

Gemeinde Amelinghausen

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 39 „Östlich des Hessenweges“, mit örtlicher Bauvorschrift

Umweltbezogene Stellungnahmen

aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Amelinghausen durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

A: Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Anregung
1.	Landkreis Lüneburg (23.11.2021) ich bedanke mich für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren und nehme zu dem Vorhaben wie folgt Stellung: Anregungen
1.1	Regionalplanung Die Gemeinde Amelinghausen beabsichtigt mit der vorliegenden Planung die Schaffung von Wohnbauland am südlichen Ortsrand Amelinghausens. Im Abschnitt 3.1 der vorliegenden Begründung werden die regionalplanerischen Vorgaben thematisiert. Hinsichtlich des Flächensparziels nach 3.1.1 01 RROP sind alle erfolgten und geplanten Wohnbauflächenausweisungen der gesamten Samtgemeinde Amelinghausen einzubeziehen. Dies betrifft neben dem Bauungsplan Nr. 11 „Südlich Rackerstraße“ der Gemeinde Betzendorf auch die Bauungspläne Nr. 38 „Verlängerung Bäckerstraße“ und Nr. 36 „Servicewohnanlage am Promenadenweg“ der Gemeinde Amelinghausen.
1.1.1	Die auf Seite 8 im 2. Absatz der Begründung genannten Funktionen beruhen nicht direkt auf regionalplanerischen Festlegungen, sondern offenbar auf Ausführungen auf Seite 72 der Begründung zum RROP. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollte die Formulierung angepasst oder der Absatz gelöscht werden.
1.1.2	Bei der laut Begründung zu erwartenden Zahl von 60 bis 95 Wohneinheiten auf einer Fläche von 4,6 ha liegt die Siedlungsdichte zwischen 13 und 20 Wohneinheiten pro ha. Im Sinne einer sparsamen Flächeninanspruchnahme (§ 2 Abs. 2 Punkt 6 Satz 3 ROG, 2.1 04 LROP, 1.1 01 RROP) ist eine Dichte von deutlich unter 20 Wohneinheiten pro ha für ein Grundzentrum nicht angemessen. Der Standort eignet sich insbesondere im nördlichen Bereich aufgrund seiner Nähe zum Ortskern gut für eine höhere Siedlungsdichte. Grundstücksgrößen von bis zu 1.050 qm sind auch im Sinne der Schaffung von kostengünstigem Wohnraum sehr hoch und erzeugen hohe Erschließungs- und Folgekosten für die öffentliche Infrastruktur. Laut Wohnungsmarktbeobachtung der NBank 2019 liegt der Bedarf an Wohnraum in Mehrfamilienhäusern bei rund 62% des gesamten Neubaubedarfs. Ich rege daher an, den Anteil solcher Bauformen entsprechend zu erhöhen.
1.1.3	Es sollte erwogen werden, den Wohnraumbedarf, der in der laufenden Bauleitplanung am Promenadenweg (46. Änderung des F-Plans bzw. B-Plan Nr. 36) für ältere und ggf. pflegebedürftige Bewohner gedeckt werden soll, in dem zur Rede stehenden Baugebiet „Östlich des Hessenweges“ zu verwirklichen, da die Fläche am Promenadenweg aufgrund ihrer Bedeutung für die Erholung regionalplanerisch kritisch zu sehen ist und ein Zielverstoß bzw. ein Zielabweichungsverfahren geprüft wird.
1.1.4	Im Sinne des Klima- und Hochwasserschutzes rege ich an, Regelungen zum Wasserrückhalt in der Fläche, etwa durch Dachbegrünungen, und zur Nutzung Erneuerbarer Energien, zu treffen (1.1 03 RROP, II.1.1 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz).
1.2	Brandschutz Nach dem „Niedersächsischen 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 vor-

Nr.	Anregung
	<p>handen sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss.</p>
	<p>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.</p>
1.2.1	<p>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. durch parkende Fahrzeuge).</p>
1.3	<p>Natur- und Landschaftsschutz Wie bereits im Umweltbericht dargestellt, handelt es sich um einen erheblichen Eingriff in Natur und Umwelt, zumindest im Hinblick auf die zu erwartende Bodenversiegelung. Eine Beurteilung der Eingriffe und der geplanten Ausgleichsmaßnahmen kann noch nicht vorgenommen werden, da die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und -flächen noch nicht festgelegt sind. Diese Festlegung ist für eine endgültige Beurteilung erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahmen und erforderlichen Ausgleichsflächen müssen in den Plänen benannt werden. Eine Festlegung auf eine zukünftige Regelung ist nicht zulässig. Bei der geplanten Eingrünung entlang der Verkehrswege ist darauf zu achten, dass die hier geplante Bepflanzung nicht den Zielen der Entwässerung widerspricht. Es ist zu klären, ob und welche Mulden bepflanzt werden können und welche Mulden von Bewuchs freigehalten werden müssen. Sofern notwendig, ist durch andere Eingrünungsmaßnahmen die Eingrünung nach Süden und Osten sicherzustellen.</p>
1.3.1	<p>Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO ist ein Verbot von Schottergärten textlich aufzunehmen.</p>
1.3.2	<p>Zur Verminderung von Versiegelung ist die Zulässigkeit von Dachbegrünungen (vgl. Stellungnahme Regionalplanung), insbesondere von Nebengebäuden, zu prüfen.</p>
1.3.3	<p>Um die Umsetzung der CEF-Maßnahmen verbindlich sicherzustellen, sind diese in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.</p>
1.4	<p>Immissionsschutz Im Osten und Westen grenzt das geplante Wohngebiet laut Flächennutzungsplan an Wohnbauflächen. Südlich des geplanten Wohngebiets befinden sich in ca. 300 m Entfernung der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Energetische Nutzung von Biomasse – Biogasanlage Amelinghausen“ sowie ein Schweinemaststall. Die Immissionen (Geruch, Schall) der Biogasanlage und des Schweinemaststalles sind zu betrachten.</p>
1.5	<p>Straßenverkehr Zu den Planungen der Gemeinde Amelinghausen im B-Plan Nr. 39 „Östlich des Hessenweges“ gibt es aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht folgende Anmerkungen: Die Grundstücke, die direkt am „Hessenweg“ liegen, sollten auch über diesen erschlossen werden und nicht, wie im B-Plan festgesetzt, über die neuen Planstraßen innerhalb des Geltungsbereiches. Der „Hessenweg“ verläuft auf einer Strecke von mehr als 600 m sehr gerade. Die auf der rechten Seite (ortsauswärtsfahrend) vorhandene Bebauung – ab „Am Döhren“ – liegt weiter auseinander. Die Erschließung der auf der linken Seite neu hinzukommenden Grundstücke über den „Hessenweg“ würde den innerörtlichen Charakter in diesem Abschnitt des „Hessenwegs“ verstärken und unterstreichen. Daher sollte auch auf den am südlichen Ende geplanten</p>

Nr.	Anregung
	<p>Grünstreifen verzichtet werden, damit die Wohnbebauung ortseinwärts fahrend besser wahrgenommen werden kann. Die Verkehrsbelastung auf dem Hessenweg aus/in Richtung Rehlingen dürfte im Übrigen nicht besonders hoch sein.</p>
1.6	<p>Klimaschutz <u>Einsatz erneuerbarer Energien</u> Der B-Plan sollte sich durch klimaschutzrelevante Festsetzungen auszeichnen und am Ziel der Klimaneutralität orientieren. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB kann in Bebauungsplänen festgesetzt werden, dass bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergie, getroffen werden müssen. Damit eine klima- und umweltschonende Siedlungsentwicklung vorangetrieben werden kann, kann die Nutzung erneuerbarer Energien und der schonende Umgang mit Energievorräten im B-Plan wie folgt festgesetzt werden: Festsetzung von erneuerbaren Energien zur Strom- und Warmwassererzeugung. Im Sinne des Klimaschutzes sollten Festsetzungen zur Nutzung von Photovoltaik getroffen werden.</p>
1.6.1	<p><u>Verkehrsbereich</u> Im Verkehrsbereich sind aus Sicht des Klimaschutzes Maßnahmen, die den Mobilitäts- bzw. Umweltverbund stärken, zu begrüßen. Der Landkreis Lüneburg strebt im Rahmen seines Radverkehrskonzepts entsprechende Maßnahmen ebenfalls an.</p>
1.6.2	<p>Die Einrichtung einiger Sammel-Parkplatzflächen als Instrument zur Beeinflussung des Modal Split zu Gunsten des Mobilitätsverbundes wird empfohlen. Stellplätze mit E-Ladestationen sollten hier jedoch nicht zusätzlich zum Stellplatzschlüssel ausgewiesen werden, sondern eine Stromversorgung jedes Stellplatzes vorgerüstet werden, um jedem Stellplatzmieter oder -erwerber eine Nachrüstung einer Ladestation zu ermöglichen.</p>
1.6.3	<p>Für eine zukünftige <u>Wärmeversorgung</u> sollten im Rahmen der Aufstellung des B-Plans mögliche Wärmeversorgungsoptionen betrachtet und ggf. durch Festsetzungen oder weiterführende Planungen gesichert werden. Für eine Versorgung mit Nahwärme, auch in Neubaugebieten, bietet sich aufgrund der niedrigen Tiefbaukosten die Erstellung eines Nahwärmekonzepts an. Für eine zukünftige Wärmeversorgung könnte an zentraler Stelle des Plangebietes eine Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen werden. Die Gemeinde Amelinghausen 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. Insbesondere eine Kooperation im Sinne einer Bereitstellung des relativ geringen Wärmebedarfs aus dem geplanten Bereich und den umgebenden Bestandsgebäuden im Umfeld wäre eine innovationsträchtige Versorgungsvariante für eine hoch effiziente Wärmebereitstellung. Der Landkreis Lüneburg fördert die Erstellung von Nahwärmekonzepten. Anbieten würde sich die Untersuchung einer Kopplung der Wärmeversorgung der im Bereich des B-Plans zu erbauenden Gebäude mit der umliegenden Bebauung.</p>
	<p>Hinweise</p>
1.7	<p>Bauordnung Bauplanungsrecht: Zum derzeitigen Planungsstand ohne konkrete Festsetzungen bestehen keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise. Bauordnungsrecht: Zum derzeitigen Planungsstand ohne konkrete Festsetzungen bestehen keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise.</p>

Nr.	Anregung
1.8	Bodendenkmalschutz Es gibt keine Hinweise auf Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches. Die Hinweise gemäß § 14 NDSchG sind in der Begründung zu erhalten.
1.9	Bodenschutz Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen keine Bedenken. Schädliche Bodenveränderungen sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.
<hr/> 2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg (26.10.2021)	
2.1	gegen den vorgelegten oben genannten Entwurf zur Ausweisung eines Wohngebietes bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.
2.2	Südlich des Vorhabens befindet sich in ca. 500 m Entfernung eine landwirtschaftliche Biogasanlage der Am Gas GmbH. Die Biogasanlage stellt nach meiner Kenntnis einen Betriebsbereich nach § 3 Absatz 5a BImSchG dar. Zuständiger TÖB Immissionsschutz für diese Biogasanlage ist der Landkreis Lüneburg. Ich empfehle diesbezüglich die Verträglichkeit des Vorhabens aufgrund der vorhandenen Vorbelastung zu Lärm- und Geruchsimmissionen für das Vorhabengebiet gutachterlich untersuchen zu lassen.
2.3	Als Immissionsschutzbehörde betreibe ich keine eigenen Planungen. Anmerkungen zu sonstigen umweltrelevanten Belangen im Rahmen meiner Zuständigkeiten habe ich nicht.