



# Landkreis Lüneburg

DER LANDRAT

Landkreis Lüneburg · Postfach 20 80 · 21310 Lüneburg

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

Gemeinde Adendorf  
Rathausplatz 14  
21365 Adendorf

**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)

**20.04.2017**

## **B-Plan Nr. 41 "Nördlich Rehkühle" mit ÖBV**

**Aktenzeichen: RBP- R17100018 / 10**

(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 Vorgaben der Regionalplanung werden in der Begründung zum B-Plan Nr. 41 nicht benannt und abgearbeitet. In der formellen Beteiligung ist dieser Punkt dezidiert abzuarbeiten, insbesondere vor dem Hintergrund bestehender regionalplanerischer Zielvorgaben in diesem Bereich. Eine Stellungnahme aus Sicht des Trägers der Regionalplanung wird dem weiteren Verfahren daher vorbehalten.

Vorwegnehmend wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Prüfung der Unterlagen zur Genehmigung einer Zielabweichung bereits Hinweise und Empfehlungen zur Bebauungsdichte an die Gemeinde herangetragen wurden. Nach Prüfung der Festsetzung zur Grundstücksgröße, wie auch der Wohneinheiten werden diese bisher in keiner Weise beachtet. Daher wird im Folgenden der entsprechende Absatz (3. Raumordnerische Vertretbarkeit/Grundzüge der Planung) aus dem Bescheid hier noch einmal wiedergegeben:

„Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sollten aus Sicht der Regionalplanung dennoch folgende Hinweise beachtet werden:

[...] Da zur Entwicklung von Wohnbauflächen nur begrenzt Flächen in der Gemeinde Adendorf zur Verfügung stehen, sollten diese zwingend im Hinblick auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und der daraus resultierende Wohnbaubedarf ausreichend ausgenutzt werden. Dies bedeutet eine hohe Verdichtung auf möglichst kleinen Grundstücken. Nachvollzogen werden kann die von der Gemeinde gewünschte soziale Durchmischung und die sich daraus ergebenden unterschiedlichen Siedlungsstrukturen. Jedoch besteht derzeit ein hoher Bedarf insbesondere an bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Lüneburg sowie den Gemeinden im näheren Verflechtungsbereich. Geplant ist von der Gemeinde hingegen, auf der in Rede stehenden Fläche, eine aufgelockerte Wohnbebauung im gehobenen Stil auf großzügig geschnittenen Grundstücken. Für den anstehende Bebauungsplan möchte ich daher anregen die o.a. Argumentation zu überdenken und zumindest die Anzahl der Wohneinheiten, durch eine Verringerung der Grundstücksgrößen und sowie der Aufnahme eines oder mehrerer Mehrfamilienhäusern auf der Fläche der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zu erhöhen.“

### **Bauleitplanung**

§ 1a Abs. 2 BauGB sieht einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden vor, Außenbereichsflächen sollen nur in dem Umfang baulich genutzt werden, in dem andere Möglichkeiten nicht zur Verfügung stehen. Die textlichen Festsetzungen sehen eine lockere Bebauung mit einer niedrigen GRZ von 0,2 auf 1.000 m<sup>2</sup> bis 1.780 m<sup>2</sup> großen Grundstücken vor. Im Sinne der o.g. Bodenschutzklausel empfehle ich eine flächensparende Bebauung, um die in Anspruch genommenen Außenbereichsflächen möglichst effizient auszunutzen. Angesichts des in der Begründung dargelegten geringen Angebots an Wohnraum in Adendorf im Verhältnis zur großen Nachfrage (vgl. auch „Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg“ der GEWOS 2016) spricht dies meines Erachtens ebenfalls für eine effizientere Ausnutzung der zu entwickelnden Wohnbaufläche. Ich rege darüber hinaus an, hier auch Mehrfamilienhäuser zu errichten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Ein gezieltes Ausschließen von Mehrfamilienhäusern durch die festgesetzte Kombination aus zulässiger Grundstücksgröße und der zulässigen Zahl von Wohnungen je Baugrundstück erscheint aus ortsplanerischer Sicht nicht sinnvoll.

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass eine Alternativenprüfung bisher nicht erfolgt ist. Die Alternativenprüfung zum Bebauungsplan hat die unterschiedlichen Alternativen innerhalb des Plangebietes abzuarbeiten, während Standortalternativen auf der Ebene des Flächennutzungsplans zu untersuchen sind (vgl. S. 14 des Umweltberichts). Gemäß Anlage 1, Nr. 2 d zum BauGB (zu § 2 Abs. 4, §§ 2 a und 4 c BauGB) sind die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten notwendiger Bestandteil des Umweltberichts. Im Aufstellungsverfahren sollten unterschiedliche Lösungen in Form von städtebaulichen Überlegungen untersucht werden. Planungsvorstellungen die an die Gemeinde herangetragen werden, sind in die Alternativenprüfung einzubeziehen.

Ich empfehle, das hier festgesetzte Wohngebiet nach Norden und Osten zur freien Landschaft bzw. zum Golfplatz hin mit einer mindestens 5 m – 7 m breiten Eingrünung zu versehen, um die Belastung des Landschaftsbildes zu verringern und das Einfügen in die Landschaft zu verbessern.

Die textliche Festsetzung 2.1 weist darauf hin, dass die Wegverbindung zwischen den Punkten D und E, die parallel zur Moorchaussee verläuft, zu erhalten ist. Aus der Planzeichnung werden die Punkte D und E jedoch nicht ersichtlich, auch ist die Bezeichnung als „Hinweis“ in diesem Zusammenhang irreführend. Ich rege daher an, die zu erhaltende Wegeverbindung als zeichnerische Festsetzung, etwa als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“, in den Entwurf aufzunehmen; so wird diese Wegverbindung bauplanungsrechtlich verbindlich gesichert.

Die textliche Festsetzung 2.2 betreffs Stellplätzen ist nicht zulässig. Die Gemeinde ist in ihren möglichen Festsetzungen im B-Plan an § 9 BauGB gebunden (Typenzwang). § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bietet die Rechtsgrundlage, konkrete Flächen u. a. für Garagen und Stellplätze festzu-

setzen, nicht jedoch die Anzahl von Stellplätzen je Baugrundstück. Die Anzahl der notwendigen Einstellplätze ist in einer örtlichen Bauvorschrift nach § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO festzusetzen.

### **Bauordnung**

Die Lage der festgelegten Baugrenze ist in einigen Bereichen der Planzeichnung nicht ablesbar, da es hier an Maßangaben oder Bezugspunkten fehlt. Ich empfehle die Baugrenze zu konkretisieren.

Die Punkte 1.2 und 1.3 widersprechen sich inhaltlich in den Angaben von Grundstücksgrößen. Pkt. 1.2 sieht eine Mindestgrundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup> pro WE vor, Pkt. 1.3 gibt die Grundstücksgröße zwischen 1.000 und 1780 m<sup>2</sup> vor. Hier sehe ich die Gefahr, dass einige Grundstücke dann real auch nur 900 m<sup>2</sup> groß sein werden und die Mindestgröße gar nicht erreicht wird. Zwei gleichwertige Wohneinheiten sollen scheinbar gar nicht realisierbar sein.

§ 1 der ÖBV erlaubt die Verwendung von nur einem Dachdeckungsmaterial. Diese Festlegung könnte so interpretiert werden, dass bei Verwendung eines Gründaches, Solar- oder PV-Anlagen kein anderes Material mehr verwendet werden darf, was sicher nicht das Ziel dieser Festsetzung ist. Hier sollte eine Klarstellung bzw. andere Formulierung erfolgen.

### **Brandschutz**

Wie unter Ziffer 6.5 in der Begründung zum Bebauungsplan geschrieben, ist die aus brandschutztechnischer Sicht erforderliche Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h entsprechend vorzusehen. Sie muss über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet werden.

Sollte diese Menge ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden können, 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. Eine Löschwasserentnahmestelle ist am Ende der Stichstraße, an der Wendeanlage, vorzusehen. Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzubinden.

### **Bodendenkmalpflege**

Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde - Bereich archäologischer Denkmalschutz wird zum **Plan-Vorentwurf, Stand März 2017**, zum o.g. B-Plan wie folgt Stellung genommen:

Die Planung berührt den im Folgenden beschriebenen denkmalschutzrechtlichen Sachverhalt, der zum Verständnis der Planung sowie insbesondere auch für die Beurteilung von Baugesuchen zweckmäßig bzw. notwendig ist.

Dieser Sachverhalt ist daher zu berücksichtigen und entsprechend festzusetzen (§ 9 (2) Ziff. 2 und § 9 (6) BauGB):

Im von der Planung betroffenen Gebiet ist mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen zu rechnen, wie es bereits in der Stellungnahme zur im Parallelverfahren in der Aufstellung befindlichen, zugehörigen 13. Änderung des F-Planes ausgeführt worden ist.

Baumaßnahmen können zur Zerstörung von archäologischen Strukturen im Boden führen.

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht sind daher den Erdarbeiten archäologische Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde hin überprüfen.

Hierfür sind auf der betroffenen Fläche mit Hilfe eines Hydraulikbaggers mit flacher Grabenschaufel in Abstand von 10 m parallel verlaufende Prospektionsschnitte von 2 bis 3 m Breite anzulegen, die bei Bedarf seitlich zu erweitern sind.

Die genaue Lokalisierung der Prospektionsschnitte ist mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen.

Anhand der Sondageschnitte entscheiden die Denkmalbehörden über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen.

Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt. Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse:

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

Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg (NLD) ab.

Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde.

Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 10 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) beantragt der Veranlasser bei der unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt.

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

Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Gebietsreferat Lüneburg, anzuzeigen.

Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden.

Der Veranlasser der Zerstörung bzw. der Erdarbeiten / der zur Erhaltung von Kulturdenkmalen Verpflichtete ist zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation verpflichtet und hat die mit der Prospektion und Untersuchung verbundenen Kosten zu tragen (§§ 3, 6, 10, 12, 13, 20 Nds. Denkmalschutzgesetz - NDSchG).

Eine Fortführung der Erdarbeiten ist erst nach Beendigung der archäologischen Untersuchungen sowie nach erfolgter Freigabe durch die UDSchB zulässig.

Diese kann erst erteilt werden, wenn eine schriftliche Bestätigung des NLD über den ordnungsgemäßen Verlauf und Abschluss der archäologischen Untersuchungen vorgelegt worden ist.

Darüber hinaus ist grundsätzlich § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) zu beachten: Danach besteht eine unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) für den Fall, dass Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind.

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die UDSchB vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Folgende Ansprechpartner stehen zur Verfügung:

- untere Denkmalschutzbehörde / archäologischer Denkmalschutz (UDSchB):  
Landkreis Lüneburg, Fachdienst Umwelt, Dorte Nette, Auf dem Michaeliskloster 4,  
21335 Lüneburg, Telefon 04131 / 26-1586,  
E-Mail: [dorte.nette@landkreis.lueneburg.de](mailto:dorte.nette@landkreis.lueneburg.de)  
und
- Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Lüneburg, Abteilung Archäologie - Gebietsreferat Lüneburg (NLD), Mario Pahlow, Auf der Hude 2, 21339 Lüneburg, Tel. 04131 / 15-2935, E-Mail: [mario.pahlow@nld.niedersachsen.de](mailto:mario.pahlow@nld.niedersachsen.de).

## Natur- und Landschaftsschutz

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde (UNB) wird zum **Plan-Vorentwurf, Stand März 2017**, der hier im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zum o.g. B-Plan vorgelegt worden ist, wie folgt Stellung genommen:

Bei dem entlang der Moorchaussee vorhandenen, dichten Gehölzbestand handelt es sich um eine Wallhecke.

Wallhecken sind gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 (1) Satz 1 BNatSchG. Sie sind damit per Gesetz zum geschützten Landschaftsbestandteil erklärt, ohne dass es eines weiteren Unterschutzstellungsverfahrens bedarf.

Die Wallhecke östlich der Moorchaussee wurde unter der Nr. 80587 in das Verzeichnis der geschützten Teile von Natur und Landschaft gem. § 14 (9) NAGBNatSchG eingetragen.

Die Bekanntgabe der v.g. Eintragung erfolgte gem. § 22 (3) Satz 7 und 8 NAGBNatSchG im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg vom 19.09.2013.

Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten (§ 22 (3) Satz 2 und 3 NAGBNatSchG).

Da der Standort der Wallhecke zum Verständnis des B-Plans und für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig und zweckmäßig ist, ist er entsprechend nachrichtlich in den B-Plan zu übernehmen (§ 9 (6) BauGB) und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen (§ 9 (1) Nr. 20. BauGB).

Im Planungskonzept ist zu berücksichtigen, dass beeinträchtigende Nutzungen, wie z.B. die geplante Bebauung, ausreichende Abstände zur Wallhecke einhalten müssen.

Die erforderliche Erschließung des neuen Baugebietes muss den gesetzlichen Schutz der Wallhecke ebenso berücksichtigen.

Eine ausreichende Berücksichtigung dieser aus dem bestehenden gesetzlichen Schutzstatus der Wallhecke resultierenden v.g. Anforderungen ist aus dem o.g. Plan-Vorentwurf noch nicht erkennbar:

Für die darin als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume fehlen Angaben zur Pflanzenart und zum Stamm- und Kronendurchmesser. Es ist nicht erkennbar, ob die Einzelbäume mit ihren Kronen maßstabsgerecht dargestellt und festgesetzt worden sind, wie es erforderlich ist.

Eine erforderliche grafische Festsetzung des Wurzelbereiches der Wallhecke (= Kronentraufbereich zuzgl. eines Streifens von 1,5 m Breite) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (wie in der Legende aufgeführt) ist aus der Planzeichnung ebenfalls nicht erkennbar.

Die Wallhecke ist grafisch vollflächig als private Grünfläche festgesetzt. Ein wirksamer Wallheckenschutz kann jedoch nur gewährleistet werden, wenn die Wallhecke außerhalb der privaten Baugrundstücke gelegen ist und ihr Wurzelbereich zuzgl. eines ausreichenden Sicherheitsabstandes vollflächig als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist.

Gem. textlicher Festsetzung Nr. 2.1 ist der „... in der privaten Grünfläche „Golf“ örtlich vorhandene Weg parallel zur Moorchaussee zwischen den Punkten D und E zu erhalten ...“.

Dieser Weg ist in der Planzeichnung nicht grafisch dargestellt / festgesetzt, dito die genannten Punkte D und E.

Somit ist nicht erkennbar, ob diese Wegeverbindung mit dem gesetzlichen Schutz der Wallhecke vereinbar ist.

Mit der Topografie des Geländes setzt sich der o.g. Plan-Vorentwurf in keinsten Weise auseinander.

So ist z.B. aus der Amtlichen Karte 1:5.000 (AK 5) erkennbar, dass das Gelände im Bereich des festgesetzten neuen Baugebietes von Süden nach Norden sowie von Südosten nach Nordwesten in Richtung der Wallhecke / Moorchaussee um 5 m abfällt.

Dsbzgl. ist durch entsprechende grafische und textliche Festsetzungen sicherzustellen, dass die zur Bebauung erforderlichen Geländeneivellierungen nicht zu Lasten der Wallhecke gehen. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen sich nicht auf die geschützte Wallhecke auswirken.

Es sind ausreichend bestimmte Festsetzungen zu treffen, die geeignet sind, negative Auswirkungen auf die Wallhecke zu vermeiden, wie sie z.B. im Geltungsbereich des im Süden angrenzenden B-Planes Nr. 36 „Moorchaussee“ bereits eingetreten sind:

Dort wurden erhebliche Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen des dortigen Abschnittes der Wallhecke entlang der Moorchaussee festgestellt, u.a. durch großflächige Bodenaufschüttungen auf den angrenzenden Baugrundstücken, Errichtung von Steinmauern auf dem Wall, Deponierung von Gartenabfällen. Diese Eingriffe reichen bis in den geschützten Kronentraufbereich der Bäume bzw. bis unmittelbar an die Stämme heran oder schließen diese sogar ein. Auf diese Problematik wurde die Gemeinde bereits mit E-Mail vom 15.06.2016 hingewiesen.

Außerdem ist aus dem o.g. Plan-Vorentwurf nicht eindeutig erkennbar, in welcher Quantität und Qualität in die Wallhecke eingegriffen werden muss, um die Erschließung des neuen Baugebietes einschließlich Herstellung erforderlicher Sichtdreiecke zu gewährleisten.

In diesem Zusammenhang ist nicht nur die unvermeidbare Entfernung von Einzelbäumen zu berücksichtigen, sondern auch die Zerstörung des Walkkörpers und des betroffenen strauchartigen Unterwuchses.

Ergänzungen und Konkretisierungen sind zudem im Hinblick auf artenschutzrechtliche Bestimmungen erforderlich (s. untenstehende Ausführungen).

Darüber hinaus ist unvermeidbarer Wallheckenverlust adäquat zu kompensieren.

Hierzu scheint die im o.g. Plan-Vorentwurf festgesetzte Pflanzung von drei Einzelbäumen im westlichen Seitenraum der Moorchaussee in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 weder geeignet noch ausreichend zu sein.

Im Luftbild aus 2015 ist zudem keine für eine entsprechende Kompensationspflanzung entsprechend ausreichend große Lücke in dem dort bereits vorhandenen Gehölzbestand erkennbar.

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 getroffene Regelung, dass natürlicherweise abgängige, als zu erhalten festgesetzte Laubbäume im Verhältnis 1 : 1 ersetzt werden müssen, wird dem Schutzstatus der Wallhecke nicht gerecht.

Denkbar wäre hier z.B. eine Regelung in Abhängigkeit vom Stammdurchmesser des abgängigen Baumes.

Darüber hinaus ist die v.g. textliche Festsetzung dahingehend zu ergänzen, dass nicht nur die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume, sondern der Wurzelbereich der gesamten Wallhecke einschließlich des gesamten Gehölzbestandes und des Walkkörpers vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen ist (vgl. vorstehende Ausführungen).

Im Zusammenhang mit der erforderlichen Auseinandersetzung mit artenschutzrechtlichen Bestimmungen wird im o.g. Plan-Vorentwurf auf den Monitoring-Bericht des NABU Lüneburg zu den auf dem Golfplatz vorkommenden Tier- und Pflanzenarten sowie Biotoptypen verwiesen. Danach soll die vorliegende Planung keine Bereiche tangieren, auf denen gefährdete Arten festgestellt worden sind (s. Umweltbericht, S. 4 ff).

Diese Aussage ist nicht nachvollziehbar, da von der Planung gem. dort ebenfalls enthaltener Biotoptypenkartierung auch ein naturnahes Stillgewässer (SEZ), halbruderale Gras- und Staudenfluren (UHM) sowie Gehölzbestände vorhanden sind. Es handelt sich dabei um Biotoptypen, die zumindest potentielle Lebensräume entsprechender Arten sind.

So wird im Umweltbericht, S. 8, u.a. selbst darauf hingewiesen, dass mit den für eine neue Golfplatzerweiterung überplanten Gras- und Staudenfluren „Lebensräume auch für viele Insektenarten, insbesondere auch Wildbienenarten verlorengehen ...“.

Auf S. 9 des Umweltberichtes wird dann eingeräumt, dass die Erhebungen des NABU sich „... allerdings gar nicht auf die jetzt neu als Golfplatz überplanten Flächen beziehen ...“.

Hinsichtlich der Schaffung eines Ersatzhabitats für die Nachtigall wird auf den Strauchmantel der festgesetzten waldrechtlichen Ersatzaufforstung verwiesen. Diese Ersatzaufforstung kann jedoch nicht zum Tragen kommen (s. untenstehende Ausführungen sowie nachfolgende Stellungnahme der unteren Waldbehörde), womit dann auch dieses Ersatzhabitat entfällt.

Der artenschutzrechtliche Teil des Umweltberichtes ist somit erheblich überarbeitungsbedürftig. Er ist in einem überarbeiteten Plan-Entwurf, der im Rahmen der formellen Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorzulegen ist, entsprechend zu ergänzen und zu präzisieren.

Um die im Umweltbericht, S. 9, enthaltenen Ausführungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch eine Durchführung von unvermeidbaren Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeit in den Wintermonaten vollzugsfähig zu machen, ist die Aufnahme entsprechender textlicher Festsetzungen erforderlich. Ausführungen im Umweltbericht oder in der Begründung sind grundsätzlich nicht ausreichend, um die erforderliche verbindliche Wirkung herzustellen und erkannte Konflikte nicht unzulässigerweise auf die nachfolgende Zulassungsebene zu verlagern.

Im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung im o.g. Plan-Vorentwurf ist zunächst die Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit es Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu prüfen.

In diesem Zusammenhang kann der Argumentation im Umweltbericht, S. 11, dass eine geringe GRZ von 0,2 in Kombination mit großzügig geschnittenen Grundstücken als eine Maßnahme zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes führen, nicht gefolgt werden.

Neben der Überbauung und Versiegelung entstehen die für eine Wohnnutzung üblichen Gartenflächen. Durch das neue Baugebiet wird zwar eine Golfplatzfläche überplant, bei der es sich um eine parkähnlich gestaltete, künstlich angelegte Fläche handelt, die nicht landschaftstypisch im Sinne einer traditionell gewachsenen Kulturlandschaft ist. Diese weist jedoch auch Teilflächen auf, die durch eine extensive Nutzung eine gewisse ökologische Bedeutung aufweisen und mit entsprechenden Wertigkeiten in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (s. Umweltbericht, S. 14) eingestellt worden sind. Außerdem sind sie Lebensräume diverser Tier- und Pflanzenarten, die in den üblichen Hausgärten nicht unbedingt anzutreffen sind. Entsprechend wird auch im Umweltbericht an anderen Stellen und im Zusammenhang mit dem zur Verrechnung vorgesehenen Ökokonto (Aufwertung von ehemals vorhandenen Ackerflächen durch die Anlage von Gewässern, Gehölzen und Ruderalflächen, s.u.) argumentiert, so dass die Ausführungen im Umweltbericht insgesamt teilweise widersprüchlich sind.

Im Gegenteil wird durch die geringe GRZ von 0,2 in Kombination mit großzügig geschnittenen Grundstücken das Vermeidungsgebot eher missachtet.

Dadurch ist nämlich eine ausreichende Beachtung von § 1 a (2) BauGB nicht erkennbar, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Statt einer größtmöglichen Flächenausnutzung, auch zur Deckung des Bedarfes an bezahlbarem Wohnraum, wird hier eine aufgelockerte Wohnbebauung im gehobenen Stil auf großzügig geschnittenen Grundstücken geplant.

Die sonstigen, im Umweltbericht, S. 11, beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen sind vollständig als textliche Festsetzungen aufzunehmen, da sie ansonsten keine entsprechende Wirksamkeit entfalten können. Ausführungen im Umweltbericht oder in der Begründung sind grundsätzlich nicht ausreichend, um die erforderliche verbindliche Wirkung herzustellen und erkannte Konflikte nicht unzulässigerweise auf die nachfolgende Zulassungsebene zu verlagern.

Die mit der Überplanung des Laubholzbestandes auf dem Flurstück 26/106, Flur 4, Gemarkung Adendorf, als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ verbundene Waldumwandlung unterliegt dem Waldrecht. Diesbezüglich wird auf die nachfolgende Stellungnahme aus Sicht der unteren Waldbehörde verwiesen.

Gem. den am 01.01.2013 in Kraft getretenen Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (Rd.Erl. d. ML v. 02.01.2013, Nds. MBl. Nr. 2 / 2013) umfasst die waldrechtliche Kompensation den vollständigen Ersatz der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Ökosystems Wald bis zur brachliegenden, von Wurzelstöcken befreiten Bodenfläche. Über die Waldumwandlung hinausgehende Beeinträchtigungen sind danach naturschutzrechtlich zu kompensieren.

Die Fläche des vorhandenen, zur Umwandlung vorgesehenen Waldbestandes kann daher nicht in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung unberücksichtigt bleiben, wie es im vorliegenden o.g. Plan-Vorentwurf geschehen ist.

Vielmehr ist in der Darstellung des Bestandes die v.g. „brachliegende, von Wurzelstöcken befreite Bodenfläche“ einzustellen und zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist es angemessen, analog von einem sonstigen Offenbodenbereich (DOZ) mit Mindest-Wertstufe 3 gem. dem im o.g. Plan-Vorentwurf angewendeten Bewertungsverfahren (Arbeitshilfe des Nds. Städtetages zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2013) auszugehen.

In der Darstellung des Zustandes nach Planung ist die Waldumwandlungsfläche in die Darstellung des geplanten Golfplatzes einzubeziehen.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die im Umweltbericht an diversen Stellen enthaltenen Angaben zur Größe der zur Umwandlung vorgesehenen Waldfläche von ca. 2.700 qm nicht nachvollziehbar sind.

Das v.g. Flurstück 26/106 ist gem. dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) mit einem Laubholzbestand in einer Größe von 4.925 qm bestockt.

Diese Angabe zur Flächengröße deckt sich mit dem Luftbild aus 2015 sowie mit den Darstellungen in der im Umweltbericht enthaltenen Biotoptypenkarte.

Die Größe der als Golfplatz überplanten Teilfläche des v.g. Laubholzbestandes auf dem Flurstück 26/106 beträgt nach hiesigen überschlägigen Ermittlungen auf der Grundlage der o.g. Angaben zur Flächengröße gem. ALKIS ca. 4.450 qm (4.925 qm Gesamtgröße des Gehölzbestandes gem. ALKIS abzgl. einer Teilfläche von 475 qm = ca. 14 x 34 m im Südwesten des Flurstückes, die Bestandteil der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, der sog. „Rehkuhle“, ist).

Die zur Durchführung der waldrechtlichen Ersatzaufforstung vorgesehene Fläche ist am nördlichen Rand des nördlich an den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen o.g. B-Planes gelegen, im Übergang zu angrenzenden Laubwaldbeständen.

Es handelt sich bei der vorgesehenen Fläche gem. Umweltbericht, S. 12, um halbruderale Gras- und Staudenfluren.

Dieser Biotoptyp unterliegt als geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 22 (4) NAGB-NatSchG i. V. m. § 29 BNatSchG einem unmittelbaren gesetzlichen Schutz, ohne dass es eines Unterschutzstellungsverfahrens bedarf.

In anderem Zusammenhang wird an diversen Stellen im Umweltbericht auf die ökologische Bedeutung, auch als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, des v.g. Biotoptyps hingewiesen, so dass nicht nachvollziehbar ist, dass auf einer derartigen Fläche eine Ersatzaufforstung festgesetzt wird.

Der v.g. Biotoptyp kann insgesamt nicht als geeignet für eine Ersatzaufforstung betrachtet werden, so dass dsbzgl. eine andere, geeignete Fläche festgesetzt werden muss.

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (s. Umweltbericht, S. 14) fehlt in der Darstellung des Bestandes das naturnahe Stillgewässer (SEZ) im Bereich des vorhandenen Golfplatzes, das von dem neuen Baugebiet überplant wird (s. Biotoptypenkarte im Umweltbericht).



Bei diesem Biototyp handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG, das mit Wertstufe 5 zu bewerten ist.

Gem. § 30 (2) BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, gesetzlich verboten.

Dies gilt auch für Handlungen, die außerhalb des gesetzlich geschützten Biotopes vorgenommen werden, aber in dieses entsprechend hineinwirken bzw. sich auf dieses entsprechend auswirken können.

Für eine Überplanung als Baugebiet wäre daher eine Ausnahmegenehmigung gem. § 30 (3) BNatSchG erforderlich, die auf Antrag erteilt werden kann, wenn die erfolgenden Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützten Biotopes ausgeglichen werden können.

Der o.g. Plan-Vorentwurf geht auf diese Problematik bisher in keinster Weise ein, folglich enthält er bisher keine entsprechende Ausgleichsmaßnahme.

Gem. § 30 (4) BNatSchG kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme von den Verboten des § 30 (2) BNatSchG vor der Aufstellung eines B-Planes entschieden werden. Ist eine Ausnahme zugelassen worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des B-Planes begonnen wird.

Es wird daher empfohlen, zusammen mit dem Plan-Entwurf im Rahmen der folgenden formellen Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB einen Antrag auf entsprechende Ausnahme vorzulegen, die Ausgleichbarkeit nachzuweisen und die erforderliche vorgesehene Ausgleichsmaßnahme entsprechend festzusetzen.

Nicht nachvollziehbar ist ferner die in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommene Bewertung eines „unbefestigten Fußweges“ mit Wertfaktor 0,5.

Gem. textlicher Festsetzung Nr. 2.1 handelt es sich um einen mit einer „wassergebundenen Decke befestigten Wanderweg“.

Dieser ist aufgrund der im Rahmen seiner Herstellung erfolgenden Verdichtung und nachfolgenden Nutzung angemessen mit Wertfaktor 0 zu bewerten.

Das im o.g. Plan-Vorentwurf angewendete Bewertungsverfahren des Nds. Städtetages unterscheidet nicht zwischen einer „Teilversiegelung“ und einer Vollversiegelung.

Ebenso nicht nachvollziehbar ist in der Planungs-Darstellung die Bewertung einer „unversiegelten Straßenverkehrsfläche“ mit Wertfaktor 1.

Es ist nicht erkennbar, wo diese Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden ist.

Zur Bewertung gelten grundsätzlich die vorstehenden Ausführungen zum Fußweg.

In die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde zudem lediglich die festgesetzte GRZ von 0,2 eingestellt.

Damit bleibt die gem. § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung um 50 % (GRZ 2 = 0,3, s. Begründung, S. 6) unberücksichtigt. Diese ist jedoch in die Bilanzierung entsprechend einzustellen, da damit eine entsprechend höhere Versiegelung auf den zukünftigen Baugrundstücken zulässig wird.

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird im o.g. Plan-Vorentwurf für den geplanten Golfplatz eine gemittelte Wertstufe angenommen.

Dieses Vorgehen ist im Grundsatz akzeptabel, um zu berücksichtigen, dass er einerseits intensiv genutzte Bereiche mit Wertstufe 1 (Abschläge, Bunker, Greens) und extensiver genutzte Bereiche mit Wertstufe 3 (halbruderale Gras- und Staudenfluren, Gehölzbestände) aufweisen wird. Die angenommene, gemittelte Wertstufe von 2,2 ist jedoch nicht nachvollziehbar.

Auch wenn eine Detailplanung gfls. noch nicht vorliegt, müsste hierfür z.B. zumindest ein prozentualer Flächenanteil festgelegt werden, der die vorgenommene Bewertung plausibel macht.

Außerdem ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass der neu geplante Golfplatzbereich relativ kleinflächig ist sowie von zwei Seiten von Baugebieten und von Süden zusätzlich von einem Wanderweg eingeschlossen wird. Von daher muss von gewissen Störwirkungen ausgegangen werden, die die ökologische Wertigkeit beeinträchtigen dürften. Entsprechende Präzisierungen sind erforderlich, um die Abweichung der gemittelten Bewertung von dem im o.g. Plan-Vorentwurf angewendeten Bewertungsverfahren angegebenen Bewertung (Wertstufe 1 für Golfplätze gem. Arbeitshilfe des Nds. Städtetages) nachvollziehbar und plausibel zu machen.

Gem. der textl. Festsetzung Nr. 3.7 soll der sich ergebende Kompensationsbedarf verrechnet werden mit einem Kompensationsüberhang aus der 1. Änderung des B-Planes Nr. 29 „Erweiterung der Golfanlage“, westlich der Moorchaussee.

Hiergegen werden im Grundsatz keine Bedenken erhoben, wenn sich aus einer gem. den vorstehenden Ausführungen überarbeiteten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt, dass der dort noch vorhandene, bisher nicht anderweitig verrechnete Kompensationsüberhang ausreichend groß ist zur Deckung des ermittelten Kompensationsbedarfes für den aktuell in der Aufstellung befindlichen o.g. B-Plan.

Zu diesem Zweck ist dem im Rahmen der folgenden formellen Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorzulegenden Plan-Entwurf eine entsprechend überarbeitete Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie ein vollständiger und aktueller „Ökokonto-Auszug“ auf der Grundlage der textlichen Festsetzung Nr. 3.12 der 1. Änderung des B-Planes Nr. 29 (in Kraft seit 13.02.2004) beizufügen. Aus diesem muss hervorgehen, welche Eingriffsvorhaben dort mit deren jeweiligem Kompensationsbedarf verrechnet worden sind, bzw. so weit bereits bekannt, zur Verrechnung vorgesehen sind.

Dieser „Ökokonto-Auszug“ ist in die textliche Festsetzung Nr. 3.7 zum aktuell in der Aufstellung befindlichen o.g. B-Plan zu integrieren, damit ein gfls. nach der Verrechnung für weitere, sonstige Eingriffsvorhaben verbleibender und zur Verfügung stehender Kompensationsüberhang bzw. eine abgeschlossene Ausschöpfung des „Ökopools“ eindeutig definiert und festgelegt ist.

Gem. Umweltbericht, S. 9, wird eine durch die Siedlungserweiterung erfolgende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes konstatiert, die ebenfalls mit dem v.g. „Ökopool“ aus der 1. Änderung B-Plan Nr. 29 „Golfplatz westlich der Moorchaussee“ verrechnet werden soll.

Es ist jedoch nicht erkennbar, dass eine entsprechende Verrechnung tatsächlich erfolgt ist. In die Verrechnung fließt lediglich das Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ein, in der jedoch die Landschaftsbild-Beeinträchtigung nicht berücksichtigt worden ist.

In diesem Zusammenhang sind im Rahmen der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zunächst Maßnahmen zur Einbindung des neuen Baugebietes in die umgebende freie Landschaft im Norden und Osten durch Anpflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen festzusetzen.

Diese fehlen im o.g. Plan-Vorentwurf bisher völlig.

Wenn dort auf eine erfolgreiche „private Eingrünung“ im 6 m tiefen Streifen zwischen Grenze des Geltungsbereiches und Baugrenze gesetzt wird, wird verkannt, dass dadurch erfahrungsgemäß keine quantitativ und qualitativ ausreichende Einbindung erreicht wird.

Anpflanzungen zur Einbindung des neuen Baugebietes sind ausreichend bestimmt festzusetzen, unter Angabe der zu verwendenden Pflanzenarten, Pflanzgutqualitäten, Pflanzabstände bzw. Pflanzenanordnung, Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall sowie Pflege in den Folgejahren.

Erfahrungsgemäß ist für die Erhaltung derartiger Anpflanzungen eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche geeigneter als eine entsprechende Festsetzung auf den zukünftigen Baugrundstücken.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die im Anhang hinter der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 des o.g. Plan-Vorentwurfes angefügte Pflanzenliste überwiegend Gehölzar-

ten des Siedlungsbereiches enthält, die weder für die Durchführung von Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen und Kompensationspflanzungen im Rahmen der Eingriffsregelung noch für waldrechtlichen Ersatzaufforstungen geeignet sind (Ausnahme: *Carpinus betulus* - Hainbuche, *Quercus petraea* - Traubeneiche).

Aufgrund der Topografie des Plangebietes (s. vorstehende Ausführungen) werden zur Gründung der Baukörper Bodenbewegungen in nicht unerheblichem Umfang erforderlich sein.

Der o.g. Plan-Vorentwurf hat sich mit dieser Thematik nicht befasst.

So ist z.B. nicht erkennbar, ob Überschussboden anfällt bzw. wie sein Verbleib geregelt werden soll.

In die textlichen Festsetzungen ist daher eine Regelung zum Nachweis der anfallenden Bodenmassen und des Verbleibs von Überschussboden aufzunehmen, der ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer ordnungsgemäßen Wiederverwertung zuzuführen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verwendung von Bodenmassen nicht zulässig ist

- Zur Aufschüttung von Wällen, die zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen.

Sollte eine Aufschüttung von Wällen unvermeidbar vorgesehen sein, so ist diese in die erforderliche nachvollziehbare Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung entsprechend einzubeziehen.

- Zur Ablagerung / Auffüllung / Verfüllung von Geländeteilen in der freien Landschaft bzw. im Kronentraubereich von Gehölzen sowie in förmlich ausgewiesenen Schutzgebieten und -objekten und in den gesetzlich geschützten Biotopen gem. § 30 BNatSchG i.V. mit § 24 NAGBNatSchG.

Eine Ablagerung / Auffüllung / Verfüllung von Bodenaushub kann baugenehmigungspflichtig sein.

Gem. Umweltbericht, S. 9, ist die Anlage einer Regenrückhalteanlage außerhalb des Geltungsbereiches des o.g., aktuell in der Aufstellung befindlichen B-Planes, im Bereich der benachbarten Golffläche vorgesehen.

Die hiervon betroffene Fläche ist in den Geltungsbereich des aktuell in der Aufstellung befindlichen o.g. B-Planes aufzunehmen.

Die wasserwirtschaftliche Planung ist in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung einzustellen.

Ergänzend wird aufgrund der allgemeinen Erfahrungen außerdem darauf hingewiesen, dass die wasserrechtlichen Anforderungen bzgl. der Oberflächenentwässerung mit denjenigen von Natur und Landschaft abzustimmen sind, z.B. hinsichtlich der Flächenansprüche für Versickerungs- / Rückhaltegräben und Anpflanzungs- / Kompensationsflächen sowie zu erhaltender Gehölzbestände.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Herstellung von Versickerungs- / Rückhaltegräben nur außerhalb der Flächen von Kompensationsmaßnahmen / Anpflanzungen sowie außerhalb des Wurzelbereiches von zu erhaltenden Gehölzbeständen zulässig ist, um deren ungestörte Entwicklung und ökologische Funktionserfüllung zu gewährleisten. Letzteres wäre mit der für ein wasserbautechnisches Funktionsbauwerk erforderlichen Unterhaltung nicht zu vereinbaren.

Dieser Aspekt ist im Rahmen der B-Plan-Aufstellung bereits insoweit zu berücksichtigen, dass keine erkennbar ungelösten Konflikte auf die nachfolgende Zulassungs- / Genehmigungsebene verlagert werden.

Eine entsprechend den gesamten vorstehenden Ausführungen vorgenommene Überarbeitung des o.g. Plan-Vorentwurfes ist im Rahmen der folgenden formellen Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl die gesetzlichen Bestimmungen des naturschutzrechtlichen Artenschutzes als auch diejenigen des gesetzlichen Biotopschutzes gem. § 30 BNatSchG sowie diejenigen zum Schutz der Wallhecken und der geschützten Landschaftsbe-

standteile gem. § 22 (3) und (4) NAGBNatSchG i. V. m. § 29 BNatSchG der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich sind.

Um eine Vollziehbarkeit des B-Planes zu gewährleisten sind diese daher wie vorstehend dargestellt zu berücksichtigen.

### **Wald**

Aus Sicht der unteren Waldbehörde wird zum **Plan-Vorentwurf, Stand März 2017**, der hier im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zum o.g. B-Plan vorgelegt worden ist, wie folgt Stellung genommen:

Auf dem Flurstück 26/106, Flur 4, Gemarkung Adendorf, wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ festgesetzt.

Dieses Flurstück ist gem. dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) mit einem Laubholzbestand in einer Größe von 4.925 qm bestockt. Diese Angabe zur Flächen- gröÙe deckt sich mit dem Luftbild aus 2015 sowie mit den Darstellungen in der im Umweltber- richt enthaltenen Biotoptypenkarte.

Zusammen mit dem auf dem südlich angrenzenden Flurstück 26/164, Flur 4, Gemarkung A- dendorf, vorhandenen Laubholzbestand (Größe gem. ALKIS 3.432 qm) ist es Teil eines zu- sammenhängenden, geschlossenen Laubholzbestandes in einer Gesamtgröße von 8.357 qm.

Dieser Laubholzbestand ist als Wald i.S. des Nds. Gesetzes über den Wald und die Land- schaftsordnung (NWaldLG) zu beurteilen.

Die vorgesehene Überplanung einer Teilfläche des v.g. Gesamtbestandes als Golfplatz mit der Herstellung von Golfbahnen u.ä. (s. z.B. Umweltbericht, S. 8) ist als Umwandlung in eine ande- re Nutzungsart gem. § 8 NWaldLG zu beurteilen.

Die im Umweltbericht vertretene Auffassung, dass die Teilfläche des Waldbestandes in einer Größe von ca. 1.200 qm, die inmitten der zukünftigen Golfanlage als Birkengehölz erhalten bleiben soll und als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Gehölzen festgesetzt ist, künftig keine Waldfunktionen im Sinne des Waldrechtes mehr aufweisen wird, wird von hier geteilt.

Die im Umweltbericht an diversen Stellen enthaltenen Angaben zur Größe der zur Umwandlung vorgesehenen Waldfläche von ca. 2.700 qm sind nicht nachvollziehbar.

Die Größe der als Golfplatz überplanten Teilfläche des v.g. Laubholzbestandes auf dem Flur- stück 26/106 beträgt nach hiesigen überschlägigen Ermittlungen auf der Grundlage der o.g. Angaben zur Flächengröße gem. ALKIS ca. 4.450 qm (4.925 qm Gesamtgröße des Gehölzbe- standes gem. ALKIS abzgl. einer Teilfläche von 475 qm = ca. 14 x 34 m im Südwesten des Flurstückes, die Bestandteil der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, der sog. „Rehkuhle“, ist).

Eine Waldumwandlung auf der o.g. Teilfläche in einer Größe von ca. 4.450 qm ist nur zulässig, wenn die Voraussetzungen des § 8 (3) NWaldLG erfüllt werden:

Danach muss die Waldumwandlung Belangen der Allgemeinheit dienen oder erhebliche wirt- schaftliche Interessen der waldbesitzenden Person müssen die Umwandlung erfordern. Außerdem müssen die v.g. Belange und Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktion des Waldes überwiegen.

Aus dem o.g. Plan-Vorentwurf sind keine Ausführungen und Begründungen ersichtlich, die er- kennen lassen, dass diese v.g. Voraussetzungen erfüllt werden.

Allgemein gehaltene, kurze Ausführungen zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes zur Befriedigung des bestehenden Bedarfes an Baugrundstücken, enthalten jeweils in Pkt. 1. von Begründung und Umweltbericht („Ziele des B-Plans“), können in diesem Zusammenhang

nicht als ausreichend beurteilt werden. Hierbei wird insbesondere berücksichtigt, dass im vorliegenden Fall keine ausreichende Beachtung von § 1 a (2) BauGB erkennbar ist, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist und u.a. Waldflächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Statt einer größtmöglichen Flächenausnutzung, auch zur Deckung des Bedarfes an bezahlbarem Wohnraum, wird hier eine aufgelockerte Wohnbebauung im gehobenen Stil auf großzügig geschnittenen Grundstücken geplant.

Auf der Grundlage des vorliegenden o.g. Plan-Vorentwurfes kann daher der vorgesehenen Waldumwandlung nicht zugestimmt werden.

Auch das Nds. Forstamt Gohrde als zuständiges Beratungsforstamt hat das für die vorgesehene Waldumwandlung gem. § 5 (2) NWaldLG gesetzlich vorgeschriebene, erforderliche Benehmen gegenüber der unteren Waldbehörde nicht hergestellt.

Die Erfüllung der o.g. gesetzlichen Voraussetzungen für eine Waldumwandlung gem. § 8 (3) NWaldLG wäre daher in einem überarbeiteten Planentwurf nachzuweisen, der im Rahmen der folgenden formellen Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorzulegen ist.

Darüber hinaus ist für eine zulässige Waldumwandlung gem. § 8 (4) NWaldLG grundsätzlich die Durchführung von Ersatzaufforstungen, bzw. im Ausnahmefall die Durchführung von anderen waldbaulichen Maßnahmen zur Stärkung des Naturhaushaltes, erforderlich. Art und Umfang der erforderlichen waldbaulichen Kompensation sind grundsätzlich unter Berücksichtigung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Ökosystems Wald gem. § 1 NWaldLG anhand der am 01.01.2013 in Kraft getretenen Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG nachvollziehbar zu ermitteln (Rd.Erl. d. ML v. 02.01.2013, Nds. MBl. Nr. 2 / 2013).

Unter der Voraussetzung, dass die o.g. gesetzlichen Voraussetzungen für eine Waldumwandlung gem. § 8 (3) NWaldLG erfüllt werden, kann die in der dem Umweltbericht beigefügten gutachterlichen Stellungnahme des Forstamtes Uelzen der LWK Niedersachsen vom 04.01.2017 ermittelte Kompensationshöhe im Verhältnis von 1 : 1,2 grundsätzlich akzeptiert werden. Bei einer zugrunde zu legenden Umwandlungsfläche von 4.450 qm (statt 2.700 qm, s. vorstehende Ausführungen) ergibt sich damit jedoch eine erforderliche Fläche für Ersatzaufforstungen in einer Größe von 5.340 qm (statt 3.240 qm).

Die für die Ersatzaufforstung vorgesehene Fläche muss für diesen Zweck geeignet sein. Eine Ersatzaufforstung ist eine Erstaufforstung im Sinne von § 9 NWaldLG, der u.a. besondere Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht entgegenstehen dürfen (§ 9 (2) Ziff. 2. b) NWaldLG).

Gem. den o.g. Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG wird unter Pkt. 4. ausgeführt, dass in diesem Zusammenhang insbesondere ein gfls. bestehender naturschutzrechtlicher Schutzstatus zu berücksichtigen ist, wenn eine Aufforstung dem Erhaltungsziel zuwiderläuft.

Diese Fallkonstellation liegt im vorliegenden Fall vor, s. vorstehende Stellungnahme der UNB: Danach handelt sich bei der vorgesehenen Aufforstungsfläche gem. Umweltbericht, S. 12, um halbruderale Gras- und Staudenfluren. Dieser Biotoptyp unterliegt als geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 22 (4) NAGBNatSchG i. V. m. § 29 BNatSchG einem unmittelbaren gesetzlichen Schutz, ohne dass es eines Unterschutzstellungsverfahrens bedarf. Eine Aufforstung würde zur Zerstörung dieses Biotoptyps führen.

Die im o.g. Plan-Vorentwurf festgesetzte Fläche ist von daher für eine Ersatzaufforstung nicht geeignet.

Eine vorzunehmende Ersatzaufforstung ist außerdem mit einer eindeutig definierten Maßnahmenbeschreibung festzusetzen.

Hierzu sind ausreichend bestimmte Regelungen erforderlich zu den zu verwendenden Baumarten bzw. Straucharten für einen Waldrand, Pflanzgutqualitäten, Pflanzabstände bzw. Pflanzen-

zahlen, Schutz vor Wildverbiss (Rehwildzaun) incl. Abbau nach erfolgreicher Kultur, Nachbesserungen bei Pflanzenausfall sowie Pflege in den Folgejahren.  
Die textliche Festsetzung Nr. 3.8 des o.g. Plan-Vorentwurfes genügt diesen Anforderungen nicht in ausreichender Art und ausreichendem Umfang.

In einem überarbeiteten Planentwurf, der im Rahmen der folgenden formellen Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorzulegen ist, wäre daher eine entsprechend erforderliche und geeignete Fläche für Ersatzaufforstungen in ausreichender Größe und mit nach Art und Umfang ausreichender Maßnahmenbeschreibung grafisch und textlich festzusetzen.

Es wird empfohlen, zuvor eine forstliche Standortkartierung für die für die Ersatzaufforstung vorgesehene Fläche vorzunehmen, um angepasste Gehölzarten für den jeweiligen Standort zu wählen.

Auf einer Teilfläche der insgesamt zur Umwandlung vorgesehenen Waldfläche ist bereits im März 2016 der ehemals vorhandene Waldbestand im Vorgriff auf die beabsichtigte Waldumwandlung beseitigt worden, ohne dass die dafür gem. § 8 (1) NWaldLG erforderliche Genehmigung der unteren Waldbehörde beantragt wurde, die demzufolge auch nicht erteilt worden ist. Ein entsprechend von hier eingeleitetes ordnungsrechtliches Verfahren wurde zunächst ausgesetzt, nachdem die Gemeinde zugesichert hatte, die mit der Waldumwandlung zusammenhängenden Fragestellungen in ihren entsprechenden Bauleitplanungen ausreichend abzarbeiten. Dieses ist mit dem vorliegenden o.g. Plan-Vorentwurf bisher nicht geschehen.

Sind Waldumwandlungen durch Regelungen in einem in der Aufstellung befindlichen B-Plan oder einer städtebaulichen Satzung beabsichtigt, gilt § 8 (3) bis (8) NWaldLG sinngemäß (§ 8 (2) Satz 3 NWaldLG). In diesem Zusammenhang wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die sinngemäße Anwendung der v.g. waldrechtlichen Bestimmungen außerhalb der baurechtlichen Abwägung nach § 1 (7) BauGB durchzuführen ist, vergleichbar z.B. mit verbindlichen Festsetzungen, dem naturschutzrechtlichen gesetzlichen Biotopschutz oder gesetzlichen Vorgaben des Wasserrechtes. Sie kann gfls. ein externes rechtliches Hindernis für eine waldumwandelnde Festsetzung sein oder doch eine Vermeidung (Minimierung) und Kompensation vorgeben (vgl. Möller, Wolfdietrich: Umweltrecht und Landnutzungsrecht - Kommentare, Bd. III: Waldrecht, Rd.nr. 45.4.4.8, Hannover / Göttingen, 2016).

### **Wasserwirtschaft**

Die textliche Festsetzung 5.1 setzt fest, dass das Oberflächenwasser – soweit es die Bodenverhältnisse zulassen – auf dem Wohngrundstück zur Versickerung zu bringen ist.

Die Festsetzung ist um den Passus zu ergänzen, dass das von den Hofflächen abfließende Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Diese Forderung ergibt sich aus § 86(1) des Niedersächsischen Wassergesetzes.

Laut Punkt 6.4 der Begründung wird ein Regenwasserkanal erstellt, der in einem auf dem Golfplatz neu zu errichtenden Regenrückhaltebecken auf dem Golfplatz mündet. Das Regenrückhaltebecken hat einen Ablauf in das Gewässersystem des Golfplatzes mit Überlauf in den Straßenseitengraben der K 30. Das Oberflächenwasser der Wohnbebauung ist soweit möglich auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen und kann über einen Notüberlauf in den Regenwasserkanal geleitet werden.

Das Regenrückhaltebecken ist im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festzusetzen. Der hydraulische Nachweis ist vorzulegen.

Bei dem Gewässersystem handelt es sich um ein verbundenes Netz von gedichteten Wasserbecken. Dieses Netz entwässert in den Straßenseitengraben der Kreisstraße K30. Die für die Einleitung in den Straßenseitengraben erteilte wasserrechtliche Erlaubnis ist abgelaufen. Die

wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen. Der Ablauf vom Regenrückhaltebecken in die Wasserbecken des Golfplatzes ist im Grundbuch zu sichern.

Laut Punkt 5.0 des Umweltberichtes im F-Plan soll im Bereich des Birkenwaldes ein Teich erstellt werden. Diese Planung sieht Punkt 5.0 des Umweltberichtes im B-Plan nicht vor. Es wird ohne Erläuterung festgestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser bei der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht zu erwarten sind.

Um Beeinträchtigungen auszuschließen, ist das auf Hofflächen anfallende Oberflächenwasser auf den Wohngrundstücken über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Dies wurde durch die oben angeführte Ergänzung der textlichen Festsetzung 5.1 erreicht.

Die Planung des Teiches ist im B-Plan zeichnerisch und textlich aufzunehmen. Sofern der Teich nicht als gedichtetes Wasserbecken erstellt wird, ist für den Gewässerausbau eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Im Plangebiet ist die Nutzung von Erdwärme gemäß dem Leitfaden „Erdwärmennutzung in Niedersachsen“ nur bedingt zulässig. Bitte nehmen Sie den Hinweis auf, dass das Niederbringen von Bohrungen zur Nutzung von Erdwärme der wasserrechtlichen Erlaubnis des Landkreises Lüneburg bedarf.

### **Hinweise**

#### **Immissionsschutz**

Die Vorschläge des Schallgutachtens wurden durch entsprechende Änderungen im dargestellten Plan nachvollzogen. Somit ergeben sich keine begründeten Konflikte.

#### **Straßenverkehr**

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht gibt es folgende Hinweise zur Erschließung des Baugebietes: An der Einmündung der Stichstraße in die Moorchaussee sind die Sichtdreiecke freizuhalten. Die Moorchaussee ist eine viel befahrene Straße.

Die Moorchaussee sollte ab dem Bereich des B-Plan-Gebiets Nr. 41 baulich so gestaltet werden, dass dort zukünftig Tempo 30 auch beachtet werden kann (z.B. durch Aufpflasterungen).

Die Straße ist derzeit in keinem guten Zustand, Tempo 30 ist im weiteren Straßenverlauf bereits angeordnet. Die Moorchaussee soll in Stand gesetzt werden, die Tempo 30 - Zone soll zukünftig noch weiter vorgezogen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kaatz