

a) Aus anliegender Tabelle ist ersichtlich, welche Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt wurden und wer eine Stellungnahme abgegeben hat:

Nr.	TÖB	Eingang Stellungnahme		
		mit Anregung	ohne Anregung	keine
1	Agentur für Arbeit Lüneburg			x
2	Amt für Regionale Landesentwicklung BZ Ost		31.07.2017	
3	Avacon Netz GmbH	28.08.2017		
4	Hansestadt Lüneburg			x
5	Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg	07.08.2017		
6	Kabel Deutschland GmbH & Co.KG	18.08.2017		
7	Kreishandwerkerschaft Lüneburg			
8	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	16.08.2017		
9	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung	29.08.2017		
10	Landkreis Lüneburg	31.08.2017		
11	Landwirtschaftskammer Hannover			
12	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege	31.07.2017		
13	Samtgemeinde Scharnebeck			x
14	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt		07.08.2017	
15	Stadt Bleckede			x
16	Samtgemeinde Ostheide	30.08.2017		
17	Gemeinde Wendisch Evern			x
18	Gemeinde Barendorf			x
19	Niedersächsisches Forstamt Göhrde			x
20	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Uelzen			x
21	Deutsche Telekom Technik GmbH	01.08.2017		
22	Finanzamt Lüneburg			x
23	Gemeinde Bienenbüttel			x
24	GFA Lüneburg - gkAöR		02.08.2017	
25	Handwerkskammer Lüneburg-Stade		31.07.2017	
26	Kirchenkreisamt Lüneburg			x
27	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	17.08.2017		
28	Niedersächsische Landesforsten			x
29	Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung			x
30	Niedersächsische Landesbehörde			x
31	Polizeiinspektion Lüneburg			x
32	Staatliches Baumanagement Lüneburg			x

Datum	Stellungnahme öffentlicher Träger	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
2 31.07.2017	<p>Amt für Regionale Landesentwicklung BZ Ost</p> <p>Hiermit nehme ich für das - Dezernat 4.2 - Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg (ArL LG) wie folgt Stellung - zu ihnen im Betreff benannten Planungen.</p> <p>Zu der mir von Ihnen übermittelten Fachplanung (siehe Betreff) habe ich keine Anregungen, Hinweise und Bedenken:</p> <p>In dem von den Fachplanungen betroffenen Bereich gibt es keine laufenden oder geplanten Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz. Deshalb gibt es aus flurbereinigungsrechtlicher und flurbereinigungstechnischer Sicht keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise zu Ihren im Betreff genannten Planungen.</p> <p>Diese Stellungnahme erfolgt ausschließlich per E-Mail.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
3 28.08.2017	<p>Avacon Netz GmbH</p> <p>Im Bereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Volkstorf Süd-West, 1. Änderung/Gemeinde Vastorf Nr. 50.2 „Westring“ befindet sich unsere 110-kV-Hochspannungsfreileitung LH-10-1175, Lüneburg – Dahlenburg (Mast 042-Mast 046)</p> <p>Die Abstände zu den Hochspannungsfreileitungen sind in der DIN EN 50341-2-4 (V-de 0210-2-4) geregelt.</p> <p>Innerhalb des Leitungsschutzbereichs ist die zulässige Arbeits- und Bauhöhe begrenzt. Die Breite des Schutzbereiches zwischen Mast .042 und Mast .046 beträgt 30,0 m. Von der Leitungssache gemessen jeweils 15,0 m.</p> <p>Gemäß DIN EN 50341-1 müssen zur Oberfläche neu geplanter Straßen und Verkehrswege die Sicherheitsabstände im Freileitungsbereich gewährleistet sein. Die maximale Gradientenhöhe der Fahrbahn im Bereich H4, darf 68,77 m ü. NN nicht überschreiten.</p> <p>Der Abstand der geplanten Straßenverkehrsfläche zum sichtbaren Mastfundament darf 10,0 m nicht unterschreiten. Dies betrifft speziell den Mast 044. Für Mast 044 ist zusätzlich ein Anfahrerschutz vorzusehen. Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit uns im Detail abzustimmen. Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z. B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.</p>	<p>Die Anregung ist mit dem Hinweis Nr. 4 berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis Nr. 4 beinhaltet eine allgemeine Aussage bezüglich der Abgrabungen an allen Maststandorten innerhalb des Leitungsschutzbereichs. So dürfen diese grundsätzlich nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit dem Leitungsträger (Avacon Netz GmbH) abzustimmen. Wie angemerkt wird der Hinweis um einen Satz, dass die Maststandorte für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät zugänglich sein müssen, ergänzt.</p>

Datum	Stellungnahme öffentlicher Träger	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Die Grenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV Ausgabe 08/2013) werden eingehalten.</p> <p>Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches müssen mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt werden.</p> <p>Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Anlage der geplanten Beleuchtungseinrichtungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches wird in Abstimmung mit der Avacon Netz GmbH erfolgen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. (vgl. Planzeichenerklärung Nr. 8 Hauptversorgungsleitungen)</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>
5	<p>Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg</p> <p>Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 24.07.2017, mit dem Sie der IHK Lüneburg-Wolfsburg Gelegenheit geben, zur o.g. Planung Stellung zu nehmen.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Vastorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im bestehenden Industriegebiet Volkstorf Süd-West schaffen. Zur Konkretisierung des Begriffs „zentrenrelevant“ bezieht sich der Planentwurf auf das niedersächsische Landes-Raumordnungsprogramm (LROP). Die Festsetzungen des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Größe pro Betrieb auf 800 m² Verkaufsfläche begrenzen. Zudem wird eine Obergrenze für eine mögliche Agglomeration mehrerer Betriebe im Plangebiet von insgesamt 2.200 m² Verkaufsfläche festgesetzt. Den Planunterlagen liegt eine Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse des Büros Dr. Lademann & Partner (DLP) aus Juni 2016 bei, mit dem der Gutachter die vorgesehene Einzelhandelsagglomeration als „atypisch“ im Hinblick auf § 11 Abs. 3 BauNVO ansieht. Er kommt damit zu dem Ergebnis, dass „im Plangebiet keine raumbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekte entstehen werden“ und deshalb die Planung nicht unter die Regelungskompetenz des LROP bzw. des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Lüneburg falle.</p> <p>Die vorliegende Planung ist u.E. deshalb rechtlich nur möglich, wenn die Ziele des niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogrammes 2017 keine Anwendung finden. Ansonsten scheidet die Planung schon alleine am Konzentrationsgebot. Dieses LROP-Ziel gibt vor, dass großflächige Einzelhand-</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Feststellung, dass das Konzentrationsgebot hier erfüllt sei, da Vastorf keine zentralörtliche Funktion zukomme, ist korrekt. Daher wurde im Gutachten auch empfohlen, die maximale Verkaufsfläche je Betrieb auf 800 qm zu</p>

Datum	Stellungnahme öffentlicher Träger	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>deisvorhaben (also auch Einzelhandelsagglomerationen) nur im zentralen Siedlungsgebiet von zentralen Orten zulässig sind. Der Gemeinde Vastorf wird allerdings - im Gegensatz zu den Grundzentren Neetze und Barendorf - innerhalb der Samtgemeinde Ostheide keine entsprechende Funktion durch das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg zugewiesen.</p> <p>Eine entsprechend notwendige Begründung einer Atypik kann aus Sicht der IHK für die vorliegende Planung allerdings nicht erkannt werden. Diesbezüglich verweisen wir auf den von Landwirtschaftsministerium (ML) öffentlich zugänglichen und zitierfähigen Entwurf der Arbeitshilfe zum Kapitel 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP (Stand: 22.05.2017). Darin heißt es hinsichtlich der Herleitung von atypischen Fällen unter Punkt 2.4 auf Seite 14:</p> <p>„Die Rechtsprechung erkennt an, dass sich eine solche Atypik beispielsweise aus einer besonderen Betriebsweise, einer besonders gelagerten Sortimentsstruktur oder besonderen standörtlichen Bedingungen eines Vorhabens ergeben kann. Erforderlich sind dabei immer Umstände, die das konkrete Vorhaben von denjenigen „Standardfaktoren“ unterscheidet, die bereits bei der Planung aufgearbeitet wurden. Je differenzierter ein Regelungswerk in Bezug auf Vorhabentypen und Standortmöglichkeiten ist, umso seltener sind die eventuellen atypischen Anwendungsfälle, die nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung haben können. Im Rahmen der vergangenen LROP-Fortschreibungen wurden sämtliche zum jeweiligen Planungszeitpunkt bekannten und vorbereiteten Vorhabentypen, Sortimente und Standortkonstellationen mit betrachtet [...] Marktübliche „Standardvorhaben“ können insofern unter raumordnerischen Gesichtspunkten in aller Regel keine atypischen Vorhaben sein.“</p> <p>Die vorliegende Planung lässt jegliche nicht-zentrenrelevanten Sortimente zu, solange sie sich im Rahmen der festgesetzten Verkaufsflächenbegrenzungen bewegen. Damit handelt es sich eindeutig um die vom ML in der Arbeitshilfe genannten Standardvorhaben, für die bereits sehr differenzierte Regelungen gelten und anzuwenden sind. Die Begründungen für eine atypische Fallkonstellation, die Dr. Lademann & Partner im Kapitel 7.3 des o.g. Gutachtens ausführt, führen u.E. zu keinem abweichenden Ergebnis. Die Einschätzung, dass z.B. Fachmärkte wie Baumärkte, Möbelmärkte, Garten-</p>	<p>begrenzen, was im B-Plan so auch umgesetzt worden ist. Gemäß der Anregung wird durch die aktuellen Festsetzungen im B-Plan das Entstehen einer Einzelhandels-Agglomeration ermöglicht. Nach Kap. 2.9 der Arbeitshilfe zum Kapitel 2.3 des LROP 2017 gelten für Agglomerationen die gleichen Vorgaben wie für ein einzelnes, raumbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt. Es stellt sich aber die Frage, ob die im Plangebiet theoretisch denkbaren Einzelhandelsnutzungen überhaupt raumbedeutsam sind und die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO greift oder ob hier eine atypische Fallkonstellation vorliegt. Aus Gutachtersicht handelt es sich im vorliegenden Fall um eine atypische Fallkonstellation (Detaillierte Ausführung hierzu s.u.).</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Um die Frage zu klären, ob die Festsetzungen im B-Plan die Entstehung raumbedeutsamer Einzelhandelsvorhaben ermöglichen oder ob Anhaltspunkte für eine atypische Fallkonstellation bestehen, für die die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO gilt, wurde im Rahmen der Potential- und Verträglichkeitsanalyse ein Atypik-Nachweis durchgeführt. Die Gutachter kamen dabei zu dem Ergebnis, dass für die Planung sowohl auf betrieblicher als auch auf städtebaulicher Ebene eine Atypik besteht.</p> <p>Gemäß den Ausführungen des LROP kann sich eine Atypik aus einer besonderen Betriebsweise, einer besonders gelagerten Sortimentsstruktur oder besonderen standörtlichen Rahmenbedingungen ergeben. Das OVG Münster hat in einer richtungsweisenden Entscheidung vom 2.12.2013 (2 A 1510/12) aufgezeigt, dass der Bauherr zunächst darzulegen hat, dass sein Vorhaben aufgrund seines Betriebstyps oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu den typischerweise vom Gesetzgeber als schädlich angesehenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählt. In einer zweiten Stufe ist dann zu prüfen, ob durch das Vorhaben schädliche Auswirkungen zu erwarten sind. Von einer atypischen Situation kann gesprochen werden, wenn diese positiv von der betrieblichen und städtebaulichen Fallkonstellation abweicht, die bei der Einführung der Sondergebietspflicht für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten durch die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO als typisch zu Grunde gelegt worden ist. Die Verordnung geht von großen Betrieben mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten an städtebaulich nicht integrierten Standorten aus, die sich negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung auswirken. Zweifelsfrei handelt es sich bei dem Plangebiet zwar um eine nicht-integrierte Lage. Allerdings erlauben die Festsetzungen im B-Plan ausschließlich die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Eine Konkurrenz zu den städtebaulich integrierten Lagen (zentrale Versorgungsbereiche und Standorte der wohnortnahen Grundversorgung)</p>

Datum	Stellungnahme öffentlicher Träger	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>märkte etc. aufgrund „deren Warenverkauf mit einem großen Flächenbedarf verbunden ist, die auf ein schmales Warensortiment beschränkt sind und die geringe Zentrenrelevanz haben“ (DLP 2016, S. 27) ist aus Sicht der IHK relevant für die Anwendung des Integrationsgebotes gemäß LROP, allerdings lässt sich dadurch keinesfalls eine betriebliche Besonderheit/Atypik ableiten. Auch die Ausführungen von DLP zu den städtebaulichen Aspekten sind aus Sicht der IHK nicht nachvollziehbar. DLP führt u.a. an, dass „der Einzugsbereich des Betriebs mit dem entsprechenden- den Warenangebot bisher unterversorgt ist“ (DLP 2016, S. 28). Diese Feststellung an sich wird von der IHK zwar nicht in Frage gestellt; allerdings kann damit entgegen der Einschätzung von DLP keinesfalls eine atypische Fallkonstellation begründet werden. Für die Nutzung der bestehenden Potenziale im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben/-agglomerationen sind innerhalb der Samtgemeinde durch das RROP die Grundzentren Neetze und Barendorf festgelegt. Die Regelungskompetenz des LROP ist mit dem Konzentrationsgebot an dieser Stelle eindeutig.</p>	<p>ergibt sich somit in dem vorliegenden Fall nicht, da der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel in diesen Lagen keine maßgebliche Bedeutung hat. Die hier bestehende Fallkonstellation weicht somit positiv von der dem § 11 Abs. 3 BauNVO zu Grunde liegenden Fallkonstellation ab.</p> <p>Auch die Ausführungen in Einzelhandelserlassen anderer Bundesländer machen deutlich, dass Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten das Charakteristikum der Atypik erfüllen.</p> <p>Im Einzelhandelserlass des Landes Brandenburg heißt es z.B.: „Bei der Beurteilung, ob eine Atypik vorliegt, kann das Warenangebot maßgeblich sein. Das Kriterium des Warenangebots deckt sich inhaltlich weitestgehend mit dem Begriff der „betrieblichen Besonderheit“, den das Bundesverwaltungsgericht vor Einführung des § 11 Absatz 2 Satz 4 BauNVO verwendet hat. Mit diesem Kriterium wird dem Umstand Rechnung getragen, dass aufgrund des besonderen Warenangebots bestimmte Betriebe ausnahmsweise trotz ihrer Größe keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO haben können. Diese Ausnahme ist anzunehmen, wenn Waren mit einem typischerweise großen Flächenbedarf verbunden sind und die Waren geringe Zentrenrelevanz haben. Dazu zählen Fachmärkte, die nur großflächig betrieben werden können, insbesondere Baustoff- und Baumärkte, Möbelmärkte, Märkte für Bodenbeläge, Garten-, Reifen- und Kraftfahrzeugmärkte. Weitere Ausnahmen können vorliegen, wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (zum Beispiel Gartenbedarf), bei Artikeln, die üblicherweise mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (zum Beispiel Kfz-Handel mit Werkstatt), und bei Artikeln, die in einer gewissen Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (zum Beispiel Baustoffhandel, Büromöbelhandel).“</p> <p>Die nach den Festsetzungen innerhalb des Plangebiets zulässigen Betriebe erfüllen die hier aufgeführten Kriterien weitgehend. So haben die zugelassenen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe typischerweise einen großen Flächenbedarf, da es sich bei den dort angebotenen Waren vor allem um großvolumige, sperrige Güter handelt (z.B. Möbel, Baustoffe etc.). Die zugelassenen Sortimente weisen weder im Allgemeinen noch im Speziellen in der SG Barendorf eine Zentrenrelevanz auf. Die Sortimente werden in den Ortskernen nicht angeboten, weshalb die Funktionsfähigkeit der Ortskerne auch nicht beeinträchtigt wird. Zudem kann aufgrund der Sortimentsbeschränkung, der Größenbeschränkung und der für nicht-zentrenrelevante Sortimente typischen Großvolumigkeit der Waren davon ausgegangen werden, dass sich jeweils nur ein schmales Warensortiment realisieren ließe (z.B. Fachgeschäfte für Fliesen, Gartenzäune etc.). Auch kommen für das Plangebiet aufgrund der abseitigen Standortlage weniger klassische Einzelhandelsbetriebe in Frage, sondern vor allem Betriebe, die im Kern eine handwerkliche Dienstleistung anbieten und diese mit einem auf ein sehr spezielles Sortiment fokussierten</p>

Datum	Stellungnahme öffentlicher Träger	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Nach Einschätzung der IHK kann Einzelhandel als Hauptnutzung von Betrieben - außerhalb von Sonder- und Kerngebieten in zentralen Orten – im vorliegenden Fall demnach nur rechtssicher zulässig sein, wenn großflächige Einzelhandelsagglomerationen mit planerischen Instrumenten wirkungsvoll verhindert werden. Dies kann durch die Kombination ergänzender Festsetzung, wie z.B. einer horizontale Gliederung unterschiedlicher Nutzungen und handelsbetrieben, Verbot unmittlbarer Sichtbeziehung zu anderen Geschäftsbetrieben, Verbot aufeinander verweisende Beschilderung oder Verbot gemeinsam nutzbarer Parkplätze erreicht werden. Zudem weisen wir darauf hin, dass nach aktueller Rechtsprechung die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen im Rahmen der BauNVO nicht gebietsbezogen, sondern nur grundstücks- bzw. vorhabenbezogen möglich ist.</p> <p>Zur Stärkung des produzierenden Gewerbes und der bestehenden Versorgungsstrukturen im Einzelhandel empfehlen wir grundsätzlich, den allgemeinen nach § 8 BauNVO zulässigen Einzelhandel durch textliche Festsetzungen in</p>	<p>Warenverkauf kombinieren (z.B. Tischlereien, Gartenbaubetriebe etc.). Zudem vermisch sich im nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel häufig die Grenze zwischen Großhandel und Einzelhandel. Für das Plangebiet denkbare Händler für Baustoffe, Büroausstattung, Sanitäreinrichtungen etc. sprechen im Kern keine Endverbraucher sondern gewerbliche Kunden an.</p> <p>Im Gutachten wird zudem nachgewiesen, dass bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 2.200 qm (die im B-Plan festgesetzt ist) auch keine negativen Auswirkungen auf die Zentralen Orte im Umfeld zu erwarten sind. Auch die zweite Ebene des Atypik-Nachweises ist somit erfüllt:</p> <p>Insgesamt kann festgehalten werden, dass Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten typischerweise zu denjenigen Betrieben zählen, für die auf der betrieblichen Seite eine Atypik nachgewiesen werden kann, da von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgehen. So wirken sich nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 800 qm je Betrieb und bis zu 2.200 qm insgesamt weder negativ auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche noch auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet aus. Vielmehr wird sich die Versorgungslage im Einzugsgebiet sogar noch verbessern, da der Raum mit nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten derzeit unterversorgt ist. Die Gutachter kommen daher zu dem Ergebnis, dass die Planung nicht raumbedeutsam ist und damit auch nicht gegen die Ziele der Raumordnung verstößt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Es werden innerhalb des Plangebietes drei Industriegebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelnutzungen definiert: Gl 3b, Gl 4b und Gl 5. In diesen Industriegebieten ist jeweils nur ein nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsbetrieb mit bis zu 800 qm Verkaufsfläche zulässig. In der Summe dürfen die ausgewählten Industriegebiete nicht mehr als 2.200 qm Verkaufsfläche zulassen. Zudem werden diese durch räumliche Zäsuren wie z.B. Verkehrsstraßen, Wald- und Grünflächen voneinander getrennt, um das Entstehen einer Agglomeration im Plangebiet zu verhindern (vgl. Planzeichnung).</p>

Datum	Stellungnahme öffentlicher Träger	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Gewerbe-/Industriegebieten auszuschließen, denn die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe-/Industriegebieten führt oftmals zu einer Erhöhung der Bodenpreise im betroffenen Gebiet und somit einen Wettbewerbsnachteil insbesondere für mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe. Außerdem kann ein Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbe-/Industriegebieten das knappe Flächenpotenzial für solche Nutzungen sichern, die z.B. aufgrund ihrer Emissionen auf Standorte mit einer größeren Entfernung zu Wohngebieten angewiesen sind. Angemessene Ausnahmen bezüglich des sog. Annex-Handels („Handwerker-Regelung“) sollten - wie im Bestandsplan bereits festgesetzt - bei derartigen Einzelhandelsausschlüssen allerdings ermöglicht werden.</p>	<p>Der Empfehlung wird nicht entsprochen. Durch eine geplante eingeschränkte Zulässigkeit der Einzelhandelbetriebe soll die Nutzungsstruktur im Industriegebiet in moderaterem Maße (max. 2.200 qm Verkaufsfläche) erweitert werden, um die Vermarktungschancen des Gebiets zu verbessern. Auch künftig soll der Standort als Industrie- und Gewerbegebiet mit ca. 12,6 ha überbaubaren Flächen fungieren und als solcher gestärkt werden. D.h., dass ein verschwindend geringer Flächenanteil des Industriegebietes für die nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung zulässig wäre und somit ausreichend Fläche für die Ansiedlung potenzieller Gewerbebetriebe vorhanden ist und keine negativen Auswirkungen auf die Bodenpreisentwicklung zu erwarten sind. Aufgrund der erheblichen Standortrestriktionen ist es ohnehin eher unrealistisch, dass sich in dem Plangebiet klassische Formen des Einzelhandels wie Baumärkte, Möbelmärkte etc. ansiedeln werden. Vielmehr soll das Industriegebiet für besondere Formen des Einzelhandels geöffnet werden, die sich gleichwohl in einem B-Plan nicht als festsetzungsfähige Betriebstypen definieren lassen. Darunter fallen z.B. fachspezialisierte Anbieter mit einem stark zugespitzten Sortiment, die auf eine spezielle Zielkundschaft ausgerichtet sind, oder Betriebe mit großen Ausstellungsflächen, die eher auf den gewerblichen Kunden als auf den Endverbraucher abzielen.</p>
6	<p>Kabel Deutschland GmbH & Co.KG Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 24.07.2017. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
8	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Untergrund der Planungsfläche sind keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, AZ. 305.4-24 110/2). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefahr kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Datum	Stellungnahme öffentlicher Träger	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	
9	<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung</p> <p>Aus katasterrechtlicher und katastertechnischer Sicht gibt es Bedenken, <u>Anregungen oder Hinweise:</u></p> <p>Die für das Plangebiet verwendete Plangrundlage entspricht in einigen Bereichen nicht mehr den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Daten. Es gibt u.a. Veränderungen an Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen.</p> <p><u>Mögliche Verfahrensvermerke:</u></p> <p><u>Planunterlage</u></p> <p>Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (AL-KIS), Gemarkung: Volkstorf Flur 1; Vastorf Flur 1, Maßstab 1:1000</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand von 11/2016).</p> <p>Bei Verwendung der Geobasisdaten (Kartendarstellungen) der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung bitte ich den Quellvermerk gem. den Datenbenutzungsbedingungen in jeder Karte/Luftbild anzubringen:</p> <p>© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg</p> <p>Eine Internetpräsentation hat zudem einen deutliche sichtbaren und in angemessener Größe gestalteten Link auf die Homepage des LGLN (www.lgn.niedersachsen.de) zu enthalten.</p> <p><u>Zu Plangebiet 3: (Vastorf Flur: 1)</u></p> <p>Bitte um Ergänzung der Flurstücksbezeichnungen 64/27 und 64/32. Der Grenzverlauf zwischen den beiden Flurstücken ist nicht erkennbar.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Entsprechend der Anregung wird der Verfahrensvermerk Planunterlage überarbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Datum	Stellungnahme öffentlicher Träger	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
10 31.08.2017	<p>Landkreis Lüneburg</p> <p>ich bedanke mich für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren und nehme zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Anregungen</p> <p>Die textlichen Festsetzungen des o.g. B-Plans, „Art der baulichen Nutzung“, Punkt 2.1. setzen fest: „In den Industriegebieten innerhalb des Geltungsberichts sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm je Betrieb und Sortiment zulässig, wobei die Gesamtverkaufsfläche von 2.200 qm in diesen Industriegebieten nicht überschritten werden darf. In den Industriegebieten ist der Anteil der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf max. 10 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche begrenzt.“ Anlass der Planung war, einen größeren Spielraum für die Entwicklung der Industriegebiete zu schaffen.</p> <p>Die Aussage, „das Konzentrationsgebot sei erfüllt, da sich der Standort des Plangebiets noch innerhalb des Zentralen Siedlungsgebiets befindet“, ist nicht korrekt. Das Konzentrationsgebot gibt vor, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben (dazu zählen auch Einzelhandelsagglomerationen) nur innerhalb des Zentralen Siedlungsgebiets der Zentralen Orte entstehen dürfen. Der Standort Volkstorf hat keine zentralörtliche Funktion und somit auch kein Zentrales Siedlungsgebiet. In der Samtgemeinde Ostheide sind Einzelhandelsprojekte ausschließlich innerhalb der Grundzentren Barendorf und Neetze zulässig. Darüber hinaus dürften in den Grundzentren nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten entstehen, wie in der Planung für den Standort Volkstorf vorgesehen.</p> <p>Laut Potential- und Verträglichkeitsanalyse des Büros Dr. Lademann und Partner können raumbedeutsame Auswirkungen durch Widerlegung der Vermutungsregel des § 11(3) BauNVO ausgeschlossen werden. Diese Wi-</p>	<p>Die Anregung wird z.T. berücksichtigt. Diese Feststellung ist korrekt. Daher wurde im Gutachten auch empfohlen, die maximale Verkaufsfläche je Betrieb auf 800 qm zu begrenzen, was im B-Plan so auch umgesetzt worden ist.</p> <p>In der Anregung wird darauf hingewiesen, dass die derzeitigen Festsetzungen im B-Plan das Entstehen einer Einzelhandelsagglomeration ermöglichen.</p> <p>Nach Kap. 2.9 der Arbeitshilfe zum Kapitel 2.3 des LROP 2017 gelten für Agglomerationen die gleichen Vorgaben wie für ein einzelnes, raumbedeut-sames Einzelhandelsgroßprojekt. Es stellt sich aber die Frage, ob die im Plangebiet theoretisch denkbaren Einzelhandelsnutzungen überhaupt raumbedeutsam sind und die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO greift oder ob hier eine atypische Fallkonstellation vorliegt. Aus Gutachtersicht handelt es sich im vorliegenden Fall um eine atypische Fallkonstellation (Detailierte Ausführung hierzu s.u.).</p> <p>Um jedoch eine mögliche Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration im Plangebiet zu vermeiden, wird die Festsetzung 2.1 dahingehend geändert, dass innerhalb des Geltungsbereichs drei räumlich voneinander getrennte Industriegebiete (Gl 3b, Gl 4b und Gl 5) für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen definiert werden. In diesen Industriegebieten ist jeweils nur ein nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsbetrieb mit bis zu 800 qm Verkaufsfläche zulässig. In der Summe dürfen die ausgewählten Industriegebiete nicht mehr als 2.200 qm Verkaufsfläche zulassen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Um die Frage zu klären, ob die Festsetzungen im B-Plan die Entstehung</p>

Datum	Stellungnahme öffentlicher Träger	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>derlegung soll durch einen Atypik-Nachweis erfolgen. Die in dem Gutachten aufgeführten Gründe für eine Atypik hinsichtlich betrieblicher Besonderheiten sowie der städtebaulichen Situation werden seitens des Landkreises Lüneburg nicht gesehen. Hierfür verweise ich auf den veröffentlichten Entwurf der „Arbeitshilfe zum Kapitel 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels des LROP“ (ML, Stand: 22.05.2017, Frage 2.4). Da es sich bei den vorgesehenen Betriebsformen um "marktübliche" Standardvorhaben handelt, welche aufgrund ihrer Sortimentsstruktur nicht an besondere (unverzichtbare) Standortbedingungen gebunden sind, wird keine Atypik gesehen.</p>	<p>raumbedeutender Einzelhandelsvorhaben ermöglichen oder ob Anhaltspunkte für eine atypische Fallkonstellation bestehen, für die die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO vorliegt, wurde im Rahmen der Potential- und Verträglichkeitsanalyse ein Atypik-Nachweis durchgeführt. Die Gutachter kamen dabei zu dem Ergebnis, dass für die Planung sowohl auf betrieblicher als auch auf städtebaulicher Ebene eine Atypik besteht.</p> <p>Gemäß den Ausführungen des LROP kann sich eine Atypik aus einer besonderen Betriebsweise, einer besonders gelagerten Sortimentsstruktur oder besonderen standörtlichen Rahmenbedingungen ergeben. Das OVG Münster hat in einer richtungsweisenden Entscheidung vom 2.12.2013 (2 A 1510/12) aufgezeigt, dass der Bauherr zunächst darzulegen hat, dass sein Vorhaben aufgrund seines Betriebstyps oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu den typischerweise vom Gesetzgeber als schädlich angesehenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählt. In einer zweiten Stufe ist dann zu prüfen, ob durch das Vorhaben schädliche Auswirkungen zu erwarten sind. Von einer atypischen Situation kann gesprochen werden, wenn diese positiv von der betrieblichen und städtebaulichen Fallkonstellation abweicht, die bei der Einführung der Sondergebietspflicht für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten durch die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO als typisch zu Grunde gelegt worden ist. Die Verordnung geht von großen Betrieben mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten an städtebaulich nicht integrierten Standorten aus, die sich negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung auswirken.</p> <p>Zweifelsfrei handelt es sich bei dem Plangebiet zwar um eine nicht-integrierte Lage. Allerdings erlauben die Festsetzungen im B-Plan ausschließlich die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Eine Konkurrenz zu den städtebaulich integrierten Lagen (zentrale Versorgungsbereiche und Standorte der wohnortnahen Grundversorgung) ergibt sich somit in dem vorliegenden Fall nicht, da der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel in diesen Lagen keine maßgebliche Bedeutung hat. Die hier bestehende Fallkonstellation weicht somit positiv von der dem § 11 Abs. 3 BauNVO zu Grunde liegenden Fallkonstellation ab.</p> <p>Auch die Ausführungen in Einzelhandelserslassen anderer Bundesländer machen deutlich, dass Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten das Charakteristikum der Atypik erfüllen.</p> <p>Im Einzelhandelserslass des Landes Brandenburg heißt es z.B.: „Bei der Beurteilung, ob eine Atypik vorliegt, kann das Warenangebot maßgeblich sein. Das Kriterium des Warenangebots deckt sich inhaltlich weitestgehend mit dem Begriff der „betrieblichen Besonderheit“, den das Bundesverwaltungsgericht vor Einführung des § 11 Absatz 2 Satz 4 BauNVO verwendet hat. Mit diesem Kriterium wird dem Umstand Rechnung getragen, dass aufgrund des beson-</p>

Datum	Stellungnahme öffentlicher Träger	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>deren Warenangebots bestimmte Betriebe ausnahmsweise trotz ihrer Größe keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO haben können. Diese Ausnahme ist anzunehmen, wenn Waren mit einem typischerweise großen Flächenbedarf verbunden sind und die Waren geringe Zentrenrelevanz haben. Dazu zählen Fachmärkte, die nur großflächig betrieben werden können, insbesondere Baustoff- und Baumärkte, Möbelmärkte, Märkte für Bodenbeläge, Garten-, Reifen- und Kraftfahrzeugmärkte. Weitere Ausnahmen können vorliegen, wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (zum Beispiel Gartenbedarf), bei Artikeln, die üblicherweise mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (zum Beispiel Kfz-Handel mit Werkstatt), und bei Artikeln, die in einer gewissen Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (zum Beispiel Baustoffhandel, Büromöbelhandel).“</p> <p>Die nach den Festsetzungen innerhalb des Plangebiets zulässigen Betriebe erfüllen die hier aufgeführten Kriterien weitgehend. So haben die zugelassenen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe typischerweise einen großen Flächenbedarf, da es sich bei den dort angebotenen Waren vor allem um großvolumige, sperrige Güter handelt (z.B. Möbel, Baustoffe etc.). Die zulässigen Sortimente weisen weder im Allgemeinen noch im Speziellen in der SG Barendorf eine <u>Zentrenrelevanz</u> auf. Die Sortimente werden in den Ortskernen nicht angeboten, weshalb die Funktionsfähigkeit der Ortskerne auch nicht beeinträchtigt wird. Zudem kann aufgrund der Sortimentsbeschränkung, der Größenbeschränkung und der für nicht-zentrenrelevante Sortimente typischen Großvolumigkeit der Waren davon ausgegangen werden, dass sich jeweils nur ein schmales Warensortiment realisieren ließe (z.B. Fachgeschäfte für Fliesen, Gartenzäune etc.). Auch kommen für das Plangebiet aufgrund der abseitigen Standortlage weniger klassische Einzelhandelsbetriebe in Frage, sondern vor allem Betriebe, die im Kern eine <u>handwerkliche Dienstleistung</u> anbieten und diese mit einem auf ein sehr spezielles Sortiment fokussierten Warenverkauf kombinieren (z.B. Tischlereien, Gartenbaubetriebe etc.). Zudem vermischte sich im nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel häufig die <u>Grenze zwischen Großhandel und Einzelhandel</u>. Für das Plangebiet denkbare Händler für Baustoffe, Büroausstattung, Sanitäreinrichtungen etc. sprechen im Kern keine Endverbraucher sondern gewerbliche Kunden an.</p> <p>Im Gutachten wird zudem nachgewiesen, dass bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 2.200 qm (die im B-Plan festgesetzt ist) auch keine negativen Auswirkungen auf die Zentralen Orte im Umfeld zu erwarten sind. Auch die zweite Ebene des Atypik-Nachweises ist somit erfüllt.</p> <p>Insgesamt kann somit festgehalten werden, dass Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten typischerweise zu denjenigen Be-</p>

Datum	Stellungnahme öffentlicher Träger	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Negative raumordnerische Auswirkungen im Sinne einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktionen Zentraler Orte werden bei Einhaltung der 2.200 m² im Gutachten ausgeschlossen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die zusätzlichen Kontingente an nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen bei vorliegender Planung vollständig in der Gemeinde Vastorf gebunden wären. Dadurch werden die Entwicklungsmöglichkeiten des naheliegenden Grundzentrums Barendorf, aber auch der SG Ostheide allgemein erheblich eingeschränkt.</p> <p>Zur Vorgabe des LROP 2017, dass mehrere Einzelhandelsvorhaben als Agglomeration wie ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben zu bewerten sind, verweist die Begründung zum B-Plan auf Gutachten des Büros Dr. Lademann & Partner. Demnach entsteht keine Einzelhandelsagglomeration, da in der Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen ausgeschlossen wurden. Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt, da die Funktion des überregional bedeutsamen Industrie- und Gewerbegebiets als Ziel der Raumordnung beeinträchtigt wird; eine Auseinandersetzung mit dieser Thematik fehlt bisher im Gutachten. Außerdem werden die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralörtlichen Versorgungsbereiche in der SG Ostheide und somit deren Funktionsfähigkeit eingeschränkt (s.o.). Diese raumbedeutsamen Auswirkungen führen dazu, dass o.g. B-Plan sehr wohl die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration ermöglicht.</p> <p>Neben den Zielen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels bedarf es für den Atypik-Nachweis ferner einer Auseinandersetzung mit allen weiteren betroffenen Zielen, bspw. zu Freiraumschutz, Verkehr, Infrastruktur oder</p>	<p>trieben zählen, für die auf der betrieblichen Seite eine Atypik nachgewiesen werden kann, da von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgehen. So wirken sich nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 800 qm je Betrieb und bis zu 2.200 qm insgesamt weder negativ auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche noch auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet aus. Vielmehr wird sich die Versorgungslage im zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten derzeit unterversorgt ist. Die Gutachter kommen daher zu dem Ergebnis, dass die Planung nicht raumbedeutsam ist und damit auch nicht gegen die Ziele der Raumordnung verstößt.</p> <p>Zu dieser Anregung ist anzumerken, dass die zulässige Höchstgrenze nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen aufgrund der Unbestimmtheit möglicher Ansiedlungen nicht über eine detaillierte Wirkungsprognose ermittelt werden konnte, sondern lediglich überschlägig über das Ansetzen von Kaufkraftbindungsquoten, die in jedem Falle für diesen konkreten Standort als raumordnerisch unbedenklich einzustufen sind. Es ist nicht auszuschließen, dass sich ein konkretes Ansiedlungsvorhaben in der Gemeinde Barendorf noch darüber hinaus raumordnerisch verträglich umsetzen ließe. Dies hängt vom konkreten Standort, vom Sortiment, von der Größenordnung und vom Betriebstyp ab.</p> <p>Zu dieser Anregung ist anzuführen, dass die Änderung des B-Plans ja keine Überplanung in dem Sinne vorsieht, dass hier ein Industrie- und Gewerbegebiet zu einem Einzelhandelsstandort umgewidmet wird. Auch künftig soll der Standort als Industrie- und Gewerbegebiet fungieren. Die Planung zielt lediglich darauf ab, den Nutzungskanon im Plangebiet in moderaterem Maße (max. 2.200 qm Verkaufsfläche) auszuweiten, um die Vermarktungschancen des Gebiets zu verbessern. Aufgrund der erheblichen Standortrestriktionen ist es ohnehin eher unrealistisch, dass sich in dem Plangebiet klassische Formen des Einzelhandels wie Baumärkte, Möbelmärkte etc. ansiedeln werden. Vielmehr soll das Gebiet für besondere Formen des Einzelhandels geöffnet werden, die sich gleichwohl in einem B-Plan nicht als festsetzungsfähige Betriebstypen festsetzen lassen. Darunter fallen z.B. hoch spezialisierte Anbieter mit einem stark zugespitzten Sortiment, die auf eine spezielle Zielkundschaft ausgerichtet sind, oder Betriebe mit großen Ausstellungsflächen, die eher auf den gewerblichen Kunden als auf den Endverbraucher abzielen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Erforderlichkeit der Behandlung der besagten Themen an dieser Stelle nicht gesehen wird. In der Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse wurde bei dem Atypik-Nachweis der Fokus nur auf die</p>

Datum	Stellungnahme öffentlicher Träger	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Umwelt und Klimaschutz. Auch diese fehlt bisher in den Planunterlagen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse (Anlage 1 zum B-Plan) ist festzuhalten, dass der vorliegende B-Plan in Bezug auf seine Festsetzungen zum Einzelhandel nicht mit den Belangen der Raumordnung vereinbar ist.</p>	<p>einzelhandelsrelevanten Fragestellungen gelegt. Themen wie Freiraumschutz, Verkehr, Infrastruktur oder Umwelt und Klimaschutz gehören aus gutachterlicher Sicht nicht in ein Einzelhandelsgutachten. In der Arbeitshilfe zum LROP (2.5) werden diese Themen aber auch nur beispielhaft aufgelistet. Daraus lässt sich die Notwendigkeit einer detaillierten Prüfung dieser Themen nicht ableiten.</p> <p>Aufgrund der überarbeiteten Festsetzung Nr. 2.1 (siehe unten) hinsichtlich der eingeschränkten Zulässigkeit der nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben; Ausweisung des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in drei räumlich von einander getrennten Baufestsetzungen/ Industrieteilgebieten) wird das Entstehen einer raumbedeutsamen Agglomeration im Industriegebiet verhin- dert, so dass die vorliegende B-Plan-Änderung mit den Belangen der Raum- ordnung konform geht.</p> <p>Festsetzung 2.1 (neu): „Innerhalb des Geltungsbereichs werden drei Industriegebiete für nicht- zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen definiert: GI 3b, GI 4b und GI 5. In diesen Industriegebieten ist jeweils nur ein Einzelhandelsbetrieb mit nicht- zentrenrelevanten Kernsortimenten bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm je Betrieb und Sortiment zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche von 2.200 qm darf in den Industriegebieten GI 3b, GI 4b und GI 5 nicht überschrit- ten werden, wobei der Anteil der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Ran- dsortimente auf max. 10 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche begrenzt ist. Als zentrenrelevante Kernsortimente gelten Kernsortimente gem. dem LROP Entwurf 2016 Abschnitt 2.3“.</p>
	<p>Bauleitplanung</p> <p><u>Planzeichnung und Planzeichenerklärung</u></p> <p>In der Planzeichnung werden keine Baulinien festgesetzt. Ich empfehle da- her, Punkt 3 der Planzeichenerklärung in „Bauweise, Baugrenzen“ umzube- nennen, um den Plan möglichst übersichtlich und leicht verständlich zu ge- stalten.</p> <p>Das in der Planzeichnung verwendete Symbol für die oberirdische 110-kV- Freileitung entspricht nicht dem in der Planzeichenerklärung aufgeführten. Dies ist zu vereinheitlichen, damit die Planzeichenerklärung ihren Zweck erfüllen kann.</p> <p>Angesichts der sehr ähnlichen Grüntöne sind die Planzeichen „9.2 private Grünfläche“ und „12.2 Wald“ kaum zu unterscheiden. Ich rate, hier einen</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Gemäß der Anregung wird das Symbol für die oberirdische 110-kV-Freileitung in der Planzeichenerklärung entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen, indem ein tieferer Grünton für die Waldfläche im Vergleich zum Grünton für die private Grünfläche gewählt wird.</p>

Datum	Stellungnahme öffentlicher Träger	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>größeren Kontrast zu wählen.</p> <p>Zu Punkt „13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ der Planzeichenerklärung“ ist neben § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB auch § 9 Abs. 6 BauGB als Rechtsgrundlage angegeben. Dies ist nicht korrekt und daher zu streichen, da die Festsetzung ausschließlich gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB erfolgt.</p> <p>Die Lage der Ausgleichsfläche A 7 (Plangebiet 3) wird in der gewählten Darstellung nicht deutlich. Ich empfehle daher, zumindest die Begründung um eine Übersichtskarte zu ergänzen, der die räumliche Verortung der drei Plangebiete entnommen werden kann. Alternativ können auch die jeweiligen Flurstücke benannt werden.</p> <p><u>Textliche Festsetzungen</u></p> <p>Die textliche Festsetzung I.2.1 ist so nicht zulässig. Ihr liegt das „Windhundprinzip“ zugrunde: Für die festgesetzten Industriegebiete wird eine maximal zulässige Verkaufsfläche von insgesamt 2.200 m² festgesetzt. Dies kann dazu führen, dass diese Verkaufsflächensumme bereits auf einigen Grundstücken ausgeschöpft wird (es sind je Betrieb und Sortiment 800 m² Verkaufsfläche zulässig) und in der Folge auf den verbleibenden Grundstücken keine Einzelhandelsbetriebe mehr zulässig sind. Die auf einem Grundstück zulässigen Nutzungen dürfen jedoch nicht durch Bauvorhaben auf anderen Grundstücken eingeschränkt werden (OVG für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 04. Februar 2013 – 2 D 108/11 NE). Zu diesem Aspekt möchte ich auf die Anlage 1 zum Vorentwurf „Die Gemeinde Vastorf als Standort für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen: Potential und Verträglichkeitsanalyse, Juni 2016“ hinweisen. Das Kapitel „8 Fazit und gutachterliche Empfehlung“ stellt ebenfalls fest, dass die Festsetzung einer Verkaufsfläche von 2.200 m² für das gesamte Plangebiet nicht gestattet ist, da dies „ein ‚Windhundrennen‘ potentieller Investoren und Bauantragsteller zur Folge“ (S. 32) habe und „Grundeigentümer bei Erschöpfung des Kontingents von Nutzungsmöglichkeiten“ (ebd.) ausschliesse. Aus diesem Grund und aus ortsplannerischer Sicht stellt das Gutachten fest, dass es notwendig ist, die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen auf die bisher ungebauten Teilgebiete Gl 4a, Gl 4b sowie Gl 5 entlang der K 28 zu beschränken. So könne sichergestellt werden, „dass die Gesamtverkaufsfläche nicht in signifikantem Maß überschritten werden kann“ (ebd.).</p> <p>Bedenken bestehen von hier aus auch gegen die textliche Festsetzung II.1, nach der in der Anbauverbotszone entlang der K 28 genehmigte Stellplätze zulässig sind. Die gesamte Anbauverbotszone ist zeichnerisch als Pflanzfläche</p>	<p>Gemäß der Anregung findet in der Planzeichenerklärung eine entsprechende Berichtigung statt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Grenze des Plangebiets 3 auf dem Übersichtsplan im B-Plan wird besser erkennbar dargestellt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Es werden innerhalb des Plangebietes drei Industriegebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen definiert: Gl 3b, Gl 4b und Gl 5. In den Industriegebieten ist jeweils nur ein nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsbetrieb mit bis zu 800 qm Verkaufsfläche zulässig. In der Summe dürfen die ausgewählten Industriegebiete nicht mehr als 2.200 qm Verkaufsfläche aufweisen. Zudem werden diese durch räumliche Zäsuren wie z.B. Verkehrsstraßen, Wald- und Grünflächen voneinander getrennt, um das Entstehen einer Agglomeration im Plangebiet zu verhindern (vgl. Planzeichnung).</p> <p>Die Anregung wird z. T. berücksichtigt. Die textliche Festsetzung II.1 wird dahingehend konkretisiert, dass im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche im Anschluss an die</p>

Datum	Stellungnahme öffentlicher Träger	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>che (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) oder als Kompensationsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt; ein geringer Anteil als Straßenverkehrsfläche im Zuge der Einmündung der Erschließungsstraße. Die Zulässigkeit von Stellplätzen widerspricht diesen Festsetzungen. Die textliche Festsetzung II.1 ist daher zu streichen.</p> <p>Die textliche Festsetzung II.4 nimmt Bezug auf die Ausgleichsfläche A 1; gleiches gilt für die textliche Festsetzung V.5. Diese ist für mich aus der Planzeichnung nicht ersichtlich, ich bitte daher um räumliche Verortung dieser Ausgleichsfläche.</p> <p>Die textliche Festsetzung II.5 wird von hier kritisch gesehen, da sie die maximal zulässige Höhe der Gebäude nur im Gebäude selbst festsetzt und keinen äußeren Bezug hat. Ich empfehle daher, zumindest ergänzend auch eine Höhenbegrenzung mit dem Bezugspunkt Meter über dem Meeresspiegel festzusetzen.</p> <p><u>Umweltbericht und Begründung</u></p> <p>Der vorliegende Vorentwurf enthält bisher keinen Umweltbericht. Ich weise BauGB zu erstellen ist.</p> <p>Redaktionell weise ich darauf hin, dass der B-Plan "Industriegebiet Volkstorf-Süd-West", der im vorliegenden Verfahren geändert wird, am 21.12.2011 in Kraft getreten ist und nicht 2010 (vgl. S. 4 der Begründung).</p> <p><u>Bauordnung</u></p> <p>Ich habe erhebliche Bedenken bzgl. der Handhabbarkeit der Festsetzung Nr. 2.1 hinsichtlich der Summe(n) der Verkaufsflächen, für die eine Vielzahl von Bauvorhaben zu berücksichtigen wäre. Die Festsetzung Nr. 2.1 ist hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche von 2.200 m² nicht eindeutig. Es ist nicht klar, ob in den sieben Industriegebieten jeweils oder in dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 2.200 m² Verkaufsfläche zulässig sind (s. a. Stellungnahme Bauleiplanung).</p> <p><u>Brandschutz</u></p> <p>Nach dem „Niedersächsisches Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBBrand-</p>	<p>Kreisstraße (K28) nur bereits genehmigte und angelegte Stellplätze zugelassen werden.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Ausgleichsfläche A 1 ist in der Planzeichnung verortet und befindet sich südlich angrenzend an die Ausgleichsfläche A 2.</p> <p>Die Anregung wird z. T. berücksichtigt. Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen in der Mitte der nächstgelegenen Gebäudeseite, festgelegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur förmlichen Beteiligung der Behörden wird ein Umweltbericht erstellt.</p> <p>Gemäß dem Hinweis wird das Datum berichtigt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Es werden innerhalb des Plangebietes drei Industriegebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen definiert: Gl 3b, Gl 4b und Gl 5. In den Industriegebieten ist jeweils nur ein nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsbetrieb mit bis zu 800 qm Verkaufsfläche zulässig. In der Summe dürfen die ausgewählten Industriegebiete nicht mehr als 2.200 qm Verkaufsfläche zulassen. Zudem werden diese durch räumliche Zäsuren wie z.B. Verkehrsstraßen, Wald- und Grünflächen voneinander getrennt, um das Entstehen einer Agglomeration im Plangebiet zu verhindern (vgl. Planzeichnung).</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, indem die Löschwassermenge für das Industriegebiet auf mindestens 192 m³/h erhöht wird. Da die erforderliche Löschwas-</p>

Datum	Stellungnahme öffentlicher Träger	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>SchG) 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.</p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes weiterhin die geforderte Löschwassermenge von mindestens 192 m³/h über 2 Stunden vorhanden 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.</p> <p>Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Dies ist insbesondere bei der Unterteilung des Gebietes in die kleineren Flächen und die zusätzlich vorgesehenen Erschließungsstraßen zu berücksichtigen.</p> <p>Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) einzubinden.</p> <p><u>Bodendenkmalpflege</u></p> <p>Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde - Bereich archäologischer Denkmalschutz wird zum Plan-Vorentwurf, Stand 17.07.2017, der hier im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zur 1. Änderung des o.g. B-Plans vorgelegt worden ist, wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im o.g. B-Plan ist folgender Sachverhalt über eine entsprechende nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB ausreichend bestimmt und vollziehbar zu regeln:</p> <p>Grundsätzlich ist § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) zu beachten: Danach besteht eine unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege für den Fall, dass bei der Durchführung sämtlicher Erdarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind.</p> <p>Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen</p>	<p>sermenge nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung bereitgestellt werden kann, wird die Löschwasserversorgung im Plangebiet durch zusätzliche Wasserentnahmestellen und Löschwasserbrunnen gesichert. Die Errichtung von Löschwasserbrunnen zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung im Plangebiet soll sukzessive analog zur Entwicklung des Industriegebietes erfolgen. Bereits im 1. Quartal 2018 soll ein Löschwasserbrunnen im Bereich der Straße Am Köstorfer Busch errichtet werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, indem zum Thema Bodendenkmale ein entsprechender Hinweis im B-Plan formuliert wird. Wie angeregt wird dieser die Erwähnung der allgemeinen Beachtung des § 14 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sowie einen Verweis auf die Erforderlichkeit einer archäologischen Untersuchung vor Beginn jeglicher Erdarbeiten und deren Anzeigepflicht bei den Fachbehörden beinhalten.</p>

Datum	Stellungnahme öffentlicher Träger	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht der Landkreis Lüneburg als Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>Darüber hinaus gilt folgendes: Im hier betroffenen Gebiet ist mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen zu rechnen. Im Umfeld sind mehrere archaische Fundstellen bekannt. Vor allem das südwestlich angrenzende Waldgebiet umfasst eine Vielzahl an Grabhügeln. Es ist mit archaischen Spuren im Boden zu rechnen. Daher sind jeglichen Erarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archaische Bodenfunde überprüfen.</p> <p>Hierfür ist zunächst die Herstellung der Baustraßen archaisch zu begleiten. Davon ausgehend sind auf der betroffenen Fläche mit Hilfe eines Hydrologiers mit flacher Grabenschaufel Suchschnitte anzulegen. Die genaue Lokalisierung der Prospektionsschnitte ist mit der zuständigen Denkmalbehörde abzustimmen. Anhand der Sondageschnitte entscheiden die Denkmalbehörden über die Notwendigkeit weiterer archaischer Maßnahmen.</p> <p>Die archaischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archaische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archaischen Maßnahmen verfügt. Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse: https://www.uni-bamberg.de/?id=8806.</p> <p>Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg (NLD), ab.</p> <p>Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde. Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 10 Abs. 1 NDSchG beantragt der Veranlasser bei der unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt. Eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung umfasst die Genehmigung (§ 10 Abs. 4 NDSchG).</p> <p>Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden. Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG).</p>	

Datum	Stellungnahme öffentlicher Träger	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich anzuzeigen bei</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Unteren Denkmalschutzbehörde / archäologischer Denkmalschutz: Landkreis Lüneburg, Fachdienst Umwelt, Dorte Netze, Auf dem Michaeliskloster 4, 21335 Lüneburg, Telefon 04131 / 26-1586, E-Mail: dorte.nette@landkreis.lueneburg.de und - dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Lüneburg - Abteilung Archäologie (NLD), Mario Pahlow, Auf der Hude 2, 21339 Lüneburg, Tel. 04131 / 15-2935, E-Mail: mario.pahlow@nld.niedersachsen.de.“ <p><u>Natur- und Landschaftsschutz</u></p> <p>Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde (UNB) wird zum Plan-Vorentwurf, Stand 17.07.2017, der hier im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zur 1. Änderung des o.g. B-Plans vorgelegt worden ist, wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Mit der o.g. 1. Änderung wird die Planzeichnung der seit dem 21.12.2011 rechtskräftigen Fassung des o.g. B-Plans für dessen Plangebiet 1 vollständig aufgehoben und ersetzt.</p> <p>Soweit im o.g. Plan-Vorentwurf entsprechend als Änderung gekennzeichnet bzw. als solche erkennbar, werden insbesondere folgende, für die Belange von Natur und Landschaft relevante Festsetzungen geändert bzw. neu aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (textliche Festsetzung Nr. II.5), - teilweise Verfüllung der vorhandenen Fischteiche und Verkleinerung der angrenzenden Grünfläche, die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzt sind als Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, <p>Einbeziehung der v.g. Flächen in das Industriegebiet GI 4 b (textliche Festsetzung Nr. V.15),</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung zusätzlicher Erschließungsstraßen, 	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Datum	Stellungnahme öffentlicher Träger	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>- Festsetzung zusätzlicher Flächen für die Abwasserbeseitigung.</p> <p>Die v. g. Festsetzungen haben auch Auswirkungen auf bzw. stehen im Zusammenhang mit anderen, für die Belange von Natur und Landschaft relevanten Festsetzungen.</p> <p>Eine Beschränkung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird grundsätzlich begrüßt. Die in der textlichen Festsetzung Nr. II.5 getroffenen Regelungen sind jedoch ungeeignet, um die Zielsetzung (Minimierung der erfolgreichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild, vgl. Begründung, S.14) zu erreichen.</p> <p>Hierzu ist es erforderlich, die vorhandenen Geländehöhen in m ü NN (oder eine sonstige feste Bezugshöhe) als Bezugspunkt zu nehmen und, darauf basierend, die zulässigen Gebäudehöhen ebenfalls in m ü NN festzusetzen. Mit der im o.g. Plan-Vorentwurf enthaltenen Regelung („maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen: 20 m über der Oberkante des Fußbodens“) allein könnte die Zielsetzung, z.B. bei vorherigen, entsprechenden Geländeaufschüttungen, unterlaufen werden (s. a. Stellungnahme Bauleitplanung).</p> <p>Die beabsichtigte Verfüllung der Teiche mit Verkleinerung der angrenzenden Grünfläche bzw. der im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, ist entgegen der Ausführungen in der Begründung (z.B. S. 14) nicht ursächlich durch das neue Erschließungskonzept bedingt, sondern durch eine beabsichtigte größere bauliche Ausnutzbarkeit der Industriegebiete.</p> <p>Diese Absicht bestand bereits einmal in einer vorigen Entwurfs-Fassung, wurde dann aber in der am 21.12.2011 in Kraft getretenen Fassung des o.g. B-Planes wieder fallengelassen. Dieses war von der UNB sehr begrüßt worden, da auf diese Weise ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden werden konnte. Außerdem trug diese Entscheidung dem Umstand Rechnung, dass die Teiche im Bereich eines ehemaligen, natürlichen Quelltümpels, in bzw. am Rande einer natürlichen Muldenlage mit Grünlandflächen, Gehölzsaum und ausgeprägter Geländekante gelegen sind, oberhalb derer die vorhandenen Eichen-Buchenwälder sto-</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die hier erwähnte Zielsetzung einer Minimierung der erfolgenden Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild durch die Höhenbeschränkung baulicher Anlagen wurde in der Begründung weder formuliert noch suggeriert. Im Kap. 7.1.2 - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Höhe der baulichen Anlagen - wurde die geplante Höhenfestsetzung lediglich u.a. durch die Rücksichtnahme auf das umliegende Orts- und Landschaftsbild begründet. Die Beeinträchtigungen durch das Industriegebiet auf das Landschaftsbild werden durch die Höhenfestsetzung nicht verringert.</p> <p>Die Anregung wird z.T. berücksichtigt.</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen in der Mitte der nächstgelegenen Gebäudeseite, festgelegt</p> <p>Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass zum Entwurf die Planung so geändert wird, dass die Teiche in Gänze erhalten bleiben sollen, d.h. von einer Teilverfüllung wird nunmehr abgesehen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. An der Verfüllung eines Teils des nördlichen Teiches wird nicht mehr festgehalten. Damit sind die weiteren Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde zu diesem Punkt (Kompensation durch Entschlammung, artenschutzrechtliche Betrachtungen) gegenstandslos; eine weitere Abwägung wird nicht erforderlich.</p>

Datum	Stellungnahme öffentlicher Träger	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>cken.</p> <p>In der Fassung des Plan-Entwurfs, Stand 09.03.2011, zum o.g., später rechtskräftig gewordenen, B-Plan war noch die textliche Festsetzung Nr. IV.7 enthalten, die Regelungen zur Sohlquelle vorsah. Diese waren dahingehend zu ergänzen gewesen, dass die Teiche erst verfüllt und überbaut werden dürfen, wenn für die seinerzeit vorgesehenen Ersatzlebensräume das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren abgeschlossen wurde, die Ersatzlebensräume funktionsfähig hergestellt wurden und eine entsprechende Abnahme durch den Landkreis erfolgt ist. An dieser Einschätzung hat sich bis heute nichts geändert.</p> <p>Den pauschalen Ausführungen in der Begründung (s. z.B. S. 14, 18, 19), dass dieser Eingriff in Natur und Landschaft bei Durchführung außerhalb der Laichzeit von Amphibien und bei (bisher nicht ausreichend konkret festgesetzten) Aufwertungsmaßnahmen am Restgewässer aus Naturschutzsicht vertretbar sei, kann auf dieser Grundlage keinesfalls gefolgt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass z.B. eine Entschlammung des verbleibenden Restgewässers, wie im o.g. Plan-Vorentwurf dargestellt, keine Kompensationsmaßnahme darstellt, sondern allenfalls eine Unterhaltungsmaßnahme, die ggfls. selbst als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten ist. Unter Umständen bedarf sie als (Teil eines) Gewässerausbaues einer vorherigen wasserrechtlichen Zulassung (vgl. Stellungnahme Wasserwirtschaft).</p> <p>In diesem Zusammenhang wäre zumindest die artenschutzrechtliche Verträglichkeit durch ein beizufügendes artenschutzrechtliches Gutachten nachzuweisen. Außerdem wären die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu entwickeln und ausreichend bestimmt und detailliert grafisch und textlich festzusetzen. Es wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der gemeindlichen bauplanungsrechtlichen Abwägung nicht zugänglich sind.</p> <p>Außerdem wäre die zusätzliche Versiegelung und Überbauung der bisher als Gewässer- und Grünflächen festgesetzten Bereiche im Rahmen der erforderlichen Abarbeitung der Eingriffsregelung entsprechend zu berücksichtigen. Eine Aufwertung von vorgesehenen Kompensationsflächen wäre im Rahmen der Anwendung eines allgemein anerkannten Bewertungsverfahrens nachzuweisen. Letzteres gilt auch für die Festsetzung neuer Erschließungsstraßen. Auch wenn diese zu Lasten bisher festgesetzter Industriegebiete angelegt werden sollen, ist nicht nachvollziehbar erkennbar, dass dieses ohne Einfluss auf das Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bleibt. Der im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 (2)</p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt. Zum förmlichen Beteiligungsverfahren wird ein Umweltbericht vorgelegt, der auch eine nachvollziehbare Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für alle von der Änderung betroffenen Flächen (Straßenflächen, Abwasserflächen) umfasst.</p>

Datum	Stellungnahme öffentlicher Träger	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>BauGB vorzulegende Plan-Entwurf ist daher um eine für das gesamte, von der 1. Änderung betroffene Plangebiet 1 vorgenommene überarbeitete und nachvollziehbare Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung zu ergänzen. Diese ist der Nachvollziehbarkeit wegen derjenigen des rechtskräftigen B-Planes gegenüberzustellen, die ebenfalls nochmals beizufügen ist.</p> <p>Im Zusammenhang mit der zu erstellenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist auch der Nachweis zu erbringen, inwieweit die vorgenommene parallele Festsetzung als Ausgleichsflächen A 5 und A 8 mit derjenigen als Regenwasserversickerungsanlage und damit als wasserbautechnische Funktionsbauwerke vereinbar sein soll (s. textliche Festsetzungen Nr. V.9 und V.14.).</p> <p>Dieses gilt ebenso für die parallele Festsetzung einer wasserrechtlichen Sickermulde in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P 3 ö. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass ggfls. erforderliche wasserwirtschaftliche Unterhaltungsmaßnahmen zur wasserrechtlichen Funktionserfüllung den ökologischen Wert sowie die Funktionserfüllung einer Kompensationsmaßnahme oder einer Anpflanzung zur Einbindung der neuen Baugebiete in die umgebende freie Landschaft nicht mindern dürfen. Andernfalls wäre eine Anerkennung als Kompensationsmaßnahme nicht möglich.</p> <p>Die Festsetzung zusätzlicher Flächen für die Abwasserbeseitigung ist u.a. in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft A 1 sowie in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / öffentlichen Grünfläche P 3 ö vorgesehen. Hiergegen werden erhebliche Bedenken erhoben, da diese Festsetzungen sich widersprechen und nicht miteinander vereinbar sind.</p> <p>Aus dem gleichen Grund werden erhebliche Bedenken erhoben gegen die textliche Festsetzung Nr. II.1 und die nachrichtliche Übernahme Nr. 1, die genehmigte Stellplätze in der Anbauverbotszone gem. § 24 NStGrG für zulässig erklären. Nahezu die gesamte o.g. Anbauverbotszone ist grafisch als (öffentliche) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege</p>	<p>Die Festsetzungen wurden unverändert aus dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan übernommen. Auf der Fläche A 8 ist die Regenrückhalteanlage bereits vorhanden, d.h. es tritt keine Änderung des Zustands ein. Der Antrag wird jedoch dahingehend gefolgt, dass die Festsetzungen unter III „Grundwasserabsenkung, Oberflächenentwässerung und Bodenschutz“ um eine weitere Festsetzung ergänzt werden, wonach die Herstellung von Entwässerungsmulden und Regenrückhalteanlagen so erfolgen muss, dass die gleichzeitig geplanten Bepflanzungen möglich sind bzw. wonach Regenrückhalteanlagen möglichst naturnah herzustellen sind. Das war bisher lediglich in der Begründung erläutert. Die vorgesehene Festsetzung III 4. lautet wie folgt: „Sickermulden sind als flache Mulden so herzustellen, dass eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern entsprechend den überlagernden Festsetzungen möglich ist. Regenrückhalteanlagen sind möglichst naturnah mit geschwundenen Uferlinien und flachen Böschungsneigungen herzustellen. Die Böschungsbereiche sind nur extensiv unter Zulassung von Selbstbegrünung zu pflegen.“</p> <p>Zum Entwurf erfolgt gegenüber dem Vorentwurf eine Änderung dahingehend, dass die im Bereich einer Anpflanzfläche vorgesehene Fläche für Abwasserentsorgung entfällt. Insofern wird nur noch eine Fläche für die Abwasserbeseitigung im Bereich einer bisherigen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese erfolgt nicht überlagernd zur Festsetzung der Entwicklungsfläche, sondern als separate Fläche, so dass es zu keinem Widerspruch kommt. Die entfallende Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird in der Gesamtbilanzierung von Eingriff und Ausgleich berücksichtigt. Diese erfolgt im zum Entwurf zu erarbeitenden Umweltbericht. Ggf. sind ergänzende Maßnahmen des Naturschutzes erforderlich, um die zusätzlichen Eingriffe auszugleichen (z.B. Straßenaumpflanzungen).</p> <p>Die Anregung wird z. T. berücksichtigt.</p> <p>Die textliche Festsetzung II.1 wird dahingehend konkretisiert, dass im Bereich der von bebauung freizuhaltenden Schutzfläche im Anschluss an die Kreisstraße (K28) <u>nur</u> bereits genehmigte und angelegte Stellplätze zugelassen werden.</p>

Datum	Stellungnahme öffentlicher Träger	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. II.1 ist daher zu streichen (s. a. Stellungnahme Bauleitplanung).</p> <p>Bei der textlichen Festsetzung Nr. V.1, die der Durchgrünung des Industriegebietes dienen soll, ist aufgeteilt, dass die Anzahl der im Seitenraum der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu pflanzenden Laubbäume nicht verändert wurde, obwohl das Straßennetz erweitert wurde.</p> <p>Die festgesetzten Mindestpflanzgutqualitäten sind nicht geeignet, um eine ausreichende Einbindung der großdimensionierten Baukörper eines Industriegebietes in die umgebende freie Landschaft zu gewährleisten (s. textliche Festsetzung Nr. V.2. und V.9.). Hierzu ist die Festsetzung folgender Mindestpflanzgutqualitäten erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Strauchartige Gehölze: Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm, - baumartige Gehölze: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm und mit einem Mindestanteil an der Gesamtpflanzung von 10 %. <p>In der textlichen Festsetzung Nr. V.7. wird geregelt, dass in der Ausgleichsfläche A 4 die Anlage eines Teiches zulässig sein soll. Diese Regelungen sind nicht ausreichend bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass ein Teich nicht die Funktion der Fläche als Kompensationsfläche konterkarieren darf. Z.B. wäre die Anlage eines Fischteiches bzw. Teiches mit intensiver Nutzung nicht mit einer Festsetzung als Kompensationsfläche vereinbar.</p> <p>Außerdem wäre für die Anlage eines Teiches ggfls. die Durchführung eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erforderlich. Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass mit der v. g. textlichen Festsetzung eine unzulässige Verlagerung erkannter und ungeklärter Konflikte auf die nachfolgende Zulassungsebene vorgenommen wird.</p>	<p>Die Feststellung ist bezogen auf den vorgelegten Vorentwurf richtig. Im Entwurf zur förmlichen Beteiligung erfolgt jedoch eine Änderung gegenüber dem Vorentwurf dahingehend, dass fünf weitere Laubbäume im Straßenraum zu pflanzen sind und damit der Tatsache, dass das Straßennetz erweitert wurde, Rechnung getragen wird. Weitere Straßenbaumpflanzungen sind nicht möglich, da die neuen Straßenzüge teilweise so geplant werden mussten, dass ein für die Pflanzungen geeigneter begrünter Straßenseitenraum ausreichen der Breite nicht vorhanden ist.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung wurde unverändert aus dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Mindestqualitäten für die zu verwendenden Gehölze werden als ausreichend erachtet. Der Qualitätsunterschied zwischen den festgesetzten Größen und den vorgeschlagenen Größen ist nur sehr gering. Die Anwuchsquote und Vitalität von kleineren Gehölzen ist in der Regel zudem höher, so dass die Verwendung größerer Gehölze auch mit Nachteilen bei der Pflanzung verbunden sein kann.</p> <p>Die Festsetzung wurde unverändert aus dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan übernommen. Der Anregung soll dennoch dahingehend gefolgt werden, dass die Festsetzung hinsichtlich der Qualität des möglichen Gewässers erweitert wird. Der letzte Satz der Festsetzung wird daher wie folgt ergänzt: „Die Anlage eines <i>naturnahen, ungenutzten</i> Teiches ist zulässig.“ Durch diese Ergänzung wird auch verhindert, dass es zu einer möglichen Konfliktverlagerung auf die nachfolgende Planungsebene kommt.</p>
	<p>Die textliche Festsetzung Nr. V.13 ist nur vollziehbar und zustimmungsfähig, wenn sie dahingehend ergänzt wird, dass ein Nachweis der artenschutzrechtlichen Unbedenklichkeit von einer dsbzgl. fachlich qualifizierten Person im jeweiligen Zulassungsverfahren zu erbringen ist. Es wird auch in diesem Zusammenhang erneut darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der gemeindlichen bauplanungsrechtlichen Abwägung nicht zugänglich sind.</p>	<p>Die Festsetzung wurde unverändert aus dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan übernommen. Der Anregung wird dennoch gefolgt. Die textliche Festsetzung wird wie folgt ergänzt: „Die Überprüfung der Flächen bezüglich vorhandener Felderchenmester muss durch eine dsbzgl. fachlich qualifizierte Person im jeweiligen Zulassungsverfahren erfolgen.“</p>

Datum	Stellungnahme öffentlicher Träger	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Die textliche Festsetzung Nr. III. 3., die Regelungen zu Grundwasserabsenkungen enthält, wird grundsätzlich begrüßt. Es ist jedoch zumindest fraglich, ob sie ausreichend ist, um die angestrebte Zielsetzung in diesem Bereich mit festgestellten hohen Grundwasserständen tatsächlich auch zu erreichen (Vermeidung von Beeinträchtigungen vorhandener Vegetationsbestände, insbesondere ökologisch wertvoller Waldbestände als Lebensräume geschützter Tierarten, sowie festgesetzter Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie weiterer erforderlicher entsprechender Flächen mit der Zielsetzung der Entwicklung von Feucht- und Nassbiotopen insbesondere zur Kompensation der beabsichtigten Verfüllung und Überbauung vorhandener Teiche im Bereich eines ehemaligen natürlichen Quelltümpels), vgl. Hinweis Nr. 1 auf der Planzeichnung.</p> <p>Die Praktikabilität und Umsetzung der Festsetzung, dass keine Grundwasserabsenkungen erfolgen dürfen (für die nicht ausnahmsweise im nachfolgenden wasserrechtlichen Zulassungsverfahren der Nachweis der dsbzgl. Unbedenklichkeit erbracht worden ist) dürfte kaum zu überwinden bzw. zu gewährleisten sein. Außerdem müsste jeder Bauantrag von der Bauaufsichtsbehörde daraufhin geprüft werden, ob zur Realisierung des beantragten Bauvorhabens eine Grundwasserabsenkung erforderlich sein könnte.</p> <p>Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass mit der v. g. textlichen Festsetzung eine unzulässige Verlagerung erkannter und ungelöster Konflikte auf die nachfolgende Zulassungsebene vorgenommen wird. Außerdem hat auch die v. g. Festsetzung aufgrund ihrer Zielsetzung (s.o.) eine artenschutzrechtliche Komponente: Sie steht z.B. im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. V.6, wonach auf der Ausgleichsfläche A 2 u.a. die vorhandenen Höhlenbäume sowie die alten Eichen und Buchen, die potentielle Habitatbäume für Vögel und Fledermäuse sind, dauerhaft zu erhalten sind.</p> <p>Es ist daher sicherzustellen, dass keine der Erhaltung und entsprechenden Entwicklung dieser Waldflächen widersprechenden Festsetzungen getroffen werden. <u>In diesem Zusammenhang wird erneut darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der gemeindlichen bauplanungsrechtlichen Abwägung nicht zugänglich sind.</u> Außerdem wird ergänzend zur Vermeidung von Wiederholungen auf die nachstehenden Ausführungen der unteren Waldbehörde verwiesen.</p> <p>Der o.g. Plan-Vorentwurf ist darüber hinaus aus folgenden weiteren Gründen nicht vollständig prüfbar bzw. ist folgendes aufgetreten: Die privaten Grünflächen (Planzeichenerklärung Nr. 9.2) und die Flächen für Wald (Nr. 12.2) sind aufgrund der gewählten Farbtöne nicht zu differenzieren (s. a. Stellungnah-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung wurde unverändert aus dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan übernommen. In der Begründung zum Ursprungsplan ist auf S. 16 konkreter dargestellt, welche negative Auswirkungen möglich sind. Da eine Grundwasserabsenkung nur als Ausnahme zulässig ist, ist im Regelfall davon auszugehen, dass Bauvorhaben ohne Grundwasserabsenkung zu realisieren ist. Zu prüfen sind daher nur die Fälle, in denen eine Grundwasserabsenkung als Ausnahme separat beantragt wird. Für diese wenigen Fälle ist es dem Antragsteller zuzumuten, einen Nachweis hinsichtlich der Unschädlichkeit der geplanten Grundwasserabsenkung durch einen Fachingenieur zu erbringen. Die Beweislast liegt somit beim Bauantragsteller und nicht bei der Bauaufsichtsbehörde. Eine unzulässige Konfliktverlagerung wird nicht gesehen, denn die Regelungen zur Grundwasserabsenkung sind bezogen auf die Ebene des Bebauungsplans hinreichend bestimmt – gerade dadurch, dass eindeutige Festsetzungen zum Grundwasserschutz überhaupt getroffen wurden. Bei dem zu schützenden Wald mit Höhlenbäumen handelt es sich zudem um einen Wald mit Eichen, Buchen und teils aus Birken und Zitterpappeln, d.h. um Waldbiotope, die gegenüber Grundwasserabsenkungen anders als z.B. Erlenwälder nur wenig empfindlich sind. Ein Zusammenhang zwischen dem Erhalt der Habitatbäume und einer ausnahmsweise zulässigen Grundwasserabsenkung kann nicht gesehen werden. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote kann somit durch die Festsetzungen zur Grundwasserabsenkung ausgeschlossen werden.</p>

Datum	Stellungnahme öffentlicher Träger	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>me Bauleitplanung).</p> <p>Außerdem ist in der Folge nicht erkennbar, von wem die jeweiligen Maßnahmen auf den v. g. privaten Flächen, die nicht auf den Baugrundstücken gelegen sind, durchgeführt werden.</p> <p>Zu Punkt „13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ der Planzeichenerklärung“ ist neben § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB auch § 9 Abs. 6 BauGB als Rechtsgrundlage angegeben. Dies ist nicht korrekt und daher zu streichen, da die Festsetzung ausschließlich gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB erfolgt. Die für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie für die Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen usw. angegebene Rechtsgrundlage § 9 (6) BauGB (s. z.B. in der Planzeichenerklärung) ist nicht nachvollziehbar. Es ist nicht erkennbar, nach welchen anderen gesetzlichen Vorschriften diese Festsetzungen getroffen worden sein sollen (s. a. Stellungnahme Bauleitplanung).</p> <p>Die Ausgleichsfläche A 6 ist entgegen den Regelungen in der textlichen Festsetzung Nr. V.10. nicht im Plangebiet 1, sondern im Plangebiet 2 gelegen. In der textlichen Festsetzung Nr. V.11. sind die dort enthaltenen Verweise auf die jeweiligen Pflanzenlisten nicht nachvollziehbar. Einen Sinn ergäbe ein Verweis auf die Pflanzenliste 5 (statt 4) für die innere Waldfläche und auf die Pflanzenliste 6 (statt 5) für die Waldrandflächen, aufgrund der darin jeweils aufgeführten Pflanzenarten. Der Geltungsbereich des Plangebietes 3 (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft A 7) ist in der auf dem Deckblatt enthaltenen Übersichtskarte nicht (mit dem entsprechenden Planzeichen Nr. 15.13) dargestellt (s. a. Stellungnahme Bauleitplanung).</p> <p>Der o.g. Plan-Vorentwurf enthält an diversen Stellen zwischenzeitlich veraltete, historische Flurstücks-Angaben. Aufgefallen ist dieses z.B. für das</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flurstück 15/16: gem. ALKIS, Std. 15.07.17 übergegangen in Flurstücke 15/68 und 15/69 (s. z.B. textliche Festsetzungen Nr. II.4, VI.1, VI.2) - Flurstück 15/7: übergegangen in Flurstücke 15/66 und 15/67 (s. z.B. textliche Festsetzungen Nr. V.15, VI. 2, Begründung S. 15. <p>Die jeweiligen Planstraßen A, B und C sind in der Planzeichnung nicht, wie in der Begründung beschrieben, entsprechend bezeichnet worden.</p>	<p>Die Festsetzungen unter VI „Zuordnungen gem. § 9 Abs. 1a BauGB“ trifft Regelungen dahingehend, welche Bepflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen welchen Eingriffsgrundstücken zugeordnet sind.</p> <p>Gemäß der Anregung findet in der Planzeichenerklärung eine entsprechende Berichtigung statt- die Rechtsgrundlage § 9 (6) BauGB wird gestrichen.</p> <p>Entsprechend der Anregung werden die Nummern der Pflanzenlisten und des Plangebietes in den besagten Festsetzungen berichtigt. Außerdem wird die Grenze des Plangebietes 3 auf dem Übersichtsplan im B-Plan besser erkennbar dargestellt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt, indem für den Entwurf der B-Plan-Änderung eine aktuelle Kartengrundlage verwendet wird (Stand: 01.2018). Die besagten Festsetzungen werden hinsichtlich der Flurstücksangaben redaktionell angepasst.</p> <p>Die Bezeichnung der Planstraßen A, B und C bezieht sich auf die Abb. 11 in der Begründung und auf die Anlage 3 (Verkehrstechnischer Lageplan zur</p>

Datum	Stellungnahme öffentlicher Träger	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Der rechtskräftige B-Plan ist entgegen der Darstellungen in der Begründung (z.B. S. 4) nicht im Jahr 2010 in Kraft getreten, sondern am 21.12.2011 (s. a. Stellungnahme Bauleitplanung).</p> <p>Wald</p> <p>Aus Sicht der unteren Waldbehörde wird zum Plan-Vorentwurf, Stand 17.07.2017, der hier im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zur 1. Änderung des o.g. B-Plans vorgelegt worden ist, wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im Plangebiet 1 sind Waldflächen im Sinne des NWaldLG vorhanden, für die zwar keine Überbauung vorgesehen ist, an die jedoch Baugebiete bzw. überbaubare Flächen angrenzen.</p> <p>Teilweise wird auf diesen Waldflächen eine forstwirtschaftliche Nutzung zugunsten des Artenschutzes eingeschränkt.</p> <p>Es ist daher sicherzustellen, dass keine der Erhaltung und entsprechenden Entwicklung dieser Waldflächen widersprechenden Festsetzungen getroffen werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird zur Vermeidung von Wiederholungen insbesondere auf die vorstehenden Ausführungen der unteren Naturschutzbehörde zum Thema Grundwasserabsenkungen verwiesen.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>Wasserwirtschaft</p> <p>Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt bisher über die nördliche Sickermulde auf der Fläche A8 (wasserrechtliche Erlaubnis 61.30-02595 vom 01.03.2012, befristet bis zum 01.03.2032) und das Sickerbecken mit Absetzbereich und schwimmender Tauchwand auf der Fläche A5 (wasserrechtliche Erlaubnis 61.30-04912 vom 18.04.2013, befristet bis zum 18.04.2033).</p> <p>Entsprechend der textlichen Festsetzungen unter III. darf das Oberflächenwasser von den privaten Baugrundstücken nur auf Antrag und auf Grundlage eines wasserwirtschaftlichen Nachweises an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Diese Vorgabe entspricht den Bemessungsansätzen in</p>	<p>inneren Erschließung) und 4 (Erläuterungsbericht zur inneren Erschließung). Zur einheitlichen Darstellung der Planunterlagen werden die neu geplanten Straßen als Planstraßen A, B und C auch in der Planzeichnung bezeichnet.</p> <p>Gemäß dem Hinweis wird das Datum berichtigt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine der Entwicklung der Waldflächen widersprechende Festsetzung zum Grundwasserschutz wurde nicht getroffen. Die Festsetzung wurde unverändert aus dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan übernommen. Hierzu wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Abwägung zur Anregung der Unteren Naturschutzbehörde zum Thema Grundwasserabsenkung verwiesen. Danach handelt es sich bei dem zu schützenden Wald mit Höhlenbäumen um einen Wald mit Eichen, Buchen und ansonsten um einen Bestand aus Birken und Zitterpappel, d.h. um Waldbiotope, die gegenüber Grundwasserabsenkungen anders als z.B. Erlenwälder nur wenig empfindlich sind. Ein Zusammenhang zwischen der geplanten naturnahen Waldentwicklung und einer ausnahmsweise zulässigen Grundwasserabsenkung kann nicht gesehen werden.</p> <p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Datum	Stellungnahme öffentlicher Träger	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>den o.g. wasserrechtlichen Erlaubnissen.</p> <p>Das Oberflächenwasser von der Planstraße A soll nun zusätzlich in das Sickerbecken auf Fläche A5 angeschlossen werden. Dafür ist rechtzeitig vor Beginn der Straßenbaumaßnahmen eine Änderung der Erlaubnis 61.30-04912 zu beantragen.</p> <p>Zur Entwässerung der Planstraße B soll in der Fläche P3 ö eine Sickermulde angelegt werden. Hierfür ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren zu führen.</p> <p>Dies gilt auch für die Planstraße C, die über Sickermulden parallel zur Fahrbahn entwässert werden soll.</p> <p>Wie bisher sind für die Oberflächenentwässerung der einzelnen Baugrundstücke jeweils im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wasserrechtliche Erlaubnisverfahren für die Versickerung zu führen.</p> <p>Die geplante Teil-Verfüllung und Entschlammung des vorhandenen Teiches auf der Fläche Gl 4b ist ein Gewässerausbau, der gem. § 68 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der Planfeststellung bzw. Plangenehmigung bedarf. Ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag ist rechtzeitig beim Landkreis Lüneburg, Fachdienst Umwelt einzureichen. Da im Genehmigungsverfahren die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen ist, wird dringend geraten, diese rechtzeitig in die Maßnahme einzubinden.</p> <p>Wirtschaftsförderungs-GmbH</p> <p>Aus Sicht der Wirtschaftsförderungs-GmbH für Stadt und Landkreis Lüneburg bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben der Gemeinde Vastorf bezüglich der Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Industriegebiet Volkstorf Süd-West“.</p> <p>Die Beschränkungen zur baulichen Nutzung von Betriebsarten mit verhältnismäßig großem Flächenbedarf bei einer geringen Anzahl von Arbeitsplätzen werden unsererseits unterstützt. Beispielfähig seien hier Biogasanlagen oder Photovoltaikanlagen als eigenständige Nutzung genannt. Mit dieser Festsetzung werden der Gebietscharakter und das Ziel zur Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben erhalten.</p> <p>Da in den letzten Jahren überwiegend kleinere Grundstückseinheiten zwischen 2.000 bis 5.000 m² am Markt nachgefragt wurden, ist die Planung von zusätzlichen Erschließungsstraßen zielführend. Ansiedlungsvorhaben mit einem Flächenbedarf zum Beispiel aus dem Bereich Logistik suchen Standorte mit einem direkten Anschluss an eine Bundesautobahn.</p>	<p>Von der Teil-Verfüllung und Entschlammung des nördlichen Teichs wird im B-Plan-Entwurf abgesehen (vgl. Abwägungsvorschlag zum Punkt Natur- und Landschaftsschutz).</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Datum	Stellungnahme öffentlicher Träger	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
12 31.07.2017	<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege</p> <p>Im betroffenen Gebiet ist mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen zu rechnen. Im Umfeld sind mehrere archaische Fundstellen bekannt. Vor allem das südwestlich angrenzende Waldgebiet umfasst eine Vielzahl an Grabhügeln. Daher ist mit archaischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archaische Bodenfunde überprüfen. Hierfür sollten auf der betroffenen Fläche mit Hilfe eines Hydraulikbaggers mit flacher Grabenschaukel in Abstand von 10 m parallel verlaufende Prospektionsschnitte von 2 bis 3 m Breite angelegt werden, die bei Bedarf seitlich zu erweitern sind. Die genaue Lokalisierung der Prospektionsschnitte ist mit den zuständigen Denkmalbehörden zu abzustimmen. Anhand der Sondageschnitte entscheiden die Denkmalbehörden über die Notwendigkeit weiterer archaischer Maßnahmen.</p> <p>Die archaischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archaische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archaischen Maßnahmen verfügt. Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse: https://www.uni-bamberg.de/?id=8806</p> <p>Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der UDSchB und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) ab. Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde. Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 10 Abs. 1 beantragt der Veranlasser bei der unteren Denkmal-schutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt. Eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung umfasst die Genehmigung (§ 10 Abs. 4 NDSchG).</p> <p>Die archaischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Gebietsreferat Lüneburg, unter oben genannter Adresse anzuzeigen. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden. Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG).</p> <p>Des Weiteren wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer</p>	<p>Da aus fachlicher Sicht ein begründeter Verdacht für Kulturdenkmale im vorliegenden Plangebiet besteht, wird ein entsprechender Hinweis zum Thema Bodendenkmale in den B-Plan aufgenommen. Wie angeregt wird dieser u.a. einen Verweis auf die Erforderlichkeit einer archaischen Untersuchung vor der Durchführung von Erdarbeiten jeglicher Art und deren Anzeigepflicht bzw. einen Hinweis auf die erforderliche Abstimmung mit den Fachbehörden beinhalten (vgl. Stellungnahme vom Landkreis zum Punkt Denkmalpflege).</p>

	Datum	Stellungnahme öffentlicher Träger	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
14	07.08.2017	<p>Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.</p> <p>Staatliches Gewerbeaufsichtsam Gegen die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes bestehen aufgrund der von mir zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken. Es ist nicht erkennbar, dass durch die 1. Änderung des Planes Immissionskonflikte ausgelöst werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
16	30.08.2017	<p>Samtgemeinde Ostheide Gemäß der Kanalbaubescheide vom 08.10.2015 sowie der Stundenbescheide vom 22.01.2016 sind insgesamt 578.292,12 € an Kanalbeitrag für das o.g. Industriegebiet gestundet worden.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass die durch die o.g. Planung entstehende notwendige Schmutzwasserkanalverlängerung entstehenden Kosten gemäß § 11 der Abwasserbeseitigungssatzung der Samtgemeinde Ostheide in tatsächlicher Höhe vom Grundstückseigentümer zu erstatten sind.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
21	01.08.2017	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu er o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: 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 Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	Die Anregungen werden bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.
24	02.08.2017	<p>GFA Lüneburg - gkAÖR Bedenken meinerseits bestehen nicht.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

	Datum	Stellungnahme öffentlicher Träger	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
25	31.07.2017	<p>Handwerkskammer Lüneburg-Stade Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist bei uns eingegangen. Die Planunterlagen wurden in unserm Hause geprüft. Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
27	17.08.2017	<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Den mit Schreiben vom 21.07.2017 übersandten Vorentwurf über die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes der Gemeinde Vastorf habe ich aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft. Bundes- oder Landstraßen, die im Zuständigkeitsbereich der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Lüneburg, liegen, werden nicht berührt. Für die Kreisstraße ‚K 28‘ ist der Landkreis Lüneburg zuständig.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

b) Aus anliegender Tabelle ist ersichtlich, welche Verbände nach § 3 Abs.1 BauGB beteiligt wurden und wer eine Stellungnahme abgegeben hat:

Nr.	Verband	Eingang Stellungnahme		
		mit Anregung	ohne Anregung	keine
1	Wasserverband der Ilmenau-Niederung		03.08.2017	
2	Artlenburger Deichverband			x
3	BUND Deutschland,			x
4	NABU Deutschland	29.08.2017		
5	Wasserbeschaffungsverband Lüneburg-Süd	26.07.2017		

c) Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

	Datum	Stellungnahme Verband	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
1	03.08.2017	<p>Wasserverband der Ilmenau-Niederung</p> <p>Belange des Wasserverbandes der Ilmenau-Niederung sind von o.g. Planung nicht betroffen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
4	29.08.2017	<p>NABU Deutschland</p> <p>Zu dem uns übersandten Vorentwurf eines Bebauungsplans nehmen wir gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:</p> <p><u>Vorbemerkung</u></p> <p>Die Planungsunterlagen zum Vorentwurf eines Bebauungsplans wurden dem Landesverband Niedersachsen des NABU zugesandt. Das ist insofern falsch, als die Kreisgruppe Lüneburg des NABU eine nach § 3 des Umweltrechtsbehelfsgesetz (UmwRG) anerkannte Vereinigung ist und damit der Ansprechpartner im Landkreis Lüneburg für alle den NABU betreffenden Angelegenheiten, wozu gerade auch Stellungnahmen gehören. Wir bitten, künftig so zu verfahren, um unnötige Zeitverzögerungen zu vermeiden.</p> <p><u>Oberflächenentwässerung</u></p> <p>FESTSETZUNG VON ABFLUSSBEIWERTEN</p> <p>Um die Versickerung auf den Baugrundstücken, wirklich sicherzustellen (Nr. III.1 der textlichen Festsetzungen), ist es nach Überzeugung des NABU nicht ausreichend, dieses nur so deskriptiv festzusetzen und die Erlaubnis zur Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal bei Bedarf als zulässig zu erklären. Der NABU hält es für notwendig, zusätzlich für die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellflächen nur wasserdurchlässige Materialien zuzulassen. Wir fordern, für weniger belastete Verkehrsflächen (Flächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bzw. § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB (Stellplätze, Zufahrten, Wege, usw.)), die nicht von Autos in Anspruch genommen werden, einen ökologischen Belag¹ (hautwerksporiges Pflaster bzw. Dränpflaster) mit $\psi \leq 0,4$ textlich vorzuschreiben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regenwasser versickert an Ort und Stelle • Reduzierung des Regenwasserabflusses • Verstärkung der Grundwasserneubildung • Verbesserung des Mikroklimas • Entlastung von Kanalisation und Klärwerken 	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung wurden unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und werden nach wie vor als ausreichend erachtet. Eine Einleitung in den Regenwasserkanal wird nur als Ausnahme nach ausdrücklichem Nachweis möglich, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist. Die Formulierung gemäß der Stellungnahme, wonach eine Einleitung in den Regenwasserkanal „bei Bedarf zulässig“ ist also nicht zutreffend.</p> <p>In Industriegebieten müssen Wege, Zufahrten und Stellplätze in der Regel erheblichen Belastungen standhalten, so dass kaum Flächen für die Befestigung mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien geeignet sind. Zudem sind solche Festsetzungen kaum kontrollierbar und geraten daher in Gefahr ins Leere zu laufen. Auch aus diesen Gründen wird von Festsetzungen zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen Abstand genommen.</p>

¹ <http://www.beton-pfenning.de/images/stories/pdf/pfe-pkk2012-310812-empfehlungen.pdf>
<https://www.metten.de/Wissen/Vorteile-entsiegelte-Flaechen/>

Für PKW-belastete Verkehrsflächen (Parkplätze, Zufahrten) ist ein Abflussbeiwert $\psi \leq 0,7$ festzusetzen, was heute bautechnisch kein Problem darstellt und gut zu realisieren ist.

RIGOLEN

Die ortsnahе Versickerung des Oberflächenwassers der Straßen und Wege kann besser erreicht werden, wenn zusätzliche Versickerungsmulden geschaffen werden, die unkontrolliertes Abfließen des Oberflächenwassers bei stärkeren Regenfällen verhindern. Es muss aber auch geprüft werden, ob zusätzlich Rigolen als Speicher sinnvoll sind. Über solche Rigolen kann erreicht werden, dass das gesamte Oberflächenwasser zuverlässig auf der Planfläche versickern kann, da gezielt Stellen ausgewählt werden können, die vom Untergrund her dafür geeignet sind. Der NABU gibt immer der ortsnahen Versickerung aus Bodenschutzgründen und zum Schutz des Grundwassers den Vorzug gegenüber einer Ableitung in Regenrückhaltebecken, Gewässer oder gar Kläranlagen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

Quellen zu Rigolen:

- Stadt Celle: <https://www.celle.de/?object=tx%7c2092.20342.1>
- Abwasserbetrieb der Stadt Rinteln: <http://www.abwasserbetrieb-rinteln.de/rigolen-und-rohrversickerung/>
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: https://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/versickerung/index.htm
- Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft: <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:bvb:12-babs-0000004575>

Der NABU begrüßt die geplante Entwässerung der Planstraßen B und C: Entwässerung über straßenbegleitenden Grünstreifen bzw. straßenbegleitende Versickerungsmulden. Für die Planstraße A muss jedoch geprüft werden, ob mit der Anlage von Rigolen eine ortsnahе Versickerung erzielt werden kann.

Teiche

ANHEBUNG DER WERTSTUFE

„Die Fischteiche sind als naturferne Stillgewässer für den Naturhaushalt von nur vergleichsweise geringer Bedeutung.“² Sie haben vermutlich eine Wertstufe von II (4.18.1 nach Drachenfels; siehe Anhang). Hier bietet sich die Chance, bei der geplanten Umgestaltung des Teiches mittelfristig eine Anhebung um zwei oder drei Wertstufen anzustreben: 4.10.1 oder 4.10.4

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Entwässerungsplanung der Straßenverkehrsflächen wurde sowohl zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans als auch für die zusätzlichen Erschließungsstraßen im jetzigen Entwurf zur ersten Änderung des Bebauungsplans durch ein Fachingenieurbüro erarbeitet. Die Möglichkeiten einer Versickerung im Straßenseitenraum wurden geprüft und sollen dort wo es möglich ist genutzt werden, um den Flächenverbrauch für die Errichtung von Regenrückhalteanlagen zu minimieren. Weitergehende Prüfungen zur Verwendung von Rigolen sind nicht erforderlich.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Anders als im Vorentwurf vorgesehen, sollen nunmehr die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans unverändert übernommen werden. Ein konkreter Anlass hier Änderungen vorzunehmen wird nicht gesehen. Der Ausgleich für die Eingriffe kann auch ohne Veränderungen an den Fischteichen erreicht werden.

² Gemeinde Vastorf: Begründung zum Bebauungsplan „Industriegebiet Volkstorf Süd-West“, S. 18.

(Drachenfels). Davon könnte die Natur profitieren, und die Planer gewinnen möglicherweise Wertpunkte für den Ausgleich. Voraussetzung für ein Genehmigen ist allerdings ein verlässliches jährliches Monitoring gemäß § 4c BauGB mindestens über die ersten 10 Jahre.

Bäume und Sträucher

ÄNDERUNGEN IN DEN PFLANZLISTEN

Der Klimawandel ist eine allseits bekannte und akzeptierte Realität. Insofern ist bei der Neuanlage von Pflanzstreifen und Grünanlagen zu prüfen, ob das Pflanzmaterial dem Klimawandel angepasst ist. Dazu verweisen wir zum einen auf § 1a Abs. 5 BauGB „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“, zum anderen auf die Erkenntnisse der Studie der Universität Dresden „Klimawandel und Gehölze“³. Hilfreich zur Beurteilung der Frage der Eignung ist auch die aktuelle Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz⁴.

Insofern fordert der NABU, das Anpflanzen ausschließlich trockenoleranter Bäume und Sträucher durch textliche Festsetzung vorzuschreiben. Dazu müssen die Pflanzlisten 1 bis 5 überarbeitet werden, so dass die Erkenntnisse der Studie der Universität Dresden „Gehölzartenwahl im urbanen Raum unter dem Aspekt des Klimawandels“⁵ berücksichtigt werden:

Unzureichende Trockentoleranz	Ersatzvorschlag
Stieleiche <i>Quercus robur</i>	Flaumeiche <i>Quercus pubescens</i> Traubeneiche <i>Quercus petraea</i>
Haselnuss <i>Corylus avellana</i>	Baumhasel <i>Corylus colurna</i>
Rotbuche <i>Fagus sylvatica</i>	Hainbuche <i>Carpinus betulus</i>
Eberesche <i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Esche <i>Fraxinus excelsior</i> Badische Eberesche <i>Sorbus badensis</i>

Der Anregung wird nicht gefolgt. Ziel ist die Anpflanzung standortheimischer Arten, so dass die Pflanzung von Baumhasel, Badische Eberesche und Flaumeiche aus diesem Grunde nicht in Betracht kommen. Die Pflanzflächen liegen zudem alle im Übergangsbereich zur freien Landschaft, wo die Folgen des Klimawandels anders als in geschlossenen Siedlungen zudem kaum zu spüren sein sollten.

³ Andreas Roloff: Klimawandel und Gehölze. Download des Sonderhefts: http://www.gruen-ist-leben.de/fileadmin/content/pdf/Hintergrund/Klimawandel_Sonderheft_8_08_Nachdruck.pdf
⁴ www.galk.de

⁵ Download des Sonderhefts: http://www.gruen-ist-leben.de/fileadmin/content/pdf/Hintergrund/Klimawandel_Sonderheft_8_08_Nachdruck.pdf

Artenschutz

ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERBOTSTATBESTÄNDE NACH § 44 BNATSCHG

1. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (§ 15 BNatSchG) und artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist vor Beginn aller Baustelleneinrichtung und der Bauphasen sowie nach jeder Unterbrechung der Arbeiten von mehr als einer Woche innerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis zum 15. August eine Begehung der Flächen von einer fachkundigen Person (Dipl.-Biologe oder Dipl.-Ing. Landespflege) durchzuführen, um eine Zerstörung von Gelegen und Niststandorten von Offenlandbrütern (z. B. Kiebitz, Brachvogel, Feldlerche, Rebhuhn) und Amphibien zu vermeiden. Dabei ist zusätzlich ein Streifen von 50 m Umkreis einzubeziehen.
2. Sofern Baumaßnahmen, Baufeldfreiräumung oder Baustelleneinrichtung außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 15. August durchgeführt werden, ist jeweils vorher eine einmalige Begutachtung der Bereiche durch eine fachkundige Person (Dipl.-Biologe oder Dipl.-Ing. Landespflege) erforderlich.
3. Weiterhin ist § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten: „Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.“

Diese 3 Punkte müssen textlich festgesetzt werden.

Monitoring

§ 4C BAUGB

§ 4c BauGB regelt die Überwachung der Folgen der Bauleitplanung: „Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.“ Leider macht der NABU ganz überwiegend die Erfahrung, dass sehr sorgfältige und sinnvolle Planungen von Ausgleichsflächen zwar einmalig umgesetzt werden, aber in den Folgejahren, vor allem in der Anfangszeit nicht überwacht werden. Die Folge davon ist fast immer ein erheblicher Wertverlust der Ausgleichsfläche in Bezug auf die Wertpunkte. Nach Ansicht des NABU wäre dann später der Bebauungsplan rechtswidrig wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 6Nr. 7 BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB.

→ Daher hält es der NABU für zwingend geboten, auf der Grundlage von §

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die textlichen Festsetzungen V 12 (Besetzung von Bäumen und Sträuchern nur außerhalb der Brut- und Setzzeit) und V 13 (Regelung zum Baufeldfreimachen auf landwirtschaftlichen Flächen in Abhängigkeit von Feldlerchennestern) werden als ausreichend erachtet, damit artenschutzrechtliche Verbote durch die Planung nicht ausgelöst werden.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Festsetzung zur Durchführung eines mehrjährigen Monitorings wird nicht getroffen. Die Überprüfung der ordnungsgemäßen Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans und die Überwachung obliegt generell den Bauaufsichtsbehörden und der Gemeinde und erfolgt unabhängig von geplanten Monitoringmaßnahmen.

<p>4c BauGB für die Kompensationsmaßnahmen ein mehrjähriges Monitoring mit gegebenenfalls entsprechenden Eingriffen bei Abweichungen von der geplanten Entwicklung textlich festzusetzen.</p> <p>Wir bitten Sie, die Positionen des NABU unter dem Aspekt des Natur- und Artenschutzes zu würdigen und die vorbereitenden Planungen noch einmal vor diesem Hintergrund zu reflektieren. Bitte informieren Sie uns gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB über das Abwägungsergebnis⁶, und beteiligen Sie uns im weiteren Verfahren.</p>

⁶ § 214 BauGB Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren
 (1) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbooks ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn

1. ...
2. ... die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, ... verletzt worden sind;

	<p>Anhang: Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen von Erich Biehms, Olaf von Dracheneis & Manfred Rasper; aus: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen (NLWKN), 24. Jahrgang, Nr. 4, S. 231 – 240, Hildesheim 2004.</p> <p>4.18 Naturfermes Stillgewässer (SX) 4.18.1 Naturfermes Stillgewässer natürlicher Entstehung (SXN) (II)III 4.18.2 Naturfermes Abbaugewässer (SXA) II(0) 4.18.3 Naturfermer Fischteich (SXF) II(0) 4.18.4 Naturfermer Klär- und Absetzbeich (SXX) (II)</p> <p>4.10 Naturnahes nährstoffarmes Kleingewässer (SO) § 28a 4.10.1 Naturnahes nährstoffarmes Kleingewässer natürlicher Entstehung (SON) * § 28a V 4.10.2 Naturnahes nährstoffarmes Torfstichgewässer (SOT) § 28a V(IV) 4.10.3 Naturnahes nährstoffarmes Abbaugewässer (SOA) § 28a V(IV) 4.10.4 Naturnaher nährstoffarmer Stau- teich (SOS) § 28a V(IV)</p> <p>Wertstufen Folgende Wertstufen werden verwendet: ■ Wertstufe V: von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen) ■ Wertstufe IV: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung ■ Wertstufe III: von allgemeiner Bedeutung ■ Wertstufe II: von allgemeiner bis geringerer Bedeutung ■ Wertstufe I: von geringer Bedeutung (v.a. intensiv genutzte, artenarme Biotoptypen).</p> <p>Kriterien für die Einstufung der Biotoptypen in die 5 Wertstufen waren: ■ Naturnähe ■ Gefährdung ■ Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (besondere Bedeutung von Biotopten extremer Standorte sowie lichter, strukturreicher, alter Biotope).</p>	
5	<p>Wasserbeschaffungsverband Lüneburg-Süd Bezugnehmend auf unser Schreiben vom 26.07.2016, möchten wir Ihnen nochmals mitteilen, dass die für das Gebiet vorgesehene Löschwassermenge nicht aus dem Trinkwassernetz des Verbandes zur Verfügung gestellt werden kann, siehe Punkt 5.3 Ver- und Entsorgung.</p> <p>Die derzeit möglichen Löschwassermengen für das Gebiet können Sie aus der beigefügten Anlage entnehmen. Wir empfehlen die fehlenden Löschwassermengen aus anderen Quellen zu generieren.</p>	<p>Die Anregung bzw. Information wird bei der Planung der Löschwasserversorgung im Plangebiet berücksichtigt. Geplant ist, die Sicherung der fehlenden Löschwassermenge über neu zu errichtende Löschwasserbrunnen abzudecken.</p>

Industriegebiet Volkstorf Süd-West
Löschwassermengen aus dem Trinkwasserleitungsnetz

