



Landkreis Lüneburg

DER LANDRAT

Landkreis Lüneburg · Postfach 20 80 · 21310 Lüneburg

**Per Mail info@patt-plan.de
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

20.04.2017

B-Plan Nr. 42 "Castanea Forum"

Aktenzeichen: RBP- R17100019 / 9

(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

In der Begründung zum B-Plan Nr. 42 findet keine Prüfung zur Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung statt. Die Fläche liegt nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 des Landkreises Lüneburg, in der Fassung der 1. Änderung 2013 vollständig in einem Vorranggebiet regional bedeutsame Sportanlage. In Vorgesprächen wurde zwar eine regionalplanerische Zustimmung erteilt, dieses Gesprächsergebnis befreit den Planaufsteller jedoch nicht davon, das Thema in der Begründung ausreichend und nachvollziehbar abzuarbeiten. Zur Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist eine Überarbeitung der Begründung erforderlich. In den Unterlagen zur formellen Beteiligung ist in der Begründung demzufolge der Nachweis zu erbringen, dass die Planung dem Ziel der Raumordnung „Vorranggebiet regional bedeutsame Sportanlage“ nicht entgegensteht und bezüglich der Nutzung der Tagesstätte ein klarer Bezug zu der Sportanlage besteht.

Bauleitplanung

Eine Alternativenprüfung ist bisher nicht erfolgt. Die Alternativenprüfung zum Bebauungsplan hat die unterschiedlichen Alternativen innerhalb des Plangebietes abzuarbeiten, während Standortalternativen auf der Ebene des Flächennutzungsplans zu untersuchen sind (vgl. S. 9 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.

Um die Belastung des Landschaftsbildes zu verringern, empfehle ich aus ortsplanerischer Sicht, das SO Tagungszentrum mit dem Tagungszentrum und den Stellplätzen nach Norden hin mit einer 5 – 7 m breiten Eingrünung zu versehen und diese entsprechend zeichnerisch als Grünfläche festzusetzen (s.a. Stellungnahme Natur- und Landschaftsschutz).

Bauordnung

In Pkt. 5.3 der Begründung „Parkplätze“ soll die Teilfläche 2 als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen werden. Ich merke an, dass die Voraussetzung für die Nutzung des genehmigten Tagungshotels u. a. eine nach NBauO erforderliche Anzahl von zur Verfügung stehenden Kfz-Einstellplätzen ist, die im Genehmigungsverfahren in ihrer Lage festliegen und welche sich innerhalb der Teilfläche 2 befinden. Diese Stellplätze müssen weiterhin dauerhaft zur Verfügung stehen.

Sollten für die Genehmigung / Nutzung des Forums auch Stellplätze auf dieser Fläche in Anspruch genommen werden, so sind auch diese gesichert vorzuhalten und in ihrer Lage zu fixieren. Eine Doppelnutzung/-belegung wäre dabei auszuschließen. Eine Ausweisung der Gesamtfläche als öffentlicher Parkplatz erscheint demnach nicht als realisierbar oder es werden die erforderlichen Einstellplätze für das Hotel an anderer Stelle nachgewiesen, deren Realisierbarkeit aber im Vorwege abzuklären wäre oder es werden die erforderlichen Einstellplätze für das Hotel an anderer Stelle nachgewiesen, deren Realisierbarkeit aber im Vorwege abzuklären wäre.

Brandschutz

Nach dem „Niedersächsisches Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Gemeinde verpflichtet für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf 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 der Teilfläche 1 aufgrund der erwarteten Größe der baulichen Anlagen abweichend von Ziffer 5.5 in der Begründung zum Bebauungsplan eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein. Diese muss in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.

Eine Löschwasserentnahmestelle, die mindestens 800 l/min liefern können muss, ist an der südöstlichen Ecke der Teilfläche 1 im Bereich der Zufahrt auf der zentralen Trinkwasserversorgung vorzusehen.

Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzuschalten.

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.

Es ist daher ein Hinweis auf nachfolgenden Sachverhalt auf die Planzeichnung aufzunehmen (§ 9 (2) Ziff. 2 und § 9 (6) BauGB):

Im Wirkungsbereich der Planung sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen die Planung bestehen daher keine Bedenken. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme.

Da jedoch ca. 130 m östlich des Plangebietes eine eisenzeitliche Siedlungsstelle bekannt ist (Adendorf FStNr. 35) wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz - NDSchG) deutlich hingewiesen:

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 untere Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Auch im Zweifelsfall kann eine Benachrichtigung und ein kurzfristig angesetzter Ortstermin zur Beurteilung durch das Nds. Landesamt für Denkmalpflege (NLD) erfolgen.

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
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.

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:

Im Zusammenhang mit der erforderlichen Auseinandersetzung mit artenschutzrechtlichen Bestimmungen wird im o.g. Plan-Vorentwurf lediglich auf eine Studie des NABU aus 2012 / 2013 verwiesen, ohne auf diese weiter inhaltlich einzugehen (s. Umweltbericht, S. 9).

Auf S. 3 und 7 des Umweltberichts wird ausgeführt, dass die „... artenschutzrechtliche Prüfung zum Entwurf des B-Planes zur öffentlichen Auslegung erfolgen wird ...“.

Auf dieser Grundlage ist eine artenschutzrechtliche Prüfung des o.g. Plan-Vorentwurfes durch die UNB nicht möglich.

Mit dem Plan-Entwurf, der im Rahmen der formellen Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorzulegen ist, ist der artenschutzrechtliche Teil des Umweltberichtes entsprechend zu ergänzen.

Vorsorglich wird bereits zum jetzigen Zeitpunkt darauf hingewiesen, dass zur Vollzugsfähigkeit von Ausführungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine Aufnahme entsprechender textlicher Festsetzungen erforderlich ist. 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 des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu prüfen.

In diesem Zusammenhang sind im Rahmen der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zunächst Maßnahmen zur Einbindung des neuen Sondergebietes Tagungszentrum 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 gfls. lediglich auf eine erfolgende „private Eingrünung“ gesetzt werden sollte, so wird verkannt, dass dadurch erfahrungsgemäß keine quantitativ und qualitativ ausreichende Einbindung erreicht wird.

Außerdem ist für die Erhaltung derartiger Anpflanzungen erfahrungsgemäß eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche geeigneter als eine entsprechende Festsetzung auf dem zukünftigen Baugrundstück.

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

Außerdem fehlt im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung im o.g. Plan-Vorentwurf als Ergebnis der im Umweltbericht, S. 6, erwähnten durchgeführten Biotoptypenkartierung eine Biotoptypenkarte sowie eine vollständige Beschreibung und Bewertung der kartierten Biotope. Ebenso ist eine vollständige grafische Darstellung der überplanten Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes erforderlich, um die vorgenommene Ermittlung des Kompensationsbedarfes nachvollziehen zu können.

Warum die „...planerische Umwidmung der Stellplätze auf dem Flurstück 29/11 (... Flur 4, Gemarkung Adendorf ...) hinsichtlich der Abarbeitung der Eingriffsregelung irrelevant ...“ sein soll, ist aus dem o.g. Plan-Vorentwurf ebenfalls nicht erkennbar (s. Umweltbericht, S. 8).

Auch dsbzgl. wird im o.g. Plan-Vorentwurf insgesamt wieder auf das nachfolgende Beteiligungsverfahren gem. § 4 (2) BauGB verwiesen.

Auf dieser Grundlage ist der o.g. Plan-Vorentwurf nicht prüffähig.

Darüber hinaus ist aufgefallen, dass in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (s. Umweltbericht, S. 9) lediglich eine GRZ von 0,9 eingestellt wurde, obwohl gem. textlicher Festsetzung Nr. 1.2 eine GRZ von bis zu 0,95 möglich sein soll.

In der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 wird auf eine Pflanzenliste verwiesen.

Diese ist jedoch im gesamten o.g. Plan-Vorentwurf nicht auffindbar.

In der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 werden Regelungen für eine Grünfläche im Süden des Plangebietes für die dort ebenfalls festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen getroffen. Diese Fläche ist in der Planzeichnung des o.g. Plan-Vorentwurfes nicht auffindbar.

Gem. der textl. Festsetzung Nr. 3.3 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. 3.3 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.

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 die gesetzlichen Bestimmungen des naturschutzrechtlichen Artenschutzes der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich sind.

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

Wasserwirtschaft

Zur Oberflächenentwässerung fehlen textliche Festsetzungen. Laut den mir vom Bauherrn vorliegenden Unterlagen ist eine Versickerung auf dem Grundstück möglich. Für die Verkehrs- und Parkplatzflächen ist in den Unterlagen im Mittel ein Abflussbeiwert von 0,45 angesetzt.

Nachfolgend aufgeführte Festsetzungen sind analog zum B-Plan Entwurf 41 „Nördlich Rehkuhle“ festzusetzen. Die Forderung, das von Hofflächen abfließende Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone zu versickern, ergibt sich gemäß § 86 (1) des Niedersächsischen Wassergesetzes.

5.1 Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen. Das von den Hofflächen abfließende Oberflächenwasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern.

5.2 Stellplätze, deren Zufahrten sowie Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit hohem Fugenanteil oder dergleichen herzustellen. Ein maximaler Abflussbeiwert der Beläge von 0,45 (max. 45 % des Niederschlagswassers fließen ab) ist hierbei einzuhalten.

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.

Straßenverkehr

Der Erschließung des Sondergebiets vom Scharnebecker Weg aus wird nicht zugestimmt. Auch der Verlegung der vorhandenen Fahrbahnverengung im Scharnebecker Weg wird nicht zugestimmt. Das Sondergebiet sollte folgendermaßen erschlossen werden: Gegenüber der Einmündung "Kastanienallee" sollte ein Kreisverkehr errichtet werden. Aus dem Kreisel sollte eine gemeinsame Zufahrt für die Anlieferung zum Hotel und zum Tagungszentrum abgehen.

Hinweise

Bodenschutz

Schädliche Bodenveränderungen sind derzeit nicht bekannt. Durch die bisherige Nutzung besteht kein erhöhtes Gefährdungspotential.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kaatz