

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5.1 „Rethemer Fähre – Erweiterung zu Wohnzwecken“ mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 5 „Rethemer Fähre – Erweiterung“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit, § 3 (2) BauGB
2. Beteiligung der Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange, § 4 (2) BauGB

Abwägungsvorschläge zu den genannten Verfahrensschritten

A) Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit liegen nicht vor:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

B 1) Folgende Behörden und Träger öff. Belange sowie Nachbarkommunen haben keine Anregungen und Hinweise abgegeben:

- Avavon, Nienburg, vom 02.07.2020
- Handwerkskammer Br-Lü-Stade, vom 23.06.2020
- IHK Lünebrug, vom 17.06.2020
- Pledoc GmbH, vom 18.06.2020
- Exxon Mobil PG GmbH, Hannover, vom 08.06.2020
- Landvolk Niedersachsen, vom 29.06.2020
- Gasunie Deutschland, vom 27.05.2020
- Nowega GmbH, vom 28.05.2020 und 05.06.2020
- Vodafone GmbH vom 10.06.2020
- Abfallwirtschaft Heidekreis (nur allgemeine Hinweise) – ohne Datumsangabe

Die übrigen beteiligten Stellen haben keine Stellungnahme abgegeben.

Dieses wird zur Kenntnis genommen.

B 2) Folgende Behörden und Träger öff. Belange haben Anregungen und Hinweise abgegeben / Stellungnahme der Samtgemeinde Rethem zu:

- Landkreis Heidekreis, Soltau, 06.07.2020

Planungsrecht

Begründung vorhabenbezogener Bebauungsplan

2.2 Ziele und Zwecke der Planung, Punkt 3 (S. 5)

4.1 Flächennutzungsplanung/Raumordnung (S. 9)

Weiterhin gilt, dass der vorliegende Plan keine „Voraussetzung für eine bauplanungsrechtliche Bereinigung der Bestandsituation, Bebauungsplan 1,...“ schaffen kann, da ohne Änderungsverfahren keine direkten, planungsrechtlichen Auswirkungen auf einen anderen rechtskräftigen Bebauungsplan möglich sind. Der Begriff „bauplanungsrechtlich“ ist daher zu streichen.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (S. 13)

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche für alle Häuser ist grundsätzlich gem. §19 BauNVO zulässig. Hier definiert der VEP die Lage und Größe der 126 Parzellen und die max. Bebauung je Parzelle.

Es ist jedoch hierzu anzumerken, dass die Einhaltung dieses Maßes in der Praxis voraussetzt, dass der Überblick über die bereits beanspruchten Flächen einerseits, als auch die Verhinderung ungenehmigter Bauten andererseits gewahrt bleiben muss, um ein dem Planungsziel entsprechendes Gesamtvorhaben zu erreichen. Dabei sei dar auf hingewiesen,

dass hier dem Vorhabenträger eine besondere Verantwortung obliegt, so dass hinsichtlich der nötigen Steuerungsmöglichkeiten auch hier auf die unten stehenden Ausführungen unter Punkt 8 verwiesen wird.

Der Zustimmung der Gemeinde als Voraussetzung für eine Grundstücksteilung auf Basis des § 19 BauGB fehlt die rechtliche Grundlage. Die aktuell gültige Fassung des BauGB enthält keine Ermächtigungsgrundlage hierfür. Nach § 19 Abs. 2 BauGB ist der Zuschnitt der Grundstücke (hier Parzellen) im VEP festgesetzt. Teilungen der Grundstücke dürfen nicht dazu führen, dass diese Festsetzungen unterlaufen werden. Sie sind dann unzulässig.

5.4 Erschließung (S. 15)

Hinsichtlich der internen Erschließung ist zu konkretisieren, wie die bauliche Unterbindung der möglichen Wegeverbindung erfolgen soll. Eine diesbezügliche Festsetzung in der Planunterlage fehlt.

Begründung Teil B: VEP

8. Vorhabenbeschreibung (S. 26)

Die Planung / Festsetzung der Kommune ist darauf auszurichten, dass die Vorgaben unabhängig vom jeweiligen Eigentümer/Vorhabenträger sind. Dritte (Grundeigentümer oder Vorhabenträger) sind grundsätzlich nicht zuständig für die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben. Die Kommune kann behördliche Aufgaben nicht auf Dritte übertragen.

Jedoch: Wie bereits im Vorentwurf beschrieben, wird in der vorliegenden Planung dargelegt, dass es u.U. geplant ist, die Einzelhäuser mit jeweiligem Grundstück an derzeit noch nicht bekannte Käufer zu veräußern. Bereits in der darauf bezogenen Stellungnahme des Landkreises im Rahmen der Beteiligung gem. § 4(1) BauGB wurde darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Sicherung der Planungsziele, insbesondere der Steuerung von Dauer- und Freizeitwohnen, in der Praxis wohl nur zu erreichen ist, wenn der überplante Bereich dauerhaft in der Hand des Vorhabenträgers bleibt. Andernfalls, bei Eigentumsübertragung an einzelne Personen, außerhalb der vertraglichen Bindung zwischen Vorhabenträger und Kommune, ist die Gefahr groß, dass erneut Zustände entstehen, welche analog zu der Problemsituation im angrenzenden Bebauungsplanbereich zu sehen sind. Die erforderliche langfristige Steuerung ist für eine Vollziehung des Plans wohl nur zu erreichen, sofern die Fläche in der Hand des vertraglich gebundenen Vorhabenträgers verbleibt.

Planzeichnung VEP

Die Beschriftung / Darstellung entsprechend der Legende ist aufgrund der bereitgestellten Planqualität nicht lesbar. Die Auflösung ist für eine Lesbarkeit offensichtlich zu gering.

Natur- und Landschaftsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass unter Punkt 10.3 des Umweltberichtes nicht die vom NLWKN präzisierten Gebietsabgrenzungen der Natura-2000 Gebiete zugrunde gelegt sind. Zu der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange sind keine abschließenden, naturschutzfachlichen Aussagen möglich, da die Kartierung noch nicht abgeschlossen ist (vgl. Umweltbericht S 36).

Punkt 10.9 Bilanzierung

Die vorliegende Planung soll hinsichtlich der Eingriffsregelung einen Abgleich nach aktuellen Maßstäben leisten (vgl. S. 18 Begründung). Ich weise in diesem Zusammenhang auf folgende Sachverhalte hin:

Es wird in der Bilanzierung davon ausgegangen, dass es sich um Ackerfläche handelt. Ausweislich der Luftbilder 2009 bis 2018 handelt es sich um extensiv genutztes und ggfs, sogar mesophiles Grünland. Insoweit ist der hier dargestellte Ansatz aufgrund des veränderten Ausgangszustandes nicht mehr aktuell. Ausweislich geltender Rechtsprechung (vgl. u.a. Urteil VGH Hessen vom 18.05.2017 - 4 C 2399/15,N) wäre im Rahmen der Eingriffsregelung der aktuelle Zustand der Fläche für die Bewertung maßgeblich.

Weiterhin ist nicht ausgeschlossen, dass sich auf der Fläche aufgrund der verbesserten Biotopstruktur ggfs, auch besonders geschützte Arten angesiedelt haben. Diese sind in der Eingriffsregelung des B-Planes Nr. 5 noch nicht berücksichtigt. Folglich wäre zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Privilegierung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG vorliegt, da diese m. E. eine korrekte Anwendung der Eingriffsregelung voraussetzt. Ich empfehle daher, auch die besonders geschützten Arten in die Bewertung einzubeziehen.

In der angeführten externen Kompensationsfläche soll über das im Konzept hinaus bisher nicht einbezogene Randflächen von 1.800 m² berücksichtigt werden. Nach § 16 Abs, 1 Nr. 5 BNatSchG müsste für eine Bevorratung von Kompensationsflächen der Ausgangszustand der Flächen dokumentiert sein. Diese Anforderung ist nach Stand der Unterlagen nicht erfüllt, mithin eine Anrechnung nicht möglich.

Grundlage für die Herstellung der externen Kompensationsfläche stellt das in Anlage 3 dargestellte Konzept dar. Im Abgleich mit dem Luftbild 2018 weicht das Konzept von der aufgefundenen und anhand der Luftbilder belegbaren Situation deutlich ab. So wurden u.a. die Teichflächen und -böschungen nicht entsprechend des Konzeptes Punkt 1 naturnah neu modelliert, das nordwestlich gelegene Gewässer wurde scheinbar verfüllt etc. Dass in diesem Zusammenhang eine Aufwertung um 2 WP konstatiert wird, erscheint naturschutzfachlich fraglich, zumal im Konzept lediglich von einer Mindestaufwertung um 1 Wertstufe ausgegangen wird.

Die Bewertung der Bepflanzung der Standplätze erscheint aufgrund der zu erwartenden intensiven Pflege eher als gärtnerische Gestaltung mit 3 WP als zu hoch angesetzt. Dies wird z.B. regelmäßig für naturnahe Biotopstrukturen wie Feldgehölz erreicht. Weiterhin ist nicht ausgeschlossen, dass diese Flächen z.B. mit technischen Entwässerungsanlagen gem. § 7 der textlichen Festsetzungen kombiniert werden.

Es geht derzeit aus den Unterlagen nicht eindeutig hervor, auf welcher Basis eine Sicherung der externen Kompensationsfläche erfolgen soll (z.B. über Festsetzung nach § 9 BauGB oder einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen nach § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Sofern die externe Maßnahmenfläche über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB gesichert werden soll, bitte ich zu prüfen, ob hier eine Darstellung der Fläche in der Begründung ausreicht.

FFH- Verträglichkeit

Die Methodik zur Prüfung der FFH-Verträglichkeit genügt nicht den formalen Anforderungen, da u.a. neben dem FFH-Gebiet auch das Vogelschutzgebiet betroffen sein könnte. Da das Vogelschutzgebiet „Untere Allerniederung“ und das FFH-Gebiet „Aller mit Barnbruch, Untere Leine, Untere Oker“ derzeit noch nicht nationalrechtlich gesichert sind, bestehen grundsätzlich zwei Möglichkeiten des weiteren Vorgehens:

Für die rechtskonforme Anwendung des FFH-Regimes auf Vogelschutzgebiete (und damit auch der hier notwendigen FFH-Verträglichkeitsprüfung) ist eine vorherige, erfolgte nationale Ausweisung des Gebietes via Landesrecht Voraussetzung. Da eine nationalrechtliche Sicherung derzeit noch nicht erfolgt ist, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit aufgrund formalrechtlicher Vorgaben zum jetzigen Zeitpunkt vor einer nationalrechtlichen Sicherung u.a. auch unter Vorgaben des strengen Schutzregimes eines faktischen Vogelschutzgebietes erfolgen zu lassen. Zur Bestimmung der Erheblichkeitsschwelle ist dann die Vogelschutzrichtlinie mit einem absoluten Verschlechterungsverbot direkt anzuwenden, d.h. sofern 1 Brutpaar einer wertgebenden Art des Vogelschutzgebietes betroffen sein könnte, wäre m.E. von einem Erreichen der Erheblichkeit auszugehen.

Die Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit wird zeitlich gesehen nach einer nationalrechtlichen Sicherung des Gebietes auf Basis der dann geltenden Verordnungen durchgeführt. Über die Dauer des derzeit noch andauernden Ausweisungsverfahrens können keine gesicherten

Angaben gemacht werden, es wird jedoch von einem Inkrafttreten der Verordnung im Juli 2020 ausgegangen.

Weiterhin sind aus naturschutzfachlicher Sicht in der Prüfung der FFH-Verträglichkeit auch weitere Auswirkungen der Wohnnutzung wie Lichtemissionen, Störungen durch Dauernutzung auch über Wintermonate und eine verstärkte Erholungsnutzung der Deichverteidigungswege etc. zu berücksichtigen.

Ich schlage vor den Punkt der FFH-Verträglichkeit der Übersicht halber sinnvollerweise als separaten Gliederungspunkt in den Umweltbericht aufzunehmen.

Wasser, Boden, Abfall

Der Einbau von Ersatzbaustoffen (z.B. Schlacken, Beton-RC, Mineralgemisch aus Abbruchabfällen) hat unter den Vorgaben der LAGA M20 zu erfolgen. Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände ist der Einbau von Ersatzbaustoffen nicht zulässig.

Boden, der aus dem Plangebiet entfernt wird, ist auf die Parameter der LAGA M20 TR Boden für den unspezifischen Verdacht zu untersuchen. Der Parameterumfang ist bei spezifischen Verdacht entsprechend zu ergänzen.

Brandschutz

Gegen die geplanten Maßnahmen bestehen aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden und sie im Übrigen den vorgelegten Unterlagen, Planungsstand vom 03.06.2020, entsprechend hergestellt werden:

Für das Plangebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung herzustellen. Es wird ausdrücklich empfohlen die notwendige Löschwassermenge nicht aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung bereitzustellen. Eine Alternative wären Löschwasserbrunnen nach DIN 14220-800-S. Die erforderliche Anzahl und Lage sollte mit der zuständigen Gemeinde nach Rücksprache mit dem abwehrenden Brandschutz festgelegt werden.

Jeder Fahrweg im Bereich der geplanten Wohnbebauung ist so anzulegen, dass jedes Grundstück durch ein Einsatzfahrzeug der Feuerwehr angefahren werden kann (Zufahrt nach § 1 DVO-NBauO). Diese Zufahrten müssen den „Richtlinien für die Flächen für die Feuerwehr“ entsprechen und müssen in der erforderlichen Breite jederzeit frei gehalten werden.

Verkehr

Aus verkehrlicher Sicht sind die Linksabbiegespur und eine Querunginsel für Fußgänger und Radfahrer, die auf der Sperrfläche gegenüber dem Linksabbieger gebaut werden kann, erforderlich, damit die künftige Wohnbebauung sicher erreicht werden kann. Ggf. sollte die Bushaltestelle in diesem Bereich in die bauliche Maßnahme eingebunden werden und barrierefrei hergestellt werden.

Stellungnahme der Gemeinde Böhme dazu:

Planungsrecht

Begründung vorhabenbezogener Bebauungsplan

2.2 Ziele und Zwecke der Planung, Punkt 3 (S. 5)

4.1 Flächennutzungsplanung/Raumordnung (S. 9)

Der Begriff „bauplanungsrechtlich“ wird gestrichen.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (S. 13)

Die Ausführungen betreffs von Steuerungsmöglichkeiten und der besonderen Verantwortung des Vorhabenträgers werden zur Kenntnis genommen. Abschnitt B der Begründung wird dazu ergänzt. Der abzuschließende Durchführungsvertrag wird dementsprechend ebenfalls ergänzt, um die Sicherung der planungsrechtlichen Regelungen zu gewährleisten, sowohl durch den Vorhabenträger als auch durch mögliche Rechtsnachfolger, sprich Grundstückskäufer. Der Passus zur Zustimmung der Gemeinde zu Grundstücksteilungen wird gestrichen.

5.4 Erschließung (S. 15)

Die festgesetzten Pflanzflächen stehen einer Durchwegung zum Zwecke der Erschließung entgegen. Klarstellend wird dies nochmals textlich ergänzt.

Begründung Teil B: VEP

8. Vorhabenbeschreibung (S. 26)

Den hier geäußerten Bedenken folgt die Gemeinde Böhme nicht in Gänze. Zunächst wird davon ausgegangen, dass der Passus sich auf Abschnitt 9 der Begründung (Durchführungsvertrag) bezieht, nicht auf Abschnitt 8 (Vorhabenbeschreibung). Grundsätzlich ist es natürlich richtig, dass die Kommune behördliche Aufgaben nicht auf Dritte übertragen darf. Aber die Verlegung des Dauerwohnens aus dem Bestandsbereich BP Nr. 1 kann nicht ohne Zutun des Betreibers erfolgen, da die Gemeinde Böhme allein weder die personellen noch sonstigen Möglichkeiten hat: Schließlich befinden sich die dauergenutzten Parzellen im Eigentum des Vorhabenträgers. Insofern erfolgt dazu eine klarstellende Umformulierung in der Begründung. In der Sache jedoch muss der Vorhabenträger / Platzbetreiber hier mit in die Pflicht genommen werden.

Auch sieht die Gemeinde die Gefahr, dass nach Eigentumsübertragung unkontrollierbare Zustände entstehen nicht. Zum Einen dient die Planung ja gerade dazu, das Dauerwohnen zumindest bereichsweise zu ermöglichen. Zum Zweiten erfolgt, vgl. VEP, die Anlage des Platzes mit standardisierten Haustypen, die alle durch den Vorhabenträger erstellt werden. Eine etwaige Veräußerung erfolgt erst anschließend. Zum Dritten müssen sich die Käufer zu Vorgaben verpflichten, insbesondere der Einhaltung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Sicherung der Parzellengrößen analog VEP. Dies wird über Eintragungen im Grundbuch und Regelungen im Kaufvertrag geregelt. Insofern werden die Regelungen, die für den Vorhabenträger gelten, gleichsam auf die Rechtsnachfolger übertragen.

Insofern sieht die Gemeinde auch eine langfristige Steuerung als möglich an, zumindest liegen die Instrumente dafür (VEP, Durchführungsvertrag) bereit.

Planzeichnung VEP

Die Beschriftung / Darstellung der Legende wird zur Endfassung verbessert. Eine Zuordnung der Haustypen mittels der farbigen Punktierung wird als möglich erachtet, eine diesbezügliche Überarbeitung sieht die Gemeinde Böhme nicht als erforderlich an.

Natur- und Landschaftsschutz

Es wird eine präzisere Abbildung der Natura-2000-Gebietsabgrenzungen eingefügt.

Zum Belang Artenschutz legt eine Beurteilung vor, die die bisherigen Ergebnisse / Einschätzungen bestätigt. Daher kann diesbezüglich ausnahmsweise eine Ergänzung der Unterlagen zum Satzungsbeschluss um den Kurzbericht von Abia erfolgen, da dieser keine neuen Erkenntnis erbringt, sondern die mündlichen Gutachter-Aussagen, die in die Entwurfsfassung Eingang fanden, lediglich nochmals vervollständigt.

Punkt 10.9 Bilanzierung

Es sei nochmals betont, dass grundsätzlich § 1a (3) Satz 6 BauGB zur Anwendung kommt. Der planbedingte Umfang des Eingriffs entspricht vollständig dem Eingriffsumfang, der bereits im Ursprungsplan Nr. 5 zu Grunde gelegt wurde. Ein neuerlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits zulässig waren. Dies gilt umso mehr, da für die Bebauung des Gebietes gemäß Ursprungsplan sogar eine Baugenehmigung vorliegt (Landkreis Heidekreis, Az. 06030169 vom 20.04.2016). Es bestünde insofern grundsätzlich kein Anlass, den Belang überhaupt zu vertiefen.

Der dennoch vorgenommene Abgleich mit einem aktuellen Bewertungsverfahren dient lediglich der zusätzlichen Bestätigung, dass mit den vorgenommenen Festsetzungen und unter Berücksichtigung der externen Maßnahme auch gemäß zeitgemäßer Maßstäbe eine Kom-

pensation erfolgt. Dabei muss natürlich der gleiche Ursprungsansatz gewählt werden, sprich es muss auch hier landwirtschaftliche Nutzung in die Bilanzierung eingestellt werden. Die diesbezüglichen kritischen Hinweise des Landkreises werden daher zurückgewiesen. Das angeführte Urteil trifft hier nicht den Kern der Sache, weil es nicht ein Fallbeispiel nach § 1a (3) Satz 6 BauGB beinhaltet, sondern die Entwicklung einer Ausgleichsfläche im Verfahrensverlauf hin zu einer höherwertigen Biotoptyp, ohne dass bisher Baurecht bestand.

Der Untersuchungsbericht von Abia stellt eindeutig fest, dass sich im Plangebiet keine Brutvögel niedergelassen haben und dass auch ein Verlust von benachbarten Brutvorkommen infolge von zusätzlichen Störungen ausgeschlossen werden kann. Insofern ergeben sich daraus keine Auswirkungen auf die Eingriffsregelung.

Wie oben angeführt, dienen die Darlegungen nur des hilfsweisen verbal-argumentativen Belegs, dass die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auch unter aktuellen Maßstäben tragfähig wäre. Insofern bedarf es hinsichtlich der angeführten 1.800 m² Randflächen keiner Dokumentation des Ursprungszustandes. Der Hinweis der UNB dazu wird lediglich zur Kenntnis genommen.

Gemäß der Bilanzierung des Ursprungsplans Nr. 5 müssen neben den Maßnahmen im Geltungsbereich weitere 2.800 m² Fläche um eine Wertstufe aufgewertet werden. Hierzu liegt ein Konzept vor. Die Absicherung der Maßnahme erfolgt mittels Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplans Nr.1, 1. Änderung, ergänzt durch eine Selbstverpflichtungserklärung des Eigentümers, vgl. Anlage 4 zur Begründung. Insofern bedarf es keiner ergänzenden vertraglichen oder sonstigen Regelungen.

Aber: Sollte das Konzept nicht gemäß der Anlage 3 durchgeführt worden sein, besteht Handlungsbedarf gegenüber dem Vorhabenträger. Die Gemeinde Böhme wird im Durchführungsvertrag daher eine ergänzende Regelung aufnehmen, womit sie den Vorhabenträger zur Überprüfung der Durchführung der Maßnahme verpflichtet und ggf. zu ergänzenden Maßnahmen, um die erforderliche Wertigkeit herzustellen. Die Durchführung der Maßnahme wird dem Landkreis gemeldet, so dass eine Endabnahme erfolgen kann.

Die externe Maßnahme wird in die Planzeichnung aufgenommen und verortet.

Den diesbezüglichen Hinweisen des Landkreises wird somit nachgegangen.

FFH- Verträglichkeit

Zum Belang FFH-Verträglichkeit erfolgen Ergänzungen in der Begründung, insb. betreffs des Vogelschutzgebietes. Zudem wird der Punkt gesondert in den Umweltbericht aufgenommen. Den diesbezüglichen Anregungen des Landkreises wird somit gefolgt.

Wasser, Boden, Abfall

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wird dazu ergänzt.

Brandschutz

Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird dazu ergänzt. Allerdings plant der Vorhabenträger entgegen der Empfehlungen des Landkreises eine Sicherstellung der Löschwassermengen über das Trinkwassernetz.

Verkehr

Die Hinweise zum Verkehr werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird dazu ergänzt, vgl. auch Stellungnahme der Polizei. Die Erschließungsplanung wird die Belange soweit möglich berücksichtigen.

Insgesamt wird die Stellungnahme des Landkreises zur Kenntnis genommen und im dargelegten Umfang berücksichtigt.

▪ Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, vom 23.06.2020

Auf unsere Stellungnahmen vom 29.04.2019 und 20.05.2019, die wir im Rahmen der TöB - Beteiligung abgegeben haben, nehme ich Bezug. In Ergänzung unserer v. g. Stellungnahmen bestehen gegen das o. g. Planvorhaben keine Bedenken, wenn zusätzlich die folgenden Punkte beachtet werden:

1. Bei der Planung des Knotenpunktes sind insbesondere die Anforderungen der RPS „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ im gesamten Planungsbereich und beidseitig der Straße zu berücksichtigen. Ein entsprechender Prüfbericht ist mir im Rahmen der Vorplanung vorzulegen.
2. Insbesondere ist bei der Planung des LA-Streifens eine Untersuchung des Querungsbedarfs von Fußgängern und Radfahrern in dem Streckenabschnitt der B 209 durchzuführen und somit die Notwendigkeit auf Herstellung einer Querungshilfe zu prüfen. Der Planungshorizont ist für das Jahr 2030 vorzusehen.

Der Landkreis Heidekreis - Untere Verkehrsbehörde - und die Polizeiinspektion Heidekreis erhalten je eine Durchschrift zur Kenntnis.

Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.

Stellungnahme der Gemeinde Böhme dazu:

Die Stellungnahmen vom 29.04.2020 / 20.05.2020 wurden auf Grundlage eines Verkehrsgutachtens im Zuge der Ausbau-Vorplanungen, die zur Aufnahme von Teilfläche B in den Geltungsbereich führten, berücksichtigt.

Die angeführten zusätzlichen Punkte werden in der Begründung ergänzt und an die folgende Ausbauplanung weitergegeben.

Damit wird die Stellungnahme der Landesbehörde berücksichtigt. Weitere Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich nicht.

▪ Polizeiinspektion Heidekreis, vom 22.06.2020

Gegen die uns vorliegende geplante Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Polizei keine Einwände. Für die Erweiterungsfläche empfehle ich außer der einen vorgesehenen Pkw-Stellfläche auf den jeweiligen Grundstücken einen allgemeinen „Reserve-Parkraum“ vorzusehen. Die Errichtung der geplanten Linksabbiegerspur auf der Bundesstraße 209 wird von hier begrüßt, insbesondere, da sich innerhalb der letzten drei Jahre ein Auffahrunfall mit leichtverletzter Person aufgrund eines Linksabbiegers ereignet hat. Da sich der Fahrradweg entlang der B 209 auf der dem Campingplatz gegenüberliegenden Straßenseite befindet, wird an dieser Stelle noch einmal um ausreichende Berücksichtigung der Belange des sicher geführten Fußgängerverkehrs und der an Bedeutung zunehmenden Fahrradmobilität bei der Überquerung der Bundesstraße nach neuesten Richtlinien und Empfehlungen für den Außerortsbereich gebeten.

Eine unterstützende Mitgliedschaft im Arbeitskreis Fahrradfreundlicher Kommunen Niedersachsen / Bremen e.V. (www.agfk-niedersachsen.de) wird als vorteilhaft angesehen.

Stellungnahme der Gemeinde Böhme dazu:

Der Belang des sicher geführten Radverkehrs wird im Zuge der konkreten Ausbauplanung zu berücksichtigen sein. Die Begründung wird dazu nochmals eindeutig darauf hinweisend ergänzt. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme der Polizei wird soweit berücksichtigt.

▪ Deutsche Telekom, vom 29.06.2020

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich Teilfläche A befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Im Planbereich Teilfläche B befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage). Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Zur Versorgung des Planbereichs (Teilfläche A) 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 Festnetzinfrasturktur 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. *Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

Stellungnahme der Gemeinde Böhme dazu:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wird bezgl. Teilfläche B um den angehängten Leitungsplan sowie entsprechende Hinweisie mit Blick auf die Ausbauplanung ergänzt.

Die angesprochenen Belange der Telekom werden soweit berücksichtigt.

▪ Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Uelzen, vom 12.06.2020 (Posteingangsstempel)

Inhaltlich verweisen wir auf unsere aktuelle Stellungnahme vom 08.05.2019, speziell auf die Bedenken zum Flächenverbrauch und zur pauschalen Bewertung landwirtschaftlichen Handelns unter dem Aspekt des Umweltschutzes.

Die genannte Stellungnahme lautete wie folgt:

„Unsererseits bestehen Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung.

Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich zwar aus Sicht des Naturschutzes um „geringwertiges Ackerland“, die Flächen befinden sich jedoch im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials. Zudem haben die Flächen einen für die Bewirtschaftung günstigen Zuschnitt.

Die Landwirtschaftskammer vertritt als TOB die agrarstrukturellen Belange, sodass der Verlust von knapp 4 ha für den betroffenen Landwirt zwar ausgeglichen werden kann und somit vertretbar scheint, wir die Tatsache der Herausnahme der Ackerfläche aus der Produktion jedoch nicht unbeachtet lassen können. Die Flächen werden unwiederbringlich der landwirt-

schaftlichen Produktion entzogen.

Zudem schreiben Sie in Ihrer Begründung, dass „der Verzicht auf Düngemiteleinsetz eine Entlastung des örtlichen Grundwasserhaushaltes darstellt“. Die Unterstellung der Missachtung jeglicher düngerechtlichen Vorgaben als Argument anzuführen, um eine dauerhafte Versiegelung von Fläche zu rechtfertigen, die somit in Zukunft auch nicht für die Entwicklung von Natur und Landschaft oder zur Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen, ist u.E. nicht angemessen.

Das Einverständnis der Flächeneigentümer setzen wir als gegeben voraus“.

Stellungnahme der Gemeinde Böhme dazu:

Die Gemeinde Böhme wog die Stellungnahme seinerzeit wie folgt ab:

„Die Erweiterungsfläche ist bereits vollständig durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde überplant. Insofern wird mit der hier vorliegenden Planung kein neuerlicher, planungsrechtlich begründeter Verlust von landwirtschaftlichen Flächen vorbereitet. Die Stellungnahme der Kammer geht insofern an der rechtlichen Ausgangslage vorbei und wird daher inhaltlich nicht weiter behandelt. Änderungen / Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht“.

Diese Abwägung gilt nach wie vor bzw. wird hiermit nochmal bestätigt. Ergänzungen bedarf es nicht.

▪ LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 08.06.2020

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragsteilung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: <http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigelegte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbilddauswertung

Fläche A

Luftbilder:

Luftbilddauswertung:

Sondierung:

Räumung:

Belastung:

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt.

Es wurde keine Sondierung durchgeführt Die Fläche wurde nicht geräumt.

Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.

Stellungnahme der Gemeinde Böhme dazu:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass etwaige Luftbilder nicht ausgewertet wurden, insofern keine weiteren Kenntnisse zu Kampfmitteln vorliegen und daher der "allgemeine Verdacht auf Kampfmittel" geäußert wird.

Die Gemeinde Böhme wird den Vorhabenträger entsprechend informieren. Ob dieser eine Luftbilddauswertung veranlasst, bleibt ihm überlassen. Der Umweltbericht wird dazu entsprechend ergänzt. Generell sieht die Gemeinde Böhme die vorliegende Planungsfläche nicht als Verdachtsfläche an und betrachtet eine Luftbilddauswertung im Rahmen des B-Plans daher für obsolet.

Die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes werden insofern zur Kenntnis genommen.

▪ LBEG, Hannover, vom 03.07.2020

Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Die Planungsfläche liegt im Bereich der Hochlage des Salzstockes Rethem. Im Untergrund stehen wasserlösliche Gesteine (Zechsteinsalz, Gips) in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet (reguläre Auslaugung). Damit sind im Gebiet die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Im Bereich der Planungsfläche und in der näheren Umgebung bis 7 km entfernt sind uns bisher keine Erdfälle bekannt. Der Planungsbereich wird für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -).

Für Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Die Gebäudekonstruktionen sollten dabei so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die Tabelle „statisch-konstruktive Anforderungen für Wohngebäude“ auf u.s. Internetseite unter Downloads herangezogen werden;
<https://www.lbeH.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geoqefahren/subrosion/>.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind

die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht CLZ wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Das o.g. Planungsgebiet liegt im Beeinflussungsbereich des ehem. Kalibergwerks Allernordstern.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Stellungnahme der Gemeinde Böhme dazu:

Die Hinweise des LBEG werden verkürzt in die Begründung aufgenommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Weiteren Handlungsbedarf im Zuge der Bauleitplanung sieht die Gemeinde Böhme nicht.

Die Hinweise werden insofern zur Kenntnis genommen.

Zusammenstellung im Auftrag:
H&P, Laatzen
05.08.2020