



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Landkreis Lüneburg · Postfach 20 80 · 21310 Lüneburg

per Mail an info@reinold-stadtplanung.de
Gemeinde Oldendorf / Luhe
Lüneburger Straße 50
21385 Amelinghausen

Regional- und Bauleitplanung

Mirjam Richter

Auf dem Michaeliskloster 8
21335 Lüneburg

Gebäude 3, Zimmer 208b

Telefon 04131 261298

Fax 04131 262298

mirjam.richter@landkreis-lueneburg.de

Sprechzeiten Mo. - Di. u. Do. - Fr. 08:30 - 12:00 Uhr

Di. 14:00 - 16:00 Uhr

Termine nach Vereinbarung

Aktenzeichen 62 - 22200040

Bei Antwort bitte unbedingt angeben.

Lüneburg, 07.07.2022

B-Plan Nr. 4 "Nordbunte", 2. Erweiterung

Aktenzeichen: 62- 22200040 / 12

(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 Abschnitt 1.5 der Begründung werden die regionalplanerischen Vorgaben thematisiert. Hier ist ebenfalls die Einhaltung der Eigenentwicklungsregelung nach 2.1 14 RROP sowie des Flächensparziels nach 3.1.1 01 RROP abzuarbeiten.

In Oldendorf / Luhe ist eine Wohnflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Gemäß der Pauschalregelung nach Satz 3 bleiben dabei Wohnflächenausweisungen, durch die sich die Zahl der Wohneinheiten im jeweiligen Ort um vorausgeschätzt weniger als 3 % oder um bis zu 5 erhöht, unbeachtlich. Die Regelung gilt auf Ortsteilebene. Nach Kenntnis des Landkreises waren im Ortsteil Oldendorf zum 30.6.2017 540 Einwohner gemeldet (Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg 2018). Bei durchschnittlich 2,07 Einwohnern pro Haushalt (Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg 2016) ist von 261 Haushalten auszugehen, von denen 3% rechnerisch 7,83 Wohneinheiten entspricht. Die Schaffung von Wohnbaufläche von zusätzlichen 9 wohnbaulich zu nutzenden Grundstücken widerspricht 2.1 14 RROP als Ziel der Raumordnung, wobei unklar ist, ob das bebaute Grundstück im südlichen Bereich bereits miteingerechnet wurde. Die Planung ist auf den nach 2.1 14 RROP zulässigen Umfang zu begrenzen.



Sofern begründet dargelegt werden kann, dass auch mittelfristig von einem weiter bestehenden Bedarf zur Schaffung von Wohnbauland für den Eigenbedarf von Ortsansässigen (nicht aus der gesamten Gemeinde) auszugehen ist, kann die Planung zur Einhaltung von 2.1 14 RROP auf zwei Bauabschnitte aufgeteilt werden. In diesem Fall ist für den zweiten Bauabschnitt bauleitplanerisch verbindlich eine Bebauung frühestens ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu ermöglichen. Hierfür ist zu prüfen, inwiefern davon auszugehen ist, dass der Bedarf des zweiten Bauabschnittes weiterhin nicht durch Baulücken gedeckt werden kann.

Nach dem Flächensparziel gemäß 3.1.1 01 RROP können in der Samtgemeinde Amelinghausen jährlich durchschnittlich 2,12 ha Wohnflächen ausgewiesen werden. Nach den Meldungen der Kommunen zur Wohnbaulandumfrage der NBank wurden in der Samtgemeinde Amelinghausen in den Jahren 2011 bis 2019 insgesamt 28,71 ha Wohnbauflächen ausgewiesen, von denen es sich bei 3,27 ha um Ausweisungen nach § 13 a BauGB und bei 6,54 ha um Brachflächen handelte, die nicht eingerechnet werden.

Flächenausweisungen und -planungen ab 2020 in der Samtgemeinde sind zu berücksichtigen.

Es ist unklar, welche Bebauungsformen neben überwiegend freistehenden Einzelhäusern mit sonstigen, individuellen und kosten-, flächen- und energiesparende Bauweisen gemeint ist (S. 16 der Begründung) bzw. inwiefern die vorgesehene Bebauung mit Einfamilienhäusern flächen-, energie- und kostensparende Bauformen darstellt.

Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung empfehle ich, die GRZ durchgängig auf 0,3 festzusetzen.

Bauleitplanung

Um die Belastung des Landschaftsbildes zu verringern, rate ich aus ortsplannerischer Sicht, zur Waldfläche hin eine mind. 10 m tiefe öffentliche Grünfläche festzusetzen, um die Belastung des Landschaftsbildes zu verringern und einen klaren Abschluss der Ortslage Richtung Wald im Osten zu schaffen. Die tatsächliche Einhaltung der 30 m breite Bauverbotszone „Wald“ würde hiermit unterstützt werden.

Der Übersichtlichkeit halber empfehle ich die Unterteilung der WA-Flächen mit ihren unterschiedlichen Festlegungen zu nummerieren. Aktuell wirkt der Planentwurf so, als ob für Flurstück 83/69 keine Festsetzungen gelten würden.

Auf den Planentwurf fehlt nach Süden hin die Angabe der Tiefe der Baugrenze von 5 m (vgl. Begründung, S. 19).

Um den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten, wäre zu überdenken, neben den bislang geplanten Einzelhäusern auch Doppelhäuser in dem Plangebiet zuzulassen.

Redaktionelle Fehler:

Auf Seite 25 des Umweltberichtes unter 3.2.2. a) fehlt im 1. Absatz der Bezug.

Bauordnung

Es bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Unter § 2 Absatz 1 (Dächer) der Örtlichen Bauvorschriften ist anzuraten, die Formulierung „Pulldächer sind nur als beidseits versetztes Pulldach im Sinne eines Satteldaches mit einem gegeneinander versetzten First oder unterschiedlichen Dachneigungen zulässig.“ genauer zu fassen.

Weiterhin sollte klar angegeben werden, welche Dachneigung für Grasdächer zulässig ist.

Zudem ist nicht klar, worauf sich die Ausnahme (letzter Satz) bezieht (auf die Dachneigung von 20 – 48° oder das Grasdach mit der geringeren Dachneigung). Dies sollte präzisiert werden.

Die Erschließung der Grundstücke wird abschließend durch den Bebauungsplan geregelt. In diesem Sinne wird angeregt, das GFL so zu verlängern, dass auch der südöstliche Teil des Flurstücks 83/52 planmäßig für eine Erschließung vorbereitet wird.

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 (m^3/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 $96 \text{ m}^3/\text{h}$ über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss.

Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche oder Löschwasserbehälter erforderlich.

Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) einzubinden.

Zur Sicherstellung von wirksamen Lösch- und Rettungsmaßnahmen durch die Feuerwehr sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. auf den Grundstücken (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen) 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 $7 \times 12 \text{ m}$ groß sein und dürfen auch nicht vorübergehend eingeschränkt werden (z.B. durch parkende Fahrzeuge).

Natur- und Landschaftsschutz

Im Umweltbericht sind einzelne Korrekturen erforderlich.

Bei der Arterfassung ist von einer Abstimmung mit dem LK Heidekreis die Rede.

In Kapitel 3.2.2 des Umweltberichts wird vermutlich auf eine Tabelle verwiesen. Im Text steht dort nur der Verweis zu einem „Ungültigen Eigenverweis auf Textmarke“. Ebenso ist dort die Größe der Flächen innerhalb der Baugrenzen sowie für Stellplätze und deren Zufahrten nur mit „x“ angegeben. Eine korrekte Größenangabe fehlt. Es ist daher nicht eindeutig, ob die unter 3.2.3 benannten Flächen tatsächlich den unter 3.2.2 angekündigten Flächen entsprechen.

Im Umweltbericht ist ein Eingriffs-Ausgleichs-Defizit von 15.797 WE errechnet worden. Zur Planung noch erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen wird auf das Ökokonto Amelinghausen Luhetal 1 verwiesen. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind in der Planzeichnung bzw. den Hinweisen festzuhalten. Der entsprechende Nachweis ist im weiteren Verfahrensverlauf einzubringen. Kapitel 5.4.1 und 6.2 sowie ggf. 6.3 des Umweltberichts sind entsprechend zu ergänzen.

Die Umsetzung einer internen Kompensation durch Pflanzaufgaben wird begrüßt.

Wald

Es wird darauf hingewiesen, dass die von Bebauung freizuhaltenen Flächen innerhalb des empfohlenen Abstandes von 30 m zu Wald liegen. Für diese Flächen kann ein Risiko für Schäden durch Windwurf nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Bezüglich des östlich angrenzenden Waldgebietes bestehen keine Bedenken.

Wasserwirtschaft

Es bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Die in der Begründung unter Punkt 7.2 Ver- und Entsorgung – Oberflächenentwässerung gewählte Abflussspende von $5 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$ kann nicht zugestimmt werden. Sofern eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich ist, kann das Oberflächenwasser gedrosselt mit der natürlichen Abflussspende von $2,5 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$ in die Vorflut abgeleitet werden.

Für Wohnbebauung ist keine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Immissionsschutz

Aus dem Lärmschutzgutachten geht hervor, dass durch den Verkehrslärm eine deutliche Überschreitung der zulässigen Werte der TA Lärm an nahezu allen Bauplätzen im Gebiet zu erwarten ist. Nur durch Regelungen zum passiven Schallschutz kann und soll dafür gesorgt werden, dass die Anforderungen an ein gesundes Wohnen erfüllt werden können. Damit wird die Verantwortung allein den Bauherrn auferlegt. Angesichts der Gesundheitsgefahren, die durch dauerhafte Lärmbelastung entstehen können, wird dies für problematisch gehalten. Es stellt sich auch die Frage, wer die Einhaltung der Regelungen überwachen soll. Aus diesem Grund wird die Planung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als kritisch angesehen und es sollte im Rahmen der Abwägung sehr genau überlegt werden, ob die vorgeschlagenen Maßnahmen zum passiven Schallschutz ausreichend sind, da die Werte der TA Lärm auf den Grundstücken auch nicht nur geringfügig überschritten werden.

Hinweise

Bodendenkmalschutz

Mit den vorhandenen Hinweisen zum archäologischen Denkmalschutz bestehen keine Bedenken.

Bodenschutz

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Straßenverkehr

Zu den Planungen der Gemeinde Oldendorf/Luhe im B-Plan Nr. 4 "Nordbunte" bestehen straßenverkehrsrechtlich keine Bedenken.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Silke Panebianco