
Umweltbezogene Stellungnahmen nach Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr. Anregung**1. Landkreis Lüneburg (07.01.2026)****1.1 Regionalplanung (FD Regional- und Bauleitplanung)**

Abschnitt 3 betrachtet die Festlegungen im LROP 2022, im RROP 2010, i. d. F. der ersten Änderung aus dem Jahr 2010, sowie die Festlegungen des in Aufstellung befindlichen RROP 2025.

In Abschnitt 3.1 zum LROP 2022 sollte sprachlich nachgeschärft werden, dass das LROP östlich des Plangebietes oder besser östlich an das Plangebiet angrenzend ein Vorranggebiet Natura 2000 ausweist, da es hier um eine raumordnerische Betrachtung geht. Es ist darzulegen, dass die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan mit diesem Ziel der Raumordnung im Einklang stehen.

In der Überschrift zu Abschnitt 3.2 ist anzupassen, dass Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg betrachtet werden. Östlich grenzt an das Plangebiet ein Vorranggebiet Natura 2000 an. Es ist zu untersuchen und herauszuarbeiten, dass die geplanten Festsetzungen diesem Ziel der Raumordnung nicht widersprechen.

Gemäß Ziffer 2.1 14 RROP ist für Standorte unterhalb der Ebene von Grundzentren eine Wohnflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Die Ausweisung von Wohnflächen für weniger als 3% oder bis zu 5 Wohneinheiten ist dabei unbeachtlich. So ist bei einer Einwohnerzahl von 773 Einwohnern (Stand 30.6.2023) und einer angenommenen Haushaltsgröße von 2,2 Einwohnern je Haushalt die Schaffung von Fläche für 10 Wohneinheiten möglich. Zu berücksichtigen sind dabei nur Wohneinheiten, die durch die Aufstellung des B-Plans zusätzlich möglich bzw. plausibel zu erwarten sind. Die Einhaltung dieses Ziels ist sicherzustellen und darzulegen.

Im Abschnitt zum 2. Entwurf des RROP 2025 kann der Verweis auf Grundsatz 2.1.1 [07] im 1. Entwurf aktualisiert werden, da er sich so wortgleich im zweiten Entwurf wiederfindet. Darüber hinaus finden sich angrenzend an das Plangebiet die Festlegungen Vorranggebiet Natur und Landschaft, Vorranggebiet Biotopverbund, Vorranggebiet Natura 2000, Vorranggebiet Regional bedeutsamer Wanderweg (Typ: Fahrrad fahren) und das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen. Diese sind aufzuführen und inhaltlich zu untersuchen, ob die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind.

Ich weise weiterhin darauf hin, dass zum Abschluss des Verfahrens zur Bebauungsplanänderung sicherzustellen ist, dass die dann gültigen Ziele und Grundsätze der Raumordnung in der Begründung abgearbeitet und beachtet bzw. berücksichtigt werden.

1.2 Bauordnung (FD Bauen)

Aus Sicht der Unteren Bauaufsicht bestehen keine Bedenken.

Folgende Hinweise werden gegeben:

1.2 „Nicht versiegelte Betriebsflächen (z.B. Rangierflächen für Fahrzeuge)“, hier könnte es sinnvoll sein einen Kf-Wert festzulegen, da aus anderen Projekten bekannt ist, dass es hier immer wieder zu Unklarheiten kommt, ob sickerfähiges Pflaster oder Pflaster mit höherem Fugenanteil als „versiegelt im Sinne des B- Plans“ gilt.

Nr. Anregung

Vermaßung der Baugrenzen / Baulinien:

Die Baugrenzen sind nur sehr sporadisch vermaßt, sodass künftig nur eine graphische Vermessung für den Planer, die Gemeinde und die Untere Bauaufsicht möglich ist. Dieser Umstand erschwert die Prüfung der Zulässigkeit und lässt nur eine grobe Feststellung der Baugrenze zu.

1.3 Brandschutz (FD Bauen)

Löschwasserbedarf

Nach dem „Niedersächsischen Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Samtgemeinde verpflichtet, für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel „Arbeitsblatt W 405“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen. Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 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.

Sollte die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden, ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter oder Löschwasserteiche erforderlich. Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) einzubinden.

Flächen für die Feuerwehr

Sofern Gebäude in mehr als 50 m Entfernung zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet oder erweitert werden, können zur Sicherstellung von wirksamen Lösch- und Rettungsmaßnahmen auf den Grundstücken Zufahrten und Bewegungsflächen entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr erforderlich werden.

Diese dürfen nicht weiter als 50 m von den einzelnen Gebäudeeingängen und den mit tragbaren Leitern der Feuerwehr anzuleitenden Stellen entfernt liegen (fußläufig). Die Bewegungsflächen müssen mindestens 7x12 m groß sein und dürfen auch nicht vorübergehend eingeschränkt werden (z.B. durch parkende Fahrzeuge).

1.4 Baudenkmalsschutz (FD Bauen)

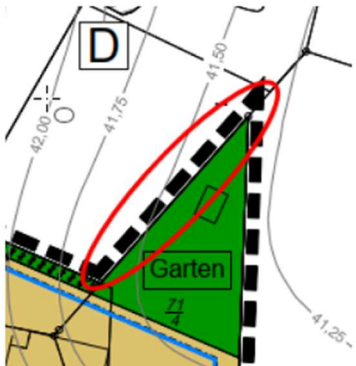
Folgenden Absatz empfehle ich unter Hinweise auf Seite 4 mit aufzunehmen (derzeit ist dieser Text nur in der Begründung unter 3.6 beinhaltet. Der Hinweis auf die denkmalrechtliche Genehmigung fehlt dort):

„Gemäß § 8 des NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals (Gutskapelle, Hauptstr. 30) Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung des Baudenkmales nicht eintritt. Insofern können sich aus denkmalpflegerischer Sicht weitergehende Anforderungen an die Neubebauung bzw. Änderung an Gebäuden ergeben.“

Nr.	Anregung
1.5	Bodendenkmalschutz (FD Umwelt) Nach Benehmensherstellung mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Regionalreferat Lüneburg (Archäologie) wird folgende Stellungnahme als Untere Denkmalschutzbehörde (UDSchB) abgegeben: Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus denkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zu o.g. Verfahren können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme. Auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) wird hiermit nochmal ausdrücklich hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.
1.6	Natur- und Landschaftsschutz (FD Umwelt)
1.6.1	Der o.g. B-Plan soll als B-Planung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. Damit werden eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich (§ 13 a (2) Ziff. 1. i. V. m. § 13 (3) BauGB). Außerdem gelten dort Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der B-Plan-Aufstellung zu erwarten sind, damit gem. § 13 a (2) Ziff. 4. BauGB als im Sinne von § 1 a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind daher nicht ausgleichspflichtig.
1.6.2	Darüber hinaus gilt jedoch folgendes: Auch bei einer Aufstellung des o.g. B-Planes als B-Planung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB, ist die Gemeinde trotz des dort geregelten Verzichtes auf eine Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, nicht von der Verpflichtung befreit, die berührten Belange von Natur und Landschaft zu ermitteln und zu bewerten, um sie sodann in eine vollständige und sachgerechte Abwägung unter Berücksichtigung der Vermeidung und Minimierung von evtl. Eingriffen einzustellen (§ 1 (6) Nr. 7. und (7) i.V. mit § 1 a (3) Satz 1 und § 2 (3) BauGB).
1.6.3	Das nicht der gemeindlichen bauleitplanerischen Abwägung unterliegende Artenschutzrecht ist ebenfalls zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Bebauungsplanung auf das Vorkommen von geschützten Tierarten bzw. deren Lebensstätten sind demnach von einem fachlich qualifizierten Gutachter (Dipl.-Ing. Landespflege oder Diplom-Biologe) zu untersuchen. Die Untersuchungsergebnisse sind zu dokumentieren und darzustellen. Für den Fall, dass ein Vorkommen von dem Artenschutzrecht unterliegenden Arten bzw. deren Lebensstätten festgestellt wird, sind die beabsichtigten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen für die betroffenen Arten bzw. ggfls. Beabsichtigte vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 (5) BNatSchG zu entwickeln, darzustellen und in den B-Plan zu integrieren.
1.6.4	An der östlichen Seite des B-Plans gibt es Überschneidungen mit einem Landschaftsschutzgebiet. Der B-Plan ist entweder ausschließlich außerhalb des LSGs zu planen oder es ist in die textliche Festsetzung mitaufzunehmen, dass das LSG nicht zu beeinträchtigen ist.
1.6.5	Das nordöstlich liegende Gebiet zum Bauen schließt direkt an das LSG und FFH-Gebiet. Es wird empfohlen, den Abstand zu den Schutzgebieten zu vergrößern. Die Bebauung darf keinen Einfluss auf die Schutzgebiete haben.

Nr.	Anregung
-----	----------

- 1.6.6 Es wird begrüßt, dass insbesondere die alten, großen Bäume im Geltungsbereich erhalten werden sollen.
In der Grünordnung wurde festgesetzt, dass, sollte einer der zum Erhalt festgesetzten Bäume abgängig sein, dieser durch einen mindestens 3 x verschulter Laubbaum gleicher Art auszugleichen ist. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird empfohlen, dies aufgrund der Größe und Alter der festgesetzten Bäume auf drei zu pflanzende Bäume zu festzusetzen.
- 1.6.7 Ich bitte darum, die folgenden Punkte als Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:
Um einen Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, sollten die Arbeiten für den Zeitraum 01. Oktober bis Ende Februar des Folgejahres geplant werden, damit ggf. vorkommende Tiere die Möglichkeit haben die Aufzucht ihrer Jungen zu beenden und so der Fortbestand der Population gesichert ist.
Vor Beginn der Arbeiten ist durch die Bauherrin / den Bauherrn in jedem Fall sicherzustellen, dass weder wildlebende Arten selbst, noch ihre Lebensstätten (z.B. Nester, Wochenstuben) durch die Arbeiten beschädigt oder zerstört / getötet werden.
- 1.6.8 Zum Schutz von Insekten- und Fledermausarten sind für die Außenbeleuchtung nach unten abstrahlende Leuchten mit Leuchtmitteln in einer Lichttemperatur von unter 2700 Kelvin zu verwenden.
- 1.6.9 Es wird empfohlen eine Pflanzliste mit heimischen Arten, die in dem Geltungsbereich zugelassen werden, in den Bebauungsplan aufzunehmen.
- 1.7 Wald (FD Umwelt)**
Aus waldfachlicher Sicht werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen, weil von der o.g. Planung kein Wald im Sinne des § 2 NWaldLG betroffen ist.
-

Nr.	Anregung
1.8	Wasserwirtschaft (FD Umwelt)
1.8.1	Im Norden des geplanten B-Plans verläuft ein Gewässer III. Ordnung (siehe Abb. 1 und Geoportal). Der Gewässerrandstreifen von 3m von der Böschungsoberkante ist von baulichen Anlagen freizuhalten.
	
	Abbildung 1 – Gewässer
1.8.2	Es besteht die Möglichkeit, dass aufgrund des anliegenden Gewässers ein kleiner Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem Grundwasser besteht. Um die Versickerungsfähigkeit der anliegenden Bodenschichten zu überprüfen, werden im Zusammenhang mit Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen im Plangebiet empfohlen.
1.8.3	Die unter Punkt 4.4 geschriebene Regelung - Das Niederschlagswasser ist entsprechend auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten oder auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen – wird grundsätzlich begrüßt. Wie oben bereits beschrieben, sollten entsprechende Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.
1.8.4	Die Hinweiskarte Starkregengefahren vom NLWKN sind zu beachten.
1.9	Immissionsschutz (FD Umwelt)
	Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.
1.10	Bodenschutz (FD Umwelt)
	Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Da sich das Plangebiet in einer Salzstockhochlage befindet und einzelne Erdfälle nicht ausgeschlossen werden können, sollte in die textliche Festsetzung der Hinweis aufgenommen werden, dass vor einer Bebauung eine Baugrunduntersuchung durchgeführt werden sollte.

Nr.	Anregung
1.11	Klimaschutz (FD Klimaschutz / Kreisentwicklung / Wirtschaft)
1.11. 1	Es wird empfohlen das Maß der baulichen Nutzung zu überprüfen: Laut §17 BauNVO wird in einem Dorfgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 empfohlen. Die GRZ von 0,25 liegt weit darunter. Hinsichtlich des Ziels der Wohnraumschaffung und der Innenentwicklung sowie dem Ziel eine Bebauung im Außenbereich zu vermeiden sollte die zulässige GRZ und die zulässige Anzahl an Wohneinheiten überprüft werden.
1.11. 2	Grünflächen erfüllen vielfältige Funktionen der Klimaanpassung: Sie wirken kühlend, dienen dem Regenwasserrückhalt und der Versickerung, verbessern die Luftqualität und fördern die Biodiversität. Sie sollten daher in ihrer Größe und Qualität gesichert und, wo möglich, erweitert werden. Daher die Dach- und Fassadenbegrünung sollte zulässig sein. Darüber hinaus sollte eine wasserdurchlässige Ausführung von Zufahrten und Wegen (offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken o.ä.) festgesetzt werden.
1.12	Straßenverkehr (FD Verkehrsangelegenheiten und Bußgeldstelle)
	Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.
1.13	ÖPNV (FD Mobilität)
	Aus Sicht des Fachdienstes Mobilität als Träger des straßengebundenen ÖPNV sowie als Träger der Schülerbeförderung bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorliegenden B-Plans. Belange des straßengebundenen ÖPNV sind nicht betroffen. Busverkehr findet auf der südwestlich angrenzenden Hauptstraße (K 17) statt, die jedoch nicht Bestandteil des Geltungsbereiches ist. Dort befinden sich die Haltestellen Barnstedt, Große Hof und Barnstedt, Abzweigung Betzendorf. Über diese Haltestellen ist das Plangebiet in der Schülerbeförderung mit dem Linien 5606 und 5607 an die Grundschulen in Embsen und Melbeck sowie an die weiterführenden Schulen angebunden.
1.14	Radverkehr (FD Mobilität)
	Belange der Radverkehrskoordination sind nicht betroffen.
1.15	Gesundheit (FD Gesundheit)
	Aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit gebe ich folgende Empfehlungen, um Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen:
1.15. 1	Trinkwasser Hinweis für konkrete Bauvorhaben Bei der Planung und dem Bau und den Betrieb von Anlagen zur ständigen Wasserversorgung sind mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Insbesondere sind hier mindestens die Anforderung der VDI 6023, der DIN EN 1717, der DIN EN 806, der DIN 1988 und der DVGW-Arbeitsblätter W551 einzuhalten § 5 Nummer 1 und § 13 Abs. 1 Trinkwasserverordnung (TrinkwV).

Nr.	Anregung
1.15.	Geruchsbelastungen
2	Das Plangebiet liegt in einem landwirtschaftlich geprägten Dorfgebiet. Mit relevanten Geruchsimmissionen ist zu rechnen. Diese sind bauplanungsrechtlich zulässig, können jedoch im Prozess der Nachverdichtung zu Nutzungskonflikten führen. Es wird empfohlen, im weiteren Verfahren deutlich auf die bestehende und fortbestehende Geruchsbelastung hinzuweisen, um Fehlentwicklungen sowie Beschwerdelagen vorzubeugen.
1.15.	Geogefahren
3	Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit erhöhter Erdfallgefährdung (Salzstock Kolkhagen). Aus gesundheitlicher Sicht wird empfohlen, dass vor jeder Bebauung eine objektbezogene Baugrunderkundung stattfindet und ggf. bautechnische Sicherungsmaßnahmen erfolgen, um Gefährdungen für Leib und Leben auszuschließen.
1.15.	Lärm
4	Durch die Nachverdichtung und zusätzliche Wohnnutzungen kann es zu einer Zunahme der Lärmsensibilität kommen gegenüber bestehendem Verkehrs- und landwirtschaftlichem Betriebslärm kommen. Nutzungstypische Immissionen sind im Dorfgebiet hinzunehmen; dennoch wird empfohlen, im weiteren Verfahren auf eine konfliktarme Anordnung empfindlicher Nutzungen achten, um spätere gesundheitlich relevante Belastungssituationen zu vermeiden.
1.15.	Fazit:
5	Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird empfohlen die oben genannten Hinweise im weiteren Verfahren zu berücksichtigen, um potentiellen gesundheitlichen Beeinträchtigungen vorzubeugen
2.	Landesamt für Bergbau, Energie u. Geologie (08.01.2026)
2.1	Baugrund
	<p>Der Standort liegt im Bereich einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund (Salze und Sulfate). Im Bereich der Hochlage sind infolge flächenhafter Auslaugung der löslichen Salze weitspannige rezente Geländesenkungen möglich. Durch die Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipsstones können lokal Erdfälle auftreten. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt.</p> <p>Formal ist dem Standort für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und/oder mit bis zu zwei Wohneinheiten die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/Verkarstung erbringt (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort empfehlen wir bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. entsprechend dem Bauvorhaben (Anzahl Vollgeschosse und Wohneinheiten) anzupassen oder sofern sich bei der Baugrunderkundung Hinweise auf Subrosion ergeben. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Geogefahren > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.</p> <p>Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und</p>

Nr. Anregung

Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. 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.

2.2 Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de. Weitere Informationen erhalten Sie hier: https://www.lbeg.niedersachsen.de/energie_rohstoffe/leitungskataster/das-lbeg-leitungskataster-932.html. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
FG-Leitung Gastransportnetz	Avacon AG	Energetische oder nicht-energetische Leitung	(nicht angegeben)
FG-Leitung Melbeck - Amelinghausen	Avacon AG	Energetische oder nicht-energetische Leitung	(nicht angegeben)

Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen. Wir bitten darum, sich mit dem/den betroffenen Unternehmen in Verbindung zu setzen und die ggf. zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen. Sofern Ihr Planungsvorhaben Windenergieanlagen betrifft, wird auf die Rundverfügung: Abstand von Windkraftanlagen (WEA) zu Einrichtungen des Bergbaus verwiesen, auch zu finden als Download auf der Webseite des LBEG.

2.3 Hinweise

- 2.3.1 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).
- 2.3.2 Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® 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

Nr.	Anregung
2.3.3	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. 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.
4.	Avacon Netz GmbH (08.12.2026)
4.1	Bezugnehmend auf Ihr Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 7 Altdorf -Ost der Gemeinde Barnstedt, grundsätzlich keine Einwände erheben.
4.2	Die Avacon Netz GmbH betreibt im genannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen. Aufgrund der zukünftigen Anforderungen an die Energieversorgung ist im geplanten Gebiet die Erschließung mit einem Gasnetz nicht vorgesehen.
4.3	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.
4.4	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. Zwecks Festlegung der Leitungstrassen halten wir im Zuge der Erschließungsplanung ein gemeinsames Koordinierungsgespräch mit allen Ver- und Entsergern für erforderlich. Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigefügten Plänen.
4.5	Die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien sowie weiteren Anweisungen entnehmen Sie bitte der ebenfalls beigefügten "Avacon Leitungsschutzanweisung". Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen.
4.6	Bitte beteiligen Sie uns an den weiteren Planungen.

Umweltbezogene Stellungnahmen nach Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung
-----	----------

1.	Stellungnahme 1 (03.12.2025)
-----------	-------------------------------------

Der Punkt 1.3 in der Textlichen Festsetzung ist leider inhaltlich unverändert und berücksichtigt nicht die in unserem Termin angeregten Anpassungen. Ich möchte Sie bitten, die zulässigen Einheiten pro Einfamilienhaus auf mindestens fünf zu erhöhen, da eine Nachnutzung unserer Grundstücke sonst nicht realisierbar scheint (s. auch Punkt 4. Im Gesprächsprotokoll vom 17.07.2025: "... Herr █████ regt an, unabhängig von einer Größenmaßzahl pauschal mind. fünf WE pro Neubau zuzulassen. So könnten in einem Gebäude sowohl Wohnungen in der Größe von 35 – 50 m² für Singles, Senioren und junge Paare, wie auch Wohnungen mit bis zu 140 m² für Familien entstehen. Dies wäre ein idealer Mix für ein bestehendes Nachfrage-Klientel. Diese Regelung würde auch eine schnellere Amortisation erlauben als kleinere Bebauungen, denn das Areal muss sehr aufwendig geräumt werden. Die alte Bäckerei ist sehr massiv gebaut worden. Der Abbruch alleine wird im robusten sechsstelligen Kostenbereich liegen. ...").

2.	Stellungnahme 2 (12.01.2026)
-----------	-------------------------------------

Anlass und Ziel der Planung ist es, eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, die sowohl den Schutz des historisch gewachsenen Ortsbildes als auch eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung ermöglicht.

Durch die Festsetzung baurechtlicher Rahmenbedingungen wird angestrebt, eine geordnete, ortsbildgerechte und nachhaltige Entwicklung des Dorfkerns zu fördern und zu steuern.

Nach dem Weggang des Betriebes „Kruse“ ist es absolut geboten, über die Bauleitplanung den dörflichen Charakter Barnstedt zu erhalten und gleichzeitig eine zukünftige Entwicklung auch für die Wohnbebauung und Nutzung zu ermöglichen. Die textlichen Festsetzungen zu Nr. 1.3 und Nr. 4.2. mit den Angaben zu den Wohneinheiten halte ich dazu für angemessen. Nicht nachvollziehen kann ich in dem Zusammenhang aber die Festsetzungen für die First- und Traufhöhen (FH 10,5m, TH 6m). Dies erscheint mir gerade für mögliche neu entstehende Bauten viel zu hoch und würde den Zielen (historisches Ortsbild, dörfliche Charakter) nicht entsprechen. Zwar gibt es in dem Gebiet auch größere und in der Höhe vergleichbare Gebäude, allerdings stehen diese dort seit Jahrzehnten, oder sogar seit Jahrhunderten und passen sowohl architektonisch, als auch von den Baumaterialien her, harmonisch in das Dorfbild. Für Neubauten im Stil von sog. „Stadthausvillen“, die mit den Festsetzungen vermutlich möglich wären, wäre ein harmonisches einfügen in den historisch gewachsenen Ortskern nicht möglich. Barnstedt ist nicht die Stadt Lüneburg. Daher sollten diese Festsetzungen für die First- und Traufhöhe deutlich nach unten korrigiert werden.

3.	Stellungnahme 3 (10.01.2026)
-----------	-------------------------------------

Es sollten Festsetzungen zur Gebäudekubatur aufgenommen werden, die das Bauen ortsuntypischer Toskanavillen ausschließt, wie z.B. durch Reduzierung der Trauf- und Gebäudehöhen, Ausschluss von Walmdächern.

Auch sollten störende Nutzungen ausgeschlossen werden, wie z.B. Tischlereien, Lackierereien, Autowerkstätten, um Lärm und Gerüche im dörflichen Wohnumfeld zu vermeiden.

Es sollten mehr Bäume mit einem Erhaltungs- und Nachpflanzgebot versehen werden, als bisher dargestellt sind.

Nr.	Anregung
	Wir gehen davon aus, dass es eine förmliche Auslegung mit konkreten Festsetzungen geben wird, zu der wir noch einmal Stellung nehmen können.
4.	Stellungnahme 4 (13.01.2026) Mir erscheint die geplante Traufhöhe von 6,00 m viel zu hoch. Was mich zu dieser Annahme veranlasst, ist das Beispiel aus dem Ortskern in Melbeck, das „Altdorf -Carre“ an der Ebstorfer Strasse. Hier war es ja auch das Areal der alten Bäckerei, das aufgesiedelt wurde. Leider ist es meiner Sicht nicht gelungen, einen harmonischen Übergang zwischen Alt und Neu herzustellen. Die neue Bebauung ist viel zu hoch und zu wuchtig. Den Melbecker Fehler sollten wir in Barnstedt vermeiden und die Traufhöhe von 6,00 m deutlich verringern. Die Fläche liegt ja an prominenter Stelle mitten im alten, erhaltenen Ortskern. Als ‚letztes‘ Dorf vor der Kreisgrenze bietet der Ort nicht viel interessante Infrastruktur (keine Einkaufsmöglichkeiten, kein Kindergarten, keine Schule) für Neubürger, darum macht das Ortsbild einen sehr wichtigen Teil der Attraktivität aus.
5.	Stellungnahme 5 (12.01.2026) 5.1 Wir schätzen die Gelegenheit, dazu angehört zu werden, sehr, sind wir doch in den vergangenen Jahren der baulichen Entwicklung und der gewerblichen Expansion (und allen Folgen dessen für uns) auf dem uns umgebenen Grundstück ausgeliefert gewesen, die dem ruhigen Leben auf dem Lande, was wir ursprünglich mit dem Umzug nach Barnstedt gewählt hatten, zunehmend widersprach. Durch steigende Lärm-, Licht-, Müllgeruchs- und Lieferverkehrsbelästigung geplagt, haben wir nun, nach dem Wegzug der Bäckerei Kruse, gesteigertes Interessen daran, die erstmals gewonnene Ruhe um uns herum, möglichst zu erhalten. Deswegen gilt unser erster Wunsch der baulichen Nutzung des Plangebietes, die laut dem Bebauungsplan-Entwurf ja eine gemischte bleiben soll (Wohngebäude, Gewerbe, Landwirtschaft, Gastronomie). Wir wünschen uns von Herzen, dass die eventuell hinzukommenden Gewerbe im Altdorf-Ost als stille Gewerbe festgesetzt werden, von denen keine derartigen Störungen für die Nachbarschaft ausgehen können und dürfen. 5.2 Wie wir beim Treffen der Bewohner des Altdorfs-Ost mit dem Planungsbüro Patt im Gasthaus Grote erfahren haben, richtet sich die Höhe der neuentstehenden Gebäude nach der Höhe der bereits bestehenden Häuser in der Umgebung des Plangebietes. Diese sind hier tatsächlich teilweise stattlich! Allerdings sind diese Gebäude allesamt viele, viele Jahrzehnte alt (teilweise sogar denkmalgeschützt), bilden den historischen Ortskern Barnstedts mit und sind aus bestimmten Funktionen heraus so groß gebaut worden (Gutshausversorgung, Kaufmannsladen, landwirtschaftliche Nutzung, etc.). Zukünftige Wohngebäude, die grundsätzlich höchstens zwei Wohneinheiten bieten sollen, in diesem historisch gewachsenen Gebiet genauso hoch bauen zu lassen, wie die altgewachsenen Funktionshäuser in der Nachbarschaft, birgt für uns eine große Gefahr, diese historisch gewachsenen Strukturen und die Eigenart des Gebietes zu zerstören und eben nicht, wie im Bebauungsplan Nr.7 angemerkt, zu schützen! So bitten wir dringend um eine erhebliche Herabsetzung der vorgeschlagenen Obergrenze der geplanten First- und Traufhöhen für die neuen Wohngebäude. 5.3 Womit wir bei unseren nächsten Bedenken wären, wenn es um die im Bebauungsplan erwähnte „behutsame Nachverdichtung“ geht. Wir haben mit der Expansion der Bäckerei Kruse schon mehrfach erlebt, dass die prägenden Merkmale der vorhandenen Bausubstanz des historischen Ortskerns von Barnstedt nicht annähernd beachtet, geschweige denn übernommen wurden, um neue Gebäude behutsam in historisch gewachsene Strukturen einzufügen. Damit im dem geplanten Gebäude-Bauprozess um uns herum, dieses Mal die Optik der Historie unseres so charmanten und schützenswerten Ortskerns

Nr.	Anregung
	gewahrt bleibt bzw. fortgeführt wird, würden wir uns Auflagen wünschen, die den Stil der Architektur und die Wahl der Baumaterialien so lenken, dass wirklich von behutsamer und harmonischer Angleichung bei der Einfügung von „Neuem in Historisches“ gesprochen werden kann. Dabei möchten wir auch sensibel bedacht wissen, dass in unmittelbarer Nähe des Plangebietes denkmalgeschützte Gebäude, wie z.B. unsere entzückende Kapelle stehen, die (endlich!) eine würdevolle Angleichung der Architektur der Umgebung verdienen.
5.4	Einerseits im Hinblick auf die raumordnerischen Aufgaben und Funktionen von Barnstedt (Natur, Landschaft und Erholung), die wir dem Bebauungsplan entnehmen konnten, wünschen wir uns auch persönlich für die anstehenden Planungen und Baumaßnahmen im Altdorf-Ost, mehr Schutz des alten, das Gebiet prägenden Baumbestandes.
5.5	Wir würden uns freuen, den endgültigen Bebauungsplan nochmals einzusehen, bevor er verabschiedet wird, um ggf. nochmals Stellung dazu nehmen zu können.
6.	Stellungnahme 6 (13.01.2026)
6.1	First- und Traufhöhe Im Bebauungsplan wird eine maximale Traufhöhe von 6 Metern und eine maximale Firsthöhe von 10,5 Metern festgesetzt. Im Vorentwurf heißt es, dass diese Vorgaben zur Trauf- und Firsthöhe ergänzt werden, um das Ortsbild im Plangebiet zu erhalten. Innerhalb des Altdorfes befinden sich viele große Wohn-Wirtschaftsgebäude oder auch große Ställe und Scheunen, die diese Höhen vermutlich erreichen. Es handelt sich hierbei jedoch um historische Bauten mit einem für das Dorf und für die damalige Zeit typischen Baustil. Es ist zu bezweifeln, dass sich Neubauten mit einer Traufhöhe von 6 Metern und einer Firsthöhe von 10,5 Metern in dieses Ortsbild einfügen und zu einer ortsbildgerechten Entwicklung des Dorfkerns beitragen. Stattdessen dürften sie bei diesen Höhen eher zu einem gegenteiligen Effekt führen. Es sei in diesem Zusammenhang auf die vor ein paar Jahren in der Ebstorfer Straße in Melbeck gebauten Wohnhäuser hingewiesen, die, ebenfalls im alten Dorfkern errichtet, dort völlig deplatziert wirken. Für Barnstedt ist es jedoch besonders wichtig, die Attraktivität des Dorfes als lebenswerten Wohnstandort zu erhalten, insbesondere nachdem mit der Bäckerei Kruse und der Firma Will die bedeutenden Arbeitgeber mit ihren Standorten nach Embsen bzw. Melbeck Bahnhof abgewandert sind. Ich fordere daher, die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe nochmal zu überdenken.
6.2	Attraktivitätssteigerung des alten Dorfkerns Bei dem beplanten Altdorf-Ost handelt es sich um den historischen Dorfkern Barnstedts. Mit dem ehemaligen Gasthaus Kruse und der alten Kastanienbaumreihe vor dem Gasthaus stellte dieser Dorfkern vor noch nicht allzu langer Zeit gewissermaßen einen Gravitationspunkt für den Ort dar. Durch die Schließung des Gasthauses, insbesondere aber auch durch das Fällen eines Teils der Bäume, ist dieser historische Ortskern verloren gegangen und der Ort hat an Attraktivität eingebüßt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 Altdorf-Ost bietet sich die Möglichkeit, den Dorfkern wieder durch entsprechende Festsetzungen zu beleben. Ich rege daher an, den Bebauungsplan nochmal auf Möglichkeiten hin zu prüfen, die Attraktivität dieses Dorfmittelpunktes im Hinblick auf das Ortsbild und gegebenenfalls als einen Ort, an dem man gern zusammenkommt, zu steigern. Eine Möglichkeit könnte sein, sich nicht allein auf den Erhalt noch existierender Altbäume zu beschränken, sondern z.B. Festsetzungen zur Neuanpflanzung von ortsprägenden Großbäumen zu treffen und anderweitige Grünflächen zu schaffen.

Nr.	Anregung
6.3	Klimawandel und Klimawandelfolgen
6.3.1	<p>Der Klimawandel gehört zu eine der großen Herausforderungen dieser Zeit. Bereits jetzt sind die Auswirkungen auch bei uns zu spüren, und es ist an uns allen, einen Beitrag im Kampf gegen eine weitere Klimaerhitzung zu leisten. Vor diesem Hintergrund bedauere ich, dass der Bebauungsplan für das Altdorf-Ost diesbezüglich keine Festsetzungen trifft, geschweige denn das Thema überhaupt erwähnt und sich darauf beschränkt, festzustellen, dass „lediglich geringfügige Neuversiegelungen im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung“ vorbereitet werden sollen. Auf eine Abwägung der Ziffer 2.1.1 07 RROP-Entwurf, wonach die Siedlungsentwicklung flächensparend, klima- und umweltgerecht sowie unter Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes gestaltet werden soll, wird hinsichtlich der Klima- und Umweltgerechtigkeit vollends verzichtet. Ich weise darauf hin, dass über die kommunale Bauleitplanung verschiedene Möglichkeiten bestehen, eine im Sinne des Klima- und Umweltschutzes nachhaltige Innenentwicklung zu bewirken. In diesem Zusammenhang wünsche ich mir von der Gemeinde eine deutlich proaktive Rolle und keine, die sich darauf beschränkt, die Ziele und Grundsätze der Raumordnung wegzuwägen.</p>
6.3.2	<p>Statt die Neuversiegelung gering zu halten, sollte der Anspruch sein, die Versiegelung zu reduzieren. Ich weise darauf hin, dass die Flächen rund um die ehemalige Bäckerei Kruse bereits komplett versiegelt sind. Beispielhaft könnten Festsetzungen zur Entsiegelung im Bestand oder eine Flächenbegrenzung für Nebenanlagen und Stellplätze erfolgen. Zur Unterstützung einer sparsamen Bodenversiegelung können zu befestigende Flächen mittels versickerungsfähiger bzw. wasserdurchlässiger Beläge hergestellt werden.</p>
6.3.3	<p>Auch diesbezüglich sind textliche Festsetzungen erforderlich, ergänzt durch zeichnerische Festsetzungen zu Grünflächen in und nicht allein am Rande des Plangebiets.</p>
6.3.4	<p>Hinsichtlich der Energieversorgung könnten Festsetzungen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik auf Dächern, bei Neubauten getroffen werden.</p>
6.3.5	<p>Ich möchte anregen, dass auch Ladesäulen für E-Mobilität mitgedacht werden und bitte eindringlich darum, den Bebauungsplan auf diesbezüglich mögliche Festsetzungen zu prüfen und zu überarbeiten.</p>
