

A: Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.	Landkreis Lüneburg (17.07.2025)	
1.1	<u>Regionalplanung (FD Regional- und Bauleitplanung)</u>	
1.1.1	Die Formulierung in Kapitel 3.1 der Begründung, dass große Teile von Schwindebeck als Standort für die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung gekennzeichnet sind, ist missverständlich, da es sich bei Standorten nicht um größere Bereiche handeln kann. Die Standortfestlegung im RROP 2003 in der Fassung der 1. Änderung 2010 bezieht sich auf den Ort Schwindebeck. Die Formulierung sollte geändert werden.	Der Hinweis wird beachtet und die Begründung entsprechend angepasst.
1.1.2	Es sollte näher dargelegt werden, inwiefern die Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft, Erholung und Trinkwassergewinnung sowie die Funktion des Standortes mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung nicht durch die Planung beeinträchtigt werden bzw. wie etwaige Beeinträchtigungen abgewogen werden.	Der Hinweis wird beachtet und die Begründung sowie Umweltbericht entsprechend angepasst.
1.1.3	In den südlichen Bereich der Planfläche reicht ein Vorranggebiet Natur und Landschaft. Hier kann von einer maßstabsbedingten Ungenauigkeit ausgegangen werden. Dennoch sollte sichergestellt und dargelegt werden, dass das Vorranggebiet nicht beeinträchtigt wird.	Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen Ergänzungen in der Begründung und dem Umweltbericht. Auf die im Süden festgesetzten Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen mit den positiven Auswirkungen auf die Natur und Landschaft wird ferner hingewiesen.
1.1.4	Das Flächensparziel nach 3.1.1 01 RROP ist abzuarbeiten. Dabei sind parallele Planungen in der Samtgemeinde einzureichen.	In den Jahren 2016 bis 2025 stehen der Samtgemeinde Amelinghausen rechnerisch insgesamt 21,2 ha Fläche zur Ausweisung von Wohnbauland zur Verfügung. In diesem Zeitraum wurden lediglich 13,14 ha Wohnbauland in ca. 10 Jahren durch Bebauungspläne ausgewiesen. Der Samtgemeinde Amelinghausen verbleibt damit etwa 8,06 ha (= 2,12 ha x 10 Jahre – 13,14 ha) zur Ausweisung von Wohnbaufäche bis zur Grenze des Zielwerts des RROP. Zu den bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen befinden sich noch insgesamt 2,26 ha Wohnbaufläche (3. Änd. Wohngebiet „Kleines Feld“ (Amelinghausen), „Wohnen und Arbeiten am Lerchenweg“ (Amelinghausen), „Nordbunte“ (Oldendorf/Luhe) und „Erweiterung Finkenberg“ (Rehlingen)) im Aufstellungsverfahren. Der Zielwert von 21,2 ha Wohnbaufläche in 10 Jahren wird demnach um ca. 5,8 ha unterschritten und mit der kleinteiligen Planung somit eingehalten.

Bebauungsplan Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.1.5	Der vorletzte Absatz in Kapitel 3.1 der Begründung bezieht sich auf eine Festlegung C. 1.3 Nr. 03 RROP und damit offenbar auf eine nicht mehr gültige Fassung des RROP. Der Absatz sollte gestrichen werden.	Der Absatz wird gestrichen.
1.1.6	Der Schutz der Bevölkerung vor Lärm durch die voraussichtlich zu reaktivierende Bahnstrecke Lüneburg - Soltau ist sicherzustellen (s. Stellungnahme Immissionschutz).	Eine schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt und die Ergebnisse sowie abgeleitete Maßnahmen/Festsetzungen berücksichtigt.
1.1.7	Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg befindet sich in der Neuaufstellung (RROP 2025). Ich weise darauf hin, dass gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4a ROG gegenüber dem 1. Entwurf des RROP 2025 unverändert in den 2. Entwurf übernommene Ziel-Festlegungen bereits als Ziele in Aufstellung zu werten sind. Ziele in Aufstellung sind von der Planung nicht betroffen. Vor Abschluss des Verfahrens der vorliegenden Planung ist sicherzustellen, dass die dann gültigen Ziele und Grundsätze der Raumordnung beachtet bzw. berücksichtigt werden.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
1.2	<u>Bauordnung (FD Bauen)</u> Es bestehen aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Bedenken oder Hinweise gegen den Bebauungsplan.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.3	<u>Brandschutz (FD Bauen)</u>	
1.3.1	Nach dem „Niedersächsischen Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Samtgemeinde 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 des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 48 m ³ /h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Sollte die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden, ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter oder Löschwasserteiche erforderlich. Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) einzubinden.	Die brandschutztechnischen Anforderungen und Bestimmungen ergeben sich aus der konkreten Vorhabenplanung. Diese sind somit im Rahmen der nachfolgenden baulichen Zulassungsverfahren zu beachten und abzustimmen. Die geplanten Festsetzungen stehen dem nicht entgegen.

Bebauungsplan Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.4	<u>Bodendenkmalschutz (FD Umwelt)</u>	
1.4.1	<p>Nach Benehmensherstellung mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Regionalreferat Lüneburg (Archäologie) wird folgende Stellungnahme als Untere Denkmalschutzbehörde (UDSchB) abgegeben:</p> <p>Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus denkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zu o.g. Verfahren können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme.</p> <p>Auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) wird hiermit nochmal ausdrücklich hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Textteil zum Bebauungsplan erfolgt bereits ein Hinweis auf die Gültigkeit des § 14 NDSchG.</p>
1.5	<u>Natur- und Landschaftsschutz (FD Umwelt)</u>	
1.5.1	<p>Planzeichnung Die Beschriftung „PF“ in der privaten Grünfläche ist nicht in der Planzeichnung aufgenommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und angepasst.</p>
1.5.2	<p>Pflanzlisten Der Bergahorn und der Spitzahorn stehen nicht auf der Liste heimischer Gehölze im Landkreis Lüneburg. Sie sind daher aus der hier angeführten Liste zu nehmen. Dies ist der Fall, da die Anpflanzungen im Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg festgesetzt werden sollen. In der freien Landschaft gilt der § 40 Abs. 1 BNatSchG. Im Sinne des § 40 Abs. 1 BNatSchG darf ausschließlich Pflanzware aus heimischen und autochthonen Herkünften verwendet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Beide Baumarten werden aus der Pflanzliste herausgenommen.</p>
1.5.3	<p>Beleuchtung Besonders am Ortsrand und im Übergang zur freien Landschaft sollte eine Beeinträchtigung durch insektenanziehende Lichtquellen vermieden werden. Aus Artenschutzgründen sollte entsprechend die Außenbeleuchtung im Plangebiet insekten- und fledermausfreundlich gestaltet werden. Es sollte nach unten abstrahlendes Licht (LED) verwendet werden, in warmweiß, da dieses nachtaktive Insekten und Fledermäuse weniger stark anzieht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.6	<u>Wald (FD Umwelt)</u> Waldrechtliche Belange sind nicht betroffen. Der gegenüberliegende Wald ist vom Plangebiet nicht umfasst.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.7	<u>Wasserwirtschaft (FD Umwelt)</u> Oberflächenentwässerung/ geplante Versickerung von Niederschlagswasser: Im Zusammenhang mit der B-Planaufstellung und der geplanten Versickerung von Niederschlagswasser sollte im Vorwege die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens geprüft werden. Zudem sind die Hinweiskarten Starkregengefahren für Niedersachsen bei der weiteren Planung zu beachten.	Die Hinweiskarte Starkregengefahren für Niedersachsen wird im Rahmen der Ausführungen zu der Begründung und dem Umweltbericht berücksichtigt. Eine Baugrunderkundung mit Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde durchgeführt. Die Ergebnisse werden der Begründung und dem Umweltbericht ergänzt.
1.8	<u>Immissionsschutz (FD Umwelt)</u> Im nördlich angrenzenden B-Plan Nr. 06 Kerelsweg wurden Maßnahmen zum Schallschutz auf Grund des Bahnverkehrs festgesetzt. Zukünftig könnten weitere Lärmimmissionen durch die Wiederaufnahme des Nahverkehrs Ende 2027 auf der Bahnstrecke Soltau-Lüneburg auftreten. Für die Bewertung der Lärmsituation und ob Schallschutzmaßnahmen im B-Plan festgesetzt werden müssen, ist ein Schallgutachten zu erstellen und vorzulegen.	Um Konflikten vorzubeugen und Maßnahmen sowie Festlegungen abzuleiten, wurde eine schallschutztechnische Untersuchung, auch mit Blick auf Lärmimmissionen der zukünftig reaktivierten Bahnstrecke Soltau-Lüneburg, durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in der Abwägung sowie in der Festlegung von Maßnahmen/Festsetzungen berücksichtigt.
1.9	<u>Bodenschutz (FD Umwelt)</u> Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Schädliche Bodenveränderungen sind derzeit nicht bekannt.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.10	<u>Klimaschutz (FD Klimaschutz, Kreisentwicklung, Wirtschaft)</u>	
1.10.1	Der Landkreis Lüneburg hat sich zum Ziel gesetzt, klimaneutral zu werden. Der Ausbau von erneuerbaren Energien ist eine entscheidende Stellschraube auf dem Weg zur Dekarbonisierung des Energiesektors. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB kann die Ausgestaltung von Gebäuden durch Vorgaben zur Dachform, Dachneigung und Firstrichtung so vorgegeben werden, dass diese potenziell zur Nutzung von erneuerbaren Energien geeignet sein müssen. Auch die Ausrichtung der Gebäude Richtung Süden sowie die Vermeidung von Verschattung potentieller Solar-Anlagen dient der Vereinfachung der Gewinnung von erneuerbaren Energien (§9 Abs 1 Nr. 2a BauGB und §9 Abs 1 Nr. 10 BauGB).	Wird zur Kenntnis genommen.
1.10.2	Durch eine hohe Kompaktheit der Baukörper können Energieverluste über die Gebäudeaußenflächen minimiert werden. Eine kompakte Bauform trägt bauphysikalisch dazu bei, das zu beheizende Gebäudevolumen bzw. die Energiebezugsfläche im Verhältnis zur Außenfläche gering zu halten (A/V bzw. A/EBF-Verhältnis). Die Folge ist ein geringerer Wärmeverlust über die wärmeabgebenden Außenflächen. Nach §9 Abs 1 Nr. 1 BauGB kann die Art und das Maß der baulichen Nutzung	Wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	festgeschrieben werden. Darunter fällt auch die Kompaktheit der Baukörper.	
1.10.3	Zudem weise ich darauf hin, dass laut § 32a NBauO bei der Errichtung von Gebäuden bzw. der Veränderung am Dach, die mindestens eine Dachfläche von 50 m ² aufweisen, mindestens 50% der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten sind.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.10.4	Laut Gebäudeenergiegesetz dürfen in Neubauten in Neubaugebieten ab sofort nur noch Heizungen eingebaut werden, die mit mindestens 65% erneuerbarer Energien betrieben werden. Bei der Erschließung neuer Baugebiete sollte daher durch die Erstellung eines Energiekonzeptes eine regenerative Wärmeversorgung geplant und durch entsprechende Festsetzungen in der Bauleitplanung sichergestellt werden. Im Rahmen der B-Planaufstellung könnten geeignete Liegenschaften, die sich für die Erstellung eines Nahwärmenetzes eignen, identifiziert und planerisch weiterführend bearbeitet werden. Flächen für die Errichtung von Versorgungseinrichtungen müssten im B-Plan festgesetzt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.10.5	Aus Sicht der Klimaanpassung gilt es zu beachten, dass das Plangebiet gemäß den Starkregenhinweiskarten des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie (BKG) (verfügbar unter geoportal.de) im Falle eines Starkregenereignisses eine außergewöhnliche Überflutungstiefe sowie eine außergewöhnlich hohe Fließgeschwindigkeit aufweist. Es wird daher dringend eine Untersuchung vor Ort empfohlen.	Die Starkregenkarten werden berücksichtigt. Eine Baugrunderkundung mit Ergebnissen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde durchgeführt. Es erfolgen Ergänzungen der Begründung und des Umweltberichtes.
1.10.6	Bei der Fassaden- und Dachgestaltung ist zu beachten, dass dunkle Farbtöne Sonnenstrahlung stark absorbieren und somit zur Bildung von Wärmeinseln sowie zur Erhöhung der Umgebungstemperatur beitragen können. Helle, glatte Fassaden hingegen reflektieren das Sonnenlicht, was die Umgebungstemperatur senkt und den Energiebedarf für Kühlmaßnahmen reduziert. Zusätzlich zur Farbgestaltung sollte geprüft werden, ob die verpflichtende Begrünung von Dächern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt werden kann, da Gründächer sowohl die Versickerung von Regenwasser fördern als auch zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.11	<u>ÖPNV (FD Mobilität)</u> Aus Sicht des Fachdienstes Mobilität als Träger des straßengebundenen ÖPNV sowie als Träger der Schülerbeförderung bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorliegenden B-Plans. Belange des straßengebundenen ÖPNV sind nicht betroffen. In etwa 400 m vom Plangebiet und damit in fußläufiger Entfernung befindet sich die Haltestelle Schwindebeck. Dort verkehren die regionale Hauptlinie 5700, die Buslinien 5701, 5705 und 5707 sowie die Rufbuslinie 5751. Über diese Haltestelle ist das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet an den Busverkehr angebunden.	Wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.12	<u>Radverkehr (FD Mobilität)</u> Belange der Radverkehrscoordination sind nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.13	<u>Tageseinrichtungen für Kinder und Jugendliche (FD Jugendhilfe und Sport)</u> Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.14	<u>Gesundheit (FD Gesundheit)</u> Aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit gebe ich folgende Empfehlungen, um Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen:	
1.14.1	1. Allgemeine Bewertung Aus Sicht des öffentlichen Gesundheitsdienstes bestehen gegen das Vorhaben der Schaffung eines allgemeinen Wohngebiets in der dargestellten Form keine grundsätzlichen Bedenken. Die geplanten Festsetzungen und Maßnahmen zur Begrenzung der baulichen Dichte sowie zur Eingrünung tragen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse bei.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.14.2	2. Lärm Die vorgesehene Wohnnutzung grenzt im Osten unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet und befindet sich rund 60 m von der Bahnstrecke Lüneburg–Soltau entfernt. Für das geplante Allgemeine Wohngebiet gelten gemäß DIN 18005 die Orientierungswerte von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts. Die vorliegende Planung erkennt bestehende Lärmquellen, insbesondere im Hinblick auf landwirtschaftliche Emissionen und zukünftige Zugverkehre, an. Ergänzend verweist das Gesundheitsamt auf die Empfehlungen der WHO (2018): Für den Umgebungslärm durch Schienenverkehr empfiehlt die Weltgesundheitsorganisation aus gesundheitlicher Sicht einen Dauerschallpegel von ≤ 54 dB(A) (Lden) und einen nächtlichen Mittelungspegel von ≤ 44 dB(A) (Lnight) nicht zu überschreiten. Diese Schwellenwerte basieren auf Studien zu Herz-Kreislauf-Erkrankungen, Schlafstörungen und allgemeinem Wohlbefinden. Empfehlung: Es wird empfohlen, im Rahmen späterer Bauanträge eine schalltechnische Untersuchung (z. B. nach DIN 4109 oder DIN 18005) vorzusehen, um sicherzustellen, dass die WHO-Empfehlungswerte eingehalten werden können – insbesondere im Hinblick auf die mögliche Wiederaufnahme des Bahnverkehrs. Sofern Überschreitungen zu erwarten sind, sollten bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. durch Grundrissanordnung, Fensterqualität, Lüftung) berücksichtigt werden. Zusätzlich wird empfohlen, in den textlichen Festsetzungen oder der Begründung auf mögliche Lärmbelastungen hinzuweisen, um künftige Konflikte zu vermeiden („Hinweis auf landwirtschaftliche oder verkehrsbedingte Immissionen“).	Um Konflikten vorzubeugen und Maßnahmen sowie Festlegungen abzuleiten, wurde bereits im bauleitplanerischen Verfahren eine schallschutztechnische Untersuchung, auch mit Blick auf die Lärmimmissionen durch die zukünftig reaktivierte Bahnstrecke sowie das naheliegende Gewerbe, durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in der Abwägung sowie in der Festlegung von Maßnahmen/Festsetzungen berücksichtigt.

Bebauungsplan Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
3.3	Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichsoder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen werden oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.4	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg (Immissionsschutzbehörde) (23.06.2025)	
4.1	Gegen den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken. Das Einwirken von Betriebsbereichen gemäß § 3 Absatz 5a BImSchG auf das geplante Vorhabengebiet ist auszuschließen. Im Umfeld des Vorhabens sind keine entsprechenden Betriebsbereiche vorhanden. Als Immissionsschutzbehörde betreibe ich keine eigenen Planungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.2	Ich bitte um Übersendung einer schriftlichen Ausfertigung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte wird nachgekommen.
5.	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade (19.07.2025)	
5.1	Zum vorliegenden Entwurf weisen wir auf zwei in der Handwerksrolle eingetragene Betriebe hin, die von der Bauleitplanung betroffen sind. Die GIG Gesellschaft für Industrie- und Gebäudetechnik GmbH im Rehrhofer Weg 7 und der Installateur- und Heizungsbaubetrieb von [...] im Rehrhofer Weg 5 in 21388 Soderstorf befinden sich direkt anschließend nördlich des Geltungsbereiches.	Wird zur Kenntnis genommen.
5.2	Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Damit würden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Betrieben gelten. Allerdings können die beiden Handwerksbetriebe merkbare Schallemissionen z.B. durch Lade- und Lieferverkehr verursachen, die auf den Geltungsbereich einwirken und zu	Wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
5.3	<p>Störungen im geplanten Wohngebiet führen. Hinzu kommen betriebsbedingte Geräusche auf dem Betriebsgelände oder aus den Betriebsgebäuden.</p> <p>Der geplante Geltungsbereich befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO in unmittelbarer Nachbarschaft zu den genannten Handwerksbetrieben halten wir für konfliktfördernd. Eine schalltechnische Untersuchung erscheint uns unerlässlich, um das Konfliktpotential näher betrachten zu können. Die schalltechnische Untersuchung sollte auf jeden Fall mit den Betriebsinhabern abgestimmt werden.</p>	<p>Um Konflikten vorzubeugen und Maßnahmen sowie Festlegungen abzuleiten, wurde eine schallschutztechnische Untersuchung, auch mit Blick auf den gewerblichen Lärm, durchgeführt. Im Rahmen der schallschutztechnischen Untersuchung wurden die Betriebe beteiligt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in den Abwägungen sowie in der Festlegung von Maßnahmen/Festsetzungen berücksichtigt.</p>
5.4	<p>Die Bauleitplanung darf die bestehenden Betriebe nicht einschränken, die sich derzeit in einer Gemengelage nach § 34 BauGB mit Mischcharakter befinden. Abstands- oder Pufferflächen, aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen können zur Konfliktvermeidung beitragen. Der Plangeber sollte je nach Untersuchungsergebnis eventuell eine alternative Fläche für die Verwirklichung der Wohnbebauung bevorzugen und eine Bebauung des Außenbereiches vermeiden.</p>	<p>Auf die durchgeführte schalltechnische Untersuchung und daraus abgeleitete Maßnahmen und Festsetzungen zu Konfliktvermeidung wird verwiesen.</p>
5.6	<p>Zur Erörterung unserer Bedenken stehen wir gerne zur Verfügung. Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Abwägungsergebnis wird nach mitgeteilt. Zudem erfolgt eine weitere Einbindung im Rahmen der formellen Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB.</p>
6.	<p>Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Sellhorn (21.07.2025)</p> <p>6.1 Westlich an das Plangebiet grenzt – abgegrenzt durch den Rehrhofer Weg - ein ca. 40-jähriger Kiefern-Fichten-Mischwald. In der Strauchschicht findet sich Weide, Traubenkirsche und Naturverjüngung aus Aspe, Buche und Kirsche. Auf Grund ihrer Größe und Baumdichte weist diese mit Waldbäumen bestockte Fläche einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima auf. Es handelt sich hierbei um Wald im Sinne des § 2 NWaldLG. Waldränder besitzen als linienförmige Übergangsbiootope zwischen Wald und offener Landschaft mit ihrer großen Artenvielfalt eine hohe Bedeutung für den Artenschutz und den Biotopverbund. Sie bereichern das Landschaftsbild und schützen den Wald vor Aushagerung und Windwurf. Darüber hinaus haben sie eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft. In der vorliegenden Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 15 ist die Baugrenze in einem Abstand von ca. 22 m zum Waldrand geplant. Aus waldfachlicher Sicht ist dieser Abstand unzureichend.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Abstand der Baugrenze zum Wald wird vorliegend als ausreichend erachtet (siehe nachfolgende Ausführungen).</p>

Bebauungsplan Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
6.2	<p>Zur Wahrung des Landschaftsbildes, als Sicherheitsabstand bei Sturmschäden und zur Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung wird im LROP ein Abstand zwischen Waldrändern und der Bebauung / sonstigen störenden Nutzungen von ca. 100 m genannt.</p> <p>Ich bitte den vorgenannten Abstand zum Wald in der Bauleitplanung grundsätzlich zu berücksichtigen.</p>	<p>In Kap. 3.2.1 03 S.2 des LROP Niedersachsen wird folgender Grundsatz formuliert: <i>„Waldränder sollen von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten.“</i></p> <p>In der Begründung wird weitergehend aufgeführt: <i>Eines besonderen Schutzes und der Pflege bedürfen die Waldränder mit ihrer erhöhten Artenvielfalt an Pflanzen und Tieren als Übergänge zwischen dem Inneren des Waldes und der offenen Feldflur bzw. zu nahen Siedlungsbereichen. Waldränder haben zudem eine wichtige Klima- und Artenschutzfunktion. Als Orientierungswert zur Wahrung dieser Funktionen ist ein Abstand von ca. 100 Metern zwischen Waldrändern und Bebauung bzw. sonstigen störenden Nutzungen geeignet und kann bei Planungen zugrunde gelegt werden. Dieser Abstand dient zur Wahrung des Landschaftsbildes, als Sicherheitsabstand bei Sturmschäden und zur Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung.“</i></p> <p>Im aktuellen RROP des Landkreises Lüneburg von 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 wird unter Bezug auf den Grundsatz des LROP folgendes Ziel formuliert:</p> <p><i>3.2.1 [08] „Wald sowie sämtliche Waldränder einschließlich einer Übergangszone sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Da die Bebauung in diesen Bereichen stets eine erhebliche Einschränkung der Waldfunktionen nach sich zieht, darf sie nur erfolgen, wenn die übrigen Ziele der Raumordnung und städtebauliche Gründe dies zwingend erfordern. Ein artenreicher und vielfältiger Aufbau des Waldrandes ist zu fördern und zu entwickeln.“</i></p> <p>In der Begründung der ersten Änderung des RROPs wird die Beachtung des innerhalb des im Landes-Raumordnungsprogramm festgelegten Abstand zwischen Wald und Bebauung von 100 m genannt. Ebenfalls müsse ein Mindestabstand von 30 m eingehalten werden. Beide Abstandvorgaben sind nicht als Ziel oder Grundsatz innerhalb des Regionalen Raumordnungsprogrammes bzw. Landesraumordnungsprogrammes verankert.</p>

Bebauungsplan Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
		<p>Sowohl aus dem RROP als auch LROP lässt sich somit keine konkrete Zielvorgabe mit Abständen entnehmen. Der Abstand zwischen Waldrand und entsprechender Bebauung unterliegt somit einem gewissen Ermessensspielraum unter der Betrachtung lokaler Gegebenheiten.</p> <p>Es ist vielmehr zu prüfen, ob eine Bebauung in Waldnähe eine erhebliche Einschränkung der Waldfunktionen nach sich zieht. Hierbei sind u. a. die in der Stellungnahme genannten Aspekte, nämlich die Wahrung des Landschaftsbildes, der Sicherheitsabstand bei Sturmschäden und die Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung, zu berücksichtigen.</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung des Waldes ist unter Betrachtung der lokalen Gegebenheiten sowie des Abstandes der möglichen (Wohn)Bebauung zum Wald von mind. 22 m nicht zu erwarten.</p> <p>Hintergrund ist die Vorprägung der Flächen. Zwischen Wald und Plangebiet befindet sich die mit seiner Versiegelung und Verkehren einhergehende Straße „Rehrhofer Weg“. Darüber hinaus befinden sich bereits südlich und gegenüberliegend des Waldes Wohnbebauungen, die ebenfalls einen Abstand von ca. 22 m. aufweisen. Mit der beabsichtigten Bebauung, die einen Lückenschluss bereits bestehender Bebauungen beinhaltet, sowie aufgrund der Zäsur der Straße Rehrhofer Weg, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Hinblick auf den Wald zu erwarten.</p> <p>Sturmschäden an der neuen Bebauung sind aufgrund des Abstandes von mind. 22 m mit der dazwischenliegenden Straße unwahrscheinlich. In der Vergangenheit ist es auch nicht zu solchen, die Flächen des Bebauungsplanes betreffend, gekommen.</p> <p>Der Waldeigentümer, der gleichzeitig zum großen Teil Eigentümer über Teilbereiche des Plangebietes ist, ist über die Bauleitplanung informiert.</p>

Bebauungsplan Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
6.3	<p>Sollte in diesem Einzelfall von dem o.g. Orientierungswert abgewichen werden, bitte ich aus Gründen</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Gefahrenabwehr, • der Waldbrandvorsorge, • der Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung (Urteil des VGH Mannheim v. 07.12.1988 – 3 S 2993/88) • und aus waldökologischen Gründen <p>den Mindestabstand von einer Baumlänge (rd. 30 m) zwischen dem Wald und der geplanten Baugrenze einzuhalten (siehe auch § 1 (6) Ziffer 1 BauGB, § 3 (1) NBauO).</p> <p>Ich bitte um die Anpassung der Planzeichnung.</p>	<p>Es besteht somit ferner die Möglichkeit privatrechtlich eine Haftungsverzichtserklärung und Haftungsfreistellungserklärung seitens der neuen Grundstückseigentümer und dem Waldbesitzer abzugeben und ergänzend grundbuchrechtlich zu sichern.</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzten Baugrenzen den (zukünftigen) Bauherren ferner die Möglichkeit offenlassen, mit der Bebauung auch mehr als 22 m Abstand vom Wald einzuhalten, um das Risiko von Sturmschäden zu vermindern. Dies obliegt dann der Abwägung der Privaten. § 15 BauNVO gilt unabhängig.</p> <p>Durch den Bebauungsplan wird zuletzt kein zusätzlicher technischer Aufwand bei der Waldbewirtschaftung evoziert. Die Bebauungsplanflächen sind nach Rücksprache mit dem Waldeigentümer für die Waldbewirtschaftung nicht erforderlich und wurden auch in der Vergangenheit dafür nicht gebraucht.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen kann vom Orientierungswert abgewichen werden.</p> <p>Auch der Fachdienst Umwelt des Landkreises Lüneburg kommt in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung zu dem Ergebnis, dass waldrechtliche Belange nicht betroffen sind.</p> <p>Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen ist eine Unterschreitung des geforderten Mindestabstandes von 30 m zwischen Wald und Baugrenze um 8 m auf dann mind. 22 m vertretbar. Von einer Anpassung der Planzeichnung wird zugunsten einer Flexibilität der zukünftigen Bauherren in der Bebauung daher abgesehen.</p> <p>Hinsichtlich der aufgeführten Punkte zur Gefahrenabwehr sowie der Vermeidung von zusätzlichem technischem Aufwand bei der Waldbewirtschaftung wird auf vorgenannte Ausführungen verwiesen. Im Gegensatz zum zugrundeliegenden Falls des Urteils des VGH Mannheim beträgt der Abstand des Waldes zur Neubebauung deutlich</p>

Bebauungsplan Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
		<p>mehr als 3 m, zudem besteht die Möglichkeit Haftungsverzichtserklärung und Haftungsfreistellungserklärung.</p> <p>Hinsichtlich der Waldbrandvorsorge wird auf die Zäsur der versiegelten Straße des Rehrhofers Weges zwischen Wald und möglicher Neubebauung verwiesen, die das Brandrisiko und Überschlagsrisiko als Schneise und versiegelte Fläche deutlich reduziert.</p> <p>Ein Funkenflug ist aufgrund der zu erwartenden Heizsysteme (ohne offenes Feuer) nicht zu erwarten. Das VGH Baden-Württemberg hat in seinem Urteil vom 31.08.1995 - 8 S 1719/95 unabhängig davon festgestellt, dass aufgrund eines Schornsteins, der mind. 18 m vom Waldrand entfernt ist (vorliegend werden es deutlich mehr als 18 m sein) keine Gefahren zu befürchten sind.</p> <p>Auch waldökologische Gründe sind aufgrund der Vorprägung der Flächen nicht betroffen. Zwischen Wald und Plangebiet befindet sich eine anthropogene Zäsur mit der Straße „Rehrhofer Weg“. Zudem befinden sich gegenüberliegend des Waldes sowie südlich bereits Wohnbebauung in einem ähnlichen Abschluss. Es ist aufgrund vorgenannter Aspekte nicht ersichtlich, dass der Wald in seinen ökologischen Funktionen erheblich beeinträchtigt würde.</p> <p>Auch der Fachdienst Umwelt des Landkreises Lüneburg kommt in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung zu dem Ergebnis, dass waldrechtliche Belange nicht betroffen sind.</p>
7.	<p>Polizeiinspektion Lüneburg/Lüchow-Dannenberg/Uelzen (17.06.2025)</p> <p>7.1 Gegen den obigen Vorentwurf des Bebauungsplanes „Schwindebeck Rehrhofer Weg“ bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen (18.06.2025)</p> <p>8.1 Gegen die Planungen besteht aus agrarstruktureller sowie landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
8.2	Zwar wird durch die baulichen Planungen der Landwirtschaft Fläche entzogen, dieses sehen wir durch die Kleinteiligkeit der Fläche und des geringen Ertragsniveaus des Bodens als zumutbar an. Zudem fügt sich die Planfläche zwischen bereits vorhandener Wohnbebauung ein, was wir aus agrarstruktureller Sicht begrüßen.	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Deutsche Telekom Technik GmbH (19.06.2025)	
9.1	Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließung im Bauplanungsgebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
10.	Avacon Netz GmbH (22.09.2025)	
10.1	<p>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB_B-Plan "Schwindebeck, Rehrhofer Weg", Gemeinde Soderstorf, grundsätzlich keine Einwände erheben.</p> <p>Die Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen.</p> <p>Aufgrund der zukünftigen Anforderungen an die Energieversorgung, ist im geplanten Gebiet die Erschließung mit einem Gasnetz nicht vorgesehen.</p> <p>Zur Erschließung des Stromnetzes ist ggf. der Bau zusätzlicher Trafostationen erforderlich. Der genaue Standort kann im Rahmen der Detailplanung abgestimmt werden. Für den Bau einer Trafostation wird eine Fläche von ca. 5 x 7 m im öffentlichen Bereich als Standort benötigt.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns an den weiteren Planungen.</p> <p>Für die Planung und den rechtzeitigen Ausbau unseres Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Zwecks Festlegung der Leitungstrassen halten wir im Zuge der Erschließungsplanung ein gemeinsames Koordinierungsgespräch mit allen Ver- und Entsorgern für erforderlich.</p> <p>Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigefügten Plänen. Die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien sowie weiteren Anweisungen entnehmen Sie bitte der ebenfalls beigefügten "Avacon Leitungsschutzanweisung". Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Die Avacon Netz GmbH wird an den weiteren Beteiligungsschritten beteiligt.

Bebauungsplan Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	

Folgende Träger öffentlicher Belange brachten keine Anregungen oder Bedenken vor:

- Der Wasserverband der Ilmenau-Niederung ist von der o.g. Planung nicht betroffen (18.06.2025)
- In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen oder -anlagen. Die EWE NETZ GmbH ist daher nicht betroffen. (17.06.2025)
- Die Gemeinde Bispingen nimmt die Planungsabsichten zur Kenntnis. Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht. (20.06.2025)
- Die Gemeinde Betzendorf nimmt die Planung zum B-Plan „Schwindebeck, Rehrhofer Weg, der Gemeinde Soderstorf zur Kenntnis. Hinweise oder Bedenken werden nicht erhoben (11.07.2025).
- Nach Prüfung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass seitens der Samtgemeinde Gellersen keine Belange betroffen sind und keine Anregungen gemacht werden. (11.07.2025)

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

- Stadt Munster
- Samtgemeinde Salzhausen
- Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf
- Samtgemeinde Hanstedt
- Samtgemeinde Ilmenau
- Gemeinde Amelinghausen
- Gemeinde Egestorf
- Gemeinde Eyendorf
- Gemeinde Gödenstorf
- Gemeinde Oldendorf
- Gemeinde Rehlingen
- Gemeinde Soderstorf
- Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg (IHK)
- Gesellschaft für Eisenbahnaufsicht (LEA)
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)
- Purena
- Schieneninfrastruktur Ost-Niedersachsen GmbH (SinON)
- Eisenbahn Bundesamt (EBA)
- vodafone

Gemeinde Sonderstorf

Bebauungsplan Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Seite 16

Aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.