



# Landkreis Lüneburg

DER LANDRAT

Landkreis Lüneburg · Postfach 20 80 · 21310 Lüneburg

**Per Mail an [info@patt-plan.de](mailto:info@patt-plan.de)**

Gemeinde Vögelsen  
Lüneburger Straße 13  
21360 Vögelsen

**Stabsstelle Regional- und Bauleitplanung  
Herr Kaatz**

Auf dem Michaeliskloster 8  
Gebäude 3, Zimmer: 205

**Öffnungs- und Sprechzeiten:**

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

und nach Vereinbarung

Telefon: 04131/26-1298

Telefax: 04131/26-2298

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

**29.09.2017**

## **B-Plan Nr. 19 "Süderfeld III" mit ÖBV**

**Aktenzeichen: RBP- R16300010 / 32**

(Bei Antwort angeben)

### **Anregungen zur Beteiligung nach**

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

### **Anregungen**

#### **Bauordnung**

Das Maß der baulichen Nutzung erlaubt in dem WA 1 und WA 6 Gebieten eine, von außen wahrgenommene zweigeschossige Bauweise für Wohngebäude. Falls dies in den genannten Gebieten nicht angedacht sein sollte, ist eine maximale Traufhöhe für diese Gebiete festzusetzen (siehe WA 5). Die planungsrechtliche Geschossigkeit wird nach der Niedersächsischen Bauordnung, § 2 Absatz 7 Satz 1 und Satz 2, rechnerisch ermittelt. Wenn der rechnerische Nachweis als Ergebnis eine eingeschossige Bauweise nachweist, kann es sich trotzdem um eine „Stadtvilla“ handeln.

#### **Natur- und Landschaftsschutz**

Die geplanten Pflanzmaßnahmen (1-bis 2-reihige Hecken, Einzelbäume u.a.) innerhalb des Plangebietes sind nicht geeignet die Beeinträchtigungen auszugleichen. Sie dienen der Gestaltung innerhalb des Baugebietes und der Vermeidung von Beeinträchtigungen (z. B. Landschaftsbild) und können insoweit in der Bilanzierung nicht mit angerechnet werden. Die geplante externe Kompensation ist entsprechend zu erhöhen.

Die Bepflanzung des Walles kann als Kompensation für den Eingriff, der durch die Herstellung des Walles entsteht, angerechnet werden, aber nicht darüber hinaus für die Eingriffe im Plangebiet.

Es wird auch grundsätzlich darauf hingewiesen, dass Kompensationsmaßnahmen auf privaten Flächen nur bedingt geeignet sind, da die Umsetzung und dauerhafte Erhaltung nur schwer durchsetzbar ist. Die Gemeinde ist dazu verpflichtet die Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung dauerhaft zu sichern.

Die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens ist ebenfalls als Eingriff zu werten, der durch eine entsprechende naturnahe Herrichtung ausgeglichen werden kann. Es fehlen Aussagen zur geplanten Herrichtung, wie z.B. Böschungsneigung oder Angaben zur Saatmischung – die Aussage „naturnah“ ist nicht ausreichend. Es wird u. a. auch darauf hingewiesen, dass eine Bepflanzung des „Ufers“ ggf. wasserrechtlichen Auflagen widerspricht. Die Anlage als solches kann nicht als Kompensation für die Beeinträchtigungen im Plangebiet angerechnet werden, da ihre Funktion der Entwässerung des Gebietes dient und dies im Zweifel Vorrang vor den anderen begleitenden Funktionen hat.

Um die Beeinträchtigung durch die verstärkte Beleuchtung innerhalb des Plangebietes, insbesondere auf Insekten, zu minimieren, ist eine insektenfreundliche Beleuchtung erforderlich.

CEF – vorgezogene Artenschutzmaßnahme.

Diese Maßnahme ist vor Baubeginn auf der Fläche umzusetzen. Hinsichtlich der zeitlichen Ausführung wird in den Unterlagen lediglich dargestellt, dass sie umgesetzt wird, wenn sie aus der Bewirtschaftung genommen wird, ohne den Zeitpunkt konkret zu benennen. Die Wirksamkeit der Maßnahme ist zu kontrollieren (Monitoring), sollte sie nicht erfolgreich sein, ist entsprechend nachzusteuern.

### **Wasserwirtschaft**

Aufgrund der mit dem wasserrechtlichen Erlaubnis Antrag zwischenzeitlich eingereichten Unterlagen bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Auch aus der Begründung mit Umweltbericht (Stand August 2017) ergeben sich hinsichtlich der Oberflächenentwässerung keine neuen Erkenntnisse.

Unter Prognose (Seite 37) wird beschrieben, dass das überschüssige Oberflächenwasser über Rigolen abgeleitet wird. Das trifft nicht zu; der Einbau von Rigolen ist nicht vorgesehen.

### **Hinweise**

#### **Regionalplanung**

Aus Sicht der unteren Landesplanungsbehörde bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung. Die vorgebrachten Belange im Rahmen der formellen Beteiligung wurden ausreichend abgearbeitet.

#### **Bauleitplanung**

Zum vorliegenden erneuten Entwurf habe ich keine Anregungen vorzutragen. Die Begründung wurde um Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung ergänzt, die zur Auslastung der vorhandenen Infrastruktur notwendig ist. Auch erfolgt nunmehr eine Betrachtung der Baulandreserven sowie der Potenziale der Innenentwicklung wie Leerstand, Brach- und Konversionsflächen. Ein eigens erstelltes Verkehrsgutachten betrachtet die durch die Siedlungsentwicklung erzeugten Verkehre in Richtung Lüneburg und Bardowick, die wesentlichen Aussagen wurden in die Begründung übernommen.

Redaktionell weise ich darauf hin, dass die Rechtsgrundlage für die erneute Auslegung § 4a Abs. 3 BauGB ist. An mehreren Stellen der Auslegungsunterlagen sind § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angegeben.

**Brandschutz**

Die Ausführungen zur Löschwasserversorgung unter Ziffer 6.7 (Hinweise – Hinweis Brandschutz) in der Begründung zum B-Plan sind ausreichend.

Aus brandschutztechnischer Sicht sind keine Ergänzungen erforderlich.

**Immissionsschutz**

Anzumerken ist, dass gerade das obere Geschoss der Gebäude entlang des Dachtrisser Weges, wo in aller Regelmäßigkeit die besonders geschützten Schlafräume vorgesehen werden, durch den vorgesehenen Lärmschutzwall nicht geschützt sind. Der Schutz dieser Gebäudeteile wird auf den jeweiligen Anwohner übertragen.

**Betrieb Straßenbau und – unterhaltung**

Das Gebiet grenzt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt an die Kreisstraße 50. Es kann ggf. im Zuge der Realisierung des Kreisverkehrsplatzes die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze erforderlich werden, woraus sich entsprechende zusätzliche Verpflichtungen für die Gemeinde Vögelsen ergeben würden.

Gegen den Entwurf (Stand August 2017) des Bebauungsplans Nr. 19 „Süderfeld III“ mit örtlicher Bauvorschrift bestehen aus Sicht des Trägers der Straßenbaulast und der Verkehrssicherungspflicht für die Kreisstraßen des Landkreis Lüneburg keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kaatz