

**Gemeinde Westergellersen,  
Bebauungsplan Nr. 18 „Der Silberbusch“ mit örtlichen Bauvorschriften**

**Abwägung der Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

a) Während des Zeitraums vom **11.06. – 14.07.2025** erfolgte die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Während dieser Zeit wurden keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit abgegeben.

b) Während des Zeitraums vom **11.06. – 14.07.2025** erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Aus nachfolgender Tabelle ist ersichtlich, welche Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt wurden und ob eine Stellungnahme abgegeben wurde:

| Nr. | TÖB                                                                        | ohne Stellungnahme | Eingang Stellungnahme |               |               |
|-----|----------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|---------------|---------------|
|     |                                                                            |                    | mit Anregung          | mit Hinweisen | ohne Anregung |
| 1   | Agentur für Arbeit Lüneburg-Uelzen                                         |                    |                       |               | 16.06.2025    |
| 2   | Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg                               |                    |                       |               |               |
| 3   | Avacon Netz GmbH                                                           |                    |                       | 14.07.25      |               |
| 4   | Avacon Wasser GmbH                                                         |                    |                       |               |               |
| 5   | DB Energie GmbH                                                            |                    |                       |               |               |
| 6   | Deutsche Telekom Technik GmbH                                              |                    |                       | 16.06.25      |               |
| 7   | ElbKom Elbmarsch Kommunal Service AöR                                      |                    |                       | 12.06.25      |               |
| 8   | Finanzamt Lüneburg                                                         |                    |                       |               |               |
| 9   | Gasunie Deutschland Transport Services GmbH                                |                    |                       |               | 12.06.25      |
| 10  | Gemeinde Vierhöfen                                                         |                    |                       |               |               |
| 11  | Gemeinde Kirchgellersen                                                    |                    |                       |               |               |
| 12  | Gemeinde Oldendorf (Luhe)                                                  |                    |                       |               |               |
| 13  | Gemeinde Reppenstedt                                                       |                    |                       |               |               |
| 14  | Gemeinde Südergellersen                                                    |                    |                       |               |               |
| 15  | Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände Uelzen                          |                    |                       |               | 13.06.25      |
| 16  | GfA Lüneburg – gemeinsame kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts(gkAöR) |                    |                       |               | 17.06.25      |
| 17  | Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade                                |                    |                       |               | 09.07.25      |
| 18  | Hansestadt Lüneburg, FB Stadtentwicklung                                   |                    |                       |               |               |
| 19  | Industrie- und Handelskammer Lüneburg- Wolfsburg                           |                    |                       |               |               |
| 20  | Kirchenkreisamt Lüneburg                                                   |                    |                       |               |               |
| 21  | Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie                                |                    |                       | 12.06.25      |               |
| 22  | Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen            |                    |                       |               |               |

|    |                                                                                                                                   |  |          |          |          |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------|----------|----------|
| 23 | Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst |  |          | 17.06.25 |          |
| 24 | Landkreis Lüneburg                                                                                                                |  | 10.07.25 |          |          |
| 25 | Landwirtschaftskammer Niedersachsen- Bezirksstelle Uelzen                                                                         |  | 18.06.25 |          |          |
| 26 | Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr                                                                         |  |          | 23.06.25 |          |
| 27 | Niedersächsische Landesforsten-Forstamt Sellhorn                                                                                  |  |          |          | 01.07.25 |
| 28 | Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz                                                     |  |          |          |          |
| 29 | PLEdoc GmbH                                                                                                                       |  |          |          | 16.06.25 |
| 30 | Polizeiinspektion Lüneburg                                                                                                        |  |          |          | 12.06.25 |
| 31 | Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg                                                                                          |  |          |          |          |
| 32 | TenneT TSO GmbH                                                                                                                   |  |          |          |          |
| 33 | Vodafone Kabel Deutschland GmbH                                                                                                   |  |          | 11.07.25 |          |
| 34 | Wasserbeschaffungsverband Lüneburg Süd                                                                                            |  |          |          |          |

Aus den nachfolgenden Tabellen ist ersichtlich, wie die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange behandelt werden.

| 3. Stellungnahme Avacon Netz GmbH,<br>Schreiben vom 14.07.25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Abwägungs- und Beschlussvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Bezug nehmend auf Ihr Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen B-Plan Nr. 18 „Der Silberbusch“ Gemeinde Westergellersen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, grundsätzlich keine Einwände erheben.</p> <p>Die Avacon Netz GmbH betreibt im genannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen.</p> <p>Aufgrund der zukünftigen Anforderungen an die Energieversorgung ist im geplanten Gebiet die Erschließung mit einem Gasnetz nicht vorgesehen.</p> <p>Zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist ggf. der Bau einer zusätzlichen Trafostation erforderlich. Der genaue Standort kann im Rahmen der Detailplanung abgestimmt werden. Für den Bau einer Trafostation wird eine Fläche von ca. 5 x 7 m im öffentlichen Bereich als Standort benötigt.</p> <p>Für die Planung und den rechtzeitigen Ausbau unseres Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Zwecks Festlegung der Leitungstrassen halten wir im Zuge der Erschließungsplanung ein gemeinsames Koordinierungsgespräch mit allen Ver- und Entsorgern für erforderlich.</p> <p>Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigegeführten Plänen. Die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien sowie weiteren Anweisungen entnehmen Sie bitte der ebenfalls beigegeführten "Avacon Leitungsschutzanweisung".</p> <p>Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns an den weiteren Planungen.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt. In Abstimmung mit Avacon wurde ein geeigneter Standort für eine Trafostation im südwestlichen Bereich des Wohngebietes ausgewählt. Die dafür benötigte Fläche von ca. 5 x 7 m wird in der Planzeichnung als Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung Elektrizität ausgewiesen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Bebauungsplan wird zu diesem Punkt geändert.</p> |

| 6. Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH,<br>Schreiben vom 16.06.25                                                                                               | Abwägungs- und Beschlussvorschlag                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es not-</p> | <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Hinweise wurden bereits und werden weiterhin bei der Bau-landerschließung beachtet.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6. Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH,<br/>Schreiben vom 16.06.25</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b>                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>wendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>7. Stellungnahme ElbKom Elbmarsch Kommunal Service AöR, Schreiben vom 12.06.25</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b>                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>Die ElbKom AöR hat keine Bedenken.</p> <p>Ein Anschluss an das vorhandene Glasfasernetz ist aus Richtung Südergellerser Weg möglich. Eine Stellfläche (ca. 80 x 40 cm) für einen Kabelverzweiger im öffentlichen Raum ist zu berücksichtigen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Möglichkeiten für einen Kabelverzweiger im öffentlichen Raum werden bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u><br/>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Erschließungsplanung beachtet.</p> |
| <b>9. Stellungnahme Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Schreiben vom 12.06.25</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b>                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben nicht betroffen sind.</p> <p>Wichtiger Hinweis in eigener Sache:</p> <p>Bitte stellen Sie zukünftig Ihre an uns gerichteten Plananfragen möglichst nur noch über das webbasierte Auskunftportal BIL ein</p> <p>-&gt; <a href="https://portal.bil-leitungsauskunft.de">https://portal.bil-leitungsauskunft.de</a>.</p> | <p><u>Beschlussvorschlag:</u><br/>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei künftigen Planungen berücksichtigt.</p>                                                                                                                                             |

| 16. Stellungnahme GfA Lüneburg – gemeinsame kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts(gkAöR), Schreiben vom 17.06.25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Abwägungs- und Beschlussvorschlag                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Die Abfallentsorgung des Plangebietes wird durch die GfA Lüneburg- gkAöR sichergestellt.</p> <p>Da das Bauvorhaben in einem bereits angeschlossenen Entsorgungsgebiet der GfA-Lüneburg gkAöR liegt, bestehen unsererseits keine Bedenken für das geplante Bauvorhaben.</p> <p>Wir weisen noch darauf hin, dass Müllgefäße und Wertstoffe so an der für den Schwerlastverkehr befahrbaren Straße bereitzustellen sind, dass ein schnelles und ungehinderes Verladen gewährleistet ist und der öffentliche Verkehr nicht behindert wird.</p> | <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> |

| 21. Stellungnahme Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 12.06.25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Abwägungs- und Beschlussvorschlag                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.</p> <p>Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).</p> <p>Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung insbesondere im Hinblick auf Rohstoffsicherungsgebiete beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten keine Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, da dadurch ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung dieser Flächen oder zur Umsetzung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten dort erst nach einer Rohstoffgewinnung erfolgen. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS®</p> | <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Umsetzungsplanung berücksichtigt.</p> |

| <b>21. Stellungnahme Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 12.06.25</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <p>Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p> |                                          |

| <b>23. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 17.06.25</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.</p> <p>Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Krieglufbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Krieglufbilddauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet</p> | <p>Es wurde eine Luftbilddauswertung nach § 3 NUIG beantragt. Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet 27.01.2022. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Umsetzungsplanung berücksichtigt.</p> |

| <b>23. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 17.06.25</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <p>die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.</p> <p><u>Hinweis:</u></p> <p>Eine Krieglufbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Eine Krieglufbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt.</p> <p>Sofern eine kostenpflichtige Krieglufbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p> <p><a href="https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html">https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html</a></p> |                                          |

| <b>25. Stellungnahme Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Uelzen, Schreiben vom 18.06.25</b>                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen Bedenken hinsichtlich der Umnutzung einer Ackerfläche in ein Wohngebiet. Zunächst wird erneut Boden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Fläche ist gut als Ackerfläche nutzbar, da diese gut geschnitten ist und somit für landwirtschaftliche Maschinen gut zu bearbeiten. Sie weist ein</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Baugebietsfläche ist im Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen als Siedlungsentwicklungsfläche unter Berücksichtigung des Bedarfs und des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden auch im Hinblick auf die Sicherung der Versorgung mit landwirtschaftlichen Gütern festgelegt worden. Somit findet hier, an dem dafür auf der Gemeinde- /</p> |

| <b>25. Stellungnahme Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Uelzen,<br/>Schreiben vom 18.06.25</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>mittleres Ertragsniveau auf. Laut Umweltbericht ist sie zudem bedeutsam für den Naturhaushalt und ein Puffer für Regenwasser. Nach dem Gespräch mit dem angrenzenden Landwirt sieht dieser genau hierzu Bedenken.</p> <p>Die Fläche weist laut Angaben des Landwirts im vorderen Bereich an der Lüneburger Straße einen höheren Lehmantel auf. Aufgrund dessen ist es bei Starkregenereignissen jetzt schon der Fall, dass der Boden das Wasser nicht aufnehmen kann. Aufgrund des Gefälles zur Hofstelle das Wasser auf die Hofstelle fließt. Dieses würde durch die Versiegelung des Bodens verstärkt werden.</p> <p>Außerdem liegen die Geruchsimmissionen im Randgebiet, welches an die Hofstelle angrenzt, laut Gutachten bei 12 %. Die Höchstgrenze für ein dörfliches Wohngebiet liegt bei 10 %. Aufgrund dessen ist die Weiterentwicklung des angrenzenden Betriebes stark eingeschränkt, auch wenn ein bereits geplanter Pferdestall in die Planungen der Geruchsimmissionen bereits aufgenommen wurde. Weitere Entwicklungen bzgl. Aufstockung des Tierbestandes sind für den Betrieb bei Umsetzung des Planvorhabens nicht mehr möglich. Der Betrieb betreibt neben der Pferdehaltung auch Schafhaltung. Beim Absetzen der Lämmer entsteht ein erhöhter Lärmpegel, welcher sich auf die Bewohner des Baugebietes negativ auswirken würde und so Konfliktpotenzial zur jetzigen Idw. Nutzung entsteht.</p> <p>Aus agrarstruktureller Sicht können wir die Auswahl der Fläche für das Planvorhaben nachvollziehen. Die Fläche ist kleinteilig und angrenzend an das Dorf Westergellersen. Es bestehen bereits Wohnbauten südlich und westlich der ausgewählten Fläche.</p> | <p>Samtgemeindeebene geeigneten Standort, eine Bodenversiegelung im moderaten Umfang zugunsten der Wohnbaulandentwicklung statt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u><br/>Der Bebauungsplan wird zu diesem Punkt nicht geändert.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Gemäß einer Baugrunduntersuchung vom 09.2021 ist die Bodenart im vorderen Bereich des Plangebietes als schwach schluffiger und kiesiger Sand beschrieben, mit einer guten Wasserdurchlässigkeit. Daher ermöglicht die vorwiegend gute Bodenbeschaffenheit eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers direkt vor Ort.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u><br/>Der Bebauungsplan wird zu diesem Punkt nicht geändert.</p> <p>Laut Gutachten zu Geruchsimmissionen werden mehr als 10 % der Jahresstunden lediglich am nord-östlichen Rand des Plangebietes erreicht, im Bereich eines Pflanzstreifens. Im Bereich der geplanten Wohnnutzung sind die Werte unter 10 %. Beim Gutachten wurde für den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb eine mögliche Erweiterung der Pferdehaltung berücksichtigt (Pferdebestand mehr als verdreifacht), sodass die Immissionswerte im geplanten Wohngebiet faktisch (ohne optionale Erweiterung der Pferdehaltung) deutlich unter 10 % liegen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u><br/>Der Bebauungsplan wird zu diesem Punkt nicht geändert.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u><br/>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |

| 26. Stellungnahme Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 23.06.25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Abwägungs- und Beschlussvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>von der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung der o. g. Planvorhaben habe ich Kenntnis genommen.</p> <p>Hiermit verweise ich auf meine Stellungnahme, die ich am 02.06.2022 im Rahmen der TöB – Beteiligung abgegeben habe, welche weiterhin Bestand hat. Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.</p> <p>Ergänzend möchte ich noch hinzufügen, dass für die lärmtechnische Untersuchung (lag bei der letzten Beteiligung als Anlage nicht bei) ein Splittmastixasphalt SMA 8 als Fahrbahnoberfläche festgesetzt worden ist. Dies ist nicht korrekt. Hier hätten die Korrekturwerte des Asphaltbetons verwendet werden müssen.</p> <p>Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bitte ich um entsprechende Mitteilung unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung (bevorzugt digital).</p> | <p>Der Hinweis zu den im Lärmschutzgutachten gewählten Korrekturwerten der Fahrbahnoberfläche hat keine Auswirkungen auf die im Bebauungsplan getroffen lärmenschutztechnischen Festsetzungen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u><br/>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |

| 29. Stellungnahme PLEdoc GmbH, Schreiben vom 16.06.25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Abwägungs- und Beschlussvorschlag                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <p>wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme <b>nicht betroffen</b> werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen.</li> </ul> | <p><u>Beschlussvorschlag:</u><br/>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |



| 25. Stellungnahme Landkreis Lüneburg, Schreiben vom 10.07.25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Abwägungs- und Beschlussvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>In der Begründung sollte in Kapitel 4.1 der Verfahrensstand der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2025 für den Landkreis Lüneburg aktualisiert werden. Ein zweiter Entwurf ist bereits erstellt und befindet sich aktuell in der Beteiligung. Die gegenüber dem 1. Entwurf unveränderten Ziel-Festlegungen des 2. Entwurfs sind gemäß § 3 Abs. 1 ROG als Ziele in Aufstellung zu werten. Der Entwurf sieht keine Ziel-Festlegungen auf der Planfläche vor. Ich empfehle, dies in der Begründung darzustellen. Zum Abschluss des Verfahrens der vorliegenden Planung ist die Vereinbarkeit mit dann gültigen Zielen der Raumordnung sicherzustellen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u><br/>Der Verfahrensstand der Neuaufstellung des RROP 2025 im Kap. 4.1 der Begründung wird gemäß der Anregung aktualisiert.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><b>Bauordnung (FD Bauen- 60.10)</b></p> <p>Aus bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p><u>Beschlussvorschlag:</u><br/>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><b>Brandschutz (FD Bauen – 60.72)</b></p> <p>Nach dem „Niedersächsischen Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Gemeinde (Samtgemeinde) verpflichtet, für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf (m³/h) ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel „Arbeitsblatt W 405“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen.</p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.</p> <p>Sollte die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden, ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter oder Löschwasserteiche erforderlich.</p> <p>Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) einzubinden.</p> <p>Zur Sicherstellung von wirksamen Lösch- und Rettungsmaßnahmen durch die Feuerwehr sind im Bereich der Verkehrsflächen Bewegungsflächen entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ erforderlich. Diese dürfen nicht weiter als 50 m von den einzelnen Gebäuden entfernt liegen (fußläufig). Die Bewegungsflächen müssen</p> | <p>Die Hinweise wurden bereits beachtet: In der Begründung wird darauf verwiesen, dass die erforderliche Löschwassermenge von mindestens 96 m³/ 2 h vorhanden sein muss. Eine Trinkwasserleitung liegt im Südergellerser Weg. Das Plangebiet ist von nur geringer Größe und wird über eine 125 m lange Stichstraße erschlossen, so dass voraussichtlich auch diese erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h über zwei Stunden bereitgestellt werden kann. Die Belange des vorsorgenden Brandschutzes werden des Weiteren bei der Erschließung des Baugebiets beachtet. In diesem Zuge werden auch die erforderlichen Abstimmungen mit der Feuerwehr erfolgen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u><br/>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen ggf. eine erforderliche Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung erfolgen.</p> <p>Die Hinweise wurden beachtet. In der Begründung im Kap. 6.6 finden sich entsprechende Ausführungen. Die ca. 125 m lange Planstraße ist mit 8 m ausreichend breit um als Aufstellfläche für ein Feuerwehrfahrzeug mit Drehleiter zu fungieren. Aufgrund der Höhenbegrenzung der Bebauung ist ein Drehleitereinsatz aber im Regelfall nicht erforderlich.</p> |

| 25. Stellungnahme Landkreis Lüneburg, Schreiben vom 10.07.25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Abwägungs- und Beschlussvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>mindestens 7x12 m groß sein und dürfen auch nicht vorübergehend eingeschränkt werden (z.B. durch parkende Fahrzeuge).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Bewegungsflächen für die Feuerwehr mit mindestens 7 m Breite befinden sich zudem am Südergellerser Weg. Insgesamt wird daher die Sicherstellung von wirksamen Lösch- und Rettungsmaßnahmen durch die Feuerwehr als gewährleistet angesehen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u><br/>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird zu diesem Punkt nicht geändert.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>Bodendenkmalschutz (FD Umwelt)</b></p> <p>Aus bodendenkmalschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Gemäß NLD-Stellungnahme sind keine Hinweise auf bestehende Bodendenkmale an dieser Stelle bekannt.</p> <p>Die Aufnahme des Hinweises 2 „Bodenfunde“ in die Planzeichnung wird begrüßt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><u>Beschlussvorschlag:</u><br/>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><b>Natur- und Landschaftsschutz (FD Umwelt)</b></p> <p>Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde (UNB) wird zum Plan-Entwurf, Stand Juni 2025, wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Es wird erneut angeregt, den als private Grünfläche festgesetzten Pflanzstreifen in eine öffentliche Grünfläche zu ändern. Bei vergleichbaren B-Plänen hat sich gezeigt, dass Auflagen zur Bepflanzung durch Privatpersonen häufig unvollständig oder falsch umgesetzt werden, sodass der erwünschte Eingrünungseffekt nicht erzielt wird.</p> <p>In einer vorherigen Stellungnahme wird angemerkt, dass eine Beleuchtung gewählt werden sollte, die eine Lichttemperatur von unter 3500 Kelvin aufweist und nur nach unten abstrahlt, um negative Auswirkungen auf Insekten und auch Fledermäuse zu vermeiden.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, auch wenn die vorgetragenen Bedenken geteilt werden können. Es ist jedoch weiterhin nicht möglich eine Pflege des Grünstreifens zwischen einer landwirtschaftliche Fläche in Privateigentum und den privaten Baugrundstücken zu gewährleisten ohne zusätzliche öffentliche Fläche für einen Pflegeweg einzuplanen, was aus wirtschaftlichen Gründen nicht erwünscht ist. Ferner fehlen in der Gemeinde die Arbeitskapazitäten um die Pflege der Fläche zu bewerkstelligen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u><br/>Der Bebauungsplan wird zu diesem Punkt nicht geändert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung des ursprünglichen B-Planes zum Kap. 7.1 <i>Auswirkungen auf Natur und Landschaft</i> wurde bereits um diesen Punkt ergänzt. Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens wurde ein Umweltbericht zum B-Plan erstellt. Im Zuge des-</p> |

| 25. Stellungnahme Landkreis Lüneburg, Schreiben vom 10.07.25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Abwägungs- und Beschlussvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>In dem Abwägungs- und Beschlussvorschlag wurde angegeben, dass die Begründung zum Punkt 7.1 um diesen Punkt ergänzt wird. Ich bitte Sie dies zu ergänzen.</p> <p>Die Wertfaktoren für die Strauch-Baum-Hecke (HFM) widersprechen sich auf Seite 7 und Seite 16 des Umweltberichts. Des Weiteren stimmen die Angaben zur Versiegelung der Straßenverkehrsflächen auf Seite 12, Punkt 6.4 „Schutzgut Boden“ und auf Seite 16 Punkt 8 „Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ nicht überein. Gegebenenfalls ist daher die Bilanzierung zu überarbeiten.</p> <p>Seitens der UNB wird der Hinweis gegeben, dass es begrüßenswert wäre, das Gebiet außerhalb der Brut- und Setzzeit zu erschließen, sodass keine Vogelarten gestört werden.</p> <p>Hinweis: Zum Parallelverfahren, der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gellersen liegen bisher keine Unterlagen vor.</p> | <p>sen wurden die Inhalte des Kap. 7.1 aus der Begründung rausgenommen und im Umweltbericht entsprechend abgebildet, wobei der Punkt <i>Insektenfreundliche Beleuchtung</i> versehentlich nicht übertragen wurde. Gemäß der Anregung wird das Kap. 7 <i>Grünordnung</i> des Umweltberichts um den besagten Punkt ergänzt. Die Anmerkung wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u><br/>Der Umweltbericht wird um den Punkt <i>Insektenfreundliche Beleuchtung</i> entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u><br/>Im Umweltbericht werden die Wertfaktoren einheitlich angepasst. Die Bilanzierung wird ebenfalls entsprechend angepasst.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u><br/>Der Hinweis findet bei der Erschließungsplanung Beachtung.</p> <p>Die Planunterlagen zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gellersen wurden am 18.06.25 dem Landkreis bzw. der UNB übersandt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u><br/>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><b>Wald (FD Umwelt)</b><br/>Nicht betroffen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><u>Beschlussvorschlag:</u><br/>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>Wasserwirtschaft (FD Umwelt)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Den Hinweisen wird gefolgt. Eine Trafostation ist im Bereich der Wendeanlage nicht vorgesehen, sodass keine Konfliktmöglichkeit mit einer</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| 25. Stellungnahme Landkreis Lüneburg, Schreiben vom 10.07.25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Abwägungs- und Beschlussvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Westergellersen, festgesetzt per Verordnung des Wasserbeschaffungsverbandes Lüneburg- Süd, Landkreis Lüneburg vom 11.12.1991.</p> <p>Die Bestimmungen der Verordnung sind dauerhaft, insbesondere aber auch bei Planung und Durchführung der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu beachten.</p> <p>So dürfen z.B. Baustoffe für Straßen- und Wegebau, Kanalbau usw. keine wassergefährdenden auswaschbaren oder auslaugbaren Stoffe enthalten. Das auf Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser darf nicht über Sickerschächte oder Schluckbrunnen in das Grundwasser eingeleitet werden. Der Einbau von Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen ist grundsätzlich verboten. Eine Befreiung von den Verboten ist nur im Einzelfall als Ausnahme möglich und bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Lüneburg zu beantragen.</p> <p>Zur Erhaltung kleinräumiger Wasserkreisläufe und zur Anreicherung des Grundwassers ist das anfallende Oberflächenwasser grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Ergänzend ist die Speicherung in Zisternen oder Regentonnen zur Gartenbewässerung erwünscht und sinnvoll, da laut Begründung die Beregnung mit Trinkwasser in den Kaufverträgen eingeschränkt werden soll.</p> <p>Die einzelnen Baugrundstücke sollen Notabläufe in die öffentliche Regenwasserkanalisation mit Anschluss an Regenrückhaltebecken 3 im Baugebiet Südergellerser Weg erhalten. Durch den Maßnahmenträger ist zu prüfen und sicher zu stellen, dass das Potential für die Versickerung des Oberflächenwassers ausgenutzt wird und eine gedroselte Ableitung erfolgt.</p> <p>Für die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Flächen ist die wasserrechtliche Erlaubnis vom 26.03.2025, Aktenzeichen 61.30-06527, zu beachten.</p> <p>Darin ist in der Wendeanlage eine Versickerungsmulde vorgesehen. Gleichzeitig ist dort die Aufstellung der Trafostation geplant. Die Vereinbarkeit ist zu prüfen.</p> | <p>geplanten Versickerungsmulde entstehen könnte. Die wasserrechtliche Erlaubnis vom 26.03.2025, Aktenzeichen 61.30-06527 wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Den Hinweisen werden bei der detaillierten Erschließungsplanung sowie bei der weiteren Umsetzung beachtet.</p> |
| <p><b>Immissionsschutz (FD Umwelt)</b></p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die nach der lärmtechnischen Untersuchung vom Ingenieurbüro Bergann Anhaus GmbH vom 07.09.2021 erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zum Einhalten der Immissionsrichtwerte sind als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen worden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                 |

| 25. Stellungnahme Landkreis Lüneburg, Schreiben vom 10.07.25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Abwägungs- und Beschlussvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nach dem Geruchsgutachten des TÜV Nord vom 24.11.2021 werden die Geruchsimmissionswerte für das geplante Wohngebiet eingehalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Bodenschutz (FD Umwelt)</b><br><br>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Schädliche Bodenveränderungen sind derzeit nicht bekannt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <u>Beschlussvorschlag:</u><br>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Klimaschutz (FD Klimaschutz, Kreisentwicklung, Wirtschaft)</b><br><br>Anzahl der Wohneinheiten: Vor dem Hintergrund, dass Wohnraum geschaffen werden soll, und unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung von Versiegelung, sollten mehr als eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig sein. Fraglich ist, ob am Rande des Wohngebietes ein oder mehrere Mehrfamilienhäuser den Gebietscharakter des dörflichen Wohngebietes stören. Durch die Festsetzungen der Mindestgrundstücksgröße, der Gebäudehöhe, der Baugrenzen und der GRZ wurden bereits viele Vorgaben getroffen, die den dörflichen Charakter schützen.<br><br>Begrüßt wird die Zulässigkeit von Solarenergie. Auch die Dachbegrünung sollte zulässig sein. Laut § 32a NBauO sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m <sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50% der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten. Es sollte geprüft werden, ob eine höhere Festsetzung der Pflicht zur Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien getroffen werden könnte (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB).<br><br>Wohnhäuser sollten im Mittel weniger als 45° von der Südausrichtung abweichen, da bis zu dieser Abweichung nur eine geringe Erhöhung des Heizwärmebedarfs (ca. fünf Prozent) von Wohngebäuden verbunden ist. Die Südorientierung der Hauptfassade kann durch die Festsetzung der Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke unterstützt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB). Durch entsprechende Baulinien und Baugrenzen (§ 23 BauNVO) wird die Position des Gebäudes auf dem Grundstück und somit die Stellung der baulichen Anlage (z. B. Firstrichtung) bestimmt. Es sollte geprüft werden, inwieweit dies im Silberbusch umgesetzt werden kann. | Eine verdichtete Bauweise (sprich Errichtung von Mehrfamilienhäusern) wäre in dieser Lage fehlplatziert, da Mehrfamilienhäuser nicht dem Gebietscharakter eines dörflichen Wohngebietes entsprechen und die Erschließung nicht hierauf ausgerichtet ist. Daher wird die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt, indem in jedem Einzelhaus nur eine Wohneinheit zulässig ist. Eine zweite Wohneinheit ist nur als untergeordnete Wohneinheit erlaubt.<br><br><u>Beschlussvorschlag:</u><br>Der Bebauungsplan wird zu diesem Punkt nicht geändert.<br><br>Dachbegrünungen sind im geplanten Wohngebiet bereits zulässig und als örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur Energiegewinnung sind ebenfalls zulässig, ohne gestalterische Einschränkungen.<br><br><u>Beschlussvorschlag:</u><br>Der Bebauungsplan wird zu diesem Punkt nicht geändert.<br><br>Möglichkeiten zur optimalen Ausnutzung der Sonnenenergie sind im Plangebiet gegeben, durch örtliche Bauvorschriften und planzeichnerische Festsetzungen wie z.B. Baugrenzen. Eine exakte Gebäudepositionierung/ -ausrichtung ist im Bebauungsplan nicht vorgegeben, um individuellen baulichen bzw. gestalterischen Vorstellungen der potenziellen Bauträger einen ausreichenden Schaffensraum zu geben. |

| 25. Stellungnahme Landkreis Lüneburg, Schreiben vom 10.07.25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Abwägungs- und Beschlussvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>In der Begründung heißt es: „Um den potentiellen Bauherrn eine größere Vielfalt anbieten zu können, wird auch die Farbe Anthrazit zugelassen.“ Bei der Fassaden- und Dachgestaltung ist aus Sicht der Klimaanpassung zu beachten, dass dunkle Farbtöne Sonnenstrahlung stark absorbieren und somit zur Bildung von Wärmeinseln sowie zur Erhöhung der Umgebungstemperatur beitragen können. Helle, glatte Fassaden hingegen reflektieren das Sonnenlicht, was die Umgebungstemperatur senkt und den Energiebedarf für Kühlmaßnahmen reduziert. Eine entsprechende Festsetzung sollte getroffen werden.</p> <p>Durch eine hohe Kompaktheit der Baukörper können Energieverluste über die Gebäudeaußenflächen minimiert werden. Eine kompakte Bauform trägt bauphysikalisch dazu bei, dass zu beheizende Gebäudevolumen bzw. die Energiebezugsfläche im Verhältnis zur Außenfläche gering zu halten (A/V bzw. A/EBF-Verhältnis). Die Folge ist ein geringerer Wärmeverlust über die wärmeabgebenden Außenflächen. Nach § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB kann die Art und das Maß der baulichen Nutzung festgeschrieben werden. Darunter fällt auch die Kompaktheit der Baukörper.</p> <p>Laut Gebäudeenergiegesetz dürfen in Neubauten in Neubaugebieten ab sofort nur noch Heizungen eingebaut werden, die mit mindestens 65% erneuerbarer Energien betrieben werden. Im Entwurf des RROP heißt es: „Bei Neubaugebieten sollen grundsätzlich Möglichkeiten der quartiersbezogenen Wärmeversorgung geprüft werden.“ Bei der Erschließung sollte daher durch die Erstellung eines Energiekonzeptes für das Neubaugebiet eine regenerative Wärmeversorgung geplant und durch entsprechende Festsetzungen in der Bauleitplanung sichergestellt werden. Im Rahmen der B-Planaufstellung könnten geeignete Liegenschaften, die sich für die Erstellung eines Nahwärmenetzes eignen, identifiziert und planerisch weiterführend bearbeitet werden. Flächen für die Errichtung von Versorgungseinrichtungen müssten im B-Plan festgesetzt werden.</p> <p>Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob die Nutzung fossiler Brennstoffe in dem Baugebiet untersagt werden kann. Die Festsetzung beruht auf § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB.</p> | <p><u>Beschlussvorschlag:</u><br/>Der Bebauungsplan wird zu diesem Punkt nicht geändert.</p> <p>In den örtlichen Bauvorschriften wurden zulässige Farben für die Dachgestaltung festgelegt: Rot bis Rotbraun oder Anthrazit. Die Farbauswahl orientiert sich vorwiegend an der Dachgestaltung der vorhandenen Bebauung im direkten Umfeld, damit ein einheitliches Ortsbild gewahrt bleiben kann.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u><br/>Der Bebauungsplan wird zu diesem Punkt nicht geändert.</p> <p>Eine hohe Kompaktheit der Baukörper erreicht man bei der verdichteten Bauweise. Einfamilienhäuser bieten allgemein ein schlechteres A/V-Verhältnis als Mehrfamilienhäuser. Ein günstiges, niedriges A/V-Verhältnis weist eine Bauweise mit drei bis fünf Geschossen auf. In unserem Fall handelt es sich um einen ländlich geprägten Standort, der für die Entwicklung einer lockeren Wohnbebauung bzw. Einfamilienhausbebauung geeignet ist. Somit findet die Beachtung der Kompaktheit der Baukörper bei der vorliegenden Planung nicht statt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u><br/>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der Größe des Plangebiets (unter 30 Wohneinheiten) wurde von der Erstellung eines Energiekonzeptes abgesehen. Das Wohngebiet wird über regenerative Energien mit Strom und Wärme versorgt: vorwiegend über Luft-Wasser-Wärmepumpen, die die Umgebungsluft als Wärmequelle nutzen, und ergänzend über Photovoltaikanlagen.</p> <p>Die Wärmeversorgung mit Gas ist im Plangebiet aufgrund der fehlenden Gasleitungen nicht möglich (siehe Stellungnahme von Avacon).</p> |

| 25. Stellungnahme Landkreis Lüneburg, Schreiben vom 10.07.25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Abwägungs- und Beschlussvorschlag                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Diese Rechtsgrundlage kommt in erster Linie für das Verbot oder die Beschränkung der Verwendung bestimmter Brennstoffe in Betracht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <u>Beschlussvorschlag:</u><br>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. |
| <b>ÖPNV (FD Mobilität)</b><br><br>Aus Sicht des Fachdienstes Mobilität als Träger des straßengebundenen ÖPNV sowie als Träger der Schülerbeförderung bestehen keine Bedenken gegen das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB für den vorliegenden B-Plan. Belange des straßengebundenen ÖPNV sind nicht betroffen. Auf der nördlich angrenzenden Lüneburger Straße (L 216) findet Busverkehr statt, diese ist jedoch nicht Bestandteil des Geltungsbereichs.<br><br>In 300 m – 400 m und damit in fußläufiger Entfernung vom Plangebiet befindet sich die Haltestelle Westergellersen, Südergellerser Weg. Dort verkehren die regionale Hauptlinie 5200 sowie die Linien 5201, 5202 und 5203. Über diese Haltestelle ist das festgesetzte Dörfliche Wohngebiet mit dem Busverkehr erschlossen. | <u>Beschlussvorschlag:</u><br>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.      |
| <b>Radverkehr (FD Mobilität)</b><br><br>Keine Betroffenheit des Radverkehrs.<br><br>Hinweis: Die Führung des Radverkehrs im Mischverkehr westlich des KVP, und damit an der Haupteinschließung des geplanten Wohngebiets, sollte durch bauliche Maßnahmen im Verlauf der L216 unterstützt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <u>Beschlussvorschlag:</u><br>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.      |
| <b>Tageseinrichtungen für Kinder und Jugendliche (FD Jugendhilfe und Sport)</b><br><br>Keine Bedenken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <u>Beschlussvorschlag:</u><br>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen       |
| <b>Gesundheit (FD Gesundheit)</b><br><br>Aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit gebe ich folgende Empfehlungen, um Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen:<br><br>1. Allgemeine Bewertung aus gesundheitlicher Sicht<br><br>Der geplante Bebauungsplan sieht die Entwicklung eines dörflichen Wohngebiets am südöstlichen Rand der Gemeinde Westergellersen vor. Aus Sicht des gesundheitlichen Umweltschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Realisierung des Vorhabens. Die vorliegenden Umwelt- und Fachgutachten wurden sorgfältig geprüft und                                                                                                                                                                                               | <u>Beschlussvorschlag:</u><br>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.      |

| 25. Stellungnahme Landkreis Lüneburg, Schreiben vom 10.07.25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Abwägungs- und Beschlussvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>zeigen, dass durch entsprechende Schutzmaßnahmen gesundheitliche Risiken für künftige Bewohner: innen weitgehend vermieden werden können.</p> <p>2. Lärmimmissionen</p> <p>Die Lärmtechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Bergann Anhaus, 2021) zeigt, dass insbesondere in der nördlichen Randlage des Plangebiets durch Verkehrslärm der L 216 in der Nachtzeit Orientierungswerte gemäß DIN 18005 überschritten werden (bis zu 55 dB(A)).</p> <p>Aus gesundheitlicher Sicht ist die empfohlene Errichtung eines 3 m hohen Lärmschutzwalls zu begrüßen. Dadurch werden die Immissionswerte tagsüber im gesamten Plangebiet eingehalten; nachts verbleibt lediglich ein schmaler Randbereich mit geringfügiger Überschreitung. Zusätzlich sind bauliche Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-2 zu ergreifen. Die WHO empfiehlt zur Prävention chronischer Gesundheitsfolgen eine Einhaltung von 45 dB(A) nachts an der Gebäudeaußenwand. Eine entsprechende Orientierung sollte in der Bauleitplanung angestrebt werden.</p> <p>3. Geruchsimmissionen</p> <p>Das TÜV-NORD-Gutachten (2021) kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet durch benachbarte Tierhaltungen (Betriebe Meyer, Drewes sowie zwei Hobbyhaltungen) Geruchsimmissionen zwischen 3 % und 12 % der Jahresstunden auftreten können. Die Immissionsgrenzwerte der GIRL (10 % für Wohngebiete) werden im überwiegenden Teil eingehalten, nur im nordöstlichen Randbereich geringfügig überschritten.</p> <p>Die geplante Wohnnutzung ist daher grundsätzlich zulässig. Die Lage einzelner Wohngebäude sollte innerhalb der 10 %-Zone geprüft und ggf. angepasst werden, um zukünftige Nutzungskonflikte und Einschränkungen landwirtschaftlicher Betriebe zu vermeiden.</p> <p>4. Weitere gesundheitliche Aspekte</p> <p>Das Plangebiet hat aktuell eine geringe Bedeutung für landschaftsbezogene Erholung. Durch die geplante öffentliche Grünfläche mit Lärmschutzwall und die Pflanzung von</p> | <p>Die Hinweise wurden bei der Planung so weit möglich bereits beachtet, z.B. durch die Festsetzung aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalls.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u><br/>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Laut Gutachten zu Geruchsimmissionen werden mehr als 10 % der Jahresstunden lediglich am nord-östlichen Rand des Plangebietes erreicht, im Bereich eines Pflanzstreifens. Im Bereich der geplanten Wohnnutzung sind die Werte unter 10 %. Beim Gutachten wurde für den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb eine mögliche Erweiterung der Pferdehaltung berücksichtigt (Pferdebestand mehr als verdreifacht), sodass die Immissionswerte im geplanten Wohngebiet faktisch (ohne optionale Erweiterung der Pferdehaltung) deutlich unter 10 % liegen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u><br/>Der Bebauungsplan wird zu diesem Punkt nicht geändert.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u><br/>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>33. Stellungnahme Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 11.07.25</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b></p>                               |
| <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> | <p><u>Beschlussvorschlag:</u><br/>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |