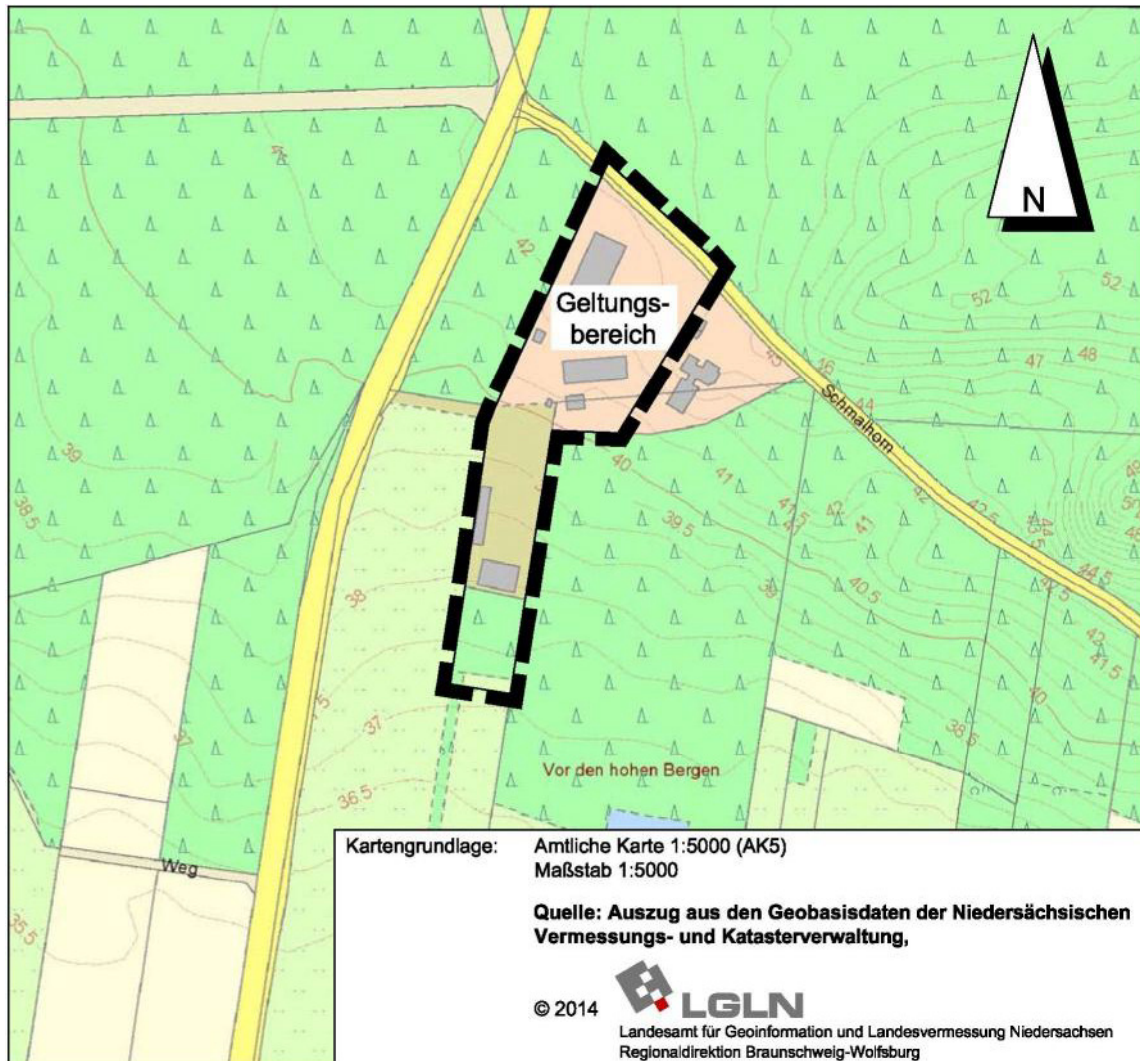


# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 (4) BauGB

GEMEINDE WINSEN (ALLER)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 52 „SCHMALHORN“



BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

## **1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Durch diesen Bebauungsplan soll auf der Grundlage der entsprechenden Flächennutzungsplanänderung die bauliche Nutzung und Entwicklung innerhalb eines Grundstückes bestimmt werden, dass bereits seit langem im Norden durch die Verwaltung zunächst eines sehr großen landwirtschaftlichen Betriebes und dann ergänzend über die Immobilienverwaltung zur Entwicklung von Immobilienprojekten, im Süden durch landwirtschaftliche Anlagen geprägt ist.

Im Laufe dieser Entwicklung wurden an diesem Standort nach und nach entsprechende Bauprojekte im Einzelverfahren genehmigt, die zu einer Verfestigung des Standortes geführt haben. Aufgrund des wirtschaftlichen Erfolgs ergeben sich weitere Anforderungen an die Nutzbarkeit des Grundstückes, die aber nunmehr nur noch über eine grundlegende Bauleitplanung erfüllt werden können.

Details, die im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, sind über den vor Satzungsbeschluss zu schließenden Durchführungsvertrag zu regeln.

Im Norden des Planbereichs wird ein Sondergebiet für Büro- und Verwaltungsnutzungen ausgewiesen. Damit soll erreicht werden, dass lediglich der hier vorhandene Betrieb gesichert wird. Bei einer Ausweisung beispielsweise eines allgemein nutzbaren Gewerbe- oder Mischgebietes könnten bei einem Verkauf an andere Eigentümer völlig andere Nutzungen verwirklicht werden, die mit dem ausdrücklichen Ziel dieser Planung nichts mehr zu tun hätten. Insbesondere durch den Vorhabenbezug im Bebauungsplan kann die Planung auf das ansässige Unternehmen und seinen Tätigkeit festgelegt werden. Eine allgemeine Nutzbarkeit des Planbereiches in diesem abseits der Ortschaften gelegenen Umfeld würde den Zielen und Grundsätzen der Raumordnungsplanung sowie auch den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Winsen widersprechen.

Im Süden wird ein Sondergebiet für landwirtschaftliche Anlagen festgesetzt. Solche Anlagen bestehen bereits. Eine ansonsten übliche Genehmigung nach § 35 BauGB wird von der Baugenehmigungsbehörde in diesem Fall als nicht möglich beurteilt, weil die Landwirtschaft für den ansässigen Betrieb nur noch als untergeordnet angesehen wird. Die Privilegierung der Landwirtschaft ist daher hier nicht in Anspruch zu nehmen; die Entwicklung der landwirtschaftlichen Anlagen muss über Bauleitplanung gesichert werden. Die Ausweisung eines entsprechenden Baugebietes ist damit erforderlich. Allerdings wird die Abgrenzung gegenüber der ersten Planfassung nach Norden verlegt, so dass das Gebiet mit dem vorhandenen Gebäudebestand nach Süden abschließt.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem Bestand bzw. dem geplanten Gebäudevolumen.

Eine bestimmte Bauweise wird nicht festgesetzt, weil hierfür innerhalb der festgesetzten Baugrenzen keine Notwendigkeit besteht.

Die Baugrenzen werden eng gefasst, um zu dokumentieren, dass der mögliche Eingriff in den bewaldeten Teil des Firmengrundstücks begrenzt bleibt. Ein größerer Waldabstand ist jedoch angesichts der vorhandenen Struktur nicht möglich. Der gesamte Bereich befindet sich in einheitlichem Eigentum, so dass dadurch keine Fremdbeeinträchtigung entsteht.

Die Erschließung erfolgt von Norden über die Straße „Schmalhorn“, die unmittelbar westlich in die Landesstraße Winsen – Bergen einmündet. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Durch die vorliegende Planung, die Erweiterungen nur in einem sehr eng begrenzten Umfang zulässt, wird die Anbindung an die Landesstraße nicht in irgendeiner Form unzulässigerweise beeinträchtigt. Ein Ausbau der Einmündung kann durch die Planinhalte gegenüber dem heutigen Zustand nicht erforderlich werden.

Unbenommen davon hat die Straßenbaubehörde darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit dem weiter östlich gelegenen Gewerbegebiet eine Bewertung der Einmündung der Straße „Schmalhorn“ in die Landesstraße vorgenommen werden müsse, nach der über eine Vereinbarung mit der Stadt über einen möglichen Ausbau entschieden werden könne.

Im Süden des Planbereiches wird der dort vorhandene Wald als solcher festgesetzt, um deutlich zu machen, dass eine bauliche Entwicklung hier nicht stattfinden soll. Dadurch bleibt die vorhandene Eingrünung der baulichen Anlagen nach Süden hin erhalten. Durch die planungsrechtliche wird verbindlich festgelegt, dass in diesem Bereich Baugenehmigungen nach § 35 BauGB, wie sie bislang im bereits bebauten Bereich ausgesprochen worden sind, ausgeschlossen sind. Änderungen dieses Status können in Zukunft nur über ein öffentlich-rechtliches Änderungsverfahren durch die Gemeinde Winsen erfolgen.

Es sind nicht alle bislang als Wald eingestuft Flächen im Plangebiet von zukünftiger Bebauung betroffen; diese sollen auch weiterhin mit entsprechender zeichnerischer Darstellung gekennzeichnet bleiben. Darüber hinaus wird im Umweltbericht ausführlich dargelegt, dass über den tatsächlichen Waldverlust hinaus auch einige schmale Säume ihre bisherige Waldeigenschaft verlieren werden. Das wird bei der Ableitung des walddrechtlichen Kompensationsbedarfs als auch bei der vorgesehenen Ersatzaufforstung angemessen berücksichtigt. Daneben wird im Bebauungsplan bereits für einige andere Gehölzbestände eine geeignete Darstellung zur Festsetzung der Erhaltung von Gehölzen vorgesehen. Nördlich der Straße „Schmalhorn“ ist älterer Wald vorhanden, der eine hinreichende Eingrünung des Sondergebietes bewirkt.

Ein größerer Waldabstand ist angesichts der vorhandenen Struktur und der als Ziel formulierten Erweiterungen nicht möglich. Anderenfalls müsste ein Waldabstand innerhalb der angrenzenden Waldflächen freigelegt werden. Das kann jedoch nicht gewollt sein, so dass auf den grundsätzlich wünschenswerten Waldabstand hier verzichtet werden muss. Die Frage der Verkehrssicherung spielt hier zumindest gegenüber Dritten keine Rolle, weil sich Planbereich und Wald in ein und demselben Eigentum befinden.

Die notwendigen betriebliche Erweiterungen sollen sich sinnvollerweise an vorhandenen Gebäudebestand angliedern, um betriebliche Abläufe zu optimieren. Eine von der Klosterforst vorgeschlagene Verlagerung von Bauvorhaben weiter nach Süden würde dagegen die Zersiedelung noch eher fördern. Konflikte hinsichtlich der Abstände zum Wald und daraus möglicherweise entstehender Fremdgefährdung werden nicht gesehen, da es sich sämtlich um Flächen in einheitlichem Eigentum handelt. Für den absehbaren Waldverlust wird walddrechtliche Kompensation in ausreichendem Umfang und auf geeigneten Flächen vorgenommen. Die Einhaltung eines Waldabstandes zugunsten des Waldschutzes ist nicht möglich. Der Waldabstand wird bereits bislang nicht eingehalten, so dass in dieser Hinsicht keine weitere Verschlechterung eintreten wird, zumal die neu vorgesehene Bebauung sich in Richtung des weiter östlich vorhandenen Wohnhauses entwickelt wird und nicht in den unbeeinträchtigten Wald hinein.

Die Festsetzung hinsichtlich Maßgaben, die aufgrund der einschlägigen Vorschriften zum Schutz von Natur und Landschaft zu beachten sind, wird ansonsten aus dem Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, entwickelt. Dieser Umweltbericht ist gesonderter Teil dieser Begründung zum Bebauungsplan und ihr als Anlage beigefügt. Er beinhaltet eine Beschreibung des Planbereiches in seinem Umfeld, bewertet zu erwartende Eingriffe und zeigt erforderliche Kompensationsmaßnahmen auf. Die Durchführung dieser Maßnahmen wird außerhalb des eigentlichen Planbereiches erfolgen und über Durchführungsvertrag gesichert, der vor Rechtskraft des Bebauungsplans geschlossen wird. Sie

wird auf den Flurstücken Nr. 33/1 und 39, Flur 24, Gemarkung Winsen durchgeführt. Genaueres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Der vor Rechtskraft des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu schließende Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Winsen (Aller) und dem Bauherrn, der Gröninger Landwirtschafts GmbH, Schmalhorn 13, 29308 Winsen (Aller) beinhaltet eine Auflistung der vorhandenen und geplanten Anlagen und Nutzungen innerhalb der beiden festgesetzten Sondergebiete. Neben der Regelung zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist wird vereinbart, dass der notwendige walddrechtliche Ausgleich über eine Aufforstung von 3.710 m<sup>2</sup> Fläche durch den Vorhabenträger geschaffen wird. Die Lage dieser Fläche wird auf der Planzeichnung dargestellt

Die Ver- und Entsorgung des Planbereichs ist bereits gesichert bzw. im Falle der notwendigen Ergänzungen sind entsprechende Nachweise innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den einschlägigen Richtlinien sicherzustellen, gegebenenfalls durch Vorhaltung von Löschwasserreservoirs oder -zisternen. Hinweise darauf, dass dies grundsätzlich nicht möglich wäre, liegen nicht vor. Die Beachtung der Auflagen für den Brandschutz ist ebenfalls innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Das Oberflächenwasser kann vor Ort versickert werden.

Hinweise auf Altlasten und Bodenverunreinigungen, die die geplante Nutzung grundsätzlich in Frage stellen würden, liegen nicht vor.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **2. Anregungen während des Verfahrens und die Abwägung hierzu**

### **Anregungen gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB**

**Anregungen der Öffentlichkeit liegen nicht vor**

**Anregungen der Träger öffentlicher Belange**

**Landkreis Celle, 10.12.2014 / 17.12.2014**

Nach Beteiligung meiner Fachämter und -abteilungen bringe ich zu dem Bebauungsplan Folgendes vor:

In der vorliegenden Form bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan.

#### **Anregung Abteilung Bauleitplanung:**

Bei dem Bebauungsplan Nr. 52 handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dies bedeutet, dass gem. § 12 BauGB ein Vorhaben- und Erschließungsplan zu erstellen ist, der wiederum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Dies ist noch nicht erfolgt und somit nachzuholen. Sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan zusammengefasst werden, so ist das Vorhaben bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkret festzusetzen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind u.a. alle Vorhaben konkret zu regeln, die bauliche Anlagen i.S.d. § 29 Abs. 1 BauGB zum Inhalt haben. Besonders die Vorhaben im SO „landwirtschaftliche Anlagen“ sind zu allgemein gefasst und lassen eine breite Palette baulicher

Nutzungen zu. Hier sind die Vorhaben derart zu konkretisieren, dass die vorgesehene Nutzung eindeutig zu erkennen ist. Der konkrete Vorhabenbezug fehlt.

Abwägung: Das ist richtig. In der öffentlichen Auslegung wird der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Beschreibung der vorgesehenen Bauvorhaben, vorgelegt.

Anregung: Weiterhin umfasst der § 29 Abs. 1 BauGB u.a. Stellplätze. Im vorliegenden Plan sind bisher keine Stellplätze eingezeichnet. Es wird darum gebeten, den Entwurf des Bebauungsplans hinsichtlich der Stellplätze und weiterer geplanter Vorhaben i.S.d. § 29 Abs. 1 BauGB zu überprüfen und ggf. zu ergänzen.

Abwägung: Dem wird so gefolgt.

Anregung: Zudem ist vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen. Dies ist aus dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans nicht ersichtlich.

Sollte das Vorhaben im Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan nur allgemein festgesetzt werden, so kann eine Konkretisierung des Vorhabens im Durchführungsvertrag ausreichend sein. In diesem Fall ist eine Festsetzung mit Verweis auf den Durchführungsvertrag erforderlich.

Abwägung: Das wird so beachtet und die Begründung entsprechend fortgeschrieben.

Anregung: Weiterhin gab es vor der Erstellung des Bebauungsplan Nr. 52 am 09.04.2014 ein Gespräch mit Vertretern der Firma Lindhorst, der Planungsbüros plan & Bauwerk sowie Keller, der Gemeinde Winsen (Aller) sowie des Landkreises Celle. In diesem Gespräch wurden die Möglichkeiten der Bauleitplanung erörtert. Dabei wurde im Ergebnis u.a. festgestellt, dass die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Standort nur unter sehr eingeschränkten Voraussetzungen möglich sind.

In dem Gespräch wurde davon ausgegangen, dass ausschließlich Büronutzung erfolgt und auch weiterhin erfolgen soll, und somit nur die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes i. S. d. § 11 BauNVO in Betracht komme. Dabei sei die Erforderlichkeit der Planung gem. § 1 Abs. 3 BauGB besonders zu begründen. Weiterhin dürfe die zu überplanende Fläche nicht über die Grenzen der vorhandenen Bebauung hinausgehen. Das Plangebiet könne daher maximal nur die Grundstücke Gemarkung Winsen Flur 5, Flurstücke 8/11 und 6/14 umfassen. Bei dem Flurstück 6/11 sei die südliche Grenze hinter der Bebauung (Bürocontainer) zu ziehen. Die Höhe der Gebäude dürfe die vorhandene Höhe der Gebäude nicht überschreiten. Teilweise sei so eine Zweigeschossigkeit möglich.

Es wurde deutlich gemacht, dass der Standort über diese Planungen hinaus dann keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten mehr biete.

Die nun vorliegende Planung geht weit über die Absprache vom 09.04.2014 hinaus. So wird das sonstige Sondergebiet „Büro- und Verwaltungsnutzung“ sowohl westlich, also auch südlich nicht von den bestehenden Gebäuden begrenzt und zudem zusätzlich das sonstige Sondergebiet „landwirtschaftliche Anlagen“ im Süden ergänzt. Diese Erweiterung begründet eine Entwicklung des Gebietes, die an dieser Stelle weder gewünscht, noch raumordnerisch zulässig ist. Eine besondere Begründung der Erforderlichkeit erfolgte nicht.

Abwägung: Die überbaubare Flächen innerhalb des Sondergebietes Büro werden im Westen und Süden entsprechend verkürzt. Eine maximale Bauhöhe, die dem Bestand entspricht, wird festgesetzt. Das nach der erwähnten Besprechung zusätzlich aufgenommene Sondergebiet für landwirtschaftliche Nutzungen begründet sich aus der Tatsache, dass der hier neben der

Immobilien-gesellschaft weiterhin vorhandene landwirtschaftliche Betrieb unter den Maßgaben des § 35 BauGB laut Landkreis nicht mehr als privilegiert gelten soll, weil er gegenüber der Immobilien-gesellschaft untergeordnet sei. Da aber die Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebszweigs weiterhin gesichert werden soll, ist die Ausweisung eines entsprechenden Baugebietes erforderlich.

#### Anregung Abteilung regionale Raumordnung

Eine ausreichende Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung ist den Planunterlagen noch nicht zu entnehmen.

In Abschnitt 2.1 Raumordnung und Landesplanung wird richtigerweise auf die folgenden Ziele der Raumordnung eingegangen:

*S. 37 D 1.5 RROP 2005*

*Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich auf Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe zu konzentrieren.*

*Vor Ausweisung neuer Baugebiete sind zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszus schöpfen.*

*Die Zersiedelung der Landschaft ist zu verhindern.*

Allerdings wird der Schlussfolgerung nicht zugestimmt, dass es sich im Änderungsbereich nicht um die Inanspruchnahme eines unzerschnittenen Landschaftsraumes handelt, sondern lediglich um die Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Nutzung.

Das sonstige Sondergebiet „landwirtschaftliche Anlagen“ wird im Süden deutlich erweitert. Hier fügt sich die Planung nicht in die aktuelle Bebauung ein. Der Geltungsbereich ist so zu begrenzen, dass die Planung von der bereits vorhandenen Bebauung eingefasst wird.

Abwägung: Das Sondergebiet für landwirtschaftliche Nutzungen begründet sich aus der Tatsache, dass der hier neben der Immobilien-gesellschaft weiterhin vorhandene landwirtschaftliche Betrieb unter den Maßgaben des § 35 BauGB laut Landkreis nicht mehr als privilegiert gelten soll, weil er gegenüber der Immobilien-gesellschaft untergeordnet sei. Da aber die Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebszweigs weiterhin gesichert werden soll, ist die Ausweisung eines entsprechenden Baugebietes erforderlich. Allerdings wird das Sondergebiet gegenüber der bisherigen Planfassung auf den Gebäudebestand zurückgenommen.

#### Anregung Abteilung Natur- u. Landschaftsschutz / Wald:

1. Der Bebauungsplanentwurf widerspricht im südlichen Teil dem Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege, vorrangig unbebaute Flächen im Innenbereich statt Freiflächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen (§ 1 Abs. 5 BNatSchG). Sie widerspricht auch dem Vermeidungsgrundsatz in § 13 BNatSchG.

Durch das südliche Baufeld wird der bebaute Bereich ca. 65 m weiter nach Süden verschoben. Der Abstand des Baufeldes zur Grenze des Geltungsbereichs von nur 3 m lässt eine wirksame Eingrünung nach Süden nicht zu.

Andererseits gibt es innerhalb des Änderungsbereichs unbebaute Flächen, die grundsätzlich für ein gleich großes Bauvorhaben zur Verfügung stehen. Das südliche Baufeld ist weiter nach Norden zu verschieben bzw. in das sonstige Sondergebiet zu integrieren. Sollte dies nicht möglich sein, ist die gewählte Begrenzung des Änderungsbereichs nachvollziehbar zu begründen.

2. Der Zeitraum für die Fällarbeiten (vgl. Umweltbericht Pkt. 5.3.4) ist in den textlichen Festsetzungen festzuschreiben, damit die Regelung, Tiere während der Fortpflanzungszeit nicht zu beeinträchtigen, Geltung erlangt.

3. Im Bebauungsplan sollte auf die externe wald- u. naturschutzrechtliche Kompensation (Flurstück, Umfang, Art der Maßnahme) hingewiesen werden.

4. Die Baumartenwahl für die Ersatzaufforstung ist auf der Grundlage einer forstlichen Standortkartierung vorzunehmen.

Eine Stellungnahme zum Waldrecht ist innerhalb der gesetzten Frist nicht möglich, da die waldfachliche Stellungnahme des Beratungsforstamts hier noch nicht vorliegt. Ich bitte zu diesem Punkt um nochmalige Beteiligung.

Bei Rückfragen zu den vorstehenden Ausführungen wenden Sie sich bitte direkt an die Sachbearbeiterin der Abteilung Naturschutz, Frau Niedermeyer, Tel. 05141 /91666 16.

Abwägung: Betriebliche Erweiterungen können sinnvollerweise nur am jeweiligen Standort erfolgen, insofern sind die Eingriffsfolgen unvermeidbar.

Eine wirksame Eingrünung nach Süden hin ist auch zukünftig durch die verbleibenden hohen Gehölzbestände gewährleistet, zumal auf das südliche Baufenster verzichtet werden soll.

Die vorhandenen unbebauten Flächen sind als Stellplätze und Wirtschaftsflächen unverzichtbar und stehen daher für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Der Zeitraum für Fällarbeiten kann planungsrechtlich nicht festgesetzt werden.

Waldrechtlich wird für eine angemessene Kompensation (Ersatzaufforstung) gesorgt, dies wird in der Begründung auch so dargestellt. Für die Ersatzaufforstung wird eine aktuelle forstliche Standortkartierung zugrunde gelegt.

#### Anregung Abteilung Wasserwirtschaft / VAWS / Indirekteinleiter:

Betriebe, Anlagen und Institutionen, bei denen von dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszugehen ist, sind so zu errichten, zu nutzen, zu unterhalten und zu betreiben, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Grund- u. Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu besorgen ist.

Gewerbliche Tätigkeiten, bei denen Abwasser anfallen kann, sind nicht zulässig.

Wäschen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten dürfen nicht durchgeführt werden.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte direkt an die Sachbearbeiterin der Abteilung Wasserwirtschaft, Frau Höner, Tel. 05141 /9166653.

Abwägung: Das wird zur Kenntnis genommen werden, betrifft jedoch nicht die Planinhalte.

#### Anregung Abteilung Wasserwirtschaft / Schmutzwasser:

Das Grundstück ist nicht an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Eine Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht wurde der Gemeinde Winsen ausschließlich für häusliches Abwasser erteilt.

Sofern in einem der beiden Sondergebiete konkrete Maßnahmen geplant sind, muss die Abwasserbeseitigung im Vorfeld auf ihre Umsetzbarkeit geprüft werden. Eine Beteiligung der Wasserbehörde ist daher unumgänglich.

Bei Rückfragen zu den vorstehenden Anforderungen wenden Sie sich bitte direkt an die Sachbearbeiterin der Abteilung Wasserwirtschaft, Frau Wolk, Tel. 05141 /9166681. (Frau Wolk ist in der Regel jeweils vormittags hier im Hause erreichbar.)

Abwägung: Dies wird so berücksichtigt.

Anregung Abteilung Brandschutz:

Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 über einen Zeitraum von 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m sicherzustellen. Die erste Löschwasserentnahmestelle muss sich in einem Umkreis von 150 m befinden.

Sollten sich Gebäude in mehr als 50 m Entfernung zu einer öffentlichen Verkehrsfläche befinden, so sind Feuerwehzufahrten gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. Im südlichen Bereich ist eine Wendemöglichkeit für die Feuerwehr einzuplanen (Radius 8 m).

Abwägung: Dies ist zu gegebener Zeit durch den Bauherrn so zu berücksichtigen.

Anregung: Zum Wald ist ein Brandschutzstreifen mit einer Tiefe von 25 m einzurichten.

Abwägung: Das ist hier nicht möglich, weil bauliche Anlagen sich bereits näher als die genannte Distanz zum Wald befinden bzw. ein weiterer Abstand nicht möglich ist. Es handelt sich hier um Flächen in einheitlichem Eigentum, so dass eine Fremdgefährdung nicht eintritt.

Anregung Hinweis zur Bekanntmachung gem. 3 Abs.2 Satz 2 BauGB:

Im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung ist auf die „verfügbaren“ umweltbezogenen Informationen hinzuweisen. Zusätzlich ist auf die bereits vorliegenden Stellungnahmen hinzuweisen. Die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen sind dabei nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der ortsüblichen Bekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Ein bloßer Hinweis auf den Umweltbericht ermöglicht keine inhaltliche Einschätzung darüber, welche Umweltbelange in einer konkreten Planung bisher thematisiert worden sind und wird der Anstoßfunktion, die der Gesetzgeber der Auslegungsbekanntmachung zumisst, nicht gerecht. (BVerwG, Urteil vom 18.07.2013)

Bitte achten Sie daher bei der öffentlichen Bekanntmachung weiterhin darauf, dass die umweltbezogenen Informationen schlagwortartig nach Themenblöcken zusammengefasst werden. Eine fehlerhafte Bekanntmachung würde sonst zur Rechtswidrigkeit des Bauleitplanes führen.

Abwägung: Dies wird berücksichtigt.

Ergänzend zu meiner Stellungnahme vom 10.12.2014 bringe ich zu dem o.g. Bebauungsplan Folgendes vor:

Abteilung Natur- und Landschaftsschutz / Wald:

Von der Planung ist Wald in erheblichem Umfang betroffen. 2415 m<sup>2</sup> Wald sollen laut Umweltbericht umgewandelt werden. Es handelt sich um

- einen Kiefernwald mit Buchenvoranbau, etwa 80-jährig (östliches Baufenster im nördlichen Plangebiet, s. Umweltbericht / Abb. 5),
- einen Fichten- Birkenwald, etwa 20-jährig (südliches Baufenster im nördlichen Planungsgebiet, s. Umweltbericht / Abb. 5)
- und einen Birkenwald mit Kiefer, Fichte und Fichtenunterstand, etwa 60-jährig (südliches Baufenster im südlichen Plangebiet, s. Umweltbericht / Abb.6).



Zu der Planung habe ich folgende Bedenken und Anregungen:

Anregung: 1. Es bestehen Bedenken gegen die Waldumwandlung im Bereich des südlichen Baufensters im südlichen Planbereich. Das Baufeld ist weiter nach Norden zu verschieben bzw. in das sonstige Sondergebiet zu integrieren. Sollte dies nicht möglich sein, ist die gewählte Lage des südlichen Baufensters nachvollziehbar zu begründen.

Begründung:

Durch die vom sonstigen Betriebsgelände um ca. 65 m abgesetzte Lage des Baufeldes wird nicht nur der Wald im Baufenster selbst, sondern darüber hinaus auch der Wald zwischen mittlerem und südlichem Baufenster unnötig entwertet (vgl. Pkt 3). Andererseits gibt es innerhalb des Geltungsbereichs unbebaute Flächen, die grundsätzlich für ein gleich großes Bauvorhaben zur Verfügung stehen.

Abwägung: Der Planbereich wird im Süden verkürzt, so dass er mit dem dort vorhandenen Gebäude abschließt.

Anregung: 2. Im Umweltbericht wird ein Kompensationsbedarf nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG hergeleitet. Zur Begründung verweise ich auf die Stellungnahme der Nieders. Landesforsten vom 10.12.2014, die der Gemeinde bereits vorliegt. Diese Herleitung ist entsprechend der Stellungnahme der Nieders. Landesforsten zu überarbeiten.

Abwägung: Das ist auch so beabsichtigt.

Anregung: 3. Um mögliche Konflikte zwischen den Nutzungen „Wald“ und „Bebauung“ zu minimieren, ist aus forstfachlicher Sicht ein ausreichender Abstand sinnvoll. Dieser Abstand wird durch die vorhandene Bebauung sowie durch die neu vorgesehenen Baufelder deutlich unterschritten. Dadurch werden Waldfunktionen eingeschränkt, z.B. die Biotopfunktion oder die Nutzfunktion.

Erfahrungsgemäß sind kleinere Waldreste innerhalb eines bebauten Gebiets in besonderem Maße störenden Randeffekten und letztlich der Gefahr einer schleichenden Umwandlung ausgesetzt. Es wird daher angeregt, durch den Bebauungsplan eine Umwandlung der Waldflächen innerhalb des Sondergebiets, z. B. in Grünflächen, vorzubereiten. Der Waldersatz wäre entsprechend zu erhöhen.

Ein solches Vorgehen würde die Möglichkeiten für eine arrondierte Form des Sondergebiets erweitern und den Wald südlich des mittleren Baufensters im südlichen Plangebiet schonen (s. Pkt.1).

Bei Rückfragen zu den vorstehenden Ausführungen wenden Sie sich bitte direkt an die Sachbearbeiterin der Abteilung Naturschutz, Frau Niedermeyer, Tel. 05141/91666 16.

Abwägung: Es handelt sich hier sämtlich um Flächen in einheitlichem Eigentum, so dass trotz der bislang schon gegebenen und zukünftig zu erwartenden geringen Abstände zwischen Wald und Gebäuden eine Fremdgefährdung nicht eintritt.

Wald soll gemäß den Vorgaben des NWaldLG nur im erforderlichen Umfang in Anspruch genommen werden, dieser Vorgabe wird hier gefolgt. Es ist nicht beabsichtigt, mehr Wald als nötig für Bauvorhaben zu beanspruchen.

Auf das südliche Baufenster wird verzichtet.

Die ausreichende waldrechtliche Kompensation wird gewährleistet.

### **BAIUDBw, Bonn, 9.12.2014**

Anregung: Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum NATO-Truppenübungsplatz Bergen. Ca. 2.500m entfernt befindet sich eine Artilleriefeuerstellung, aus welcher regelmäßig geschossen wird. Dabei entstehen Lärmemissionen, welche sich nachteilig auf die benachbarten Grundstücke auswirken können. Bei dem Truppenübungsplatz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Für das Plangebiet besteht daher eine weitestgehend bestandsgebundene Situation, in der hinsichtlich der Nachbarschaft eine ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen ist. Entschädigungsansprüche können daher nicht geltend gemacht werden.

Abwägung: Das wird zur Kenntnis genommen. Probleme haben sich innerhalb des Planbereichs hieraus in der Vergangenheit nicht ergeben.

### **Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Uelzen, 21.11.2014**

Anregung: Nach Durchsicht der Akten teilen wir Ihnen folgendes mit:

Gegen die Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken.

Bzgl. der waldrechtlichen Kompensationsflächen aus dem Flächenpool der Lindhorst-Gruppe setzen wir voraus, dass keine Dritten (Bewirtschafter) unverhältnismäßig beeinträchtigt werden.

Abwägung: Das ist so der Fall.

### **Klosterforsten, Sehnde, 25.11.2014**

Anregung: Aus forstlicher Sicht haben wir gegen die o.a. Änderungen erhebliche Einwände, lehnen dieses Vorhaben ab und begründen wir folgt:

Die in der regionalen Raumordnung vorgesehenen Abstände zwischen Wald und Bebauung sollen grundsätzlich zwei Baumlängen (50 - 100 m) betragen. Die in Anspruch genommene Fläche ist i. w. Wald; eine weitergehende in den Wald hineinreichende Bebauung wird abgelehnt. Der Wald ist als Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft ausgewiesen; eine Kompensation in der Praxis schwer vorstellbar, weil über den Flächenverlust hinaus noch ein erheblicher Bewirtschaftungs-nachteil für den Eigentümer zu erwarten ist.

Die Naturschutzleistungen des Waldes sind darüber hinaus gerade im Randbereich von Industrieanlagen als besonders wertvoll anzusehen.

Abwägung: Die genannten Abstände sind auch bei den bereits vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen nicht gegeben. Es handelt sich hier außerdem sämtlich um Flächen in einheitlichem Eigentum, so dass eine Fremdgefährdung nicht eintritt.

Eine waldrechtliche Kompensation ist möglich und im NWaldLG plus Runderlass des MU vom 2.1.2013 hinreichend geregelt. Auf dieser Grundlage wird die waldrechtliche Kompensation gewährleistet. Industrieanlagen sind im Übrigen im vorliegenden Fall nicht vorhanden.

### **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Verden, 10.12.2014**

Anregung: Der Geltungsbereich der o. g. Planvorhaben liegt in der Gemarkung Winsen der Gemeinde Winsen (Aller). Er hat einen Abstand von ca. 65 m bis zum südöstlichen Fahrbahnrand der Landesstraße 298 Winsen - Bergen.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Sondergebiets erfolgt über die Gemeindestraße „Schmalhorn“ mit Anbindung an den südöstlichen Fahrbahnrand bei km 2,961 (Abs.-Nr. 55 / Station 1862) im Zuge der L 298.

Ziel und Zweck der o. g. Planvorhaben ist die Ausweisung eines Sondergebiets mit den Zweckbestimmungen „Büro- und Verwaltungsnutzung“ und „Landwirtschaftliche Anlagen“.

Gegen die o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

1. Entlang der Landesstraße 298 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gem. § 24(1) NStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.

2. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung für den Knotenpunkt L 298 / Gemeindestraße „Schmalhorn“ bei km 2,961 (Abs.-Nr. 55 / Station 1862) ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen anzugeben und die Leistungsfähigkeit nachzuweisen sowie die Verkehrsqualität nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) zu bestimmen. Insbesondere ist in der v. g. Verkehrsuntersuchung auch die vorhandene Rechtsabbiegespur sowie der anliegende Busstop auf der RA-Spur zu bewerten. Der Planungshorizont ist für das Jahr 2025 vorzusehen.

3. Im Hinblick einer verkehrsgerechten Gestaltung des Knotenpunktbereichs L 298 / Gemeindestraße „Schmalhorn“ bei km 2961 (Abs.-Nr. 55 / Station 1862) und zur weiteren Abstimmung zwischen dem Landkreis Celle -Straßenverkehrsamt-, der Polizei, der Gemeinde und der hiesigen Straßenbauverwaltung wird ein detaillierter Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Bestandes und der Planung erforderlich. In dem Plan sind die Schleppkurven für das größte in Frage kommende Bemessungsfahrzeug nachzuweisen. Der Anschnitt zum Landesstraßenrand ist in einem Ausbauquerschnitt im Maßstab 1:50 mit Angabe der Befestigung darzustellen.

4. Vor Anfertigung der Bauausführungsunterlagen ist der Vorentwurf der Planung im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 2 zu unterziehen. Vor Bauausführung ist der Ausführungsentwurf der Baumaßnahme im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 3 zu unterziehen. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist ein abschließendes Sicherheitsaudit der Phase 4 zur Verkehrsfreigabe durchzuführen.

5. Vor Bauausführung der baulichen Maßnahmen im Zuge der L 298 wird eine Vereinbarung erforderlich, in der die rechtlichen Beziehungen zwischen der Gemeinde und dem Land Niedersachsen, vertreten durch die Leiterin des regionalen Geschäftsbereichs Verden der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, geregelt werden.

6. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

7. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.

Der Landkreis Celle -Straßenverkehrsamt- und die Polizeiinspektion Celle 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.

Abwägung: Der Planbereich grenzt nicht an die Landesstraße, so dass bauliche Anlagen auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes ohnehin nicht zu dicht an die Landesstraße herangerückt werden können.

Die nördliche Erschließungsstraße bindet ein weiter östlich gelegenes großflächiges Industriegebiet an. Es kann nicht erkannt werden, dass demgegenüber durch die vorliegende Planung, die Erweiterungen nur in einem sehr eng begrenzten Umfang zulässt, die Anbindung an die Landesstraße in irgendeiner Form unzulässigerweise beeinträchtigt werden könnte. Insbesondere ein Ausbau der Einmündung kann durch die Planinhalte gegenüber dem heutigen Zustand nicht erforderlich werden. Die Notwendigkeit der beschriebenen Verfahren und Maßnahmen kann daher nicht nachvollzogen werden.

### **Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Fuhrberg, Burgwedel, 10.12.2014**

Anregung: Zu oben genanntem Vorgang nehme ich nachfolgend Stellung. Ein Begang der Fläche erfolgte am 11.12.2014.

Von der Planung ist Wald wie im Umweltbericht genannt im erheblichen Umfang betroffen.

Im Nordosten ist ein Kieferwald mit Buchenvoranbau etwa 80jährig, im Osten ein Fichten Birkenwald etwa 20jährig und im Süden ein Birkenwald etwa 60jährig mit Kiefer, Fichte und Fichtenunterstand betroffen. Auf diesen Flächen soll der Wald umgewandelt werden und Sonderbauflächen ausgewiesen werden.

Im Umweltbericht unter Ziffer 4 wird davon gesprochen, dass es keine Alternativen zur Ausweisung von Sonderbauflächen gibt. Es könnte jedoch auch in unmittelbarer Nähe zum Beispiel eine südwestlich des Plangebiets gelegene Wiese für die Sonderbauflächen vorgesehen werden. Somit wäre Wald nicht direkt betroffen. Hier fehlt eine plausible Begründung.

Ein Abstand der Bebauung zum Wald sollte ausreichend ein. Durch die vorhandene Bebauung wird dieser schon unterschritten. Die neu ausgewiesenen Sonderbauflächen unterschreiten diesen Abstand deutlich. Hier sind Konflikte vorprogrammiert z.B. bei der Verkehrssicherung. Im Falle der Beibehaltung der Sonderbauflächen wie zum jetzigen Zeitpunkt ist darüber nachzudenken allen Wald im Plangebiet förmlich schon jetzt umzuwandeln, da dann zum Teil keine ordentlichen Waldfunktionen mehr erfüllt werden können, da es immer Zielkonflikte und Randeffekte geben wird, die infrage stellen, ob alle Flächen Wald im Sinne des Gesetzes bleiben.

Im Umweltbericht wird ein Kompensationsbedarf nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (Runderlass v. 02.01.2013) des Nds. Min. für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung hergeleitet. Diese Herleitung geschieht nicht gemäß Erlass. Ich zitiere aus den Ausführungsbestimmungen 2.1.1. „Sind aufgrund rechtlicher Vorgaben einzelne Funktionen vollständig ausgesetzt, z.B. die Erholungsfunktion auf Flächen ehemaliger Munitionsanstalten, so werden diese nicht bewertet. Die ermittelten Wertigkeitsstufen der verbleibenden Funktionen werden addiert und die Summe durch zwei dividiert.“ Dieses wird im Umweltbericht nicht berücksichtigt. Dadurch vermindert sich der Kompensationsbedarf. Auch ist die Erholungsfunktion mit eins zu bewerten. Da hier keine rechtliche Vorgabe die Erholungsfunktion vollständig ausschließt.

Der Kompensationsbedarf ist wie folgt zu ermitteln:

Waldfunktionen	Wertigkeitsstufen	Einstufung im vorliegenden Fall für Waldtyp	
		WZK2/WKZ	WZK 2; 1-2
1. Nutzfunktion	1-4	2	2
2. Schutzfunktion	1-4	2	2
3. Erholungsfunktion	1-4	1	1
Summe		5	5
Arithmetisches Mittelwert (Summe geteilt durch drei)		1,66	1,66
Zuschlag alte Waldstandorte aus Waldfunktionen-karte		0,75	0,75
Wertigkeit des Waldes gesamt		>=2-3	>=2-3
Kompensationshöhe gem. Runderlass v. 02.01,2013		1,3-1,7	1,3-1,7
Für den vorliegenden Fall angesetzte Kompensationshöhe		1,4	1,4

Die Fläche des waldrechtlichen Kompensationsbedarfs ist dann nach der real zu ersetzenden Grund- bzw. Waldfläche zu errechnen. Nach vorliegenden Zahlen wären dieses 3381 m<sup>2</sup> oder 0,3381 ha.

Bei Fragen zu oben Ausführungen kontaktieren Sie mich bitte unter meinen Kontaktdaten.

Abwägung: Betriebliche Erweiterungen sollen sich sinnvollerweise an vorhandenen Gebäudebestand angliedern, um betriebliche Abläufe zu optimieren. Eine Verlagerung von Bauvorhaben weiter nach Süden würde dagegen die Zersiedelung fördern.

Konflikte hinsichtlich der Abstände zum Wald werden nicht gesehen, da es sich sämtlich um Flächen in einheitlichem Eigentum handelt, so dass eine Fremdgefährdung nicht eintritt. Dieser Sachverhalt hat auch bislang bei den bereits vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen keine Rolle gespielt.

Für den absehbaren Waldverlust wird waldrechtliche Kompensation in ausreichendem Umfang und auf geeigneten Flächen vorgenommen.

#### **LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Celle, 9.12.2014**

Anregung: Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Umsetzung o. g. Planungsvorhabens im Planbereich befindliche Grenzpunkte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 NVerMG weder verändert, noch beseitigt oder in ihrer Standsicherheit gefährdet werden dürfen.

Abwägung: Das ist selbstverständlich so der Fall.

#### **LGLN, RD Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 18.11.2014**

Anregung: Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Dezernat 6 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger

öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; 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.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Abwägung: Hierbei handelt es sich um einen genormten Beitrag, der so zu jeder Planung vorgebracht wird, und aus dem nicht entnommen werden kann, dass die Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes durch die Planung betroffen wären.

#### **NABU Gruppe Winsen/Aller, 1.12.2014**

Als NABU-Gruppe Winsen/A. geben wir hiermit unsere Stellungnahme ab.

Der beigefügte Umweltbericht weist zwei Artenschutz relevante Vorkommen nicht aus:

1. Amphibienwanderungen in die vorhandenen Teiche und
2. Rauch- und Mehlschwalben- Brutkolonien in und an den bestehenden Gebäuden

Anregung zu 1: Auf den angrenzenden Grundstücken von Herrn Lindhorst sen. befinden sich mehrere künstlich angelegte Teiche, die im Laufe der vergangenen Jahre als Laichgewässer von verschiedenen Amphibien genutzt werden. Somit kommt es jedes Jahr zu umfangreichen Wanderungen zu und von den Teichen in die umliegenden Wälder. Besonders aus dem Norden über die Zufahrtstraße „Schmalhorn“ wandern zahlreiche Amphibien in Richtung Süden über das Plangebiet zu den Teichen.

Abwägung: Das Sondergebiet wird zurückgenommen; der Wald bleibt erhalten.

Anregung zu 2.: In und an den bestehenden Gebäuden bestehen umfangreiche Brutkolonien von Rauch- und Mehlschwalben, die durch die landwirtschaftliche Viehhaltung im Gebäude und den Weideflächen in unmittelbarer Nähe ideale Bedingungen vorfinden. Diese Brutkolonien wurden erst in jüngster Zeit durch Anbringen künstlicher Nisthilfen erheblich erweitert und bereits gut angenommen.

Somit ist es erforderlich, dass besonders unter Pkt. 1.1.2 / letzter Absatz ; Pkt. 1.2.2 / 3. Absatz ; Pkt. 2.2 / Tiere, Lebensräume, Artenschutz / 3. Abs. und 5. Abs.

die falsche textliche Beschreibung auf die neuen Kenntnisse angepasst wird.

Diese zusätzliche Artenschutzbetrachtung im Sinne des Naturschutzgesetzes für die biologische Vielfalt muss im Umweltbericht Berücksichtigung finden. Nur damit werden für spätere Bauplanungen auch Maßnahmen zum Schutz der hier genannten Arten festgeschrieben, Die Maßnahmen sind dann im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Es ist noch zu erwähnen, dass die durchgeführten Maßnahmen (Amphibien-Schutzzaun im nördlichen Bereich und die umfangreiche Erweiterung der künstlichen Nisthilfen für die Schwalben) auf Wunsch von Herrn Lindhorst sen. an unsere NABU-Gruppe heran getragen wurde und mit Begeisterung verfolgt wird. Und besonders mit der NABU-Auszeichnung „Hier sind Schwalben willkommen“ hat Herr Lindhorst landesweit Anerkennung erhalten. Damit ist es im beiderseitigen Interesse, dass dieser Artenschutz auch weiterhin Zukunft hat.

Wir gehen davon aus, dass unsere Stellungnahme ohne Einschränkung Berücksichtigung findet und bitten um schriftliche Rückäußerung.

Abwägung: Dieser Sachverhalt wird im Umweltbericht aufgegriffen. Eine Vorhabensrelevanz wird jedoch nicht gesehen, da keine Eingriffe an bestehenden Gebäuden bzw. in die vorhandenen Brutkolonien beabsichtigt sind und die Viehhaltung weiter betrieben werden soll.

### **Anregungen gemäß § 3 (2) / 4 (2) BauGB**

**Anregungen der Öffentlichkeit liegen nicht vor.**

**Anregungen der Träger öffentlicher Belange**

**Landkreis Celle, 2.4.2015**

Nach Beteiligung meiner Fachämter und -abteilungen bringe ich Folgendes vor:

Die vorliegenden Entwurfsunterlagen sind weiterhin nicht ausreichend und erfordern eine Überarbeitung. Da eine abschließende Beurteilung auf dieser Grundlage nicht erfolgen kann, äußere ich Bedenken.

Hinweise der Abt. Bauleitplanung:

Anregung Vorhaben- und Erschließungsplan:

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan enthält nicht, wie erforderlich, alle geplanten und bereits realisierten Vorhaben. Eine Ergänzung um alle bereits bestehenden baulichen Anlagen nach § 29 BauGB ist vorzunehmen. Dabei ist eine konkrete und abschließende Auflistung aller bestehenden Nutzungen und Nutzungsmöglichkeiten erforderlich.

Abwägung: Dies wird so beachtet. Die entsprechenden Bauunterlagen werden dem Bebauungsplan beigelegt.

Anregung Festsetzung der Art der baulichen Nutzung:

Die festgesetzten Nutzungen in den beiden Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO sind zu allgemein formuliert und lassen daher eine breite Palette an - womöglich auch städtebaulich unerwünschten - Nutzungen zu.

Grundsätzlich ist bei der Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO lediglich die Zweckbestimmung und die Art der baulichen Nutzung festzusetzen, jedoch muss diese Festsetzung das beabsichtigte Vorhaben konkretisieren, um die objektbezogene Nutzung des Vorhabens näher zu steuern. Diese Festsetzungen müssen dabei so konkret sein, dass sie als Grundlage einer Baugenehmigung gemäß § 30 BauGB für das geplante Vorhaben dienen kann.

Eine weitere Konkretisierung im Bebauungsplan selbst wäre aber entbehrlich, sofern das Vorhaben gem. § 12 Abs. 3a BauGB im Durchführungsvertrag konkret bezeichnet wurde und ein

entsprechender Hinweis auf diesen Vertrag im Bebauungsplan enthalten ist (vgl. Kommentierung von Busse in Beck Onlinekommentar zu § 12 BauGB Rn. 15).

Formulierungsvorschlag:

Innerhalb des festgesetzten Sandergebietes gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO, mit der Zweckbestimmung „. . .“ sind nur die Nutzungen zulässig, die im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt sind.

Dazu gehören die folgenden Vorhaben und Anlagen:

-  
-  
-...“

Abwägung: Dies wird durch Aufnahme eines Hinweises auf den Durchführungsvertrag so berücksichtigt.

Anregung Durchführungsvertrag:

Aufgrund der oben erläuterten Regelung des § 12 Abs. 3a Satz 1 wird i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB der Durchführungsvertrag als Grundlage einer Genehmigung gemäß § 30 BauGB für das Vorhaben herangezogen, weshalb er ausreichend konkretisiert sein muss. Aus diesem Grunde empfehle ich, mir den Durchführungsplanentwurf zur Stellungnahme vorzulegen. Im Durchführungsvertrag sollten jedoch nur solche Belange geregelt werden, die einer Änderung zugänglich sein sollen, da gemäß § 12 Abs. 3a Satz 2 Änderungen oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig sind. Belange, die einer Änderung nicht zugänglich sein sollen, müssen hingegen im Bebauungsplan geregelt werden.

Weiter weise ich darauf hin, dass aufgrund dessen, dass der Durchführungsvertrag nicht zu den Auslegungsunterlagen gehört, die Konflikte, die in dem Durchführungsvertrag gelöst werden auch in der Begründung zum Bebauungsplan genannt werden sollten um die nötige Transparenz zu wahren.

Zur Vermeidung eines Verfahrensfehlers weise ich zuletzt daraufhin, dass der Durchführungsvertrag erst nach Beschluss des zuständigen Organs über diesen Vertrag unterschrieben werden kann. Erst nach dem wirksamen Zustandekommen des Durchführungsvertrages kann die der Satzungsbeschluss erfolgen.

Abwägung: Dies wird so berücksichtigt.

Anregung Integration des Vorhaben- und Erschließungsplan:

Des Weiteren ist die Integration des Vorhaben- und Erschließungsplan in den Bebauungsplan als Wirksamkeitsvoraussetzung erforderlich, soweit dessen Inhalte nicht bereits als Bestandteil der Planzeichnung und Begründung offensichtlich aufgenommen worden.

Formulierungsvorschlag:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, gemäß § 12 Abs. 3a BauGB, ist in den Bebauungsplan integriert. Seine räumlichen Grenzen stimmen mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans überein.“

Abwägung: Das wird so berücksichtigt.

Anregung Festsetzung der südlichen Waldfläche:

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes stimmen nach wie vor nicht überein. Bei der betreffenden im Bebauungsplan festgesetzten Fläche handelt es sich um Wald. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist ebenfalls Waldfläche, daher widerspricht



die Festsetzung der Darstellung nicht. Jedoch ist es nicht nachvollziehbar, weshalb der Wald im Bebauungsplan festgesetzt wird, wenn die Rechtswirkung alleine durch die Darstellung im Flächennutzungsplan und aufgrund der Tatsache, dass sich die Fläche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, bereits gegeben ist. Das heißt, dadurch dass die Fläche in den Geltungsbereich aufgenommen wird, kann sie nach wie vor einer Bebauung nicht zugeführt werden. Auch eine spätere Änderung der Festsetzung in dem Bereich wird dadurch nicht erleichtert. Daher ist aus Gründen der Erforderlichkeit der Planung besonders zu darzulegen, weshalb die Waldfläche festgesetzt werden soll.

Abwägung: Der Wald wird in den Geltungsbereich aufgenommen, um diesen Status planungsrechtlich verbindlich festzulegen. Damit wird deutlich, dass in diesem Bereich Baugenehmigungen nach § 35 BauGB, wie sie bislang im bereits bebauten Bereich ausgesprochen worden sind, ausgeschlossen werden.

#### Anregung Naturschutzrechtliche Kompensation:

Da der erforderliche Ausgleich nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans und auch nicht in einem anderen Bebauungsplan erfolgt, werden diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen. Nach § 1a Abs. 3 Nr.4 BauGB ist es zulässig, den Ausgleich in diesem Fall durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zu regeln. Da die naturschutzrechtliche Kompensation Wirksamkeitsvoraussetzung ist, ist mir dieser Vertrag zunächst zur Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde vorzulegen und mit der Übersendung der Planurkunde nach Satzungsbeschluss zum Verbleib in Kopie zu überlassen.

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass die Gemeinde verpflichtet ist, die Einhaltung der vertraglichen Regelungen zu überwachen und ggf. bei Nichteinhaltung bauaufsichtliche Mittel zur Durchsetzung der Regelungen zu verwenden hat. Dabei ist die Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Celle unerlässlich.

Um der Anstoßwirkung des Bebauungsplans gegenüber der Öffentlichkeit gerecht zu werden, rege ich an, in der Planzeichnung des Bebauungsplans den Hinweis anzubringen, auf welchem externen Grundstück die erforderliche naturschutzrechtliche Kompensation mit welcher Maßnahme im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde umgesetzt wird.

Abwägung: Das wird so berücksichtigt bzw. dieser Anregung wird gefolgt.

#### Hinweise der Abt. Regionalplanung:

Anregung: Gegen die Planaufstellung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es ist allerdings noch keine abschließende Bewertung der Unterlagen möglich.

Wie in der Begründung auf Seite 3 unter 3.2 erläutert wird, soll durch die vorgenommenen Festsetzungen von sonstigen Sondergebieten erreicht werden, dass lediglich der hier vorhandene Betrieb mit den derzeitigen Nutzungen gesichert wird und nicht völlig andere Nutzungen verwirklicht werden könnten, die den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung widersprechen würden.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Ziffer 1. und 2. finden sich die Festsetzungen, dass innerhalb der jeweiligen sonstigen Sondergebiete auch unmittelbar zusammenhängende Nutzungen zulässig sind.

Um die in der Begründung dargelegte Planungsprämisse auch rechtlich abzusichern, müssen die textlichen Festsetzungen entsprechend angepasst und ausgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass die Festsetzungen hier abschließend aufgezählt werden und den konkreten Zielen

der Raumordnung nicht entgegenstehen dürfen (z.B. Einzelhandel, Gewerbe, Wohnnutzung, etc.).

Abwägung: Im Bebauungsplan ist textlich festgesetzt, dass Einrichtungen und Anlagen für Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie damit unmittelbar zusammenhängende Nutzungen zulässig sind. Daraus kann nicht abgeleitet werden, dass andere Nutzungen wie Einzelhandel, Gewerbe oder Wohnen zulässig wäre. Im Übrigen wird der Anregung des Landkreises gefolgt, im Bebauungsplan darauf hinzuweisen, dass die zulässigen Nutzungen zusätzlich im zu schließenden Durchführungsvertrag abzusichern sind.

#### Abt. Natur- und Landschaftsschutz

Anregung: 1. Der Umweltbericht ist um eine Kartierung der Fläche für die Ersatzaufforstung nach dem „Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen“ /v. DRACHENFELS zu ergänzen.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Ersatzaufforstung nicht auf einer schutzwürdigen Fläche erfolgt.

Vor einer Biotopkartierung kann keine Aussage zur Eignung der vorgeschlagenen Ersatzfläche gemacht werden.

Bei einer Begehung der Fläche vor einigen Jahren habe ich den Eindruck gewonnen, dass es sich bei der Fläche um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach BNatSchG (§ 30) handeln könnte. Eine sichere Ansprache war nicht möglich, da die Fläche zu dem Zeitpunkt gerade gemäht war. Die Beschreibung im Umweltbericht / Abb. 10 verstärkt diese Vermutung.

Abwägung: Zwischenzeitlich ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine andere und bestmöglicherweise geeignete Ersatzaufforstungsfläche gefunden bzw. festgelegt worden, die nun für die Kompensation herangezogen wird. Dieses wird im Umweltbericht dargelegt.

Anregung: 2. Im Umweltbericht / S. 20 wird zutreffend erläutert, dass nicht nur der Wald im Bereich der Bebauung umgewandelt wird, sondern auch die verbleibenden schmalen Restflächen rechtlich die Waldeigenschaft verlieren.

Die Darstellung als „Flächen für Wald“ im Bebauungsplan trifft dann rechtlich nicht mehr zu. Es muss eine andere Darstellung gewählt werden.

Sofern weiterhin Gehölze erhalten werden sollen, ist die Darstellung als „Grünfläche“ oder als „Fläche mit Erhaltungs-/Bepflanzungsbindung“ angemessen. Die geplanten Gehölzarten können in den textlichen Festsetzungen festgelegt werden.

Es wird angeregt, eine Fläche mit im Norden entlang der Straße „Schmalhorn“ zur Eingrünung des Sondergebiets vorzusehen.

Abwägung: Es sind nicht alle derzeit als Wald eingestuft Flächen im Plangebiet von zukünftiger Bebauung betroffen, diese sollen auch weiterhin mit entsprechender zeichnerischer Darstellung gekennzeichnet bleiben. Darüber hinaus wird im Umweltbericht ausführlich dargelegt, dass über den tatsächlichen Waldverlust hinaus auch einige schmale Säume ihre bisherige Waldeigenschaft verlieren werden. Das wird bei der Ableitung des walddrechtlichen Kompensationsbedarfs als auch bei der vorgesehenen Ersatzaufforstung angemessen berücksichtigt.

Daneben ist im B-Plan bereits für einige andere Gehölzbestände eine geeignete Darstellung zur Festsetzung der Erhaltung vorgesehen.

Nördlich der Straße „Schmalhorn“ ist älterer Wald vorhanden, der eine hinreichende Eingrünung des Sondergebietes bewirkt.

Die Notwendigkeit zur Änderung der zeichnerischen Darstellungen besteht daher nicht.

3. Die Abgrenzung des SO-Gebietes im Umweltbericht / Abb. 7 und im Bebauungsplanentwurf weicht erheblich voneinander ab. Entsprechend differiert die Ausdehnung der verbleibenden Waldflächen. Es wird angeregt, die Darstellungen zu vereinheitlichen.

Abwägung: Die Bebauungsgrenze ist in der Abbildung korrekt dargestellt. Das Sondergebiet ist dagegen gar nicht dargestellt, Kartengrundlage für Abb. 7 ist vielmehr die Biotoptypenkartierung, überlagert mit dem ebenfalls korrekt dargestellten Baufenster sowie der Kennzeichnung der Bereiche, in denen von Verlust der Waldeigenschaft auszugehen ist. Eine Änderung der Darstellung im Umweltbericht ist daher nicht erforderlich.

Anregung 4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Süden eine Waldfläche, die sich an den bebauten Bereich anschließt. Es wird angeregt, diese Fläche aus dem Geltungsbereich auszuschließen, so wie es mit den östlich, nördlich und westlich gelegenen Waldflächen auch erfolgt. Eine Abgrenzung des Geltungsbereichs wie im aktuellen Entwurf kann die Ausdehnung der Bebauung nach Süden erleichtern. Diese würde Grundsätzen des Natur- und Landschaftsschutzes widersprechen.

Die laut Begründung / Pkt. 3.5 beabsichtigte „Verdeutlichung“, dass hier eine bauliche Entwicklung nicht stattfinden soll, ist unnötig, da Wald ohne besonderes Verfahren ohnehin nicht in bauliche oder andere Nutzung umgewandelt werden darf (vgl. NWaldLG § 8).

Abwägung: Die Vergangenheit hat gezeigt, dass in diesem Bereich im Wald nach § 35 BauGB bauliche Anlagen genehmigt werden konnten. Die Festsetzung als Wald im Bebauungsplan erleichtert nicht eine Umwandlung in Bauland, sondern sie verhindert, dass im Wald Bauanträge nach § 35 BauGB gestellt werden können. Eine Bebaubarkeit wäre somit nur nach Änderung des Bebauungsplanes zu erreichen, für die dann der Rat der Gemeinde Winsen unter Beachtung der geltenden Gesetze zuständig wäre.

Anregung: 5. Ich weise darauf hin, dass aus forstfachlicher Sicht ein ausreichender Abstand zwischen Wald und Sondergebiet eingehalten werden sollte, um gegenseitige Konflikte (z.B. hinsichtlich der Verkehrssicherung) zu minimieren.

Ein ausreichender Abstand wird bereits durch die vorhandene Bebauung schon unterschritten. Auch das neue Baufenster unterschreitet diesen Abstand deutlich.

Bei Rückfragen zu den vorstehenden Anforderungen wenden Sie sich bitte direkt an die Sachbearbeiterin der Abt. Naturschutz, Frau Niedermeyer, Tel. 05141 /91666 16.

Abwägung: Ein größerer Waldabstand ist angesichts der vorhandenen Struktur und der als Ziel formulierten Erweiterungen nicht möglich. Anderenfalls müsste ein Waldabstand innerhalb der angrenzenden Waldflächen freigelegt werden. Das kann jedoch nicht gewollt sein, so dass auf den grundsätzlich wünschenswerten Waldabstand hier verzichtet werden muss. Die Frage der Verkehrssicherung spielt hier zumindest gegenüber Dritten keine Rolle, weil sich Planbereich und Wald in ein und demselben Eigentum befinden. Im Übrigen ist zu erkennen, dass eine Bebauung, die sich über den Bestand hinaus weiter in den Wald hinein entwickeln könnte, nicht vorgesehen ist, sondern es soll lediglich eine Lücke zwischen zwei vorhandenen Gebäuden zusätzlich bebaut werden können. Dadurch wird nicht in wesentlichem Maß in Waldbelange eingegriffen.

Hinweis der Abteilung Wasserwirtschaft / Schmutzwasser:

Anregung: Es fehlt der Nachweis, dass die vorhandene Kleinkläranlage für den zusätzlichen Abwasseranfall ausreichend dimensioniert ist. Es ist darzulegen, ob das Konferenz- und Schulungsgebäude ausschließlich von den am Standort Schmalhorn 13 arbeitenden Personen genutzt werden.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte direkt an die Sachbearbeiterin der Abt. Wasserwirtschaft, Frau Wolk, Tel. 05141 /9166661.

Abwägung: Dieser Nachweis wird innerhalb des zu stellenden Bauantrages zu führen sein.

Hinweise der Abt. Wasserwirtschaft / VAWS / Indirekteinleiter:

Anregung: Die landwirtschaftlichen Anlagen sowie die Betriebstankstelle im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52, bei denen mit dem Anfall und dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszugehen ist, sind so zu errichten, zu nutzen zu unterhalten und zu betreiben, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Grund- u. Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu besorgen ist.

So ist es für den Weiterbetrieb der Betriebstankstelle erforderlich, dass eine ordnungsgemäße, überdachte Betankungsfläche hergestellt wird. Die Prüf Fristen gem. Anlagenverordnung — VAWS sind zu beachten.

Gewerbliche Tätigkeiten, bei denen Abwasser anfallen kann, sind nicht zulässig.

Wäschen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten (landwirtschaftlich u. / od. gewerblich) dürfen nicht durchgeführt werden.

Bei Rückfragen zu den vorstehenden Anforderungen wenden Sie sich bitte direkt an die Sachbearbeiterin der Abt. Wasserwirtschaft Frau Höner, Tel. 05141 / 9166653.

Abwägung: Das wird zur Kenntnis genommen und ist durch den Vorhabenträger zu beachten.

Hinweis der Abt. Wasserwirtschaft / Regenwasser:

Anregung: Das im Bereich der versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist grundsätzlich über die Bodenoberfläche innerhalb des Planungsgebietes zu versickern (Flächen-, Mulden- oder Beckenversickerung). Die Bedarfsflächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen sind von der Bebauung bzw. von jeder anderen Nutzung frei zu halten.

Für die mit der Regenwasserversickerung von den versiegelten Flächen verbundene Gewässerbenutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gesondert zu beantragen. In dem Erlaubnisantrag sind die schadlose Beseitigung des Regenwassers und die technische Durchführbarkeit nachzuweisen. Das Erlaubnisverfahren ist rechtzeitig vor dem Baubeginn zu führen, so dass evtl. Änderungen umgeplant und bei der Ausführung berücksichtigt werden können.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte direkt an die Sachbearbeiterin der Abt. Wasserwirtschaft, Frau Knoop, Tel. 05141 /9166663.

Abwägung: Das wird zur Kenntnis genommen und ist durch den Vorhabenträger zu beachten.

Hinweis der Abt. vorbeugender Brandschutz:

Anregung: Erneut weise ich darauf hin, dass ein Brandschutzstreifen zum Wald einzurichten ist. Wenn die geforderte Tiefe von 25 m nicht umsetzbar ist, bitte ich um eine alternative, gleichsam geeignete Lösung, die angrenzenden Waldflächen vor dem Übergreifen eines Feuers zu schützen.

Bei Rückfragen zu den vorstehenden Anforderungen wenden Sie sich bitte direkt an den Sachbearbeiter der Abt. vorbeugender Brandschutz, Herr Friedrich, Tel. 05141 / 916 60 50.

Abwägung: Zur Umsetzung der angestrebten Planungsziele kann der angeregte Waldabstand nicht eingehalten werden. Angesichts der Tatsache, dass hier durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bebauung in den Wald hinein ermöglicht wird, sondern lediglich ein zusätzliches Bürogebäude zu errichten sein soll, das zwischen zwei vorhandenen Gebäuden steht, und dass diese Gebäude weitgehend von befestigten Freiflächen umgeben sind bzw. an lediglich kleine Waldflächen angrenzen, ergibt sich durch die vorliegende Planung im Hinblick auf den Brandschutz keine wesentliche Änderung der vorhandenen Situation. Es wäre unverhältnismäßig, wenn unter diesen Bedingungen der betroffene Wald entfernt werden müsste.

Der Brandschutz ist darüber hinaus innerhalb der Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

### **Klosterforsten, Sehnde, 31.3.2015**

Anregung: Vielen Dank für die Beteiligung an den o.a. Verfahren. Die von Ihnen in unserer ersten Stellungnahme zum o.a. Bebauungsplan haben Sie aus unserer Sicht völlig unzureichend abgewogen.

Deshalb lehnen wir die beabsichtigte Änderung der Flächennutzungsplanung und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erneut ab.

Begründung: Die in unmittelbarer Nähe zur beabsichtigten Bebauung gelegene Wiese erscheint, wie auch aus den Ausführungen des Nds. Forstamtes Fuhrberg als Beratungsforstamt des Landkreises unmissverständlich zu erkennen ist, die geeignete Alternative zu der Bebauung direkt am Wald zu sein. Die Vorgaben aus der Regionalen Raumordnung zur Abstandswahrung von Wald halten Sie mit dieser Planung nicht ein. Der Landkreis Celle erhält eine Durchschrift dieses Schreibens zur Kenntnis.

Abwägung: Betriebliche Erweiterungen sollen sich sinnvollerweise an vorhandenen Gebäudebestand angliedern, um betriebliche Abläufe zu optimieren. Eine Verlagerung von Bauvorhaben weiter nach Süden würde dagegen die Zersiedelung fördern.

Konflikte hinsichtlich der Abstände zum Wald werden nicht gesehen, da es sich sämtlich um Flächen in einheitlichem Eigentum handelt, so dass eine Fremdgefährdung nicht eintritt. Dieser Sachverhalt hat auch bislang bei den bereits vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen keine Rolle gespielt.

Im Übrigen ist zu erkennen, dass eine Bebauung, die sich über den Bestand hinaus weiter in den Wald hinein entwickeln könnte, nicht vorgesehen ist, sondern es soll lediglich eine Lücke zwischen zwei vorhandenen Gebäuden zusätzlich bebaut werden können. Dadurch wird nicht in wesentlichem Maß in Waldbelange eingegriffen.

Für den absehbaren Waldverlust wird walddrechtliche Kompensation in ausreichendem Umfang und auf geeigneten Flächen vorgenommen.

### **Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 23.3.2015**

Anregung: Nach Durchsicht der Akten teilen wir Ihnen folgendes mit:

Gegen die Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken. Bzgl. der walddrechtlichen Kompensationsflächen aus dem Flächenpool der Lindhorst-Gruppe setzen wir voraus, dass keine Dritten (Bewirtschafter) unverhältnismäßig beeinträchtigt werden.

Abwägung: Das soll so der Fall sein.

### **Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Fuhrberg , Burgwedel, 13.3.2015**

Anregung: Zu oben angegebenem Vorgang verweise ich auf meine Stellungnahme vom 10.12.2014.

Darüber hinaus habe ich noch folgende Anmerkungen.

Der Änderungsbereich hat sich gegenüber den vorherigen Unterlagen geändert (südliches Bau-fenster ist gestrichen worden). Dieses ist jedoch nicht auf allen Karten, die den Änderungsbereich darstellen ersichtlich. Diese Karten differieren beim Änderungsbereich.

Abwägung: Ohne genauere Angaben, wo solche Abweichungen festgestellt wurden, kann das nicht nachvollzogen werden. Innerhalb der Änderung des Flächennutzungsplanes stimmen die Karten auf den Seiten 5 und 6 überein.

Anregung: Die Kompensationshöhe passt jetzt gemäß meiner Anmerkung in meiner Stellungnahme vom 10.12.2014. Die Kompensationsfläche ist aus Waldsicht geeignet, wenn sie auch aus Naturschutzsicht geeignet ist.

Zu den Anmerkungen zu meiner Stellungnahme vom 10.12.2014 zum Abstand zum Wald ist folgendes anzumerken. Es spielt keine Rolle wem der Wald gehört. Wald im Sinne des NWaldLG wird durch Unterschreitung eines ausreichenden Abstands beeinträchtigt und dieses ist im Sinne des Gesetzes zu vermeiden.

Dieses spielt aber, da das südliche Baufenster gestrichen wurde und um das nördliche Baufenster herum der Wald seinen Status verliert eine untergeordnete Rolle.

Weitere Anmerkungen oder Hinweise habe ich zum jetzigen Stand der Planung nicht.

Abwägung: Das wird zur Kenntnis genommen. Dass der Wald sich in demselben Eigentum befindet wie der Änderungsbereich, ist natürlich für den Schutz des Waldes unerheblich, nicht aber für die Frage der Gefährdungshaftung benachbarter Waldbesitzer.

### **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, 8.4.2015**

Anregung: Von der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung der o. g. Planvorhaben habe ich Kenntnis genommen.

Auf meine Stellungnahme, die ich am 10.12.14 im Rahmen der TÖB - Beteiligung abgegeben habe, nehme ich Bezug.

In Ergänzung meiner v. g. Stellungnahme möchte ich Sie bitten, den unter Pkt. 2 geforderten Planungshorizont für die Verkehrsuntersuchung vom Jahr 2025 auf das Jahr 2030 zu ändern.

Bezugnehmend auf das Schreiben des Büros Keller vom 25.02.2015 „Abwägung Ihrer Stellungnahme“ und den fernmündlichen Gesprächen Keller/Banaschik vom 08.04.15 möchte ich Ihnen mitteilen, dass sämtliche Pkt. meiner v. g. Stellungnahme, besonders aber die Pkt. 2 bis 5, ihre Gültigkeit behalten. Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

Abwägung: Hierzu wurde nach der frühzeitigen eine Abwägung getroffen (siehe oben).

### **3. Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde vom Verwaltungsausschuss am 29.10.2014 gefasst.

Die Öffentliche Auslegung wurde vom 6.3.2015 bis einschließlich 7.4.2015 durchgeführt, nachdem sie am 26.2.2015 öffentlich bekanntgemacht worden war.

Das Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Anregungen wurde, wie unter 2. dieser Zusammenfassenden Erklärung dargestellt, beschlossen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 16.7.2015 als Satzung beschlossen sowie am 16.11.2015 öffentlich bekanntgemacht und damit rechtskräftig.

Winsen (Aller), den 23.11.2015

Siegel

gez. Oelmann  
Bürgermeister