

A: Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Anregung
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.
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.
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.
1.1.4	Das Flächensparziel nach 3.1.1 01 RROP ist abzarbeiten. Dabei sind parallele Planungen in der Samtgemeinde einzureichen.
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.
1.1.6	Der Schutz der Bevölkerung vor Lärm durch die voraussichtlich zu reaktivierende Bahnstrecke Lüneburg - Soltau ist sicherzustellen (s. Stellungnahme Immissionsschutz).
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.
1.2	<u>Bauordnung (FD Bauen)</u>
	Es bestehen aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Bedenken oder Hinweise gegen den Bebauungsplan.
1.3	<u>Brandschutz (FD Bauen)</u>

Bebauungsplan Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“

Umweltbezogene Informationen – Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Anregung
1.3.1	<p>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 m³/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.</p> <p>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.</p>
1.4	<p><u>Bodendenkmalschutz (FD Umwelt)</u></p>
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>
1.5	<p><u>Natur- und Landschaftsschutz (FD Umwelt)</u></p>
1.5.1	<p>Planzeichnung Die Beschriftung „PF“ in der privaten Grünfläche ist nicht in der Planzeichnung aufgenommen.</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>
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>
1.6	<p><u>Wald (FD Umwelt)</u> Waldrechtliche Belange sind nicht betroffen. Der gegenüberliegende Wald ist vom Plangebiet nicht umfasst.</p>

Bebauungsplan Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“

Umweltbezogene Informationen – Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Anregung
1.7	<p><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.</p>
1.8	<p><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.</p>
1.9	<p><u>Bodenschutz (FD Umwelt)</u> Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Schädliche Bodenveränderungen sind derzeit nicht bekannt.</p>
1.10	<p><u>Klimaschutz (FD Klimaschutz, Kreisentwicklung, Wirtschaft)</u></p>
1.10.1	<p>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).</p>
1.10.2	<p>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 festgeschrieben werden. Darunter fällt auch die Kompaktheit der Baukörper.</p>
1.10.3	<p>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 m² aufweisen, mindestens 50% der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten sind.</p>
1.10.4	<p>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.</p>
1.10.5	<p>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.</p>

Bebauungsplan Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“

Umweltbezogene Informationen – Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Anregung
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.
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.
1.12	<u>Radverkehr (FD Mobilität)</u> Belange der Radverkehrskoordination sind nicht betroffen.
1.13	<u>Tageseinrichtungen für Kinder und Jugendliche (FD Jugendhilfe und Sport)</u> Keine Bedenken.
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.
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“).

Bebauungsplan Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“

Umweltbezogene Informationen – Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Anregung
1.14.3	<p>3. Trinkwasser Die sichere Versorgung mit Trinkwasser ist gemäß den Vorgaben der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sicherzustellen. Hierzu wird empfohlen, die zuständigen Fachbehörden rechtzeitig einzubinden. Aus hygienischer Sicht bestehen keine Einwände, sofern die Erschließung der Grundstücke an ein anerkanntes Trinkwassernetz und eine gesicherte Abwasserbeseitigung erfolgt.</p>
1.14.4	<p>4. Empfehlungen Eine Sensibilisierung zukünftiger Anwohnerinnen und Anwohner für landwirtschaftliche Emissionen sowie für potenziell erhöhte Lärmbelastungen durch Bahnverkehr sollte im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen (z. B. in Form eines Hinweises in den Festsetzungen oder der Begründung). Die in der Planung enthaltenen Vorgaben zur Eingrünung und Pflanzenauswahl sind aus Sicht des Gesundheitsschutzes ausdrücklich zu begrüßen. Eine regelmäßige Pflege und Erhaltung sind dabei sicherzustellen.</p>
2.	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade (19.07.2025)
2.1	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.
2.2	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 Störungen im geplanten Wohngebiet führen. Hinzu kommen betriebsbedingte Geräusche auf dem Betriebsgelände oder aus den Betriebsgebäuden.
2.3	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.
2.4	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.
2.6	Zur Erörterung unserer Bedenken stehen wir gerne zur Verfügung. Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit.
3.	Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Sellhorn (21.07.2025)
3.1	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.

Bebauungsplan Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“

Umweltbezogene Informationen – Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Anregung
3.2	<p>Waldränder besitzen als linienförmige Übergangsbiopte 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.</p> <p>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>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. Ich bitte den vorgenannten Abstand zum Wald in der Bauleitplanung grundsätzlich zu berücksichtigen.</p>
3.3	<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>
4.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen (18.06.2025)
4.1	Gegen die Planungen besteht aus agrarstruktureller sowie landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken.
4.2	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.