



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Landkreis Lüneburg · Postfach 20 80 · 21310 Lüneburg

Per Mail an info@patt-plan.de

Gemeinde Kirchgellersen
Im Dorfe 11
21394 Kirchgellersen

Regional- und Bauleitplanung

Richard Kaatz
Auf dem Michaeliskloster 8
21335 Lüneburg

Gebäude 3, Zimmer 205
Telefon 04131 261298
Fax 04131 262298
richard.kaatz@landkreis-lueneburg.de
Sprechzeiten Mo. - Fr. 08:30 - 12:00 Uhr
Termine nach Vereinbarung

Aktenzeichen 62 - 20600047
Bei Antwort bitte unbedingt angeben.

Lüneburg, 19.06.2020

B-Plan Nr. 18 "An der alten Molkerei" mit ÖBV

Aktenzeichen: 62- 20600047 / 18
(Bei Antwort angeben)

Anregungen zur Beteiligung nach

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Anregungen

Regionalplanung

Die Gemeinde Kirchgellersen strebt mit dem B-Plan Nr. 18 „An der alten Molkerei“ die Entwicklung von Wohnbauflächen und eine damit verbundene Verlagerung der bisher im Plangebiet ausgewiesenen Gewerbeflächen an eine andere Stelle im Gemeindegebiet an.

Im Abschnitt 3.1 werden die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 in der Fassung der 1. Änderung 2010 (RROP) thematisiert. Ich weise darauf hin, dass die 1. Änderung 2010 nicht - wie in der Begründung angedeutet - explizit und ausschließlich erfolgte, um den Freiflächenverbrauch zu reduzieren, dass dies aber gleichwohl eine wichtige Festlegung darstellt, die abuarbeiten ist.

Die auf Seite 7 im 3. Absatz aus der Begründung des RROP zitierten Textelemente „Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Versorgungsfunktionen; Grundschulstandorte ...“ entsprechen nicht einer Festlegung eines Zieles oder Grundsatzes der Raumordnung. Um Irritationen zu vermeiden, empfehle ich diesen Absatz zu streichen.

Die Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“ gemäß 2.1 12 RROP sollte auf Seite 7, 4. Absatz korrekt genannt werden.



Gemäß Begründung Seite 7 wird von etwa 60 im Plangebiet zu schaffenden Wohneinheiten ausgegangen. Sollte dabei wie angedeutet auf 2.1 12 RROP abgestellt werden, um eine über die Eigenentwicklung nach 2.1 14 RROP hinausgehende Wohnflächenausweisung zu legitimieren, ist näher zu begründen, inwiefern dies erforderlich ist, um die Infrastruktureinrichtungen auf Dauer zu sichern. Ein Verweis auf das Siedlungsentwicklungskonzept reicht an dieser Stelle nicht aus.

Sollte eine Begründung nach 2.1 12 RROP nicht möglich oder gewollt sein, ist die Eigenentwicklungsregelung nach 2.1 14 RROP abzuarbeiten. Bei einer Einwohnerzahl von 2.492 Einwohnern (vgl. Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg 2018) und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,4 Einwohnern pro Haushalt (vgl. Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg 2016) beträgt die Zahl der zulässigen Wohneinheiten nach 2.1 14 RROP etwa 31 Wohneinheiten. Die Planung in einer Größenordnung von 60 Wohneinheiten müsste demnach in mehreren Abschnitten mit jeweils maximal 31 Wohneinheiten bauleitplanerisch umgesetzt werden. Das beigefügte Bebauungs- und Nutzungskonzept lässt jedoch eine höhere Zahl von Wohneinheiten erkennen. So werden dort 34 Einzel- und Doppelhäuser, 4 Mehrfamilienhäuser, die gemäß Begründung jeweils 5 Wohneinheiten umfassen, sowie weitere Wohneinheiten im Bereich Mehrgenerationenwohnen und in Bungalows dargestellt. Die Zahl der zu erwartenden Wohneinheiten ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren und hinsichtlich der Größe und der zeitlichen Gestaltung der Bauabschnitte mit 2.1 14 RROP in Einklang zu bringen.

Die Berücksichtigung der demographischen Entwicklung durch unterschiedliche Wohnformen, insbesondere auch von Mehrfamilienhäusern und seniorengerechtem Wohnen wird begrüßt (1.1 01 RROP). Die Herstellung zusätzlicher Wegebeziehungen, die die Erreichbarkeit der Naherholungsbereiche und der Infrastruktur des Ortes verbessern, wirkt sich positiv auf die Erholungsfunktion des Vorbehaltsgebietes aus. Ebenso wird der Ansatz, eine flächensparende Siedlungsentwicklung (1.1 03 RROP) durch eine mittlere GRZ und den Verzicht auf die Festsetzung zu kleiner Mindestgrundstücksgrößen begrüßt. Die aus einer Zahl von 60 Wohneinheiten auf 4,4 ha resultierende Siedlungsdichte von 13,6 Wohneinheiten pro ha ist angesichts der Größe und Struktur Kirchgellersens noch eher niedrig. Da wie oben beschrieben das Bebauungskonzept eher mehr Wohneinheiten erwarten lässt, dürfte die angestrebte Siedlungsdichte jedoch höher liegen.

Der Landschaftsrahmenplan stellt für nördlichen Bereich flächig sowie entlang der Kanten Trittsteinbiotope dar. Gemäß den beigefügten Plänen sind an den westlichen und östlichen Kanten bauleitplanerisch zu sichernde Pflanzstreifen vorgesehen. Darüber hinaus ist abzuwägen, inwiefern im nördlichen Bereich auf eine Bebauung verzichtet und entsprechende Festsetzungen etwa zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen werden sollten (3.1.1 03 RROP).

Bauleitplanung

Die im B-Plan vorgesehene Mischung aus seniorengerechtem Wohnen, Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Doppelhäusern wird begrüßt, da so Wohnraum für die Bedürfnisse verschiedener sozialer Gruppen bereitgestellt werden kann. Die Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg der GEWOS (2016) hat für Kirchgellersen einen Neubaubedarf für Mehrfamilienhäuser ermittelt, der ca. 16 % des gesamten Neubaubedarfes bis 2030 beträgt.

In diesem Zusammenhang heiße ich aus ortsplanerischer Sicht die Staffelung der verschiedenen Wohnformen gut, so dass am Übergang zur freien Landschaft im Norden und Osten überwiegend eingeschossige Gebäude mit kleineren Baukörpern platziert werden. Zu begrüßen ist dabei auch die vorgesehene Eingrünung zur freien Landschaft hin (vgl. S. 14), die zusammen mit der beabsichtigten Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift zur Gebäudegestaltung (vgl. S. 12) zu einer verringerten Belastung des Orts- und Landschaftsbildes beiträgt. Die geplante GRZ von 0,3 (vgl. S. 11) kann eine gute Ausnutzung des Plangebietes sicherstellen und ist vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gut zu heißen, wie ihn u. a. § 1a Abs. 2 BauGB vorsieht.

Auf S. 5 wird dargelegt, dass die Erschließung des neuen Wohngebietes ggf. schrittweise erfolgen soll, um eine gleichmäßige Auslastung der in der Gemeinde vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Krippe, Kindergarten und Grundschule sicherzustellen. Ich empfehle, hier zum Entwurf Berechnungen vorzunehmen, in welcher Form eine Abschnittsbildung sinnvoll ist, um dieses Ziel zu erreichen. Das Siedlungsentwicklungskonzept 2030 der Samtgemeinde Gellersen enthält hierzu bereits fundierte Überlegungen, auf die zurückgegriffen werden kann (s. a. Stellungnahme Regionalplanung).

Im Süden grenzt der Geltungsbereich des B-Plans an die Lüneburger Straße (L 216). Ich empfehle, die von dort ausgehenden Emissionen von Verkehrslärm in weiteren Verfahren zu betrachten und ggf. Festsetzungen in den Entwurf aufzunehmen, die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse sicherstellen (vgl. S. 20) (s. Stellungnahme Immissionsschutz).

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 18 „An der alten Molkerei“ soll der B-Plan Nr. 5 „Gewerbegebiet Kirchgellersen Ost“ aufgehoben werden, der den Geltungsbereich bisher rechtswirksam überplant (vgl. S. 9).

Um dies umzusetzen, ist in den Entwurf eine entsprechende Festsetzung in den vorliegenden B-Plan aufzunehmen. Südlich der im B-Plan Nr. 5 festgesetzten Erschließung bestehen auf den Grundstücken Lüneburger Straße 40 – 48 Bereiche, die Bestandteil des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 5, nicht aber des B-Plans Nr. 18 sind. Durch die Aufhebung des B-Plans Nr. 5 entstehen dort Flächen, die nicht von einem B-Plan überplant sind. Ich empfehle daher, zu prüfen, ob eine Erweiterung des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 18 städtebaulich sinnvoll ist, um dies zu vermeiden; durch den B-Plan Nr. 16 „Dorf“ wollte die Gemeinde Kirchgellersen den gesamten bis dahin nicht überplanten Siedlungsbereich mit einem verbindlichen Bauleitplan überplanen.

Bauordnung

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind im Plan nur zum Teil festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen sind alle in den Plan zu übernehmen.

Es wird eine maximale First- bzw. Traufhöhe festgelegt. Die Höhen werden in keinen Bezug gesetzt. Empfehlenswert ist der Bezug zur Höhe über NN oder zu angrenzenden Straßenoberkante im Bereich der Straßenmitte.

ÖBV, „Dächer“:

Es sollte klar definiert werden, was mit untergeordneten Bauteilen gemeint ist. Hier könnte die Begrifflichkeit aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) genutzt werden. Zudem sind „Gauben“ in die Aufzählung mit aufzunehmen.

Es sollte zudem klar definiert werden, was mit „Tonpfannen oder Betondachsteinen in den Farben Tor bis Rotbraun oder Anthrazit“ gemeint ist. Hier ist ggf. der Zusatz von RAL-Tönen mit aufzunehmen. Außerdem sollte auch definiert werden, ob nicht glänzende Oberflächen zulässig sind oder nicht.

ÖBV, „Fassaden“:

Als Gestaltelement sind für Anteile der Fassade auch Holzverkleidungen oder verputzte Fassaden zulässig. Es sollte klar definiert werden, wie hoch der Anteil sein darf.

ÖBV, „Einfriedungen“:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhenangabe der Einfriedung keinen Bezugspunkt besitzt.

Brandschutz

Nach dem „Niedersächsisches 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

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist zu konkretisieren.

Die überplanten Ausgleichsflächen sind neu mit einzuberechnen. Die theoretisch bestehenden Heckenstrukturen sind also zusätzlich zu den neuen Ausgleichsmaßnahmen zu berechnen, da sie laut Plan einer Bebauung weichen müssen.

Zudem ist die Bilanzierung bzw. die Schlussfolgerung zu korrigieren.

Das Ausgangsbiotop (Gewerbegebiet) hat einen Flächenwert von 31.730 WE. Das neue Zielbiotop hat nur noch einen Flächenwert von 27.285 WE. Dies ist ein Defizit und kein Überschuss von etwa 4.500 WE.

Dieses Defizit muss zusätzlich mit ausgeglichen werden.

Hinweis: Die umlaufenden neuen Pflanzflächen (Ausgleichsflächen) sind nicht als private Grünfläche festzusetzen, sondern als Gemeindefläche anzulegen. So wird sichergestellt, dass dort dann die für eine Ausgleichsfläche sinnvollen einheimischen Pflanzen und Gehölze gepflanzt und gepflegt werden. Nur dann kann die Fläche als Ausgleichsfläche gewertet werden. Sollten in einem Privatgarten nicht heimische Gehölze etc gepflanzt werden, können diese nicht als Ausgleichspflanzungen anerkannt werden.

Zudem ist es wünschenswert, wenn festgesetzt wird, auf Steingärten zu verzichten und eine insektenfreundliche Beleuchtung zu installieren.

Das Gutachten für den Artenschutz wird begrüßt.

Immissionsschutz

Im weiteren Verlauf der Planungen ist eine Prognose über die Schallbelastung des Plangebietes zu erstellen und vorzulegen. Nach Vorlage einer solchen Prognose kann von hier aus erst eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Klimaschutz

Einsatz erneuerbarer Energien

Im B-Plan sollte zur Verminderung der Umwelt- und Klimaauswirkungen ergänzt werden durch klimaschutz-relevante Festsetzungen.

Nach § 9 Abs.1 Zif 23b BauGB kann im B-Plan festgesetzt werden, dass bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbaren Energien, insbesondere Solarenergie, getroffen werden müssen.

Damit eine klima- und umweltschonende Siedlungsentwicklung vorangetrieben werden kann, sollten die Nutzung erneuerbarer Energien und der schonende Umgang mit Energievorräten bei der Aufstellung des B-Plans als folgt berücksichtigt werden.

- Überprüfung der Planung, ob eine konsequente Nord-Süd-Ausrichtung der Dachflächen im Plangebiet möglich ist oder alternativ unverbaute Dachflächen auf Ost-West-Dächern für die Solarstromerzeugung frei bleiben.
- Festsetzung von erneuerbaren Energien zur Strom- und Warmwassererzeugung.
- Vermeidung von Verschattungen für mögliche Standorte von Solaranlagen.

Verkehrsbereich

Im Verkehrsbereich sind aus Sicht des Klimaschutzes Maßnahmen, die den Mobilitäts- bzw. Umweltverbund stärken, stärker hervorzuheben. Der Landkreis Lüneburg strebt im Rahmen seines Radverkehrskonzepts entsprechende Betrachtungen ebenfalls an. Die Errichtung von Radabstellanlagen für die Bewohner erscheint sinnvoll, wie auch die Planung von Flächen für Quartiersparklösungen im B-Plan, um das Verkehrsmittelwahlverhalten zugunsten des Mobilitätsverbunds zu beeinflussen und eine Zunahme des PKW-Verkehrs zu vermeiden.

Die Klimaschutzleitstelle unterstützt und begleitet die Kommunen hier gerne bei der Umsetzung eines Konzepts.

Eine weitere Maßnahme zur Förderung eines umweltgerechten Städtebaus sollte die Errichtung von E-Tankstellen sein. Eine entsprechende Fläche für das Quartiersparken im Bereich des Mehr-Generationen-Wohnen und der Mehrfamilienhäuser im südlichen Planbereich sollte angedacht werden und nach Möglichkeit überwiegend mit Solarenergie betrieben werden. Hierdurch lassen sich Ladeinfrastrukturen kosteneffizient gebündelt errichten und in einer für das Stromnetz verträglichen Art betreiben und steuern.

Wärmeversorgung

Für eine zukünftige Wärmeversorgung sollen an zentraler Stelle des Plangebietes eine Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen werden.

Die Gemeinde sollte frühzeitig ein Nahwärmekonzept aufstellen und sich bemühen, eine Betreiberlösung für eine solche Versorgungsstruktur und Wärmeerzeugungsanlage zu finden. Voraussetzung wäre, dass sämtliche Haushalte des Plangebietes ihren Wärmebedarf aus dem Wärmenetz mit Wärmepumpe und Blockheizkraftwerk beziehen. Entsprechende Leitungen wären im Plangebiet zu verlegen. Der Anschlusszwang sollte beim Verkauf der Grundstücke privatrechtlich geregelt werden. Eine reine Wärmebereitstellung durch ein Blockheizkraftwerk erscheint nicht sinnvoll, vielmehr sollten verschiedene Wärmeerzeugungsoptionen kombiniert werden, wie ein Blockheizkraftwerk mit einer Wärmepumpe.

Hinweise**Bodendenkmalpflege**

Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus denkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren bedeuten eine abweichende Einschätzung und bedürfen daher dann einer neuen Stellungnahme.

Diese Einschätzung kann sich mit neuen Erkenntnissen im Laufe des weiteren Planverfahrens ändern und daher ist die archäologische Denkmalpflege weiterhin einzubeziehen. Aufgrund der Baufeldgröße ist die Wahrscheinlichkeit von Kulturdenkmalen nicht gänzlich auszuschließen.

Deshalb ist auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hinzuweisen. 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. Um die Gefahr eines Bauverzugs durch Auftreten archäologischer Bodenfunde zu vermeiden, wird empfohlen, die Erdarbeiten zur Errichtung von Erschließungsstraßen mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen und in Anwesenheit eines archäologischen Sachverständigen vorzunehmen. Abhängig von diesen Baubeobachtungen kann das Auftreten von archäologischen Bodenfunden bestätigt oder verworfen werden. Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse:

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

Bodenschutz

Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen keine Bedenken. Im Plangebiet sind derzeit keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Straßenverkehr

Zur geplanten Erschließung des neuen B-Plangebiets Nr. 18 "An der alten Molkerei" in Kirchgellersen hatte es letztes Jahr im Juli einen Ortstermin mit Gemeinde, Planer, Grundstückseigentümer, NLStBV, Polizei und Verkehrsbehörde gegeben. Dort wurde die Erschließung so, wie sie im B-Plan festgesetzt ist, daher bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

Richard Kaatz



Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Regionalreferat Lüneburg
Auf der Hude 2, 21339 Lüneburg

**Niedersächsisches Landesamt
für Denkmalpflege**

Abteilung Archäologie
Regionalreferat Lüneburg

Bearbeitet von
Mario Pahlow

E-Mail
mario.pahlow@nld.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
A4_2005163

Durchwahl (0 41 31) 15-
2010

Lüneburg
20.05.2020

Stellungnahme zu Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 18 "An der alten Molkerei"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus denkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme. Diese Einschätzung kann sich mit neuen Erkenntnissen im Laufe des weiteren Planverfahrens ändern und daher ist die archäologische Denkmalpflege weiterhin einzubeziehen. Aufgrund der Baufeldgröße ist die Wahrscheinlichkeit von Kulturdenkmalen nicht gänzlich auszuschließen. Deshalb ist auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hinzuweisen. 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. Um die Gefahr eines Bauverzugs durch Auftreten archäologischer Bodenfunde zu vermeiden, wird empfohlen, die Erdarbeiten zur Errichtung von Erschließungsstraßen mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen und in Anwesenheit eines archäologischen Sachverständigen vorzunehmen. Abhängig von diesen Baubeobachtungen kann das Auftreten von archäologischen Bodenfunden bestätigt oder verworfen werden. Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse: <https://www.uni-bamberg.de/?id=8806>

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Mario Pahlow
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie
Regionalreferat Lüneburg



Handwerkskammer · Postfach 17 60 · 21307 Lüneburg

Planungsbüro Patt
Schillerstr. 15
21335 Lüneburg

**Wirtschaftspolitik und
Regionalmanagement**

**Bebauungsplan Nr. 18 „An der alten Molkerei“, Gemeinde Kirchzellern
Beteiligungsverfahren – Anregungen aus handwerklicher Sicht**

24. Juni 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen: S3-jst

zur genannten Bauleitplanung weisen wir auf zwei in der Handwerksrolle eingetragene Betriebe hin, die in der Lüneburger Straße ihren Gewerbestandort führen und unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen.

Ansprechpartner:

Dipl.-Geogr. Jörg Steinborn

Telefon 04131 712-154

Telefax 04131 712-215

steinborn@hwk-bls.de

Neben dem Sanierungsbetrieb von Thomas Baier (Holz- und Bautenschutz, Dachsanierung) in der Lüneburger Str. 36 in 21394 Kirchzellern befindet sich in der Lüneburger Str. 42 der Kfz-Werkstattbetrieb des Kraftfahrzeugtechnikers Malte Bender mit großflächiger Tankstellen- und Waschanlage.

Handwerkskammer

Braunschweig-Lüneburg-Stade

Friedenstraße 6

21335 Lüneburg

Das vorhandene Gewerbe an der Lüneburger Straße prägt eine Gemengelage, die unserer Einschätzung nach einem Mischgebiet entspricht. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass vom Kfz-Betrieb mit Tankstellen- und Waschanlage besondere Störungen aufgrund der Öffnungszeiten und Betriebsabläufe ausgehen können. Der Werkstatt- und Tankstellenbetrieb dient der örtlichen Versorgung. Durch die Shell-Vertragspartnerschaft hat der Tankstellenbetrieb eine 24-Stunden-Anlieferverpflichtung zu garantieren. Die Öffnungszeiten der Waschanlage liegen montags bis samstags bei 6 – 22 Uhr, der Tankstelle montags bis samstags bei 6 – 22 Uhr und sonntags bei 8 bis 21 Uhr, der Werkstatt montags bis samstags bei 8 – 18 Uhr. Der typische Kfz-Werkstattbetrieb umfasst Instandhaltungsarbeiten, HU und AU, sämtliche Arbeiten außer größere Lackier- und Karosseriearbeiten. Kfz-Reparaturen finden weitgehend nach Terminvereinbarungen statt.

info@hwk-bls.de

www.hwk-bls.de

Präsident:

Detlef Bade

Hauptgeschäftsführer:

Eckhard Sudmeyer

Sparkasse Lüneburg

IBAN DE85 2405 0110 0000 0495 93

BIC NOLADE21LBG

Volksbank Braunschweig Wolfsburg

IBAN DE19 2699 1066 6038 6540 00

BIC GENODEF1WOB

Zu bedenken ist außerdem, dass das Plangebiet bislang entweder als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt wurde oder wahrscheinlich als Außenbereich zu beurteilen ist. Dadurch befinden sich bis jetzt nördlich des Betriebes keine oder lediglich gewerblich genutzte Immissionsorte nach der TA Lärm.



Die Ankündigung einer schalltechnischen Untersuchung im 4. Absatz auf Seite 5 der Begründung zum vorliegenden Planentwurf begrüßen wir ausdrücklich. Die schalltechnische Prognose sollte ausreichende Einwirkzeiten und Beurteilungspegel zu den Emissionsquellen berücksichtigen, die auf der sicheren Seite eine angemessene Entwicklung der Betriebe einbeziehen.

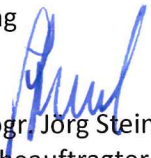
Unabhängig davon sollte der Plangeber auch überlegen, ob Stellplätze, Ausgleichsflächen oder sonstige nicht für Wohnzwecke vorgesehene Flächen entlang der Lüneburger Straße positioniert werden können, um eine Pufferfläche zu erhalten und Nutzungskonflikte mit den vorhandenen Gewerbebetrieben zu vermeiden.

Zu empfehlen ist eine umfängliche Abstimmung der schalltechnischen Untersuchung mit den Betriebsinhabern der betreffenden Gewerbebetriebe. Sobald uns die Ergebnisse der schalltechnischen Prognose vorliegen, können wir eine fachkundige Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 abgeben.

Zur Erläuterung unserer Hinweise stehen wir gerne zur Verfügung. Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Dipl.-Geogr. Jörg Steinborn
Planungsbeauftragter



**Niedersächsische Landesbehörde
für Straßenbau und Verkehr**
Geschäftsbereich Lüneburg

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Lüneburg, Postfach 28 46, 21318 Lüneburg

Planungsbüro Patt
Schillerstr. 15
21335 Lüneburg

Bearbeitet von Herrn Meins

E-Mail: Holger.Meins@nlstbv.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
18.05.2020

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
2111 / 21102

Durchwahl (0 41 31) 15-
1291

Lüneburg
15.06.2020

**Bauleitplanung der Gemeinde Kirchzellern;
Bebauungsplan Nr. 18 „An der Alten Molkerei“**

**hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf die im o.g. Schreiben (Mail) verwiesenen Vorentwurfsunterlagen nehme ich Bezug. Diese Vorentwurfsunterlagen des o. g. Bebauungsplanes habe ich aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht bezüglich der Landesstraße „L 216“, für die der Geschäftsbereich Lüneburg zuständig ist, geprüft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt teils innerhalb und teils außerhalb von festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen am östlichen Ortsausgang der OD Kirchzellern (OD Grenze in Abs. 110 / Stat. 548 (Str-km 6,825)) im Zuge der Landesstraße „L 216“ (Kirchzellern – Lüneburg) zwischen ca „Abs. 110 / Stat. 350“ (Str-km 7,024) und „Abs. 110 / Stat. 680 (Str-km 6,693)“ an der nördlichen Seite der „L 216“ und soll über eine geplante Gemeindestraße mit Anschluss an einen neuen Kreisverkehrsplatz an die „L 216“ erschlossen werden.
Ein eventuell späterer geplanter südlicher Anschluss (Bereich Peulfeld) ist mit zu berücksichtigen.

Bei der weiteren Behandlung des Bebauungsplanes sind nachfolgende Punkte zu berücksichtigen:

- Die Erschließung von der „L 216“ muss als Planung in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden. In diesem Fall ersetzt das Bebauungsplanverfahren ein Planfeststellungsverfahren (Hinweis in der Begründung). Entsprechende Unterlagen sind dann für die rechtliche Absicherung beizufügen (Entwurfsplanung, Verkehrsgutachten etc.).
- Vor Weiterbehandlung des Bebauungsplanes ist die weitere Planung und Umsetzung der Maßnahme mit der Polizei sowie der zuständigen Verkehrsbehörde abzustimmen und mir anschließend zur Zustimmung vorzulegen.

- 2 -

- Die Gemeinde hat für die Maßnahme ein Sicherheitsaudit, entsprechend den ‚Richtlinien für das Sicherheitsaudit von Straßen (RSAS)‘, durchzuführen.
- Die Bauverbots-/ bzw. Baubegrenzungszone (20 m / 40 m) vom durchgehenden Fahrbahnrand der ‚L 216‘ ist im Zuge der freien Strecke der Landesstraße entsprechend zu berücksichtigen.
- Die Entwässerung der Landesstraße ist wie bisher sicherzustellen. Anfallendes Oberflächenwasser der einmündenden Erschließungsstraße darf nicht auf die Landesstraße gelangen.
- Die maßgebenden Sichtdreiecke zur Landesstraße sind entsprechend freizuhalten.
- Die Gemeinde hat gem. § 9 (1), Abs. 24 Baugesetzbuch zu prüfen, ob Festsetzungen oder Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Straßenlärm der ‚L 216‘) erforderlich werden.
- Bezüglich der Erschließung von der ‚L 216‘ ist rechtzeitig vor Baubeginn zwischen der Gemeinde Kirchzellern und dem Land Niedersachsen (vertreten durch die NLStBV - Geschäftsbereich Lüneburg-) der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung notwendig.
- Der Straßenbauverwaltung dürfen durch die Ausweisungen und Festsetzungen im Bebauungsplan sowie der Erschließung keine Kosten entstehen.

Der Geschäftsbereich Lüneburg ist am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bitte ich um entsprechende Mitteilung unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung.

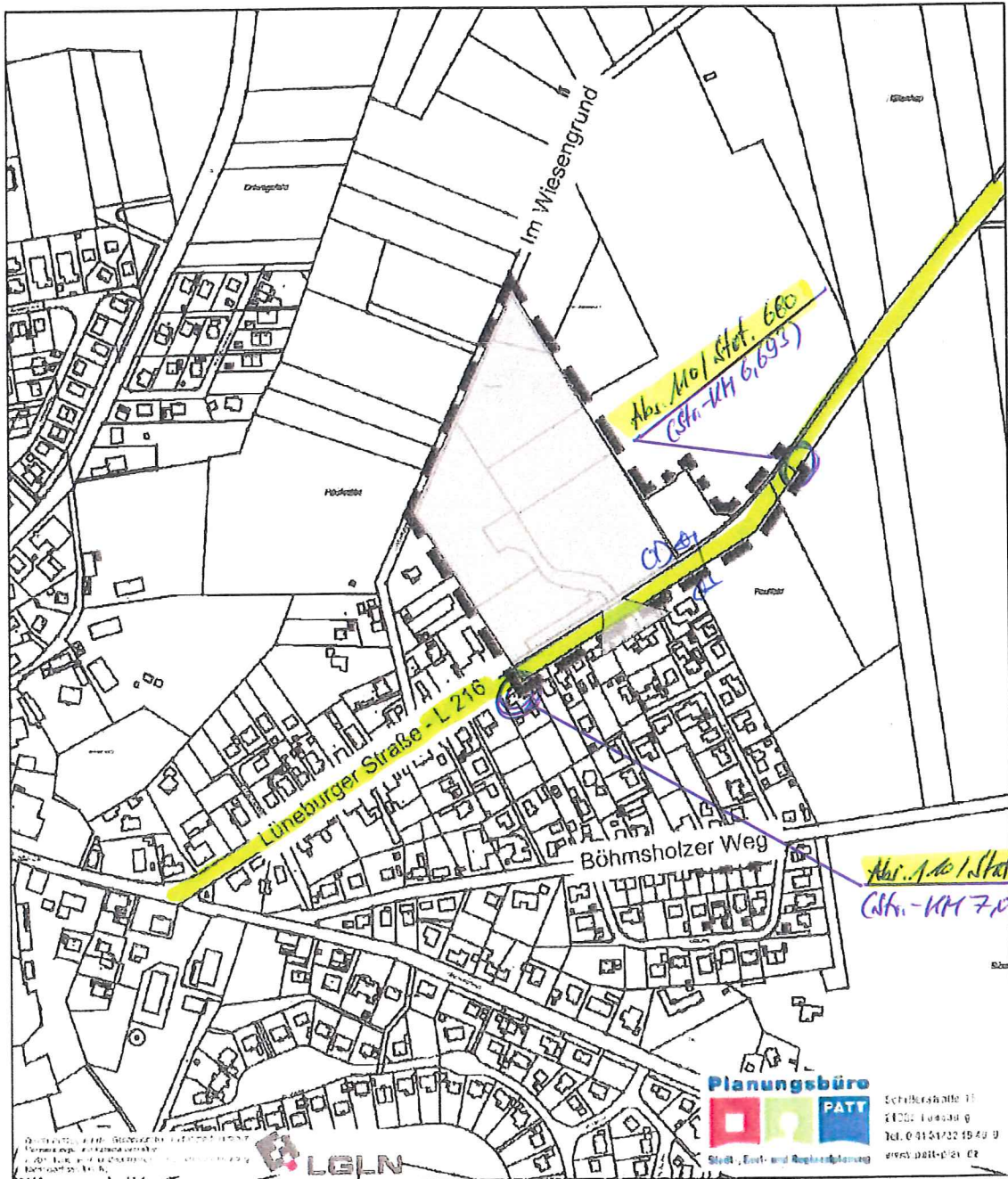
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

(Meins)



Übersichtsplan

Maßstab 1:5.000



Geltungsbereich des B-Plans Nr. 18 „An der alten Molkerei“



Geltungsbereich des B-Plans Nr. 5 „Gewerbegebiet Kirchgellersen Ost“





Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 51 01 53, 30631 Hannover



Landesamt für Bergbau,
Energie und Geologie

Planungsbüro Patt
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg

Bearbeitet von H. Reinartz

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

18.05.2020

Mein Zeichen (Bei Antwort bitte angeben)

L 3.7-L68505-03_02-2020-0475-
Reinartz

Durchwahl (0511) 643-3427

Hannover, 19.06.2020

E-Mail: poststelle@lbeg.niedersachsen.de

**Bebauungsplan Nr. 18 „An der alten Molkerei“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Kirchgellersen
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB i.V.m. § 4b BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Aus Sicht des Fachbereiches **Landwirtsch./Bodenschutz** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=K1rTqdZ>). Die BK50 hat die Bodenübersichtskarte 1:50.000 (BUEK50) 2017 als Standardwerk der mittleren Maßstabsebene abgelöst.

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).

GEOZENTRUM HANNOVER
Dienstgebäude
Alfred-Benz-Haus
Stilleweg 2
30655 Hannover

Verkehrsanbindung
Stadtbahnlinie 7 bis Haltestelle
Pappelwiese, Richtung
Schierholzstraße

Internet
<http://www.lbeg.niedersachsen.de>

Telefon
(0511) 643 – 0
Telefax
(0511) 643 – 2304
E-Mail
Poststelle@lbeg.niedersachsen.de

Bankverbindung
Nord/LB (BLZ 250 500 00) Konto 106 022 395
IBAN: DE 84 2505 0000 0106 0223 95
SWIFT-BIC: NOLA DE 2H XXX
Steuernummer beim Finanzamt Hannover Nord: 25/202/29467
USt. – ID – Nummer: DE 811289769

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) 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 ortsnahe, 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.

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

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Reinartz

NABU Naturschutzbund Deutschland

Kreisgruppe Lüneburg e.V.

Am Sande 50, 21335 Lüneburg
☎ 0.41.31.40.25.44



23.06.2020

NABU-Kreisgruppe, Am Sande 50, 21335 Lüneburg

Gemeinde Kirchzellern
Bauleitplanung
p. Adr. Büro Patt
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg

per Mail:
info@patt-plan.de

Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 18 „An der alten Molkerei“ der Gemeinde Kirchzellern

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren und nehmen zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Inhalt

Grundlage.....	1
Festsetzungen.....	2
Naturschutzfachlich positive Absichten umsetzen und verstärken.....	2
Zusätzlich notwendige Festsetzungen.....	3
Stein- und Schottergärten.....	3
Außen- und Straßenbeleuchtung.....	4
Pflanzlisten.....	4
Landschaftsrahmenplan.....	4
Wertvolle Flächen werden durch den BPlan beeinträchtigt.....	4
Anhang.....	6
Biotoptypen.....	6
Grundwasserneubildung.....	6
Ödland.....	7
THG-Senke.....	7

Grundlage

Am östlichen Rand der Gemeinde Kirchzellern soll auf 4,4 ha ein Bebauungsplan ermöglicht werden. Mit ihm „werden etwa 30 neue Einfamilienhausgrundstücke geschaffen und voraussichtlich 4 Mehrfamilienhäuser mit je 5 Wohneinheiten. Weiterhin sollen Grundstücke für gemeinschaftliches sowie seniorengerechtes Wohnen zur Verfügung gestellt werden.“¹

¹ Gemeinde Kirchzellern: Vorentwurf des BPlans Nr. 18, S. 7.

Festsetzungen

NATURSCHUTZFACHLICH POSITIVE ABSICHTEN UMSETZEN UND VERSTÄRKEN

In der Begründung sind Planungsabsichten nur beschrieben. Festsetzungen sollen erst im Entwurf formuliert werden. Deswegen greifen wir die Absichten auf und verdeutlichen bereits jetzt die für uns respektive die Natur wichtigen Elemente:

- GRZ-II soll bis zu 0,5 bzw. bei Mehrfamilienhäusern sogar darüber liegen können.
 - ➔ Das bedeutet, dass die gleiche Menge Oberflächenwasser auf nur noch der Hälfte der Fläche zur Versickerung gebracht werden kann. Das macht den konsequenten Einsatz von
 - Versickerungsmulden,
 - Rigolen,
 - wasserdurchlässigen Belägen mit niedrigen Abflussbeiwerten ($\Psi \leq 0,5$) auf allen Wegen und Autozufahrten der Privatgrundstücke erforderlich.
- „Entlang der Planstraßen der WA-Gebiete werden für die Versickerung entsprechende Mulden angelegt.“²
 - ➔ Hier empfiehlt es sich, die Versickerungsmulden niveaugleich herzustellen und untereinander zu verbinden, damit ein möglichst großes Stauvolumen entsteht. Für Starkregen muss ein geplanter Überlauf vorgesehen werden.
- „Um für Kirchgellersen untypisch kleine Grundstücke zu vermeiden könnte wie auch in dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 16 „Dorf“ hier für Einzel- und Doppelhäuser ebenfalls eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt werden. Diese wird aber nicht zu hoch liegen (z.B. 600 qm bei Einzel- und 400 qm bei Doppelhäusern) um mit Grund und Boden sparsam umzugehen.“³
 - ➔ Flächengrößen von 600 m² bzw. 400 m² halten wir für angemessen und noch nicht zu groß.
- „Um sicherzustellen, dass keine Mehrfamilien- oder Apartmenthäuser in den Einzel- und Doppelhausgebieten errichtet werden, können je Wohngebäude die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen beschränkt werden (z.B. höchstens zwei Wohnungen).“⁴
 - ➔ Wir halten es für notwendig, in allen Wohngebäuden – auch in „Einfamilienhäusern“ – zwei Wohnungen zuzulassen, damit ggf. zwei Generationen unter einem Dach wohnen können oder damit Senioren ihren Vollzeitpflegekräften ein Wohnen quasi neben ihrem eigenen Haushalt ermöglichen können.
- Dachflächen sollen einen Neigungswinkeln zwischen 30° und 50° haben.
 - ➔ Das ist für die optimale Nutzung der Sonnenenergie in Kollektoren und Solarzellen der richtige Winkelbereich. Dazu müsste aber noch nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Ausrichtung des Dachfirstes zwischen Nordost-Südwest und Nordwest-Südost für das gesamte Plangebiet festgesetzt werden, so dass die Hauptdachfläche der Sonne zwischen 135° (Südost) und 225° (Südwest) zugewandt ist. Nur so wird nicht ein Teil der Solarenergie verschenkt, weil die Sonne das Dach über viele Stunden des Tages nicht mehr erreicht.
 - ➔ Gerade unter dem Aspekt, dass hier ein Neubaugebiet entstehen soll, dessen Häuser Nutzungszeiten von mehreren Generationen haben werden, erscheint es uns geboten, dafür nachhaltige ökologische Festsetzungen für die Zukunft zu treffen. Auch kann bei Nutzung der Solarenergie für Zwecke der Heizung oder der Bereitstellung von Warmwasser der lokale Ausstoß an Abgasen und Feinstaub nennenswert verringert werden, weil weniger fossile Brennstoffe eingesetzt werden.
- „Werbeanlagen [sind] nur an der Stätte der Leistungserbringung zulässig. Ihre Größe ist auf 1,0 m² begrenzt. Bewegliche oder wechselnde Lichtquellen sind nicht zugelassen, da sie insbesondere bei Dunkelheit stark dominieren und das Ortsbild äußerst negativ beeinflussen.“⁵

2 Gemeinde Kirchgellersen: a.a.O., S. 13.

3 Ebenda, S. 11.

4 Ebenda, S. 11.

5 Ebenda, S. 12.

➔ Der NABU hält zusätzlich Folgendes für zwingend erforderlich:

→ Die Werbeanlagen sind aus Artenschutzgründen zwischen 20 Uhr abends und 6 Uhr morgens auszuschalten.

Etwa **30 Prozent aller Wirbeltiere** und mehr als 60 Prozent aller Wirbellosen – darunter die Insekten – sind **nachaktiv**. Für diese Lebewesen gehört die Dunkelheit zu ihrem natürlichen Lebensraum (Habitat) und alle ihre Sinnesorgane sind darauf eingestellt. Tagaktive Tiere hingegen brauchen wie die Menschen die Nacht, um Ruhe zu schöpfen. Gärten und Grünanlagen um Gebäude sind in Zeiten des Artensterbens daher wichtige Lebensräume, deren Funktionalität auch von einer natürlichen Abfolge von hell und dunkel abhängt. Studien zeigen, dass künstliches Licht viele nachtaktive Lebewesen massiv beeinträchtigt. Licht in der Nacht scheint Vögel anzuziehen, irritiert sie aber auch. Dieses gilt insbesondere für ein Plangebiet direkt am Ortsrand.

- „Zu den Randbereichen im Norden und Osten [gemeint ist wohl: Nordwesten und Nordosten] werden Pflanzstreifen festgesetzt, auf denen in 3 Reihen Sträucher zu pflanzen sind. Alle 20 m ist zusätzlich ein großkroniger standortgerechter heimische Laubbaum als Überhälter zu pflanzen und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Gegen Verbiss sind sie in der Anwuchsphase einzuzäunen. Gegen Wühlmäuse können entsprechende Gitter im Wurzelbereich schützen.“⁶

➔ Damit die Sträucher einen möglichst hohen Wert für die Natur haben, sollten es stachel- oder dornentragende Sträucher sein, denn diese sind prädatorensicher und bieten dadurch vielen Vögeln und Kleinsäugetern geschützte Lebensräume. Dieser Aspekt ist gerade in Wohngebieten zu beachten, in denen wahrscheinlich zahlreiche Katzen der Anwohner herumstreichen werden. Ein Vorschlag dafür ist das Pflanzen von Brombeere, Hundsrose, Schlehe und Weißdorn.

➔ Den Schutz gegen Verbiss und Wühlmäuse halten wir für sehr wesentlich.

➔ Die vorhandene Baumreihe im Nordwesten (siehe Foto im Anhang) entlang der Straße „Im Wiesengrund“, bestehend aus großen Eichen, Birken, Schwarz-Erlen und Espen sollte unbedingt erhalten bleiben und außerdem zum dauerhaften Erhalt festgesetzt werden, d.h. bei Abgang ersetzt werden.

Zusätzlich notwendige Festsetzungen

STEIN- UND SCHOTTERGÄRTEN

Die Ausgestaltung der Vorgärten und Gärten mit Stein- oder Schotterschüttungen und Folienabdeckung erhöht die Versiegelung. Diese Flächen sind Bestandteil der Grundflächenzahl (GRZ-II), also der versiegelbaren Fläche. Auf vielen Grundstücken wird dadurch die zulässige Gesamtversiegelung teilweise deutlich überschritten, was den Zielen von § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind **insbesondere zu berücksichtigen**: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, ...“)

und § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“)

widerspricht.

6 Gemeinde Kirchzellern: a.a.O., S. 14.

In Niedersachsen ist zusätzlich die Niedersächsische Bauordnung zu beachten: § 9 Abs. 2 NBauO ist hinsichtlich der Gestaltung nicht überbauter Flächen eindeutig: „Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.“ D.h. Stein- oder Schottergärten müssten explizit in der Satzung zugelassen werden, was eine Gemeinde wohl kaum tun wird.

- ➔ In der Satzung muss ein Verbot jeglicher Gartengestaltung festgesetzt werden, die zu einer Erhöhung der versiegelten Fläche führt, und zwar unabhängig davon, ob der zulässige Maximalversiegelung schon erreicht ist oder nicht.

AUßEN- UND STRAßENBELEUCHTUNG

Seit längerem ist unumstritten, dass künstliches Licht bei Flora und Fauna aufgrund der Störung des natürlichen Tag- und Nachtrhythmus erhebliche Schäden verursachen kann. Neben anderen nachtaktiven und nachts ruhebedürftigen Arten, sind besonders stark Zugvögel, Amphibien und Insekten betroffen – vor allem durch ungerichtetes Licht mit einem hohen Blauanteil und viel zu hohen Leuchtdichten und Lichtmengen, wie sie z.B. im Falle von modernen LED bei geringerem Energieaufwand abgegeben werden. Am Beispiel von Insekten kommt es sowohl zu Anlock- wie auch zu Barriereeffekten, die die Insekten oft in totaler Erschöpfung, Orientierungslosigkeit und Tod enden lassen. In Zeiten des allgemeinen Insekten- und Vogelsterbens besteht folglich dringender Handlungsbedarf – gerade auf einem Plangebiet, das am Rand der freien Natur liegt.

- ➔ Es sind **nur Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen** zu verwenden, daher nur bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1700 bis maximal 3000 Kelvin.
- ➔ Aus den gleichen Gründen – bereits beim Aspekt Werbeanlagen ähnlich ausgeführt – muss die Beleuchtung nachts abgeschaltet oder mindestens stark gedimmt werden, z.B. zwischen 22 Uhr und 6 Uhr.

PFLANZLISTEN

Die Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz GALK dokumentiert seit vielen Jahren den Erhaltungszustand von ganz unterschiedlichen Bäumen in deutschen Städten. Bezüglich der im Plangebiet möglichen Arten finden sich in der GALK-Liste ⁷ Eintragungen, unter denen sich auch solche mit der Einstufung *geeignet*, *geeignet mit Einschränkungen* oder *nicht geeignet* finden. Auf jeden Fall sollten ausschließlich Arten bzw. Unterarten gepflanzt werden, die als *geeignet* (wenn verfügbar) klassifiziert werden. Das mögliche Argument „Das Plangebiet ist keine großstädtische Innenstadt“ ignoriert das dramatische Ansteigen von Temperatur und saisonaler Trockenheit auch auf dem Land. Außerdem beruht die Einstufung der verschiedenen Arten und Unterarten auf den GALK-Erfahrungen der letzten Jahre – sie stellen keine Prognose dar. Somit muss das Pflanzen von Arten, die bereits jetzt nicht als *stadtklimafest* oder *trockenheitsverträglich* eingestuft sind, unbedingt vermieden werden.

Landschaftsrahmenplan

WERTVOLLE FLÄCHEN WERDEN DURCH DEN BPLAN BEEINTRÄCHTIGT

Die im Anhang dargestellten Ausschnitte aus dem Landschaftsrahmenplan (LRP) zeigen, dass im Entwurf darzustellen ist, wie die Gemeinde diese Flächen bewertet und wie sie mit der Beeinträchtigung der im LRP herausgehobenen Flächen umgehen will:

- Biotoptypen mit den Wertstufen II und III,
- hohe Grundwasserneubildung (→ großvolumige Rigolen, falls der Boden es erlaubt)
- Ödlandflächen
- THG-Senke

⁷ <https://strassenbaumliste.galk.de/>

Wir bitten Sie, die Positionen des NABU unter dem Aspekt des Natur- und Artenschutzes zu würdigen und die vorbereitenden Planungen noch einmal vor diesem Hintergrund zu reflektieren. Bitte informieren Sie uns über das Abwägungsergebnis, und beteiligen Sie uns im weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in green ink, appearing to read 'J.-D. Kaufmann', with a stylized flourish at the end.

Jörg-Dietrich Kaufmann
im Namen der NABU-Kreisgruppe Lüneburg und
des Landesverbands Niedersachsen des Naturschutzbunds Deutschland

Anhang

BIOTOPTYPEN

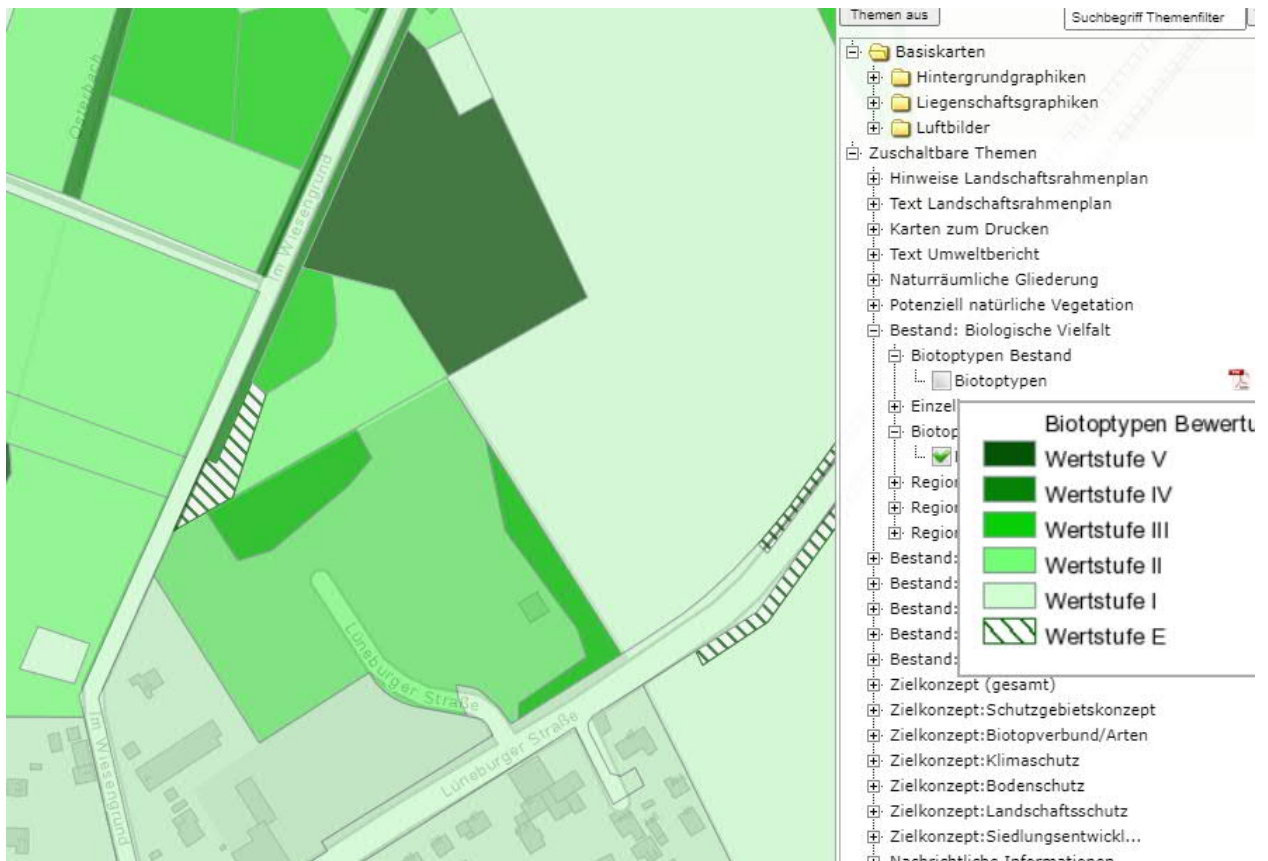


Schaubild 1: GeoPortal des LK Lüneburg - LRP

GRUNDWASSERNEUBILDUNG



Schaubild 2: GeoPortal des LK Lüneburg - LRP

ÖDLAND

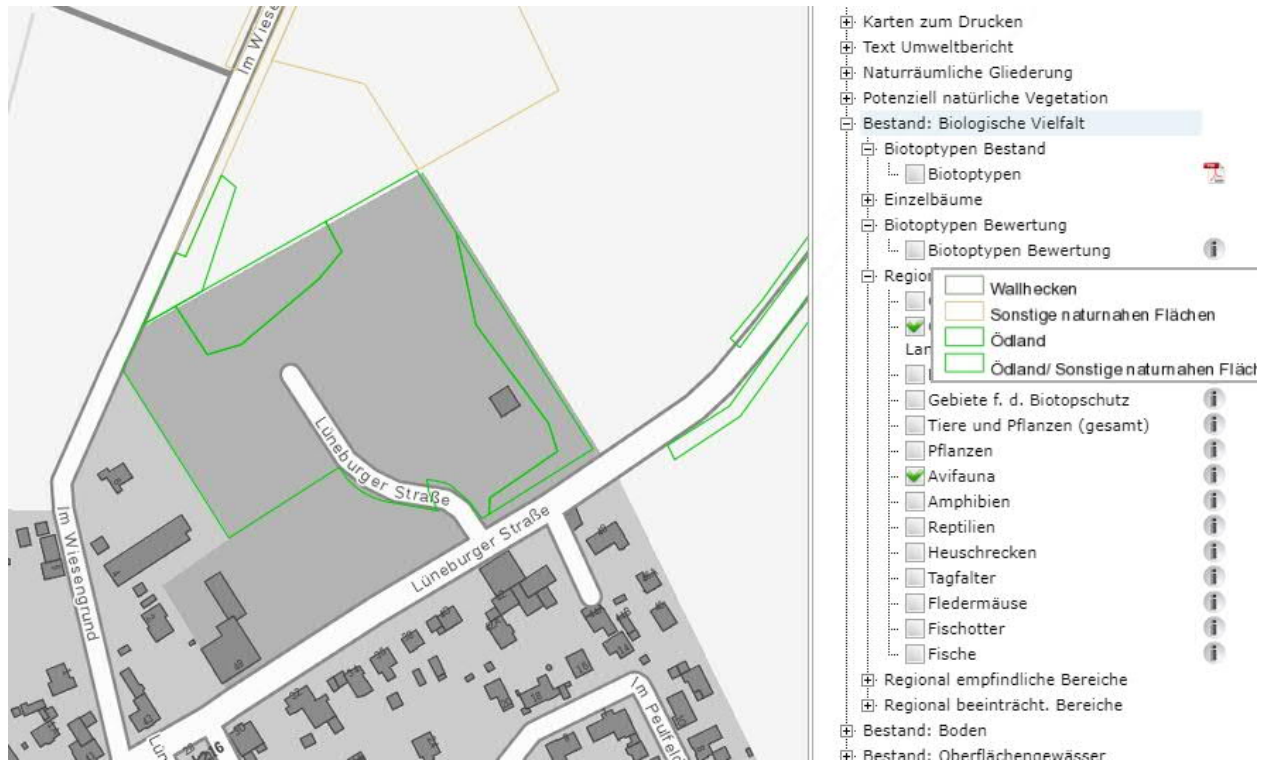


Schaubild 3: GeoPortal des LK Lüneburg - LRP

THG-SENKE

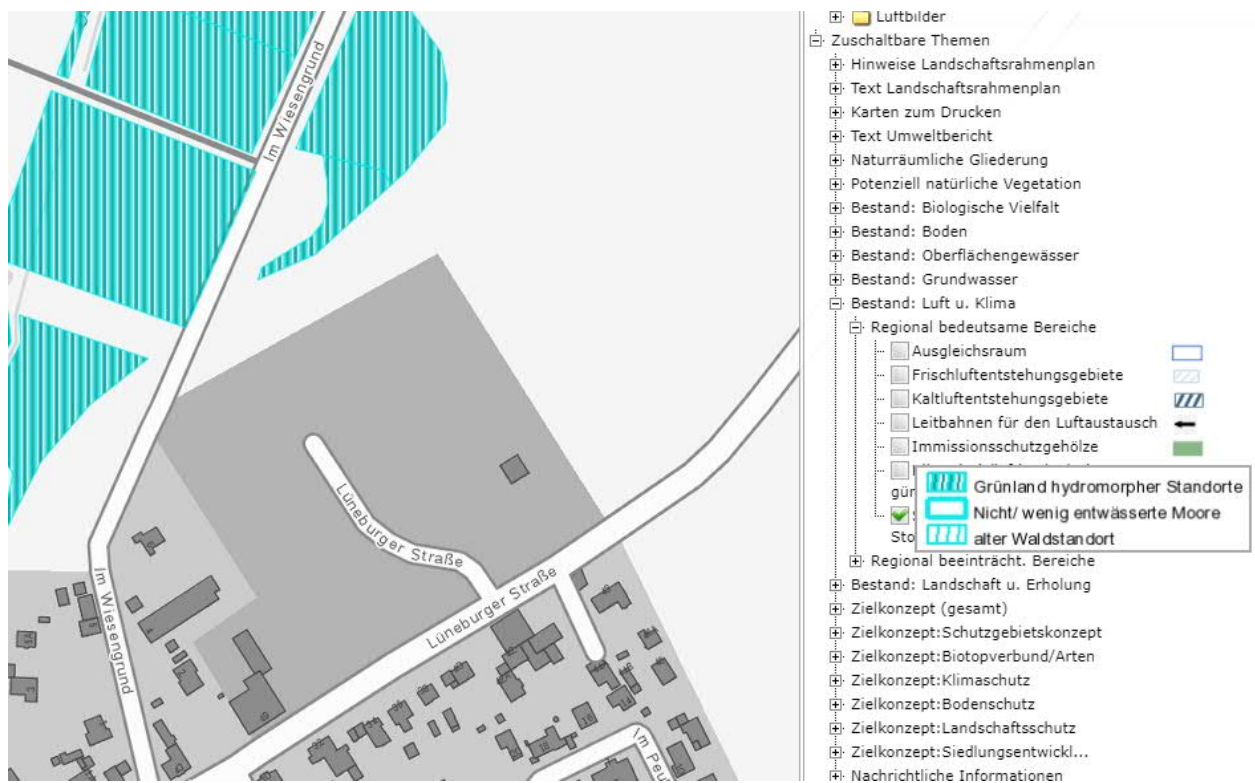


Schaubild 4: GeoPortal des LK Lüneburg - LRP

BAUMREIHE IM NORDWESTEN

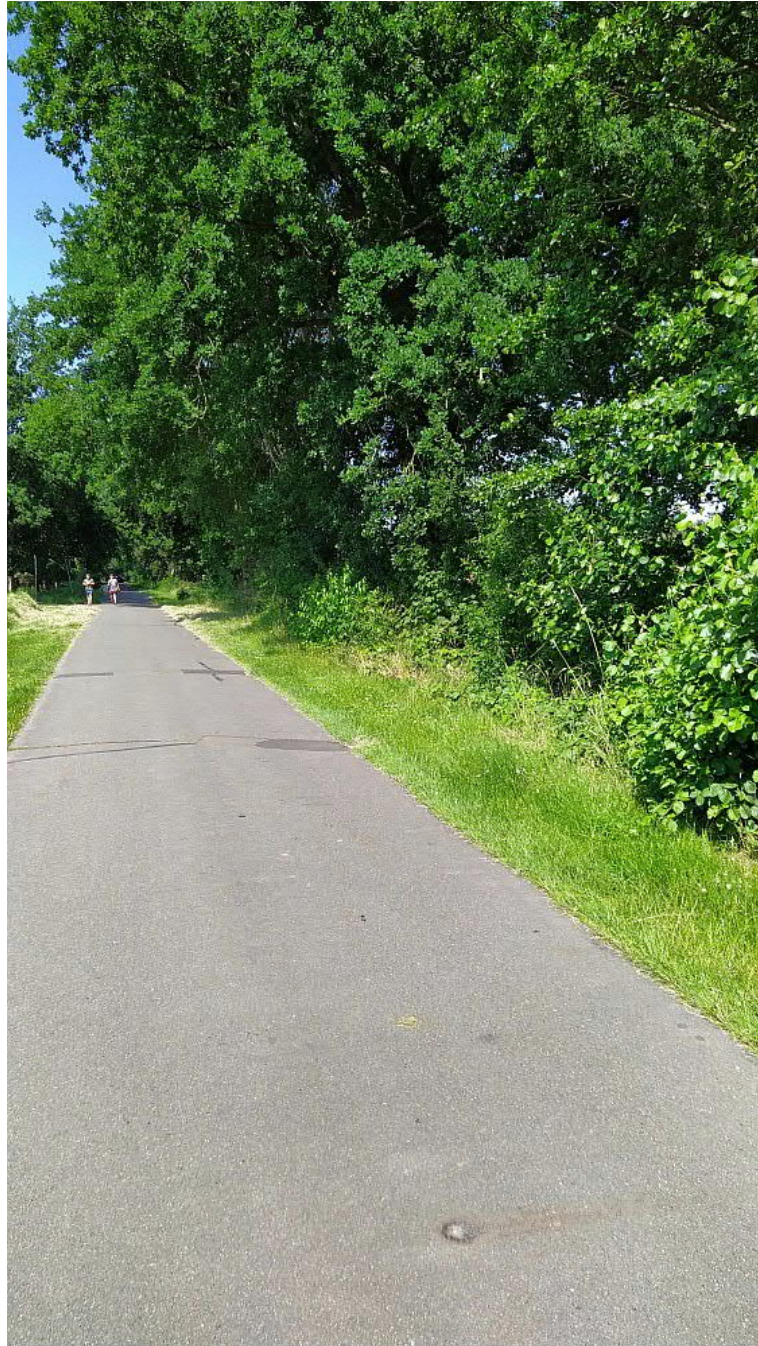


Schaubild 5: Baumreihe im Nordwesten (eigene Aufnahme)

Von: Alex, Michael <Michael.Alex@gaa-lg.Niedersachsen.de>
Gesendet: Dienstag, 19. Mai 2020 14:41
An: Joachim Brammer
Betreff: WG: Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 18 "An der alten Molkerei" mit örtlicher Bauvorschrift - Frühz. TÖB-Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
Anlagen: Anschreiben_B18_frühzTÖB_2020-05-18.pdf; B18_An der alten Molkerei_Vorentwurf_gesamt_2020-05-14-komprimiert.pdf

**Bauleitplanung der Gemeinde Kirchgellersen
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „An der alten Molkerei“, Vorentwurf 4/2020
Verfahren nach § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrter Herr Brammer,

das Plangebiet ist lärmvorbelastet. Durch eine qualifizierte Schallschutzprognose ist die Verträglichkeit des Vorhaben nachzuweisen. Zu beachten sind die DIN 18005 und die TA Lärm. Durch den Gutachter sind ggfs. Schallschutzmaßnahmen vorzuschlagen, die als textliche Festsetzungen zu berücksichtigen wären.. Ich empfehle mit der Durchführung eine nach § 29b BImSchG bekanntgegebene Stelle zu beauftragen. Die in Deutschland nach § 29b BImSchG widerruflich bekannt gegebenen Stellen sind auf <http://www.resymesa.de> zentral für alle Bundesländer in der Datenbank „Recherchesystem für Messstellen und Sachverständige - ReSyMeSa“ erfasst.

Weitere Unterlagen benötige ich nicht.

Als Immissionsschutzbehörde betreibe ich keine eigenen Planungen.

Diese Stellungnahme erfolgt ausschließlich auf elektronischem Weg.

Mit freundlichen Grüßen aus Lüneburg
Im Auftrage

Michael Alex



Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg
Abteilung 2
Auf der Hude 2
21339 Lüneburg

Tel.: 04131 / 15 1472
Fax: 04131 / 15 1401
E-Mail: poststelle@gaa-lg.niedersachsen.de
E-Mail persönlich: michael.alex@gaa-lg.niedersachsen.de
Internet: www.gewerbeaufsicht.niedersachsen.de

Von: Joachim Brammer <Joachim.Brammer@patt-plan.de>
Gesendet: Montag, 18. Mai 2020 13:35