeuge).

Natur- und Landschaftsschutz

Für die Festsetzungen der anzupflanzenden Arten wird darauf hingewiesen, dass gemäß Pflanzliste des Landkreises Lüneburg die Arten *Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus* und *Tilia cordata* nur in geringem Umfang eingesetzt werden sollen. Zudem wird *Acer pseudoplatanus* von der GALK Straßenbaumliste als nicht geeignet eingestuft.

Es muss zudem noch dargestellt werden, ob Grabenerhaltungsmaßnahmen erforderlich sind. Sofern dies der Fall ist, müssen Maßnahmen zum Schutz der Bäume festgelegt werden.

Hinweise

Bodendenkmalschutz

Eine Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege (NLD) ist angefordert, jedoch bisher nicht eingetroffen.

Immissionsschutz

Auf die vom Gutachter in der „Schalltechnischen Untersuchung“ empfohlenen Festsetzungen zum Schutz vor erheblichen Schalleinwirkungen wird hingewiesen.

Bodenschutz

Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen keine Bedenken.

Schädliche Bodenveränderungen sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt.

Straßenverkehr

Von den Planungen der Gemeinde Wittorf im B-Plan Nr. 4 „Heidacker 2“ sind straßenverkehrsrechtliche Belange des Landkreises Lüneburg nicht betroffen. Das ist Sache der Verkehrsbehörde der SG Bardowick.

Betrieb Straßenbau und -unterhaltung

Gegen den B-Plan Nr. 4 „Heidacker 2“ mit ÖBV der Gemeinde Wittorf bestehen aus Sicht des Trägers der Straßenbaulast und der Verkehrssicherungspflicht zum Stand der formellen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB keine Bedenken.

Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege (NLD), 20.10.2021 auf Anfrage der Unteren Bodendenkmalschutzbehörde, nachgereicht am 08.03.2022

im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus bodendenkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Die Entscheidung darüber obliegt der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme.

Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege (NLD), 20.10.2021 auf Anfrage der Unteren Bodendenkmalschutzbehörde, nachgereicht am 08.03.2022

im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus bodendenkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Die Entscheidung darüber obliegt der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme.

Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde),

sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

b) Stellungnahme des Landkreises Lüneburg, 25.05.2022

ich bedanke mich für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren und nehme zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Anregungen

Regionalplanung

Der erneute Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 „Heidacker 2“ umfasst insgesamt die Schaffung von Wohnbauland für 40 Wohneinheiten in 3 Bauabschnitten, wobei im 3. Bauabschnitt eine bauliche Nutzung ab 2026 möglich ist. Die Umsetzung von 40 Wohneinheiten innerhalb weniger Jahre in einem Ort ohne Infrastrukturausstattung wird planerisch als nicht angemessen eingestuft. Die Siedlungsentwicklung ist gemäß 2.1 06 RROP auf die zentralörtlichen Standorte und die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs auszurichten, worunter neben dem Schienenpersonenverkehr in erster Linie die regionalen Hauptbuslinien zu verstehen sind. Der Standort wird daher für eine derartig umfangreiche Siedlungsentwicklung weiterhin nicht als geeignet angesehen.

Die postulierte Nachfrage nach Baugrundstücken aus der ortsansässigen Einwohnerschaft von über 40 und damit mehr als 7,5 % der Wohneinheiten ist zu hinterfragen, da sich Bauwünsche in der konkreten Umsetzung häufig doch auf Orte mit guter Infrastrukturausstattung beziehen. Eigenbedarf ist kaum über mehrere Jahre prognostizierbar und daher nicht begründbar. Die Bildung eines dritten Bauabschnitts ist raumordnerisch nach Ziffer 2.1 14 RROP als Ziel der Raumordnung nicht vorgesehen. Eine bauliche Nutzung ab 2026 greift den Vorgaben zur Siedlungsentwicklung in der Neuaufstellung des RROP vor. Ich mache zudem darauf aufmerksam, dass eine derartige Planung weitere Ausweisungen von Wohnbauflächen in der Gemeinde Wittorf nach 2.1 14 RROP bis Ende 2026 ausschließt.

Der vorgesehene Zuschnitt des ersten Bauabschnittes stellt eine fingerförmige Ausweisung der Bebauung in den Außenbereich dar. Grundsätzlich hat eine bauliche Entwicklung von Innen nach Außen zu erfolgen. Der erste Bauabschnitt ist daher von Westen aus beidseitig des Weges „Im Neuland“, dann in geringerer Tiefe als bisher geplant, zur Umsetzung von maximal 16 Wohneinheiten vorzusehen.

Angesichts der Entstehung von Außenbereichsflächen im Innenbereich empfehle ich dringend, die Notwendigkeit einer Bauleitplanung über die Fläche des ersten Bauabschnitts hinaus zum jetzigen Zeitpunkt zu überdenken. Sollten die Eigentümer der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche in einigen Jahren verkaufsbereit sein, würde eine deutlich günstigere städtebauliche Struktur der Wohnbauflächen möglich werden.

Um ausreichend Grundfläche für die Errichtung Doppelhäuser und Gebäuden mit zwei Wohneinheiten zu ermöglichen, rege ich eine Erhöhung der GRZ an.

Brandschutz

Nach dem „Niedersächsischen Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Gemeinde (Samtgemeinde) verpflichtet für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf (m³/h) ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen.

Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss.

Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der

zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche oder Löschwasserbehälter erforderlich.

Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.

Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Stadt-Gemeindebrandmeister) einzubinden

Zur Sicherstellung von wirksamen Lösch- und Rettungsmaßnahmen durch die Feuerwehr sind im Bereich der Verkehrsflächen Bewegungsflächen entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ erforderlich. Diese dürfen nicht weiter als 50 m von den einzelnen Gebäuden entfernt liegen (fußläufig). Die Bewegungsflächen müssen mindestens 7x12 m groß sein und dürfen auch nicht vorübergehend eingeschränkt werden (z.B. durch parkende Fahrzeuge).

Bodendenkmalschutz

Im Wirkungsbereich des Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Es bestehen aus bodendenkmalfachlicher Sicht keine Bedenken gegenüber dem geplanten Vorhaben.

Ein Hinweis auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) sollte in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

Wasserwirtschaft

Oberflächenentwässerung:

Es bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bei Umsetzung der Oberflächenentwässerung entsprechend des Entwässerungskonzepts vom 12.08.2021, aufgestellt vom Ingenieurbüro Beußel.

Für die Versickerung des auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren zu führen.

Die Versickerung des auf den jeweiligen Baugrundstücken anfallenden Oberflächenwassers ist nach § 86 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) erlaubnisfrei, sofern es sich um Wohngrundstücke handelt und das auf den Hofflächen anfallende Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone versickert wird. Dafür sind z.B. Flächenversickerungen oder flache Sickerschächte geeignet.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände können Sickerschächte auch für das auf den Dachflächen anfallende Wasser nicht eingesetzt werden.

Hinweise

Bauordnung

Aus Sicht der Bauordnung bestehen keine Anmerkungen oder Hinweis.

Natur- und Landschaftsschutz

Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen keine Anmerkungen oder Hinweise.

Wald

Wald ist nicht betroffen.

Immissionsschutz

Gegen die vorgesehenen Änderungen bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

Betrieb Straßenbau und -unterhaltung

Gegen den B-Plan Nr. 4 Heidacker 2 mit ÖBV der Gemeinde Wittorf bestehen aus Sicht des Trägers der Straßenbaulast und der Verkehrssicherungspflicht, zum Stand § 4 Abs. 3 BauGB, erneute Beteiligung, keine Bedenken.

11. Umweltbezogene Stellungnahmen des Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

a) Stellungnahme des Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, 20.10.2021

aus Sicht des vorbeugenden Hochwasserschutzes gibt es keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass der Planungsbereich in einem sogenannten Hochwasserrisikobereich im Sinne des § 73 ff. WHG liegt. Grundlage für diese Einstufung ist die Richtlinie 2007/60/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken, kurz Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (EG-HWRM-RL), die mit dem Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts (WHG) vom 31. Juli 2009 in bundesdeutsches Recht übernommen wurde.

Die Hochwasserrisikomanagementrichtlinie ist bindendes europäisches Recht. Sie verpflichtet die Mitgliedstaaten dazu in naturräumlich definierten Verwaltungseinheiten wie z.B. entlang der Elbe, ein abgestimmtes Hochwasserrisikomanagement zu betreiben. Grundgedanke der Richtlinie ist also, ein aktives Risikomanagement mit dem Ziel die negativen Hochwasserfolgen zu verringern.

In den Hochwasserrisikomanagement-Plänen werden nicht nur bauliche Maßnahmen wie Deiche und Hochwasserrückhaltebecken, sondern auch alle weiteren hochwasservorsorgenden Maßnahmen berücksichtigt.

Die Gefahren- und Risikokarten für die drei berechneten Hochwasserszenarien können für den hier betroffenen Planungsraum Elbe im Internet eingesehen werden unter

https://www.nlwkn.niedersachsen.de/wasserwirtschaft/eghochwasserrisikomanagementrichtlinie/gefahren_und_risikokarten/gefahren--und-risikokarten-116763.html

b) Stellungnahme des Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, 18.05.2022

aus Sicht des vorbeugenden Hochwasserschutzes gibt es keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass der Planungsbereich in einem sogenannten Hochwasserrisikobereich im Sinne des § 73 ff. WHG liegt. Grundlage für diese Einstufung ist die Richtlinie 2007/60/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken, kurz Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (EG-HWRM-RL), die mit dem Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts (WHG) vom 31. Juli 2009 in bundesdeutsches Recht übernommen wurde.

Die Hochwasserrisikomanagementrichtlinie ist bindendes europäisches Recht. Sie verpflichtet die Mitgliedstaaten dazu in naturräumlich definierten Verwaltungseinheiten wie z.B. entlang der Elbe, ein abgestimmtes Hochwasserrisikomanagement zu betreiben.

Grundgedanke der Richtlinie ist also, ein aktives Risikomanagement mit dem Ziel die negativen Hochwasserfolgen zu verringern. In den Hochwasserrisikomanagement-Plänen werden nicht nur bauliche Maßnahmen wie Deiche und Hochwasserrückhaltebecken, sondern auch alle weiteren hochwasservorsorgenden Maßnahmen berücksichtigt.

Die Gefahren- und Risikokarten für die drei berechneten Hochwasserszenarien können für den hier betroffenen Planungsraum Elbe im Internet eingesehen werden unter

https://www.nlwkn.niedersachsen.de/wasserwirtschaft/eghochwasserrisikomanagementrichtlinie/gefahren_und_risikokarten/gefahren--und-risikokarten-116763.html

12. Umweltbezogene Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen Forstamt Lüneburg/Uelzen

a) Stellungnahme Landwirtschaftskammer Niedersachsen Forstamt Lüneburg/Uelzen, 09.11.2021

bei dem Bebauungsplan Nr. 4 „Heidacker 2“ ist Privatwald und somit eine Waldfläche im Sinne des „Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung“ in der derzeit gültigen Fassung vom 26.03.2009 nicht direkt betroffen.

Wir weisen lediglich darauf hin, dass es sinnvoll wäre, einen Sicherheitsabstand zum nördlich angrenzenden Waldbestand aus Verkehrssicherungsgründen und aus Gründen der Waldbrandgefahrenabwehr von 25m (eine Baumlänge) einzuhalten.

b) Stellungnahme Landwirtschaftskammer Niedersachsen Forstamt Lüneburg/Uelzen, 25.05.2022

bei dem Bebauungsplan Nr. 4 "Heidacker 2" ist Privatwald und somit eine Waldfläche im Sinne des "Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung" in der derzeit gültigen Fassung vom 26.03.2009 nicht direkt betroffen.

Wir weisen lediglich darauf hin, dass es sinnvoll wäre, einen Sicherheitsabstand zum nördlich angrenzenden Waldbestand aus Verkehrssicherungsgründen und aus Gründen der Waldbrandgefahrenabwehr von 25m (eine Baumlänge) einzuhalten.

13. Umweltbezogene Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Lüneburg, 11.10.2021

gegen den vorgelegten Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Wohngebietes (WA) bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken.

Das Einwirken von Betriebsbereichen gemäß § 3 Absatz 5a BImSchG auf das geplante Vorhabengebiet ist auszuschließen. Im Umfeld des Vorhabens sind keine entsprechenden Betriebsbereiche vorhanden.

Als Immissionsschutzbehörde betreibe ich keine eigenen Planungen.

Anmerkungen zu sonstigen umweltrelevanten Belangen habe ich, insbesondere auch unter Berücksichtigung der vorgelegten Immissionsschutzgutachten zu Lärm und zu Gerüchen, nicht.

Ich bitte um Übersendung einer schriftlichen Ausfertigung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

14. Umweltbezogenen Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 11.11.2021

a) Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 11.11.2021

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Boden

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).

Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

b) Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 24.05.2022

TOEB.2022.05.00137

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Boden

Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).

Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden.

Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639).

Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können.

Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

15. Umweltbezogene Stellungnahmen der Samtgemeinde Bardowick

a) Stellungnahme Samtgemeinde Bardowick, 10.11.2021

im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden zu der o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Wittorf seitens der Samtgemeinde Bardowick folgende Anregungen vorgebracht:

- Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick, Teilplan Wittorf, in der Fassung der 38. Änderung vom 30.10.2013, stellt den überplanbaren Bereich überwiegend als Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche dar.
- Durch den festgelegten Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes und die daraus resultierenden "Baulücken" könnte eine ungeordnete Bauentwicklung entstehen. Daher wird noch einmal angeregt, den Geltungsbereich aufzuziehen.
- Die Grundstücke sind an die öffentliche Abwasserkanalisation anzuschließen. Der Erschließungsträger muss einen entsprechenden Erschließungsvertrag mit der Samtgemeinde schließen. Es sollte rechtzeitig Kontakt mit der Samtgemeinde und der Abwassergesellschaft Bardowick aufgenommen werden.
- Der Erschließungsträger hat für die Sicherstellung der Kampfmittelfreiheit sowie für die ausreichende Versorgung mit Löschwasser für das Bebauungsplangebiet zu sorgen.
- Da die örtliche Bauvorschrift auch Reetdächer zulässt, ist ggf. eine erhöhte Bereitstellung von Löschwasser erforderlich.
- Das Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- Die Gemeinde strebt eine Entwicklung über 5 - 9 Jahre an. Es stellt sich die Frage - auch im Hinblick auf das Entwicklungskonzept der Samtgemeinde - wie das sichergestellt wird.

Anmerkungen und Ergänzungen aus landespflegerischer Sicht:

- Zukünftig sollte der in aktueller Fassung vorliegende Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick bei der Erarbeitung eines Umweltberichtes als Grundlage dienen. Der Plan liegt seit Jahresbeginn 2021 verwendbar vor.
Er wurde durch die Mitgliedsgemeinden finanziert. Eine Berücksichtigung der Daten, Ergebnisse und Ziele des Landschaftsplans bei dem gemeindlichen Handeln ist daher nur sinnvoll.
- Die vorgesehenen städtebaulichen Werte (GRZ I und die daraus resultierende mögliche GRZ II) lassen einen höheren Versiegelungsgrad als die angegebenen 10.000 m² erwarten. Damit dürfte sich die Notwendigkeit eines höheren Anteils an Ausgleichsflächen ergeben.
- Zudem wird durch den B-Plan "Heidacker 2" kein Eingriff auf einer noch in Nutzung befindlichen Ackerfläche vorbereitet, sondern es werden mehrjährig verbrachte Acker- und Grünlandflächen überplant (Bereich südlich des vorhandenen Grabens).
- Der derzeit vorgesehene Ausgleich beruht überwiegend auf Kompensationsmaßnahmen im Bereich von Privatgrundstücken (Strauchpflanzung am Südrand des B-Plangebietes). In einer grundsätzlichen Beurteilung zeigt sich, dass auf Privatflächen durchgeführte Kompensationsmaßnahmen im Regelfall nicht von der gewünschten / erforderlichen Dauerhaftigkeit sind. Die Maßnahme sollte daher auf einer öffentlichen Kompensationsfläche erfolgen.
- Acer platanoides (Spitzahorn) und Acer pseudoplatanus (Bergahorn) sollten bei Ausgleichsmaßnahmen keine Verwendung finden. Die intensive Versamung dieser beiden Baumarten erhöht in besonderer Weise den Pflegeaufwand in Gehölzbeständen,

Grünanlagen und Hausgärten. Linden und speziell Eichen erweisen sich zunehmend als anpassungsfähig im Hinblick auf den Klimawandel.

b) Stellungnahme Samtgemeinde Bardowick, 25.05.2022

im Zuge der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB werden zu der o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Wittorf seitens der Samtgemeinde Bardowick folgende Anregungen vorgebracht:

- Es wäre wünschenswert und hilfreich, wenn mit der erneuten Beteiligung auch eine Information über die Abwägungsergebnisse der vorher abgegebenen Stellungnahmen erfolgt.
- Für die Erschließung mit ausreichendem Löschwasser und Abwasser sowie die Kampfmittelfreiheit ist ein entsprechender Erschließungsvertrag mit der Samtgemeinde/AGB zu schließen.
- Die technischen Belange und die Ausführungsplanung der Schmutzwasserentsorgung sind mit der Purena GmbH abzustimmen.
- Es sollten ausreichend Parkplätze im öffentlichen Bereich für Besucher/innen und Handwerker/innen berücksichtigt werden.
- Im Übrigen wird auf die vorangegangenen Stellungnahmen verwiesen.

16. Umweltbezogene Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Kampfmittelbeseitigung, 19.10.2021

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

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

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

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

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

TB-2021-01163

Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung

Betreff: Wittorf, B-Plan Nr. 4 „Heidacker 2“

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

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

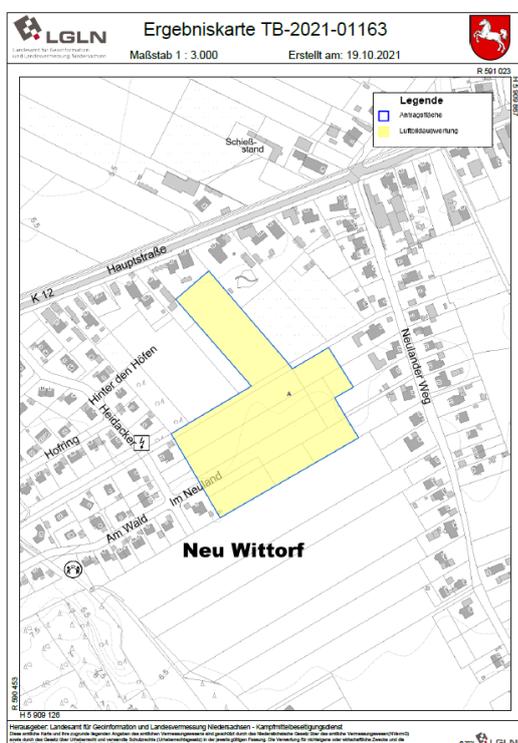
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

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

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



17. Umweltbezogene Stellungnahme des Wasserbeschaffungsverbandes Elbmarsch, 11.10.2021

für das betreffende Plangebiet ist das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz zu erweitern. Im Südwesten muss der Anschluss von der Straße "Im Neuland" aus erfolgen und im Nordost vom "Neulander Weg".

Zum Schutz vor Überlastung der Trinkwasserversorgung durch extreme Wasserabnahme sind fest installierte, sowie automatische Gartenberegnungsanlagen zur flächigen Bewässerung, die über die öffentliche Trinkwasserversorgung betrieben werden, grundsätzlich zu untersagen.

Ebenso ist zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung in Zeiten mit anhaltender Trockenheit und hohen Temperaturen auch die flächige Gartenbewässerung mit mobilen Rasensprengern zu untersagen.

Die Befüllung von privaten Schwimmbecken und Pools über die öffentliche Trinkwasserversorgung ist grundsätzlich zu untersagen, da dies im Widerspruch zum schonenden Umgang mit der natürlichen Ressource Trinkwasser steht und die ständig steigende Zahl von privaten Schwimmbecken und Pools, insbesondere in den Sommermonaten, zu Versorgungsengpässen in der Versorgung mit Trinkwasser führt.

Kinderplanschbecken mit geringen Volumen (< 2m³) können davon ausgenommen sein, wenn insbesondere das Wasser frei von chemischen Zusätzen ist und beim Wechsel das alte Wasser zur Bewässerung von Gartenpflanzen verwendet wird.

Ebenso ist davon auszugehen, dass die Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz nur noch eingeschränkt zur Verfügung steht. Insbesondere in den Zeiten anhaltender Trockenheit ist die Abnahme von Trinkwasser überproportional hoch, so dass dann eine zusätzliche Löschwasserentnahme zur Gefährdung der Trinkwasserversorgung führen könnte.

Dementsprechend sind zusätzliche Möglichkeiten der Löschwasserentnahme wie z.B. Bohrbrunnen in ausreichendem Maße vorzuhalten bzw. herzustellen.

Die Kosten für die Leitungsverlegung müssen vor Bauausführung durch den Erschließungsträger vorfinanziert werden. Der Erschließungsträger ist darüber vorher zu informieren.

18. Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

a) Stellungnahme Bürger 1, 25.10.2021

hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 4 "Heidacker 2" ein.

In dem Schallgutachten 18139 vom 04.11.2020 wurde mein Betrieb XXXXXXXXXXXXXXX mit dem Sitz XXXXXXXX nicht offiziell in der jetzigen und der möglichen erweiterten Nutzung der Flächen und den geplanten Gebäuden beachtet.

Wie wird der Schall im Bereich des Bauriegels im Wohngebiet entgegengesetzt der Richtung zur Hauptstraße bewertet und was für Nachteile bestehen dort für die Anwohner?

Die Verkehrszählung ist von 2012, in den 10 Jahren hat sich der Verkehr stark vermehrt. Allein in der Erntezeit ist ein erheblicher Verkehr in der Nacht. Wurde das real beachtet und ist das noch aktuell?

Des Weiteren wurde in dem Geruchsimmissionsgutachten vom 24.09.2018 die Ausbreitung und Bewertung von Bioaerosolen nach den Regelwerken VDI 4250 ff „Umweltmedizinische Bewertung von Bioaerosollmissionen-Wirkungen mikrobieller Luftverunreinigungen auf den Menschen“ und VDI 4255 Blatt 3 "Bioaerosole und biologische Agenzien-Emissionsfaktoren für Geflügelhaltung" nicht beachtet.

Ist das Geruchsimmissionsgutachten von 2018 gegenüber der Anzahl der Gänse noch aktuell?

Wurde der Gemeinde ein schriftlicher Nachweis über die Anzahl der tatsächlichen Tiere vorgelegt?

Ich bin doch sehr erstaunt, dass ich als Anlieger nicht über Vorentwürfe der Gutachten und deren Folgen informiert wurde, obwohl ich mehrmals nachgefragt habe und als Ratsmitglied tätig gewesen bin.

Ich möchte darum bitten, dass die Punkte auf einer folgenden Gemeinderatssitzung überarbeitet werden.

b) Stellungnahme Bürger 2, 08.11.2021

der von mir langjährig betriebene landwirtschaftliche Betrieb ist mit den Grundstücken Flur 2, XXXXXXX nördlich der im Bebauungsplan Nr. 4 "Heidacker 2" ausgewiesenen Wohnbauflächen gelegen. Auf dem Betriebsgelände werden in Freilandhaltung Gänse und Enten gehalten, die differente Immissionen (Lärm, Federflug, Geruch) auslösen. Darüber hinaus sind lärmende Verkehre durch Futteranlieferungsfahrzeuge zu frühen Tages- und späten Abendzeiten zu verzeichnen, die die gängige Lärmbelastung kurzzeitig deutlich überschreiten können. Auch die betrieblich eingesetzten landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeuge führen insbesondere in der Erntezeit zu zusätzlichen Belastungen bei den unmittelbaren Anliegern. Auf diese Punkte habe ich bereits wiederholt hingewiesen.

Unter „V. Immissionsschutz“ haben Sie zumindest auf die von mir vorgetragenen Hinweise zum Bestandslärm reagiert und für die allgemeinen Wohngebiete 5 bis 8 folgende Regelungen getroffen:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 bis WA 8 sind durch architektonische Maßnahmen der Selbsthilfe (Grundrissgestaltung) Fenster von nachts genutzten Räumen zum Schutz vor Gewerbelärm an den von Gewerbeschallquellen abgewandten südlichen, westlichen und südwestlichen Fassadenseiten anzuordnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Hinsichtlich der weiteren Immissionen sind jedoch keine Vorsorgemaßnahmen angeordnet worden.

Ich plane gemeinsam mit meinen Söhnen den bestehenden Betrieb im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten auszuweiten. Hierin sehe ich einen ernsthaften Konflikt zu dem neu entstehenden Wohngebiet. Gleichzeitig rückt die Wohnbebauung auch aus östlicher Richtung an meinen Betrieb heran, so dass ich befürchte, mittelfristig von der Wohnbebauung verdrängt zu werden. Zumindest sehe ich meine betrieblichen Erweiterungspläne stark gefährdet, was einer Existenzgefährdung nahe kommt.

Ich beantrage daher, Sicherungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen, die meinen Betrieb vor Verdrängung schützen und gleichzeitig die heranrückende Wohnbebauung auffordert eigeninitiativ für den erforderlichen Immissionsschutz zu sorgen. Die schleichende Umkehr der Sicherungspflicht ist eindeutig und nachhaltig abzuwenden.

Sofern aus Ihrer Sicht konstruktive Alternativlösungen zu meiner Existenzsicherung bestehen, höre ich gerne von Ihnen.