

## A: Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.	<b>Landkreis Lüchow (04.07.2022)</b>	
1.1	Erforderlichkeit der Planung und sonstige Anforderungen aus dem BauGB	Wird zur Kenntnis genommen.
1.1.1	<p>Es soll ein allgemeines Wohngebiet von ca. 1ha Größe ausgewiesen werden, angedacht sind lt. der Abbildung 7 (Städtebauliches Konzept) in der Begründung ca. 11 Bauplätze. Es fehlt jedoch eine Beschreibung des Konzepts sowie der Nachweis der Erforderlichkeit.</p> <p>Um die Erforderlichkeit dieser Bebauungs-Planung nachweisen zu können, sind die Angaben zum Bedarf zu konkretisieren. Beispielsweise ist die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde der letzten Jahre darzulegen. Ich empfehle dazu, die Zwischenergebnisse aus dem Wohnraumentwicklungskonzept zu verwenden. Darüber hinaus ist der konkrete Nachweis zu erbringen, inwieweit die Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft sind und dass Baulandreserven kaum mehr vorhanden sind (u.a. durch Überprüfung des Baulückenkatasters). Denn die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Weiterhin soll nach § 1a BauGB ("Bodenschutzklausel") sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen möglichst gering gehalten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind insoweit begrenzt, als dass keine zusammenhängenden Baulücken in der angestrebten Größe zur Verfügung stehen (siehe Baulückenkataster mit Stand vom 01.03.2022, abgerufen am 10.08.22) oder kurzfristig zu aktivieren wären. Die potenzielle Eignung der Fläche zur Erweiterung des Ortsteils Bösel an diesem Standort wird jedoch bereits durch die Darstellung der Fläche als „Wohnbaufläche“ im wirksamen Flächennutzungsplan ersichtlich.</p> <p>Die Erforderlichkeit dieser Bebauungsplanung wird erbracht und zum nächsten Verfahrensschritt in die Begründung eingearbeitet.</p>
1.1.2	<p>Anknüpfend daran rege ich aufgrund der Anforderung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an, auf die Festlegung einer Mindestgröße der Baugrundstücke zu verzichten (s. textl. Festsetzung Nr. 1.2) sowie zu überprüfen, ob die für ein Wohngebiet recht großzügig bemessene Breite der Verkehrswege von neun Metern erforderlich ist und ob ggf. eine dichtere Bebauung möglich wäre zur effizienteren Nutzung der neu in Anspruch genommenen Flächen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die zurzeit geplante Mindestgröße der Baugrundstücke orientiert sich an den umliegenden Grundstücksgrößen. Durch die Festlegung einer Mindestgröße wird somit die Einbindung des Wohngebietes in das Ortsbild gefördert.</p> <p>Die Breite der Verkehrsfläche von 9 Metern ergibt sich durch die Einplanung einer etwa 3 m breiten Sickermulde im Straßenneben-</p>

Nr.	Anregung	Abwägung
		raum. Die restliche Straßenverkehrsfläche wird als notwendig erachtet, um ausreichend Raum für Begegnungsverkehr vorzuhalten. Im weiteren Verfahrensverlauf wird von einem darauf spezialisierten Fachbüro eine Ausbauplanung der Verkehrsfläche erarbeitet.
1.1.3	Zudem ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen (§ 1a Abs. 2 BauGB).	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.  Vgl. zudem Abwägungspunkt 1.1.1
1.1.4	Grundsätzlich ist eine Prüfung von Planalternativen erforderlich. Schon in der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über „wesentlich unterscheidende Lösungen“ zu unterrichten. In der Begründung sind jedoch Alternativen nicht dargestellt.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und beachtet.  Die Begründung wird dahingehend ergänzt.
1.1.5	Im Übrigen gehe ich davon aus, dass die Anforderungen aus dem BauGB, insbesondere die Anforderungen die sich aus den §§ 1 bis 2a ergeben, bei der Erarbeitung des Planentwurfs noch berücksichtigt werden. Ein Abwägungsdefizit sollte vermieden werden.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
1.2	<b>Regional- und Landesplanung</b>	
1.2.1	Es ist nicht dargelegt, wie den Grundsätzen des LROP entsprochen wird, insbesondere Abschnitt 2.1 Ziffern 04, 05 und 06 (u.a. zu Flächensparen, Berücksichtigung des demografischen Wandels und der Infrastrukturfolgekosten, Konzentration auf die zentralen Orte sowie Vorrang der Innenentwicklung).	Wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird zum nächsten Verfahrensschritt um ein Kapitel zum LROP und Aussagen zur Vereinbarkeit der Vorgaben des LROP mit der Planung ergänzt.
1.2.2	In Kap. 4.1 der Begründung werden Ziele und Grundsätze des RROP dargestellt. Es fehlt eine Befassung mit Abschnitt 1.5 Ziff. 01 (Konzentration der Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte, Ziel) mit Abschnitt 1.5 Ziff. 03 zur	Wird zur Kenntnis genommen. Das Kapitel „Regionales Raumordnungsprogramm“ der Begründung wird um die entsprechenden Anregungen und um eine Erläuterung zur Vereinbarkeit ergänzt.

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>Innenentwicklung (Grundsatz) sowie mit Abschnitt 1.5 Ziff. 06 (Prinzip der kurzen Wege, Grundsatz). Zudem fehlt eine Erläuterung, aus welchen Gründen eine Vereinbarkeit der Planung mit der jeweiligen Festlegung des RROP gesehen wird. Die pauschale Aussage, dass durch die Standortwahl und die Art der Erschließung den Vorgaben des RROP gefolgt werde (s. 5 oben in der Begründung), ist dafür nicht ausreichend.</p>	
1.3	<b>Natur- und Landschaftsschutz</b>	
1.3.1	<b>Planzeichnung</b>	
	<p>Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sollten farblich anders dargestellt werden (z.B. grün), als das allgemeine Wohngebiet. Durch eine differenzierte Farbgebung werden die unterschiedlichen Nutzungen verdeutlicht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung entspricht der Planzeichenverordnung. Zudem wird die Nutzung in der Legende erläutert. Eine farbliche Anpassung wird daher nicht notwendig.</p>
	<p>In der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 „Straßenbegleitgrün“ wird die Pflanzung eines Obstbaumes im Zentrum des Wendehammers vorgesehen. Diese Pflanzung sollte mit einem Symbol in der Planzeichnung dargestellt werden, um die vorgegebenen Pflanzmaßnahmen vollständig abzubilden.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
	<p>In der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 „Straßenbegleitgrün“ wird die Pflanzung von straßenbegleitenden Obstbäumen innerhalb der Straßenverkehrsflächen vorgesehen. Die Straßenbaumpflanzung sollte graphisch in der Planzeichnung dargestellt werden, um die festgesetzten Pflanzmaßnahmen vollständig abzubilden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die schriftliche Festsetzung entfaltet bereits die gleiche Verbindlichkeit wie eine graphische Darstellung im Plan.</p> <p>Eine graphische Darstellung der Straßenbaumpflanzung kann erst nach Vorliegen der Ausbauplanung der Straßenverkehrsfläche erfolgen und wird im weiteren Verfahrensverlauf in den Plan eingearbeitet.</p>

Nr.	Anregung	Abwägung
1.3.2	<b>Textliche Festsetzungen</b>	
	<p>Die textlichen Festsetzungen sollten an einigen Stellen konkretisiert werden, um künftige Missverständnisse auszuschließen und dadurch eine korrekte Umsetzung sowie zielgemäße Entwicklung zu gewährleisten.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
	<u>4.1 „Schutzpflanzung“</u>	
	<p>„Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Laubgehölze gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen und zu erhalten. Anteil: 25 % Haupt- und Nebenbaumarten, 75 % Straucharten. Rasterabstand: 1,50 m x 1,50 m.“</p>	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.
	<p>Die Festsetzung sollte konkretisiert werden: (...) Laubgehölze gemäß der Pflanzenliste <b>fachgerecht</b> zu pflanzen und <b>dauerhaft</b> zu erhalten. Um den dauerhaften Erhalt der Schutzpflanzung zu gewährleisten, sind Ersatzpflanzungen (artgleich und in gleicher Qualität) bei Gehölzverlusten vorzusehen.</p>	
	<p>Für die Anpflanzung ist laut Planzeichnung ein 5,0 m breiter Streifen vorgesehen. In der Festsetzung sollte die Anzahl der Pflanzreihen benannt werden. Auf einer Breite von 5,0 m können drei Pflanzreihen angelegt werden. Zu einer Hecke gehört ebenfalls ein beidseitiger Krautsaum. Bei einer dreireihigen Hecke mit einem Reihenabstand von 1,5 m stünden für den Krautsaum jeweils 1,0 m zur Verfügung.</p>	

#### 4.2 „Straßenbegleitgrün“

„(...) Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind straßenbegleitend hochstämmige Obstbäume (s. Pflanzliste) in einem Regelabstand von etwa 10 m anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen.“ In der textlichen Festsetzung ist die konkrete Anzahl der zu pflanzenden straßenbegleitenden Obstbäume vorzugeben. Bei Ausfall ist Ersatz in gleicher Art und Qualität vorzunehmen.

Eine Festsetzung der konkreten Anzahl an Obstbäumen kann erst nach Vorliegen der konkreten Ausbauplanung der Straßenverkehrsfläche erfolgen und wird zum nächsten Verfahrensschritt nachgearbeitet.

Vgl. Abwägungspunkt 1.3.1

#### 4.3 „Entwässerungsgraben“

„Die mit Geh- und Fahrrecht festgesetzte Fläche zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes Jeetzel-Dumme ist von Bebauung freizuhalten und als Freifläche extensiv zu pflegen.“

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die textliche Festsetzung werden entsprechend der Anregung ergänzt.

Die extensive Pflege sollte detaillierter beschrieben werden. Die Mahd des Uferandstreifens sollte max. einmal jährlich durchgeführt werden, wobei der früheste Mahdzeitpunkt nicht vor dem 01.08. eines Jahres liegen sollte.

#### 5.3 „Einfriedungen“

„Zulässig sind nur Hecken aus Laubgehölzen“

Diesen Punkt könnte man ergänzen „nicht zulässig sind Hecken aus Nadelgehölzen wie z.B. Thuja (Lebensbaum), Zypresse, Eibe o.ä.“

Wird zur Kenntnis genommen.

### 1.3.3 **Kurzbegründung**

#### Kapitel 3 Bestandssituation

S. 3: Im Text wird auf Abb. 5 verwiesen, es handelt sich aber um Abbildung 4.

Wird zur Kenntnis genommen. Die Beschriftung wird entsprechend korrigiert.

#### Kapitel 4.2 Flächennutzungsplan

S. 5: Der rechtsgültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1997 sieht entlang der südlichen Grenze des Wohngebietes, parallel zum Graben, eine Schutzpflanzung (öffentliche Grünfläche) vor. Diese Schutzpflanzung dient der Einbindung des

Wird zur Kenntnis genommen. Zum nächsten Verfahrensschritt wird erörtert, ob das Plangebiet um die südwestlich gelegene Strauch-

### **Bebauungsplan „Breite Straße – Süd“**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Wohngebietes in die freie Landschaft. In der Kurzbegründung wird aufgeführt, dass zur südwestlich angrenzenden Ackerfläche bereits eine hochgewachsene, blickdichte Strauch-Baumhecke vorhanden sei, die das geplante Wohngebiet hinreichend zur freien Landschaft abschirme. Daher würde auf die Festsetzung einer Grünfläche im Bebauungsplan verzichtet.

Dies steht den Vorgaben des Flächennutzungsplans entgegen.

Da nicht gewährleistet werden kann, dass der vorhandene Gehölzbestand entlang des Grabens dauerhaft vorhanden ist, sollte die Eingrünung, wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, an den südlichen Rand des Plangebiets verlagert werden.

Um eine dauerhafte Einbindung des Wohngebiets durch den vorhandenen Gehölzbestand zu gewährleisten, müsste das Plangebiet erweitert und der Gehölzbestand als dauerhaft zu erhalten festgesetzt werden. Um den dauerhaften Bestand dieser Gehölze zu gewährleisten, sind Ersatzpflanzungen bei Gehölzverlusten zu fordern.

#### Kapitel 5.3.4 Grünordnung

S. 8: „Um den Übergang des neuen Siedlungsbereichs in die offene Landschaft zu gestalten, wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur K42 in einer Tiefe von 5 m festgesetzt.“ Dies trifft lediglich auf den Straßenabschnitt westlich des Plangebiets zu. Die „Breite Straße“ nördlich des Plangebiets ist ebenfalls als K42 gewidmet. Hier ist auch eine Anpflanzung vorgesehen. Diese dient jedoch nicht der Abschirmung zur offenen Landschaft, da sich nördlich die vorhandene Ortslage anschließt.

„Dieser Bereich wird extensiv gepflegt.“

Die extensive Pflege des Unterhaltungstreifens ist detaillierter zu beschreiben (siehe Hinweis zur textlichen Festsetzung 4.3).

„Der darüber hinaus verbleibende Kompensationsbedarf wird extern erbracht.“

Die externe Kompensationsmaßnahme ist zu beschreiben und in der der Planzeichnung darzustellen.

#### Kapitel 6 Wesentliche Umweltauswirkungen

Baumhecke erweitert werden kann, um eine dauerhafte Einbindung in die umgebende Landschaft gewährleisten zu können.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend korrigiert. Ebenso wird die Pflege des Unterhaltungstreifens detaillierter beschrieben.

Zudem wird zum nächsten Verfahrensschritt der Kompensationsbedarf ermittelt, eine Kompensationsfläche gesichert und die Maßnahme beschrieben und als Karte dargestellt.

Wird zur Kenntnis genommen. Eine Biotoptypenkartierung und eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung wurde beauftragt und

### **Bebauungsplan „Breite Straße – Süd“**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

S. 8: Im Umweltbericht ist der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG ausreichend zu berücksichtigen. Außerdem hat der Umweltbericht eine Biotoptypenkarte nach Drachenfels (2021) zu enthalten. Die vorhandenen Gehölze sind mit Art und Brusthöhendurchmesser (BHD) zu bezeichnen.

erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf von einem darauf spezialisierten Fachbüro. Die Ergebnisse und Erkenntnisse werden in die weitere Planung mit aufgenommen.

#### Kapitel 6.2 Schutzgut Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt

S. 9: „Nördlich und westlich des Plangebietes beginnen weiträumige, landwirtschaftlich genutzte Flächen (...),“<sup>11</sup>

Die landwirtschaftlichen Flächen schließen sich westlich und südlich an das Plangebiet an.

„So verläuft auch zwischen dem Graben und der westlich angrenzenden Ackerfläche eine hochgewachsene Strauch-Baumhecke (...).“

Die Hecke verläuft zwischen dem Graben und der südwestlich angrenzenden Ackerfläche.

„Zur Böschungskante des westlich verlaufenden Entwässerungsgrabens wird durch die Planung Extensivgrünland in einer Tiefe von 5 m hergestellt.“

Der Graben verläuft entlang der südlichen Plangebietsgrenze (von südöstlicher Richtung in südwestliche Richtung). Auf einem 5,0 m breiten Streifen wird sich bei entsprechender Nutzung (Mahd max. 1 x jährlich) als Ufersaum eine Halbruderale Gras- und Staudenflur entwickeln, kein Extensivgrünland.

Wird zur Kenntnis genommen. Die Angaben zu den Himmelsrichtungen werden korrigiert.

#### Kapitel 6.4 Schutzgut Wasser

S. 10: „Westlich angrenzend verläuft der „Hauptabzugsgraben Bösel-Reddebeitz-Saaße“ (siehe Abb. 5).“ Der Hauptabzugsgraben Bösel-Reddebeitz-Saaße verläuft sowohl westlich als auch südlich des Plangebiets.

Im Text wird auf Abb. 5 verwiesen, es handelt sich aber um Abbildung 4.

Wird zur Kenntnis genommen. Die Beschriftung wird korrigiert.

#### Kapitel 6.6 Schutzgut Landschaft

S.11: „Das geplante Wohngebiet (...) wird durch die bestehende Strauch-Baumhecke in die freie Landschaft abgegrenzt. Die geplante Eingrünung wird die

Wird zur Kenntnis genommen. Vgl. Abwägungspunkt 1.3.3 zu Kapitel 4.2.

### **Bebauungsplan „Breite Straße – Süd“**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Einbindung in die Umgebung zusätzlich fördern, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild zurückbleiben."

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können nur ausgeschlossen werden, wenn eine dauerhafte Eingrünung gewährleistet ist (siehe hierzu Hinweise zu Kapitel 4.2).

#### Kapitel 7 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung S. 11: Schutzgut Tiere und Pflanzen:

- Baumschutz: Die im Umkreis des Baufeldes vorhandenen Bäume sind während der Bauphase mit einem Baumschutz gemäß „DIN 18920 — Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor mechanischen Schäden zu schützen (z.B. mittels Bohlenummantelung oder Bauzaun). Weiterhin ist mind. der Wurzelbereich von Bebauung und sonstiger Versiegelung freizuhalten. Außerdem dürfen im Wurzelbereich keine Abgrabungen oder Aufschüttungen vorgenommen werden. Der Wurzelbereich ergibt sich aus dem Kronentraufbereich + 1,50 m nach allen Seiten.
- Artenschutz: Die Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (Tötung, Verletzung, Störung) sind im Umweltbericht ausreichend darzustellen. Um das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG einzuhalten, ist eine zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung auf die Zeit zwischen dem 01.03. und dem 31.07. erforderlich.

#### Weiteres

Hinweise und Anregungen zum Artenschutz sind mit den vorliegenden Unterlagen nicht möglich.

Ein Umweltbericht liegt noch nicht vor.

Die geplante Ackerfläche ist als wertvoller Bereich für Brutvögel (Großvogelensraum Rotmilan) mit landesweiter Bedeutung ausgewiesen.

Südwestlich des Plangebiets gibt es Vorkommen des Ortolans. Die Reviere befinden sich an den straßenbegleitenden Eichen der K42, auf den südlich der Eichen liegenden Ackerflächen.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und die Begründung hinsichtlich der Vermeidungsmaßnahmen ergänzt. Eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung wurde beauftragt und die Ergebnisse, so auch Meidungs- und Minderungsmaßnahmen, werden zum nächsten Verfahrensschritt eingearbeitet. Ein Umweltbericht wird ebenso zum nächsten Verfahrensschritt erarbeitet.

Wird zur Kenntnis genommen. Ein Umweltbericht wird zum nächsten Verfahrensschritt erarbeitet. Eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung wurde beauftragt und wird zum nächsten Verfahrensschritt eingearbeitet.

#### 1.4 **Denkmalpflege / Archäologie**

Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus bodendenkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme.

Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

Der Hinweis zur Anzeigepflicht wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis mit in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

#### 1.5 **Abfallwirtschaft**

In der schriftlichen Begründung des beauftragten Planungsbüros steht zur Abfallentsorgung: „Die Befahrbarkeit des Plangebiets für dreiachsige Müllsammelfahrzeuge wird durch eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage sichergestellt. Abfallbehälter der über den 5 m breiten Stichweg erschlossenen Grundstücke werden im angrenzenden Kurvenbereich zur Abfuhr bereitgestellt.“

Gemäß Planzeichnung weist die geplante Straße eine genügende Breite zum Befahren mit Müll-Lkw auf. In der Wendeanlage sollten Park- und Halteverbotsschilder aufgestellt werden. Ansonsten sind erfahrungsgemäß die Wendehammeranlagen zugestellt und die Abfallsammelfahrzeuge können den Wendehammer nicht befahren.

Weitere Maßnahmen sind aus Sicht der Abfallwirtschaft nicht notwendig.

Wird zur Kenntnis genommen.

#### 1.6 **Es bestehen keine Bedenken aus Sicht der unteren Wasserbehörde.**

Hinweis: Zusätzlich sollte dem Unterhaltungsverband Jeetzel-Seege Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

Wird zur Kenntnis genommen. Dem Unterhaltungsverband Jeetzel-Seege wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

**2. NLSStBV (09.06.2022)**

Den mit Schreiben vom 01.06.2022 übersandten Vorentwurf über die o. g. Bauleitplanung der Stadt Lüchow (Wendland) habe ich aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft.

Wird zur Kenntnis genommen.

Bundes- oder Landesstraßen, die im Zuständigkeitsbereich der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Lüneburg) liegen, werden nicht berührt.

Für die Kreisstraße 42 (K 42) ist der Landkreis Dannenberg zuständig.

Eine Beteiligung des Geschäftsbereiches Lüneburg am weiteren Verfahren ist somit nicht erforderlich.

---

**3. LGLN – Regionaldirektion Lüneburg, Katasteramt Lüchow (20.06.2022)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der mir von Ihnen übermittelten Fachplanung gibt es aus katasterrechtlicher und katastertechnischer Sicht folgende Anregungen, Hinweise und Bedenken:

Die Planzeichnung kann aufgrund fehlender Maße nicht in die Örtlichkeit übertragen werden, dies betrifft insbesondere die Lage der Erschließungsstraße.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird zum nächsten Verfahrensschritt detaillierter bemaßt.

---

**4. Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände – Unterhaltungsverband Jeetzel-Seege (13.06.2022)**

- 4.1 Der Unterhaltungsverband Jeetzel-Seege als Unterhaltungspflichtiger des „Hauptabzugsgraben Bösel-Reddebeitz-Saaße“ Gewässer II. Ordnung, hat gegen den Bebauungsplan keine Bedenken. Voraussetzung ist, dass die Vorgaben gemäß „Satzung des Unterhaltungsverbandes Jeetzel-Seege im Landkreis Lüchow-Dannenberg“ eingehalten bzw. erfüllt werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

---

**5. Avacon Netz GmbH (22.06.2022)**

5.1 Zu obengenannter Maßnahme geben wir grundsätzlich unsere Zustimmung. Die Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen. Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigefügten Plänen. Avacon wird das Baugebiet mit Strom bedarfsgerecht erschließen. Eine Versorgung mit GAS ist derzeit nicht geplant. Bitte planen Sie hierfür genügend Raum im öffentlichen Bereich ein.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

5.2 Bitte berücksichtigen Sie bei Ihrer weiteren Planung folgende Punkte:

Achten Sie darauf, dass unsere Netzanlagen in diesem Gebiet nicht beschädigt werden und diese weiterhin für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten zugänglich sind.

Umverlegungen unserer Anlagen sollten möglichst vermieden werden

Mindest- / Sicherheitsabstände zu unseren Anlagen müssen eingehalten werden

Einer Über-/ Unterbauung unserer Anlagen mit Bauwerken ohne vorheriger Abstimmung wird nicht zugestimmt.

Bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen muss die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen eingehalten werden.

Eine Kostenübernahme muss geregelt und eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein

Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von zirka 10 Tagen zu berücksichtigen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Gemäß Kartendarstellung der Avacon vom 16.06.2022 (Vorgangsnummer 0549773) befinden sich die Leitungen der Avacon Netz GmbH innerhalb des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücks 166, Flur 11 der Gemarkung Bösel. Eine Betroffenheit kann lediglich für den Anschluss der geplanten Straßenverkehrsfläche an die „Breite Straße“ (K42) nicht ausgeschlossen werden. Hier müssen im Rahmen der Ausbauplanung die vorhandenen Leitungen berücksichtigt werden.

---

**6. Deutsche Telekom Technik GmbH (01.07.2022)**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigen-

Wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan „Breite Straße – Süd“**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

tümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

- 6.1 Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Wird zur Kenntnis genommen.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche Infrastruktur errichtet. Sollten Ihnen Informationen hierüber vorliegen, bitten wir um Benachrichtigung. Sollte die Möglichkeit der Koordination mit Maßnahmen Dritter bestehen, bitten wir uns auch dies mitzuteilen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- soweit erforderlich, der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen

**Bebauungsplan „Breite Straße – Süd“**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentscheidung unsererseits wäre es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Außerdem wäre es hilfreich für unsere Planungen, wenn uns so früh wie möglich ein Plan mit der endgültigen Parzellierung und Straßenführung und ggf. Straßenbezeichnung vorliegt.

Eine Benachrichtigung nach Beschluss des Bebauungsplanes wäre aus unserer Sicht wünschenswert.

Um eine Eingangsbestätigung für diese Stellungnahme zu erhalten, bitten wir Sie die angeforderte "Lesebestätigung" des Mailprogramms zu quittieren. Vielen Dank.

---

**7. Vodafone GmbH (04.07.2022)**

7.1 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind,

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Wie aus der Kartendarstellung/ Bestandsplan der Vodafone Deutschland GmbH vom 04.07.2022 ersichtlich, befinden sich die Leitungen

**Bebauungsplan „Breite Straße – Süd“**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an [TDRC-N.Bremen@vodafone.com](mailto:TDRC-N.Bremen@vodafone.com), um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage

innerhalb des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücks 166, Flur 11 der Gemarkung Bösel. Eine Betroffenheit kann lediglich für den Anschluss der geplanten Straßenverkehrsfläche an die „Breite Straße“ (K42) nicht ausgeschlossen werden. Hier müssen im Rahmen der Ausbauplanung die vorhandenen Leitungen berücksichtigt werden.

Wird zur Kenntnis genommen.

**Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange brachten keine Anregungen oder Bedenken vor:**

- SG Aue (07.06.2022)
- SG Elbtalaue (13.06.2022)
- SG Rosche (17.06.2022)
- Stadt Arendsee (02.06.2022)
- BIL Leitungsauskunft (02.06.2022)
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH (02.06.2022)
- Handwerkskammer BLS (10.06.2022)

**Keine Stellungnahmen haben abgegeben:**

Breitbandgesellschaft Lüchow-Dannenberg mbH, E.ON Netz GmbH, Industrie- und Handelskammer Lüneburg – Wolfsburg, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, NLWKN, Wasser-Verband-Wendland, Samtgemeinde Lüchow (Wendland), Gemeinde Trebel, Gemeinde Küsten, Gemeinde Lübbow, Gemeinde Woltersdorf, Stadt Wustrow (Wendland), Samtgemeinde Gartow, Hansestadt Salzwedel,

## B: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein