



Flecken Bardowick

Bebauungsplan Nr. 48 „Wendekorb“

Beschluss der vorgebrachten Anregungen

Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

Stand: 17.05.2022

Äußerung/Stellungnahme: öffentliche Träger und Verbände	Auswertung/Integration in das Planungsvorhaben
<p>[Ö1] Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg (vom 12.08.2020)</p> <p>Gegen den vorgelegten Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken. Beeinträchtigungen unter meiner Aufsicht stehender Gewerbebetriebe kann ich nicht erkennen. Als Immissionsschutzbehörde betreibe ich keine eigenen Planungen.</p>	<p>[zu Ö1] Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>[Ö2] DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, Lüneburg (vom 14.08.2020)</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>[zu Ö2] Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Der Inhalt des zweiten Absatzes wird mit dem Text in der Begründung, Kap. 8.6.3 „Telekommunikation“ abgeglichen und ggf. ergänzt. Dies betrifft v.a. die mittlerweile erbetene Frist von nunmehr vier Monaten (statt drei).</p>
<p>[Ö3] Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover (vom 14.08.2020)</p> <p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme</p>	<p>[zu Ö3] Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Eine Luftbildauswertung ist eigenverantwortlich durch den Bauherrn vorzunehmen. Ein entsprechender Hinweis auf dem Plan wird ergänzt.</p>

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

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 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>

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

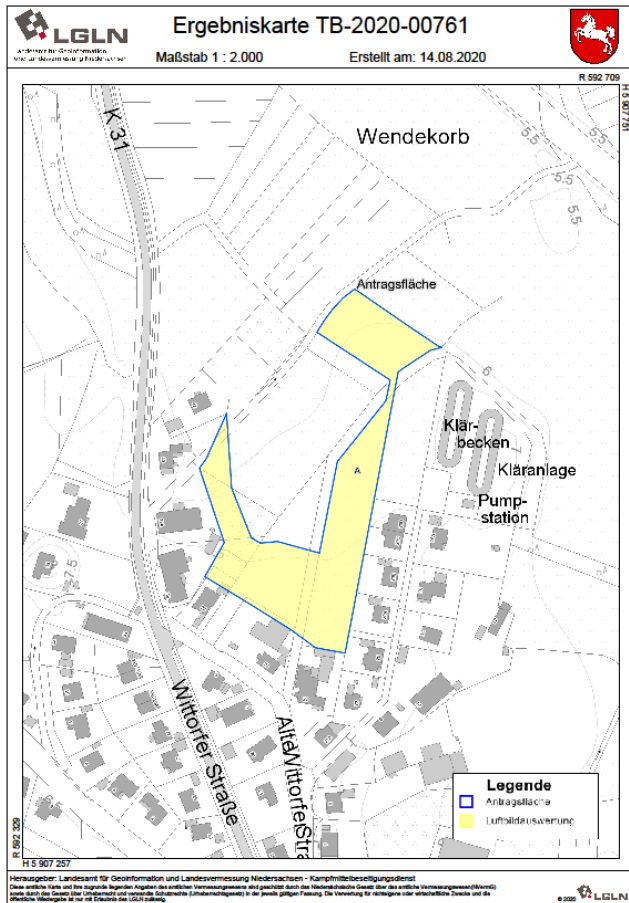
Empfehlung: Luftbildauswertung

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.



**[Ö4] Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Regionalreferat
Lüneburg, Lüneburg**
(vom 17.08.2020)

[Ö4.1] Die Planungen liegen unmittelbar nördlich der historischen Stadt Bardowick, die denkmalpflegerisch und archäologisch als hochsensibles Gebiet gewertet wird. Während nach Osten durch die Ilmenau und nach Westen durch die Wallstraße die Ortsgrenzen klar ermittelt werden können, ist das nördliche Ende der historischen Ortschaft bislang nicht bekannt und nicht erforscht. Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher 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.

Um eine zügige Bearbeitung der Belange der archäologischen Denkmalpflege zu gewährleisten, sollte der Vorhabenträger zeitnah einen Gesprächstermin mit dem NLD Lüneburg, Abteilung Archäologie, vereinbaren. So können mitunter erhebliche Verzögerungen durch archäologische Untersuchungen vermieden werden.

[Ö4.2] Des Weiteren wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

[zu Ö4.1] Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Information wird in Kap. 9.2 der Begründung ergänzt. Zusätzlich wird ein Hinweis auf dem Plan angebracht im Hinblick auf das Erfordernis archäologischer Untersuchungen des Bodens im Vorfeld jeglicher Tiefbauarbeiten. Diese sind durch den Bauherrn zu veranlassen und zu finanzieren.

[zu Ö4.2] Die Information wird in Kap. 9.2 der Begründung ergänzt. Zusätzlich erfolgt ein Hinweis auf dem Plan.

[Ö5] Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch, Adendorf
(vom 20.08.2020)

Zu dem B-Plan Nr. 48 „Wendekorb“ habe ich zwei Punkte, auf die ich hinweisen möchte:

1. Im Zuge des Weges liegt unsere Haupttransportleitung DN 300 AZ, für die auch eine Dienstbarkeit besteht. Hier darf durch die Bebauung keine Beeinträchtigung dieser Leitung stattfinden, da sonst eine Gefährdung der Versorgungssicherheit nicht auszuschließen ist.

[zu Ö5] Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Informationen werden in Plan und Begründung eingearbeitet.

<p>2. Der in der Begründung aufgeführte Löschwasserbedarf von 144 m³/h über zwei Stunden ist in dieser Mengenforderung nicht nachvollziehbar. Ich verweise hier auf das DVGW Arbeitsblatt W 405, in dem die Löschwassermengen vorgegeben sind.</p>	
<p>[Ö6] NLWKN – Gewässerbewirtschaftung und Flussgebietsmanagement – Bezirksstelle Lüneburg, Lüneburg (vom 26.08.2020)</p> <p>Ich weise darauf hin, dass Teile des Planungsraumes innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen (VO durch den Lkr. Lüneburg v. 14.03.2016 im Amtsblatt Nr. 6b vom 29.04.2016 für den Landkreis Lüneburg, S. 122). Die hierfür zuständige Behörde ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Lüneburg.</p>	<p>[zu Ö6] Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Das ÜSG ist im Plan nachrichtlich dargestellt und wird als Belang in Begründung/Umweltbericht im Zuge der Planung eingehender betrachtet.</p>
<p>[Ö7] Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Uelzen, Uelzen (vom 03.09.2020)</p> <p>Da in weiten Teilen die Unterlagen noch ergänzt werden sollen, bitten wir im weiteren Verfahren um Beteiligung. Wir begrüßen den Erhalt des Wirtschaftsweges zur Erreichbarkeit der zur Ilmenau liegenden landwirtschaftlichen Flächen und weisen auf Transportbreiten von 3 m bei landwirtschaftlichen Fahrzeugen hin.</p>	<p>[zu Ö7] Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Nebenstehende Information wird weiterhin bei den Planungen berücksichtigt.</p>
<p>[Ö8] Wasserverband der Ilmenau-Niederung, Echem (vom 14.09.2020)</p> <p>Das Plangebiet gehört zu unserem Verbandsgebiet, es sind jedoch keine Verbandsanlagen direkt betroffen. Bitte nehmen Sie unsere Verbandssatzung zur Kenntnis, u.a. erhältlich auf unserer Internetseite www.illmenauverband.de unter „Satzung und Rechtliches“.</p>	<p>[zu Ö8] Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Information wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>[Ö9] Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Hannover (vom 15.09.2020)</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht</p>	<p>[zu Ö9] Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRN-Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Weiterführende Dokumente:

Kabelschutzanweisung Vodafone, Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland, Zeichenerklärung Vodafone, Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland




[Ö10] Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Lüneburg, Lüneburg
(vom 16.09.2020)

Möglicher Vermerk:

Planunterlage
Kartengrundlage: ALKIS (Amtliches Liegenschaftsinformationssystem)
Gemarkung: Bardowick, Flur 6
Maßstab: 1:1.000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom [Monat/Jahr]).

Bei Verwendung der Geobasisdaten (Kartendarstellungen) der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung bitte ich den Quellvermerk gem. den Datenbenutzungsbedingungen in jeder Karte/Luftbild anzubringen:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Liegenschaftsverwaltung, © 2020  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Eine Internetpräsenz hat zudem einen deutlich sichtbaren und in angemessener Größe gestalteten Link auf die Homepage des LGLN (www.lgln.niedersachsen.de) zu enthalten.

[zu Ö10] Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Verfahrensvermerke werden im Laufe des weiteren Verfahrens noch angepasst.

[Ö11] Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover
(vom 17.09.2020)

[Ö11.1] Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich laut der Bodenkarte 1:50.000, anders als in dem Umweltbericht geschildert, um tiefe Gleyböden. Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB)

[zu Ö11] Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

[zu Ö11.1] Auch das Schutzgut Boden wird im Laufe des weiteren Verfahrens näher betrachtet.

ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.

[Ö11.2] Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS Kartenserver unter <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=1Mm7ufDp>). 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 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 19731). 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.

[Ö11.3] Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema (www.lbeg.niedersachsen.de > Karten, Daten & Publikationen >

[zu Ö11.2] Das Schutzgut Boden wird als ein Belang von vielen in die Abwägung einbezogen. Maßnahmen zum Bodenschutz werden bei der weiteren Ausarbeitung noch ergänzt. Ein Verweis auf die entsprechenden Normen wird hierbei enthalten sein.

[zu Ö11.3] Nebenstehende Information wird zur Kenntnis genommen.

[Ö12] Landkreis Lüneburg
(vom 18.09.2020)

Regionalplanung

[Ö12.1] Die Gemeinde beabsichtigt mit der vorliegenden Planung unter anderem die Entwicklung von Wohnbauflächen am nordöstlichen Rand Bardowicks.

Die Schaffung von Wohnraum im Grundzentrum Bardowick ist grundsätzlich zu begrüßen. Im Sinne flächensparender Siedlungsentwicklung und kompakter Siedlungs- und Bauungsstrukturen (1.1 01 RROP) sind Flächenpotenziale im Bestand sowie Planungsalternativen insbesondere in größerer Nähe zum Ortskern zu prüfen.

[Ö12.2] Die Eingrünung des Ortsrandes wird begrüßt (3.1.1 05 RROP).

[Ö12.3] Im östlichen Bereich des Plangebietes beginnt ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft, östlich in Richtung Ilmenau erstreckt sich darüber hinaus ein Vorranggebiet Natur und Landschaft und ein Vorranggebiet Natura 2000. Es sind insbesondere die Auswirkungen auf diese Vorbehalts- und Vorranggebiete zu prüfen (vgl. Stellungnahme Natur- und Landschaftsschutz).

Bauleitplanung

[Ö12.4] Nach hiesiger Einschätzung ist, wie im vorliegenden Verfahren, die zweifache Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung nicht möglich: § 3 Abs. 1 Satz 4 BauGB bestimmt, dass sich an die Unterrichtung und Erörterung das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB anschließt, auch wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt. Nach § 4a Abs. 3 BauGB kann zwar eine (oder auch mehrere) Wiederholung(en) der formellen Beteiligung stattfinden, nicht jedoch der frühzeitigen Beteiligung. Es wäre also im vorliegenden Verfahren nun die formelle Beteiligung durchzuführen.

[zu Ö12] Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.

[zu Ö12.1] Eine Überprüfung von Flächenpotenzialen wird ergänzt.

[zu Ö12.2] Eine Eingrünung der neu bebaubaren Flächen zu den Ilmenauauen hin wird im Zuge der weiteren Planung festgesetzt.

[zu Ö12.3] Die Planung wurde auf mögliche Auswirkungen hin überprüft. Es gibt keine Beeinträchtigungen.

[zu Ö12.4] Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hintergrund hierfür waren eine lange Verfahrensunterbrechung wegen der Überplanung der ÜSG und die daraus resultierende starke Veränderung der Planung gegenüber dem vor einigen Jahren im Verfahren befindlichen Vorentwurf. Die folgende Beteiligung wird als formelle Beteiligung durchgeführt.

[Ö12.5] In den zeichnerischen Festsetzungen ist eine Fläche festgesetzt, in der durch die textliche Festsetzung 3.1 Nebenanlagen / bauliche Anlagen ausgeschlossen werden. Diese Fläche erscheint als nicht geschlossen, da ihre Abgrenzung teilweise mit einer Flurstücksgrenze zusammenfällt. Hier sollte die Darstellung so verbessert werden, dass sie leicht lesbar ist. Auch empfehle ich zu dieser Fläche, in der Planzeichenerklärung auf die textliche Festsetzung 3.1 zu verweisen, um den B-Plan möglichst leicht verständlich zu machen.

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass der Plan zwei textliche Festsetzungen 3.1 enthält. Um den Plan so klar wie möglich zu gestalten, sind die Gliederungsnummern der textlichen Festsetzungen fortlaufend zu vergeben. Auch lautet die Überschrift zur zweiten textlichen Festsetzung 3.1 „Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke“, festgesetzt wird aber ein Mindestgrundstücksmaß. Die irreführende Überschrift ist daher an die textliche Festsetzung anzupassen, um Missverständnisse zu vermeiden.

Zur textlichen Festsetzung 6.2 empfehle ich, das Geh- und Fahrrecht auch zeichnerisch festzusetzen, um den Plan so leicht verständlich wie möglich zu machen.

Das Planzeichen für Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in der Planzeichenerklärung stimmt nicht mit dem im Plan verwendeten überein. Die diesbezüglichen Planzeichen sind zu vereinheitlichen. Schließlich enthält die Planzeichenerklärung Flächen für die Landwirtschaft. Diese werden im Plan jedoch nicht festgesetzt. Daher sollte das Planzeichen aus der Planzeichenerklärung gestrichen werden.

[Ö12.6] Meiner Einschätzung nach ist durch die textliche Festsetzung 1.1 die Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO nicht gewahrt, da von den nach der BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen lediglich Wohngebäude zugelassen werden, alle anderen allgemein zulässigen Nutzungen aber ausgeschlossen werden. „Nach § 4 Abs. 1 dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Demgegenüber dient das reine Wohngebiet nach § 3 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen. [...]

[zu Ö12.5] Den Empfehlungen wird gefolgt: die zeichnerische Darstellung wird verbessert, die Texte werden überarbeitet.

[zu Ö12.6 und Ö12.7] Es wird ein dörfliches Wohngebiet festgesetzt, basierend auf der ab 01.07.2021 geltenden gesetzlichen Grundlage (BauGB, BauNVO). Mit dem dörflichen Wohngebiet steht damit inzwischen eine Gebietskategorie zur Verfügung, die das vom Flecken Bardowick für die Fläche gewünschte Nutzungsspektrum umfasst. Das dörfliche Wohngebiet ist eine Konkretisierung

Der Unterschied zwischen den allgemeinen und den reinen Wohngebieten besteht nach allen Fassungen der BauNVO vor allem darin, dass in reinen Wohngebieten der Katalog allgemein zulässiger Nutzungen sehr klein ist (bis 2013 nur Wohngebäude, seither auch [...] Anlagen zur Kinderbetreuung) und die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen und die infrastrukturellen Anlagen, die der Bedürfnisbefriedigung im Übrigen dienen, sowie die (seit 2013 sonstigen) Anlagen für soziale Zwecke nur im Wege der Ausnahme zugelassen werden können, während in allgemeinen Wohngebieten neben den Wohngebäuden sowohl die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen als auch die Anlagen für infrastrukturelle Zwecke allgemein zulässig sind (vgl. einerseits § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 und andererseits § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3)“ (EZBK/Stock, 137. EL Februar 2020, BauNVO § 4 Rn. 18). Im Interesse einer rechtssicheren Planung ist hier daher ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festzusetzen.

[Ö12.7] Auch ist im vorliegenden Fall meiner Einschätzung nach das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht gewahrt. Der F-Plan der Samtgemeinde Bardowick stellt für den Geltungsbereich des B-Plans eine gemischte Baufläche dar. Diese kann nicht zu einer Wohnbaufläche entwickelt werden: Mit dem Begriff des Entwickelns ist zwar eine gewisse Freiheit der Gestaltung verbunden. In der Regel gehört von der zum Bebauungsplan einzuhaltenden Grundkonzeption des Flächennutzungsplans jedoch die Zuordnung der einzelnen Bauflächen zueinander und zu den von Bebauung freizuhaltenden Gebieten (EZBK/Runkel, 137. EL Februar 2020, BauGB § 8 Rn. 36). Der diesbezüglichen Argumentation auf S. 7f der Begründung kann ich nicht folgen; im Interesse einer rechtssicheren Planung ist der F-Plan der Samtgemeinde Bardowick mindestens im Parallelverfahren zu ändern. Die in der Begründung - leider ohne Quellenangabe - erwähnte neue Fassung der BauNVO, in der die zwingende Koppelung zwischen Bauflächen und Baugebieten aufgehoben worden sei, ist mir nicht bekannt. Auch ist das Entwicklungsgebot nicht in der BauNVO, sondern in § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB rechtlich verankert.

[Ö12.8] Die auf S. 9 genannten Rechtsgrundlagen sind teilweise veraltet und können so nicht für das vorliegende Verfahren genutzt werden. Es sind die Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zugrunde zulegen. Der Vorentwurf der Begründung weist insgesamt zahlreiche Lücken auf und wirkt an vielen Stellen unfertig. Eine Prüfung aller Belange ist so nicht möglich, weswegen eine abschließende

der gemischten Baufläche in ein zugehöriges Baugebiet; die Planung entspricht damit dem Entwicklungsgebot. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

[zu Ö12.8] Das Verfahren wird auf die aktuell geltenden Rechtsgrundlagen umgestellt. Die Begründung wurde im weiteren Verfahren ausgearbeitet.

Stellungnahme der Bauleitplanung dem weiteren Verfahren vorbehalten bleibt.

Bauordnung

[Ö12.9] Für die bessere Übersicht sollte die Örtliche Bauvorschrift separat mit entsprechender Überschrift angeordnet werden.

[Ö12.10] Ein planungsrechtliches Einzelhaus kann aus zwei Gebäuden (Wohngebäude) bestehen. Diese Bauart wird im normalen Sprachgebrauch als Doppelhaus bezeichnet, welches planungsrechtlich aber keines ist. Ein planungsrechtliches Doppelhaus ist nur vorhanden, wenn zwischen den beiden Gebäuden eine reale Grenze verläuft. Also kann das planungsrechtliche Einzelhaus 4 Wohneinheiten enthalten. Ist solch eine Bebauung (Verdichtung) gewünscht?

[Ö12.11] 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

[zu Ö12.9] Der Flecken Bardowick hält eine örtliche Bauvorschrift nicht für erforderlich. Es werden keine Festsetzungen gem. NBauO erlassen.

[zu Ö12.10] Die Option soll bestehen, damit das Wohnen von mehreren Generationen unter einem Dach möglich ist oder eine Einliegerwohnung vermietet werden kann. Es ist nicht davon auszugehen, dass sie durchgehend genutzt wird. Durch die Festsetzungen zur Dimension der Gebäude und zur Mindestgrundstücksfläche ist – soweit städtebaulich möglich – gewährleistet, dass sich die Bebauung in Orts- und Landschaftsbild einfügen.

[zu Ö12.11] Die Informationen werden in der Planung ergänzt. Die 50 m-Radien wurden überprüft. Sie werden eingehalten.

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).

[Ö12.12] Bodendenkmalpflege

Mir liegt folgende Stellungnahme des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Regionalreferat Lüneburg vom 17.08.2020 vor, die ich inhaltlich wie folgt übernehme:

Die Planungen liegen unmittelbar nördlich der historischen Stadt Bardowick, die denkmalpflegerisch und archäologisch als hochsensibles Gebiet gewertet wird. Während nach Osten durch die Ilmenau und nach Westen durch die Wallstraße die Ortsgrenzen klar ermittelt werden können, ist das nördliche Ende der historischen Ortschaft bislang nicht bekannt und nicht erforscht. Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher und -rechtlicher 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. Um eine zügige Bearbeitung der Belange der archäologischen Denkmalpflege zu gewährleisten, hat der Vorhabenträger zeitnah einen Gesprächstermin mit dem NLD Lüneburg, Abteilung Archäologie, zu vereinbaren. Nur so können mitunter erhebliche Verzögerungen durch archäologische Untersuchungen vermieden werden.

Des Weiteren wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der

[zu Ö10.11] Die Information wird in Kap. 9.2 der Begründung ergänzt. Zusätzlich erfolgt ein Hinweis auf dem Plan.

Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Ein entsprechender Hinweis ist im B-Plan mit aufzunehmen.

Natur- und Landschaftsschutz

[Ö12.13] In Kap. 2.3.1 des Umweltberichtes wird konstatiert, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzzwecke durch den B-Plan zu erwarten sind. Dies ist so eindeutig ohne etwas detailliertere Betrachtung sicherlich nicht festzustellen, auch wenn die Bautätigkeiten selber ca. 100 m außerhalb des FFH-Gebietes beginnen. Denn westlich des B-Plangebietes entwässert ein Graben unmittelbar in die Ilmenau; es ist nicht mit ausreichender Sicherheit von vorneherein auszuschließen, dass über diesen Wirkungspfad erhebliche Beeinträchtigungen des Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können. Daher ist eine genauere Betrachtung in Form einer (vereinfachten) FFH-Vorprüfung erforderlich.

[Ö12.14] Im Hinblick auf die Kap. 2.3.3 (Tiere), 2.4.2 (Artenschutzbelange im Plangebiet) und 3.2.2 (Schutzgut Tiere, Pflanzen und Artenschutz) wird auf einen vorhandenen Weißstorch-Horst ca. 100 m östlich des B-Plangebietes hingewiesen; dieser ist gebührend bei der Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Außerdem liegt das B-Plangebiet gemäß LRP innerhalb eines Gebietes mit sehr hoher Bedeutung für die Avifauna. Eine vollumfängliche Erfassung der Brutvogelfauna ist daher aus naturschutzfachlicher Sicht unerlässlich (ob die „fachliche Einschätzung der Gutachterin für Artenschutz“ an dieser Stelle ausreichend ist, ist zumindest fraglich oder aber muss – insbesondere vor dem Hintergrund der vorgenannten Lage innerhalb eines hoch bedeutsamen Gebietes - gut begründet werden).

[zu Ö12.13] Eine vertiefende Betrachtung möglicher Beeinträchtigung von Schutzgebieten wird ergänzt.

[zu Ö12.14] Eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung wurde bereits vorgenommen. Sie wurde durchgeführt von der Gutachterin, die seit vielen Jahren begleitend für viele Projekte im und um den Untersuchungsraum herum tätig ist sowie die derzeitige Erarbeitung des Landschaftsplans begleitet. Die von ihr durchgeführte Untersuchung ergab keinerlei Anhaltspunkte für eine artenschutzrechtliche Betroffenheit. (Die Untersuchung wurde an die Begründung angehängt.)

Diese Aussage deckt sich mit der Einschätzung des Verwaltungsmitarbeiters der Samtgemeinde, der neben Flächen in den Ilmenauauen auch die ehemalige Kläranlage mit dem Storchhorst betreut. Wichtig ist aus Sicht der Fachleute, die Einflugschneise aus Westrichtung zum Horst für den Storch frei von hohen Elementen zu halten. Weiterhin

[Ö12.15] In Abb. 3 werden die Biotoptypen nach LRP abgebildet (vorwiegend Ackerbiotop). Eine aktuellere und genauere Ansprache liegt mit der Erfassung von Biotoptypen im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsplanes für die Samtgemeinde Bardowick vor; hieraus ergeben sich andere und wertvollere Biotopvorkommen wie Intensivgrünland der Auen (GIA) und vor allem artenarmes Extensivgrünland (GEA). Der Ermittlung des Eingriffsumfangs ist eine aktuelle Biotoperfassung zugrunde zu legen.

[Ö12.16] Bezüglich Kap. 3.5 (Schutzgut Landschaftsbild/Erholung) erfolgt der Hinweis, dass der B-Plan-Bereich Teil der Landschaftsbildeinheit „Niederungslandschaft an der Ilmenau nördlich von Lüneburg“ ist. Diese Einheit wird als sehr hoch bedeutsam für das Landschaftsbild eingestuft. Für die weitere Planung ist auf das Mindestanforderung einer vollumfänglichen Eingrünung des B-Plangebiets in Richtung Ilmenaniederung hinzuweisen.

[Ö12.17] Abschließend halte ich fest, dass die vorgelegten Unterlagen aus Sicht von Natur- und Landschaftsschutz einerseits teilweise über das hinausgehen, was im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung zu erwarten ist. So sind offenbar schon vorab viele Entscheidungen zur Einbeziehung von Bestandsdaten und Informationen getroffen worden, die fachlich möglicherweise nicht ausreichend sind. Auch die offenbar schon mit der Gemeinde und/oder der Samtgemeinde Bardowick vorabgestimmten Kompensationsmaßnahmen, die naturschutzfachlich grundsätzlich begrüßt werden, sind schon weit geplant. Ob diese Maßnahmen zu einer vollumfänglichen Kompensation des Eingriffs führen, kann andererseits erst im Rahmen des formellen Beteiligungsverfahrens abschließend geprüft werden, wenn eine Bilanzierung mit dem Entwurf vorgelegt wird.

zielen die Ausgleichsmaßnahmen, die eine extensive Grünlandnutzung langfristig verbindlich gewährleisten ebenfalls u.a. auf die Sicherung des Lebensraums für den Storch (Bewirtschaftungsauflagen).

[zu Ö12.15] Es wird darauf hingewiesen, dass das Verfahren auf § 13b BauGB 2021 umgestellt wird. Eine Eingriffsbeurteilung ist somit formell nicht gefordert. Die Biotoptypen, die für die Eingriffsbeurteilung zugrunde gelegt wurden, stammen aus einer Kartierung vor Ort. Es wird darauf hingewiesen, dass es für einen Biotoptyp Einstufungsspielräume gibt. Die Einstufung der Flächen wurde überprüft; die Eingriffsbeurteilung angepasst.

[Ö12.16] Im weiteren Verfahren wird eine vollumfängliche Eingrünung der neu bebaubaren Flächen in Richtung Ilmenaniederung vorgesehen. Bei den Baugebietsflächen, die lediglich eine Erweiterung bestehender Baugrundstücke darstellen und wegen der bereits zu hohen Grundstücksausnutzung nicht bebaubar sind, ist eine Eingrünung nicht umsetzbar.

[zu Ö12.17] Die Bilanzierung ist vorläufig, damit die Größenordnung erkennbar wird, von der auszugehen ist. Es wurden keine abschließenden Maßnahmen vereinbart. Vielmehr handelt es sich im Vorentwurf um Vorschläge, die im Rahmen der weiteren Planungen u.a. mit der uNB abgestimmt werden.

Wasserwirtschaft

[Ö12.18] Zum Überschwemmungsgebiet (ÜSG):

Es gelten die besonderen Schutzvorschriften für das festgesetzte ÜSG gemäß § 78 a WHG. Es fehlt die Erläuterung, welche Maßnahmen im nordwestlichen Teil des Flurstücks 388/150 geplant sind, das innerhalb des ÜSG liegt. Entsprechendes gilt für das Flurstück 148/15.

[Ö12.19] Grünland:

Die Grünlandumwandlung ist genehmigungspflichtig. Als Grünland ausgewiesen sind die Flurstücke 388/150 und 148/16.

[Ö12.20] Zur Oberflächenentwässerung:

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes von 40 bis 50 cm unter Geländeoberkante steht keine ausreichende Sickerstrecke für das eingeleitete Oberflächenwasser zur Verfügung. Die Mächtigkeit des Sickerraumes muss mindestens 1,00 m betragen. Die Voraussetzungen für eine schadloسة Oberflächenentwässerung gemäß den technischen Richtlinien des Arbeitsblattes DWA-A 138 liegen nicht vor. Dies gilt insbesondere für das belastete Oberflächenwasser von Verkehrsflächen. Bei den o.g. Grundwasserständen gelangen die Niederschlagsabflüsse ungereinigt direkt ins Grundwasser. Die Direkteinleitung ist erlaubnispflichtig. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes ist der Einbau von Versickerungsmulden, Rigolen und Versickerungsschächten nicht zulässig. Für die vorgeschlagene Flächenversickerung steht bei der geplanten Bebauung keine ausreichende Versickerungsfläche zur Verfügung. (Diese erhöht sich bei schlechteren Kf-Werten.)

Fazit: Aus Grundwasserschutzgründen ist das Gebiet für eine Bebauung nicht geeignet.

[zu Ö12.18] Die Flächen sollen als Ausgleichsflächen als extensives Grünland entwickelt und gesichert werden. Eine Beeinträchtigung von Belangen des Hochwasserschutzes liegt damit nicht vor. Die Begründung und der Umweltbericht werden im Zuge der weiteren Planung in dieser Hinsicht ergänzt.

[zu Ö12.19] Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

[zu Ö12.20] Der Grundwasserspiegel liegt in einem Abstand zwischen 1,3 und 1,6 m unter Gelände, wie ein Bodengutachten ergab. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserspiegel in Perioden mit hohem Niederschlag um etwa bis zu 0,75 m ansteigt. Das Gutachten wird zum nächsten Verfahrensschritt an die Begründung angehängt.

Um einen Meter Versickerungsstrecke zu gewährleisten, muss daher evtl. eine entsprechende Geländeerhöhung vorgenommen werden, wenn man z.B. von einer Muldentiefe von ca. 30 cm ausgeht. Hierbei ist in Betracht zu ziehen, dass es sich um nicht verschmutztes Niederschlagswasser handelt, das versickert werden soll.

Die Kf-Werte sind noch in einem Bereich, in dem eine Versickerung möglich ist ($> 10^{-6}$). In Anbetracht der relativ geringen Nutzungsintensität der Grundstücke kann davon ausgegangen werden, dass ausreichende Fläche für die

[Ö12.21] Zum Gewässer III. Ordnung:

Die Böschungen und ein Schutzstreifen von 5,00 m – von der Böschungsoberkante aus gemessen – des am westlichen Rand des Plangebietes entlang verlaufenden Gewässers (III. Ordnung) ist von baulichen Anlagen, Bäumen, Sträuchern, Hecken etc. freizuhalten.

[Ö12.22] Immissionsschutz

Eine ausreichende Auseinandersetzung mit dem weiteren Thema Immissionsschutzgesetz wird vermisst. Aussagen dazu können demnach erst im Zuge des formellen Beteiligungsverfahrens erfolgen, bei dem der Immissionsschutz im Entwurf umfangreich abgearbeitet wird. Sinnvoll erscheint eine Aussage zur Benachbarung mit der Kläranlage.

Hinweise

[Ö12.23] Bodenschutz

Schädliche Bodenveränderungen sind derzeit nicht bekannt.

[Ö12.24] Betrieb Straßenbau und -unterhaltung

Gegen den Vorentwurf (Stand: 17. Juli 2020) des Bebauungsplanes Nr. 48 "Wendekorb" mit ÖBV des Flecken Bardowick bestehen aus Sicht des Trägers der Straßenbaulast und der Verkehrssicherungspflicht für die Kreisstraßen des Landkreises Lüneburg keine Bedenken.

Versickerung zur Verfügung gestellt werden kann. Dies schließt die privaten Zufahrten von der Alten Wittorfer Straße ein. Die gewählte Lösung für die Versickerung ist durch den Bauherrn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

[zu Ö12.21] Der Streifen wird mit entsprechenden Auflagen und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehen. Bauverbot besteht gem. Vorentwurf bereits.

[zu Ö12.22] Die Kläranlage ist nicht mehr in Betrieb. Abwasser aus Bardowick wird in der Kläranlage Lüneburg behandelt. Daher ist hier keine Immissionsschutzproblematik erkennbar.

[Ö12.23] Nebenstehende Information wird in Begründung und Umweltbericht aufgenommen.

[zu Ö12.24] Nebenstehender Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

keine Anregungen: benachbarte Gemeinden	Auswertung
[G1] Samtgemeinde Scharnebeck (vom 17.08.2020)	Wird zur Kenntnis genommen.
[G1] Gemeinde Vögelsen (vom 01.09.2020) Seitens der Gemeinde Vögelsen bestehen keine Bedenken gegen die beabsichtigte Planung, da sie die Gemeinde nicht unmittelbar betrifft. Hier gibt es keine Planungen und auch sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes bedeutsam sein könnten.	Wird zur Kenntnis genommen.

keine Anregungen: öffentliche Träger	Auswertung
AGB (vom 13.08.2020)	Wird zur Kenntnis genommen.
Polizeiinspektion Lüneburg, Lüchow-Dannenberg, Uelzen- Sachgebiet Verkehr, Lüneburg (vom 17.08.2020)	Wird zur Kenntnis genommen.
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Lüneburg (vom 25.08.2020)	Wird zur Kenntnis genommen.
Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg, Lüneburg (vom 15.09.2020)	Wird zur Kenntnis genommen.

Private Stellungnahme

[P1] (vom 11.09.2020)

[P1.1] Ich begrüße den Vorschlag nur Wohnhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulassen zu wollen. Ich würde mir an dieser Stelle, zu Gunsten der Anwohner, einen weiteren Vorstoß wünschen, nämlich, dass nur Häuser in Bungalow-Bauweise zugelassen werden. Eine Einfriedungsverpflichtung rund um das jeweilige Grundstück halte ich für sinnvoll.

[P1.2] Ich rege an, dass mir das Errichten von Nebenanlagen, Terrassen, Gartenhäusern, Pool, etc. für das im Norden befindliche Flurstück meines Grundstückes im Zuge des B-Planes erlaubt wird. Die Gesamtfläche des Grundstückes (1000 m²) ließe dies im Verhältnis zur überbauten Fläche zu.

[P1.3] Ich begrüße es grundsätzlich, dass es sich im Zuge der Erschließung bezüglich Straßenverkehr um private Straßen handelt. Dennoch sei mir der Wunsch gestattet eine Straße an der östlichen Grenze meines Grundstückes nicht zu befürworten.

Auswertung

[zu P1.1] Es soll eine eingeschossige Bauweise mit schrägem, ggf. auch ausgebautem Dach zugelassen werden. Näheres hierzu wird im Zuge der weiteren Planungen konkretisiert.

[zu P1.2] Das Errichten von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist – Stand Vorentwurf – zulässig. Eine Veränderung ist diesbezüglich nicht vorgesehen.

[zu P1.3] Die Erschließung ist so vorgesehen, dass sie effektiv realisiert werden kann. Eine gleichwertige Alternative zu der im Vorentwurf vorgesehenen Fläche ist nicht erkennbar.