



Landkreis Lüneburg · Postfach 20 80 · 21310 Lüneburg

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

**16.11.2017**

## **B-Plan Nr. 43 "Heinrich-Hille-Straße" mit ÖBV**

**Aktenzeichen: RBP- R17100126 / 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**

#### **Bauleitplanung**

Die vorliegende Planung wird von hier aus begrüßt: Zum einen heiße ich die Standortwahl gut, mit der in zentraler Lage neuer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden wird. Auch ist aus ortsplannerischer Sicht sowie unter dem Aspekt des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 2 BauGB) positiv hervorzuheben, dass eine Siedlungsentwicklung auf den mitten im Adendorfer Siedlungsgebiet gelegenen Außenbereichsinseln erfolgt. Zum anderen begrüße ich, dass die Planung die Schaffung von Mehrfamilienhäusern und bezahlbarem Wohnraum vorsieht. Auch die im Rahmenplan vorgesehene Anpassung der geplanten baulichen Anlagen an die bereits vorhandene umgebende Bebauung hinsichtlich, Art, Maß und Gestaltung möchte ich positiv hervorheben.

Zu den zeichnerischen Festsetzungen sowie der Planzeichenerklärung möchte ich redaktionell folgendes anmerken: Auf dem Flurstück 35/4 sind Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garage festgesetzt (vgl. S. 8 der Begründung). Das dafür verwendete Planzeichen ist noch in die Planzeichenerklärung aufzunehmen. Andersherum enthält die Planzeichenerklärung das Planzeichen Straßenbegrenzungslinie. Da dieses in der vorliegenden Planzeichnung keine Anwendung findet, empfehle ich dessen Streichung. Die Planzeichenerklärung nennt als Bezugspunkt für die maximale First- und Traufhöhe die Oberkante Fertigfußboden (OK FF). Gemäß textlicher Festsetzung 1.5 ist der maßgebliche Bezugspunkt jedoch die Oberkante der erschlie-

ßenden Planstraße. Dieser Widerspruch ist im Interesse eindeutiger und vollziehbarer Festsetzungen aufzulösen.

Zur textlichen Festsetzung 1.1 lautet die richtige Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO. Für die textliche Festsetzung 1.3 wiederum ist die korrekte Rechtsgrundlage § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

Die ÖBV setzt in § 5 die Anzahl der vorzuhaltenden Einstellplätze fest. Neben den für die Bewohner notwendigen Stellplätzen sind je Wohngebäude zusätzlich zwei Besucherstellplätze anzulegen. Ich empfehle redaktionell, hier auch die Anzahl der für die Bewohner notwendigen Stellplätze anzugeben.

Die Abarbeitung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB (vgl. S. 9f der Begründung) ist um die Art der Innenentwicklungsmaßnahme zu ergänzen, um die es sich hier handelt (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung). Eine Umweltprüfung ist im beschleunigten Verfahren nicht vorgesehen. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB befreit aber nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7, § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. Die Gemeinde muss sich also mit gleicher Intensität mit den Umweltbelangen beschäftigen wie bei Durchführung einer Umweltprüfung. Die Begründung ist zur formellen Beteiligung entsprechend zu ergänzen.

### **Natur- und Landschaftsschutz**

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

Mit dem o.g. B-Plan ist die Ausweisung neuer Wohnbaugrundstücke im Süden des Altdorfes von Adendorf beabsichtigt.

Sein Geltungsbereich ist identisch mit den Flurstücken 33/15 und 35/4, Flur 7, Gemarkung Adendorf, die gem. ALKIS eine Gesamtgröße von ca. 5.200 qm aufweisen.

Gem. Begründung soll der o.g. B-Plan als B-Planung der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Mit einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 5.200 qm werden die dsbzgl. Voraussetzungen gem. § 13 a (1) Satz 2 Ziff. 1 BauGB (festgesetzte überbaubare Grundfläche / festgesetzte Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm) bzw. bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13 b Satz 1 BauGB (festgesetzte überbaubare Grundfläche / festgesetzte Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 qm) erfüllt.

Damit gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund des B-Plans zu erwarten sind, gem. § 13 a (2) Ziff. 4. BauGB als im Sinne von § 1 a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit nicht ausgleichspflichtig.

Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind ebenfalls entbehrlich (§ 13 a (2) Ziff. 1. i. V. m. § 13 (3) BauGB).

Mit diesen gesetzlichen Regelungen wird die Gemeinde jedoch nicht von der Verpflichtung befreit, die berührten Belange von Natur und Landschaft (einschließlich der artenschutzrechtlichen Belange) zu ermitteln und zu bewerten, um sie sodann in eine vollständige und sachgerechte Abwägung unter Berücksichtigung der Vermeidung und Minimierung von evtl. Eingriffen einzustellen (§ 1 (6) Nr. 7. und (7) i.V. mit § 1 a (3) Satz 1 und § 2 (3) BauGB).

Es wird darauf hingewiesen, dass der naturschutzrechtliche Artenschutz der gemeindlichen bauleitplanerischen Abwägung nicht zugänglich ist.

Die berührten Belange von Natur und Landschaft werden im o.g. Plan-Vorentwurf nicht ermittelt und folglich nicht bewertet.

Mit dem Vermeidungsgebot und den berührten Belangen des Artenschutzes setzt er sich in keiner Weise auseinander.

Auf der Grundlage des bisher vorliegenden o.g. Plan-Vorentwurfes ist eine sachgerechte und rechtssichere Abwägung daher nicht möglich.

Im Rahmen des in der folgenden formellen Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorzulegenden Plan-Entwurfes ist folglich eine entsprechende Überarbeitung bzw. Ergänzung erforderlich (s. a. Stellungnahme Bauleitplanung).

Darüber hinaus wird auf folgendes hingewiesen:

Gem. dem o.g. Plan-Vorentwurf beigefügten „Rahmenplan“ sollen die westlich an den Geltungsbereich des o.g. B-Plans angrenzenden, bisher unbebauten Grundstücke ebenfalls zu Baugebieten entwickelt werden.

Im Süden bzw. Südwesten grenzen weitere Freiflächen an, die im F-Plan als Bauflächen dargestellt sind.

Insgesamt handelt es sich um Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 20,6 ha.

Damit werden weitere bauliche Eingriffe vorbereitet werden, die insgesamt zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen werden.

Da diese Beeinträchtigungen bei einer Aufstellung von B-Plänen der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB (gfls. bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in Verbindung mit § 13 b BauGB) einer Kompensation entzogen und damit weitreichende Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfolgen werden, ist der Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen für die Anwendbarkeit der v.g. gesetzlichen Grundlagen eine besondere Bedeutung beizumessen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Berechnung der jeweils zulässigen o.g. Grundflächen die Grundflächen mehrerer B-Pläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§ 13 a (1) Satz 2 Nr. 1. BauGB).

Für den Fall, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Anwendbarkeit der §§ 13 a / 13 b BauGB nicht erfüllt werden sollten (s.o.), wird darauf hingewiesen, dass die jeweiligen B-Pläne dann im Normalverfahren aufzustellen wären.

Dann wären dort nach einer ausreichenden Ermittlung und Bewertung der berührten Belange von Natur und Landschaft, sowie unter Berücksichtigung der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, ausreichend bestimmte Festsetzungen zu einer nach Art und Umfang ausreichenden Kompensation der durch die ermöglichte Bebauung erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu treffen.

Hinsichtlich des zu beachtenden Artenschutzrechtes gelten die vorstehenden Ausführungen auch für diesen Fall entsprechend.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass es sich bei folgenden, in der Pflanzenliste gem. textlicher Festsetzungen des o.g. Plan-Vorentwurfs zum B-Plan Nr. 43 enthaltenen Pflanzenarten um Ziergehölze bzw. Siedlungsgehölze mit fehlender natürlicher Verbreitung handelt, die für Anpflanzungen zur Einbindung von Baugebieten in die umgebende freie Landschaft als Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen sowie als Kompensationspflanzungen nicht geeignet sind:

Baum-Hasel (*Corylus colurna*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Winterlinde (*Tilia cordata*) und Rotblühende Kastanie (*Aesculus x carnea*).

### **Wasserwirtschaft**

Die Oberflächenentwässerung der Planstraße soll an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden, der in die Vorflut Ost entwässert. Hiergegen bestehen keine Bedenken. Ich rege an zu prüfen, ob die Entwässerung alternativ über straßenbegleitende Mulden erfolgen kann.

Das auf den Dachflächen der Wohnbebauung anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Das auf den Hofflächen anfallende und gesammelte

Oberflächenwasser ist entsprechend der ATV A 138 über oberirdische Sickeranlagen auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Der hydraulische Nachweis ist zu erbringen.

### **Straßenverkehr**

Bei der Anlage und Bepflanzung des Walls ist zu bedenken, dass die Sichtdreiecke freizuhalten sind.

### **Hinweise**

#### **Bodendenkmalpflege**

Aus Sicht der **unteren Denkmalschutzbehörde - Bereich archäologischer Denkmalschutz** wird zum Plan-Vorentwurf, Stand Oktober 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 Wirkungsbereich der o.g. Planung sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen die o.g. 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.

Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen gem. § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bleibt unberührt. Ich empfehle daher, einen entsprechenden Hinweis in den Plan aufzunehmen.

Es 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 (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).

### **Straßenverkehr**

Zu dem geplanten Wall gibt es folgende grundsätzliche Überlegungen:

Das Baugebiet liegt innerorts, soll aber aus Lärmschutzgründen durch einen Wall von der Heinrich-Hille-Straße abgeschirmt werden. Zum einen stellt sich die Frage, inwieweit Verkehrslärm auf der Heinrich-Hille-Straße tatsächlich ein Problem ist. Zum anderen sollen die Grundstücke, die an der Heinrich-Hille-Straße liegen, nicht über diese erschlossen werden, sondern über eine Straße innerhalb des Baugebiets. Zusammen mit dem Wall wird dadurch entlang der Heinrich-Hille-Straße ein Außerortscharakter erzeugt. Dieser wird noch dadurch verstärkt, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite Felder liegen. Diese gesamte Gestaltung trägt nicht dazu bei, den Verkehrsteilnehmern das Gefühl zu vermitteln, innerhalb eines Ortes zu fahren; dies dürfte in der Folge zu Geschwindigkeitsproblemen führen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Kaatz