

**A: Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Nr.	Anregung	Abwägung
1.	<b>Landkreis Lüneburg (17.11.2023)</b>	
1.1	<b>Regionalplanung</b>	
1.1.1	<p>Das Plangebiet ist laut Begründung sowie Waldgutachten (Anlage 1) durch Waldbestand geprägt. Es ist geplant, den Waldcharakter des Gebietes zu erhalten, die Gebäude innerhalb der vorhandenen Lichtung vorzusehen und Wald „soweit wie möglich“ zu erhalten. Der südwestliche Randbereich des Plangebietes liegt in einem Vorranggebiet Wald des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP). Der Wald in diesem Vorranggebiet ist gemäß 3.2.1 04 LROP zu erhalten und zu entwickeln. Dies ist in der Begründung darzulegen.</p>	<p>Wird beachtet. Der vorhandene Wald und seine Waldfunktionen werden in der vorliegenden Bauleitplanung besonders berücksichtigt. Der Bebauungsplan beschränkt sich im Wesentlichen auf die baulich erheblich vorbelasteten Flächen innerhalb der vorhandenen Lichtung. Auf dieser Fläche befand sich vormals das Klinikgelände und noch heute ist die Fläche durch entsprechende hoch- und tiefbauliche Relikte sowie Reste technischer Anlagen erheblich vorbelastet. Die südlich und westlich angrenzenden Waldflächen bleiben bestehen und werden bauleitplanerisch durch die vorgesehenen Waldabstände und die Waldrandgestaltungsmaßnahmen gewürdigt und weiterentwickelt. Durch die parallele F-Planänderung werden die übrigen Waldflächen, welche derzeit noch als Sonderbaufläche ausgewiesen und somit einer baulichen Nutzung zugewiesen sind, zukünftig als Flächen für Wald ausgewiesen und bauleitplanerisch als Wald gesichert. Die zeichnerische Darstellung des LROP im Maßstab von 1 : 500.000 stellt südlich der Stadt Bleckede Vorranggebiete für Wald dar. Gemäß Begründung zum LROP dienen die Vorranggebiete Wald zur Sicherung historisch alter Waldstandorte. Aufgrund der maßstabsbedingten Unschärfe des LROP und aufgrund der Tatsache, dass es sich beim Plangebiet um eine erheblich vorbelastete Fläche handelt, die nicht als historisch alter Waldstandort bewertet werden kann, beachtet die Planung die Vorgaben des LROP unter Beachtung der Gegebenheiten in der konkreten Örtlichkeit, insbesondere da die weniger vorbelasteten Waldflächen im Westen und Süden, die bislang im F-Plan als Sonderbaufläche ausgewiesen sind, zukünftig als Flächen für Wald im Sinne des LROPs gesichert werden. Die Begründung wird in Abschnitt 3.1 ergänzt.</p>
1.1.2	<p>Darüber hinaus sind gemäß Ziffer 3.2.1 08 Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 1. Änderung 2010 (RROP) Wald sowie sämtliche Waldränder einschließlich einer Übergangszone grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Eine Bebauung darf nur erfolgen, wenn die übrigen Ziele der Raumordnung und städtebauliche Gründe</p>	<p>Wird beachtet. In der Stadt Bleckede besteht ein anhaltender Bedarf an Wohnraum. Durch seine grundzentrale Funktion kommt der Stadt Bleckede dabei eine besondere Verantwortung für die adäquate Versorgung mit Wohnraum zu. Insbesondere durch das Baugebiet Neulanden konnten in den letzten Jahren Flächen für den Einzel- und Doppelhausbau zur Verfügung gestellt</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 „Pfleghöfen Robert-Koch-Straße“**

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge | Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) und § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>dies zwingend erfordern. Da offenbar eine Inanspruchnahme von Wald nicht vollständig vermieden wird, sind die relevanten Ziele der Raumordnung und städtebaulichen Gründe darzulegen. Dazu sollte auch eine Prüfung möglicher Standortalternativen erfolgen.</p>	<p>werden. Besondere Bedarfe verbleiben jedoch in den Segmenten Pfleghöfen, altersgerechtes und barrierefreies Wohnen, Wohnen in kleineren Wohneinheiten und Wohnen in Mietwohnungen, sodass ein auch raumordnerisch begründetes Erfordernis für die vorliegende Bauleitplanung besteht. Im Zuge der Standort- und Alternativenprüfung wurden zunächst, dem Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung folgend, Standorte innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs geprüft. Eine Nähe zum Stadtzentrum ist auch hinsichtlich der voraussichtlichen Nutzergruppe von älteren und potenziell mobilitätseingeschränkten Menschen relevant. Geeignete Flächenreserven in adäquater Größe mit gegebener Verfügbarkeit konnten im bestehenden Siedlungszusammenhang jedoch nicht identifiziert werden.</p> <p>In den Suchräumen an den Siedlungsrändern sind verschiedene naturschutzfachliche Schutzgebiete, naturschutzfachliche wertvolle Bereiche und für den Hochwasserschutz relevante Bereiche zu beachten. Hier ergeben sich insbesondere durch das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg im Südosten, das Überschwemmungsgebiet der Elbe zwischen Schnackenburg und Geesthacht im Nordosten, die zusammenhängenden Waldgebiete im Süden und die für Brutvögel wertvollen Bereiche im Nordwesten sowie im Osten der Stadt Tabuzonen oder es handelt sich zumindest um abwägungsrelevante Belange, die in die Standortentscheidung einzubeziehen sind.</p> <p>Hinsichtlich der abzuwägenden Belange vertretbare Entwicklungsoptionen ergeben sich zum einen am westlichen Rand des Siedlungskörpers, z.B. im Bereich des Baugebiets Neulanden. Hier sind jedoch die Bedeutung der Freiflächen für Brutvögel sowie die Lage innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets gem. § 78b WHG zu beachten. Zudem stehen die Flächen vorrangig für den Einzel- und Doppelhausbau zur Verfügung.</p> <p>Darüber hinaus bietet sich die durch den ehemaligen Klinikstandort baulich vorgeprägte und vorbelastete Fläche südlich der Robert-Koch-Straße für eine potenzielle Entwicklung an. In diesem Bereich liegen zwar Waldflächen vor, allerdings weisen diese durch die Nutzungsgeschichte teils erhebliche Vorbelastungen auf. Durch die bestehende Ausweisung als Sondergebiet ist die Fläche zudem bereits einer baulichen Nutzung zugewiesen. Insbesondere aufgrund der Möglichkeit durch eine Bauleitplanung an diesem Standort auf eine vorbelastete Fläche zurückzugreifen zu können (Flächenreaktivierung)</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 „Pflegethore Robert-Koch-Straße“**

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge | Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) und § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.1.3	Die Begründung zu Ziffer 3.2.1 08 RROP sieht auch zur Vermeidung von Sturmschlag und aufgrund der Gefahr von Waldbränden einen Mindestabstand der Bebauung zum Wald von 30 m vor; das LROP empfiehlt einen Abstand von 100 m. Es sollte dargelegt und abgewogen werden, inwiefern und mit welcher Begründung hier ein geringerer Abstand vorgesehen wird. Eine abschließende raumordnerische Bewertung ist erst mit Vorliegen dieser Informationen möglich.	<p>und gleichzeitig eine städtebauliche und landschaftspflegerische Ordnung mit bauleitplanerischer Sicherung der umliegenden Waldflächen herzustellen, fiel die Standortentscheidung trotz der Betroffenheit von Wald zugunsten der Fläche an der Robert-Koch-Straße aus. Auch hinsichtlich der sonstigen Standortfaktoren, wie der Nähe zum Stadtzentrum und der Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, sind am Standort gute Voraussetzungen gegeben. Die Begründung wird in Abschnitt 3.1 ergänzt.</p> <p>Wird beachtet. Der im B-Planenwurf vorgesehene Waldabstand von 20 m wird aus den nachfolgenden Gründen unter Beachtung der konkreten Gegebenheiten vor Ort als sachgerecht bewertet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzungshistorie des Standorts: Das Plangebiet war als Klinkstandort lange Zeit baulich genutzt mit deutlich geringeren Waldabständen, als es der B-Plan nun verbindlich vorschreibt. Konflikt- oder Gefährdungslagen hinsichtlich der räumlichen Nähe zum Wald sind aus dieser Zeit nicht bekannt.</li> <li>• Bewährte ortstypische Waldabstände: Die umliegende und langjährig vorbestehende Bebauung im Umfeld des Vorhabens weist deutlich geringere Waldabstände als 20 m auf, z.B. Robert-Koch-Straße (&lt; 10 m), Heinrich-Oberg-Straße (&lt; 15 m), Carl-Napp-Straße (&lt; 10m). Diese Waldabstände haben sich in der konkreten Örtlichkeit mit vergleichbaren Standortgegebenheiten bewährt. Konflikt- oder Gefährdungslagen sind auch hier nicht bekannt.</li> <li>• Hauptwindrichtung: Die zukünftige Bebauung grenzt im Norden nicht an Wald. Die am Standort vorherrschende Hauptwindrichtung aus West bis Nordwest wirkt sich mindernd auf die Gefahr von Sturmschäden am konkreten Standort aus.</li> <li>• Waldfunktionen: Das RROP begründet die angestrebte Freihaltung von Waldrändern u.a. mit der Sicherung der Waldfunktionen. Die Schutz- und Erholungsfunktion werden durch den Bauleitplan besonders gewürdigt und z.T. weiterentwickelt. Der Wald wird erst durch den B-Plan für die Erholungsfunktion zugänglich gemacht. Die Maßnahmenflächen (strukturierter Waldrand mit Krautsaum) erhöhen die Bedeutung der Waldränder für die Tier- und Pflanzenwelt und stärken die Schutzfunktion.</li> </ul> <p>Die Begründung wird in Abschnitt 3.1 ergänzt.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 „Pflegewohnen Robert-Koch-Straße“**

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge | Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) und § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.1.4	<p>Ich weise darauf hin, dass die Fläche im 1. Entwurf der Neuaufstellung des RROP 2025 von Dezember 2022 in einem Vorranggebiet Wald liegt. Es handelt sich gemäß der Einstufung des Niedersächsischen Forstplanungsamtes Wolfenbüttel um historisch alten Wald. Die Ziel-Festlegungen und als solche auch die Vorranggebiete im 1. Entwurf des RROP 2025 sind noch nicht als Ziele in Aufstellung zu werten, da noch keine vollständige Abwägung und Überarbeitung erfolgt ist. Vor Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 38 sollte jedoch geprüft werden, ob aufgrund des Verfahrensstands des RROP 2025 Ziel-Festlegungen dann als Ziele in Aufstellung zu werten und daher zu berücksichtigen sind bzw. bereits in Kraft und damit zu beachten sind.</p>	<p>Wird beachtet. Es wird das derzeit maßgebliche RROP herangezogen. Der Einstufung als historisch altem Wald kann nicht gefolgt werden, da es sich um einen erheblich vorbelasteten ehemaligen Klinikstandort handelt.</p>
<b>1.2 Bauordnung</b>		
1.2.1	<p>Bauplanungsrecht: Aufgrund der zum jetzigen Zeitpunkt noch fehlenden Festsetzungen der städtebaulichen Parameter kann keine Stellungnahme abgegeben werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Konkrete zeichnerische und textliche Festsetzungen wurden zwischenzeitlich erarbeitet und sind Teil des aktuellen Planentwurfs.</p>
1.2.2	<p>Bauordnungsrecht: Unter Punkt 4.1 der Kurzbegründung wird von 50 Pkw-Einstellplätzen ausgegangen, im Lageplan sind derzeit lediglich 40 Pkw-Einstellplätze dargestellt. Ich weise in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hin, dass für die Bemessung der notwendigen Einstellplätze die Anforderungen des § 47 NBauO i.V.m. den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO (RdErl. d. MS, Anlage „Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf“) zu beachten sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde zwischenzeitlich konkretisiert und sieht eine Mindestanzahl von 78 PKW-Stellplätzen vor, damit der ruhende Verkehr innerhalb des Plangebiets aufgenommen werden kann.</p>
<b>1.3 Bodendenkmalschutz</b>		
1.3.1	<p>Eine Stellungnahme zur Benehmensherstellung ist beim NLD angefordert und wird nach Eingang eingearbeitet oder spätestens im folgenden Verfahren vorgelegt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>1.4 Natur- und Landschaftsschutz</b>		
1.4.1	<p>Wie in Kap. 4.5. Natur und Landschaft bereits aufgegriffen, sind im fol-</p>	<p>Wird beachtet. Die genannten Unterlagen wurden zwischenzeitlich erstellt und</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 „Pflegewohnen Robert-Koch-Straße“**

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge | Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) und § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>genden Verfahren naturschutzfachliche Unterlagen zu erbringen. Dies sind im Rahmen der Umweltprüfung folgende erforderliche Untersuchungen und Unterlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächendeckende Kartierung der Biotoptypen nach (DRACHENFELS 2021) einschl. der FFH-Lebensraumtypen (Maßstab 1:1.000),</li> <li>• Die Durchführung einer FFH-Vorprüfung bzw. FFH-Verträglichkeitsprüfung im Sinne § 34 BNatSchG kann ggf. ausgeschlossen werden. Dies ist kurz zu begründen.</li> <li>• Faunistische Potenzialabschätzung mit einmaliger Ortsbegehung zur Abschätzung des Artenspektrums der planungsrelevanten Artengruppen: Brutvögel, Fledermäuse, ggf. Reptilien; falls streng geschützte oder gefährdete Arten zu erwarten bzw. nicht ausgeschlossen werden können und diese durch die Planung betroffen sind. Der genaue Kartierumfang kann zu gegebener Zeit abgestimmt werden.</li> <li>• Umweltbericht für den B-Plan,</li> <li>• Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG,</li> <li>• Eingriffsermittlung gemäß § 14 BNatSchG,</li> <li>• Grünordnerischer Fachbeitrag.</li> </ul>	<p>sind Teil des überarbeiteten Entwurfs. Eine FFH-Vorprüfung oder eine FFH-Verträglichkeitsprüfung werden nicht erforderlich, da erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund der großen räumlichen Distanz zu Natura-2000 Gebieten ausgeschlossen werden können.</p>
1.4.2	<p>Ebenfalls ist eine Waldumwandlung zu beantragen. Alle erforderlichen Unterlagen inkl. Waldersatzmaßnahmen sind zu ermitteln und den Unterlagen beizufügen (siehe Stellungnahme Wald).</p>	<p>Wird beachtet. Eine Waldumwandlung wird für eine Fläche von rd. 13.190 m<sup>2</sup> erforderlich. Entsprechende Waldersatzmaßnahmen wurden unter Beachtung des vorliegenden forstfachlichen Gutachtens bestimmt und sind im Entwurf des Bebauungsplans verankert und im Umweltbericht näher beschrieben.</p>
1.4.3	<p>Die artenschutzrechtliche Prüfung ist durchzuführen aufgrund des in der Nähe befindlichen Ölhofs mit seinem großen Vorkommen von Fledermäusen in den vorhandenen Bunkern. Auch auf dem Gelände kann es in den Bäumen und den verbliebenen Kellern Unterschlupf für Fledermäuse geben.</p>	<p>Wird beachtet. Eine entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt und ist im Umweltbericht dokumentiert. Erforderliche Artenschutzmaßnahmen wurden in den Entwurf des B-Plans aufgenommen.</p>
1.4.4	<p>Als Untersuchungsgebiet sollte der Geltungsbereich zzgl. eines ca. 20 m- Puffers zur Ermittlung der Umweltauswirkungen durch die Planung angenommen werden.</p>	<p>Wird beachtet.</p>
1.4.5	<p>Im Rahmen der Biotoptypenkartierung sollten auch ggf. vorhandene</p>	<p>Wird beachtet.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 „Pflegethore Robert-Koch-Straße“**

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge | Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) und § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	Waldameisennester erfasst werden.	
<b>1.5</b>	<b>Wald</b>	
1.5.1	Nach Benehmensherstellung mit dem Forstamt Sellhorn der Niedersächsischen Landesforsten als Beratungsforstamt wird folgende Stellungnahme als Untere Waldbehörde (UWaldB) abgegeben: Aus waldfachlicher und -rechtlicher Sicht werden die folgende Anmerkungen und Anregungen vorgetragen:	Wird zur Kenntnis genommen.
1.5.2	Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Laub-Nadel-Mischwald, der auf Grund seiner Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist. Es handelt sich hierbei um Wald im Sinne des § 2 NWaldLG.	Wird beachtet. Für den beanspruchten Bereich soll eine Waldumwandlung erfolgen. Entsprechende Waldersatzmaßnahmen sind im B-Plan verankert und im Umweltbericht näher beschrieben.
1.5.3	Die Inanspruchnahme von Wald für eine Bebauung stellt eine Waldumwandlung im Sinne des § 8 NWaldLG dar, die nach § 8 (4) NWaldLG nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung genehmigt werden soll, um die verlorengehenden Waldfunktionen zu ersetzen. Einer Umwandlungsgenehmigung nach § 8 (2) Nr. 1 NWaldLG bedarf es nicht, wenn sich die Fläche in einem Bebauungsplan befindet. Gleichwohl hat die zuständige Behörde die Absätze 3 bis 8 des § 8 NWaldLG sinngemäß anzuwenden. In den Unterlagen ist die Abwägung für diese Waldumwandlung nach § 8 (3) NWaldLG vorzunehmen und die waldrechtliche Eingriffsregelung nach § 8 (4) NWaldLG i.V.m. den dazu erlassenen Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML v. 5.11.2016) abzuarbeiten. Dazu sind die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen des verlorengehenden Waldbestandes durch eine fachkundige Person i.S. d. § 15 NWaldLG zu erfassen und zu bewerten.	Wird beachtet. Auf Grundlage der erfolgten Alternativenprüfung (vgl. Abwägung 1.1.2) wird eine Entwicklung des Standortes trotz der Betroffenheit von Wald befürwortet, insbesondere aufgrund der erheblichen baulichen Vorbelastung der Fläche. Unter Beachtung des vorliegenden forstfachlichen Gutachtens werden entsprechende Waldersatzmaßnahmen vorgesehen, im Entwurf des Bebauungsplans verankert und im Umweltbericht näher beschrieben.
1.5.4	Forstliches Gutachten zur Ermittlung der waldrechtlichen Kompensation: Das forstfachliche Gutachten durch Herrn Heiner Rupsch (Forst Dipl. Ing.) vom 04.10.2023 liegt bereits vor. Allerdings ist die Herleitung des Kompensationsfaktors / der Kompensationshöhe fehlerhaft. Da das Grundstück durch einen hohen Maschendrahtzaun eingefriedet und unzugänglich ist, setzt die Erholungsfunktion aus und darf (gem. Nr.	Wird beachtet. In Abstimmung mit der unteren Waldbehörde wird für die Umwandlung insgesamt unter Berücksichtigung aller Waldfunktionen ein Ersatzfaktor von 1:1,5 herangezogen.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 „Pflegewohnen Robert-Koch-Straße“**

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge | Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) und § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>2.1.1 Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG RdErl. d. ML v. 05.11.2016 – 406-64002-136, letzter Absatz) bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs nicht berücksichtigt werden. Die ermittelten Wertstufen der verbleibenden Funktionen (Nutzfunktion = 2, Schutzfunktion = 3) werden addiert und die Summe durch 2 dividiert. Aus der Wertigkeit des Waldes von 2,5 errechnet sich eine waldrechtliche Kompensationshöhe von 1:1,5.</p>	
1.5.5	<p>Abstand zwischen Wald und Bebauung: Im RROP des Landkreises Lüneburg ist als Ziel festgesetzt, dass der Wald in seinem gegenwärtigen Ausmaß und seiner heutigen räumlichen Verteilung zu sichern – und wo möglich und nötig - zu mehrern ist (siehe auch § 1 NWaldLG). In der Begründung ist festgehalten, dass ein Mindestabstand von 30 m (eine Baumlänge) zwischen dem Wald und baulichen Anlagen einzuhalten ist, da beim Unterschreiten des Mindestabstandes mit Gefährdungen von Menschen, Gebäuden und anderen Sachwerten gerechnet werden muss. Müsste der Waldeigentümer aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht Randbäume entfernen, würde der schützende Waldmantel aufgerissen und der Wald durch Windwurf gefährdet werden (s. Stellungnahme Regionalplanung).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der im B-Planentwurf vorgesehene Waldabstand von 20 m wird unter Beachtung der konkreten Gegebenheiten vor Ort aus den nachfolgenden Gründen als sachgerecht bewertet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzungshistorie des Standorts: Das Plangebiet war als Klinkstandort lange Zeit baulich genutzt mit deutlich geringeren Waldabständen, als es der B-Plan nun verbindlich vorschreibt. Konflikt- oder Gefährdungslagen hinsichtlich der räumlichen Nähe zum Wald sind aus dieser Zeit nicht bekannt.</li> <li>• Bewährte ortstypische Waldabstände: Die umliegende und langjährig vorbestehende Bebauung im Umfeld des Vorhabens weist deutlich geringere Waldabstände als 20 m auf, z.B. Robert-Koch-Straße (&lt; 10 m), Heinrich-Oberg-Straße (&lt; 15 m), Carl-Napp-Straße (&lt; 10m). Diese Waldabstände haben sich in der konkreten Örtlichkeit mit vergleichbaren Standortgegebenheiten bewährt. Konflikt- oder Gefährdungslagen sind auch hier nicht bekannt.</li> <li>• Hauptwindrichtung: Die zukünftige Bebauung grenzt im Norden nicht an Wald. Die am Standort vorherrschende Hauptwindrichtung aus West bis Nordwest wirkt sich mindernd auf die Gefahr von Sturmschäden am konkreten Standort aus.</li> <li>• Waldfunktionen: Das RROP begründet die angestrebte Freihaltung von Waldrändern u.a. mit der Sicherung der Waldfunktionen. Die Schutz- und Erholungsfunktion werden durch den Bauleitplan besonders gewürdigt und z.T. weiterentwickelt. Der Wald wird erst durch den B-Plan für die Erholungsfunktion zugänglich gemacht. Die Maßnahmenflächen (strukturierter Waldrand mit Krautsaum) erhöhen die Bedeutung der Waldränder für die Tier- und Pflanzenwelt und stärken die Schutzfunktion.</li> </ul>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 „Pflegewohnen Robert-Koch-Straße“**

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge | Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) und § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.5.6	Waldränder besitzen als linienförmige Übergangsbiotope zwischen Wald und offener Landschaft mit ihrer großen Artenvielfalt eine hohe Bedeutung für den Artenschutz und den Biotopverbund. Sie bereichern das Landschaftsbild und schützen den Wald vor Aushagerung und Windwurf. Darüber hinaus haben sie eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft.	Wird beachtet. Die hohe Bedeutung von Waldrändern findet in der vorliegenden Bauleitplanung besondere Beachtung. Unter Beachtung des grünordnerischen Fachbeitrages werden daher Vorgaben zur Gestaltung eines strukturierten Waldrandes innerhalb des Plangebiets gemacht.
1.5.7	Aus Gründen der Gefahrenabwehr (großkronige Laubbäume sind insbesondere während der Vegetationszeit besonders bruch- und windwurfgefährdet), der Waldbrandvorsorge, der Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung und aus waldökologischen Gründen ist ein Mindestabstand von einer Baumlänge (rd. 30 m) zwischen dem Wald und der geplanten Bebauung einzuhalten (siehe auch § 1 (6) Ziffer 1 BauGB, § 3 (1) NBauO).	Wird zur Kenntnis genommen. Der im B-Planentwurf vorgesehene Waldabstand von 20 m wird unter Beachtung der konkreten Gegebenheiten vor Ort aus den nachfolgenden Gründen als sachgerecht bewertet: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzungshistorie des Standorts: Das Plangebiet war als Klinkstandort lange Zeit baulich genutzt mit deutlich geringeren Waldabständen, als es der B-Plan nun verbindlich vorschreibt. Konflikt- oder Gefährdungslagen hinsichtlich der räumlichen Nähe zum Wald sind aus dieser Zeit nicht bekannt.</li> <li>• Bewährte ortstypische Waldabstände: Die umliegende und langjährig vorbestehende Bebauung im Umfeld des Vorhabens weist deutlich geringere Waldabstände als 20 m auf, z.B. Robert-Koch-Straße (&lt; 10 m), Heinrich-Oberg-Straße (&lt; 15 m), Carl-Napp-Straße (&lt; 10m). Diese Waldabstände haben sich in der konkreten Örtlichkeit mit vergleichbaren Standortgegebenheiten bewährt. Konflikt- oder Gefährdungslagen sind auch hier nicht bekannt.</li> <li>• Hauptwindrichtung: Die zukünftige Bebauung grenzt im Norden nicht an Wald. Die am Standort vorherrschende Hauptwindrichtung aus West bis Nordwest wirkt sich mindernd auf die Gefahr von Sturmschäden am konkreten Standort aus.</li> <li>• Waldfunktionen: Das RROP begründet die angestrebte Freihaltung von Waldrändern u.a. mit der Sicherung der Waldfunktionen. Die Schutz- und Erholungsfunktion werden durch den Bauleitplan besonders gewürdigt und z.T. weiterentwickelt. Der Wald wird erst durch den B-Plan für die Erholungsfunktion zugänglich gemacht. Die Maßnahmenflächen (strukturierter Waldrand mit Krautsaum) erhöhen die Bedeutung der Waldränder für die Tier- und Pflanzenwelt und stärken die Schutzfunktion.</li> </ul>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 „Pfliegewohnen Robert-Koch-Straße“**

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge | Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) und § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.5.8	<p>Im folgenden Verfahren ist daher konkreter anzugeben, wie viel Wald für das eigentliche Vorhaben weichen muss und wie viel Wald für die angrenzende Parkanlage in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden muss (siehe oben). Ebenso ist der daraus zu entstehende Waldersatz zu konkretisieren. Ein forstfachliches Gutachten liegt bereits vor. Es wird empfohlen, die Abstimmung zu den genauen Flächen in Zusammenarbeit mit dem Forstamt Sellhorn, Herrn von List, durchzuführen, da bereits im Vorfeld hierzu Abstimmungen zwischen dem Forstamt, der Stadt Bleckede sowie der unteren Waldbehörde stattgefunden haben. Ebenso kann die durchzuführende Altlastenuntersuchung als Grundlage herangezogen werden.</p>	<p>Wird beachtet. Unter Beachtung des vorliegenden forstfachlichen Gutachtens werden entsprechende Waldersatzmaßnahmen vorgesehen, im Entwurf des Bebauungsplans verankert und im Umweltbericht näher beschrieben.</p>
<p><b>1.6 Wasserwirtschaft</b></p>		
1.6.1	<p>Das anfallende Oberflächenwasser von den versiegelten bzw. überbauten Flächen ist im Plangebiet zur Versickerung zu bringen. Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist über die belebte Bodenzone (oberirdische Versickerungsmulden) zur Versickerung zu bringen. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Nachweis über die schadlose Oberflächenwasserentsorgung zu erbringen. Es ist diesbezüglich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.</p>	<p>Wird beachtet. Unter Beachtung des grünordnerischen Begleitplans wird die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser auf den Grundstücken im B-Plan verbindlich gemacht.</p>
<p><b>1.7 Immissionsschutz</b></p>		
1.7.1	<p>Die Bahnverladestation an der Gaststätte Waldfrieden ist eisenbahnrechtlich gewidmet, so dass ich davon ausgehe, dass die an das Plangebiet angrenzende Bahnstrecke in Betrieb ist. Diese Immissionen sind bei der Erarbeitung der weiteren Antragsunterlagen zu beurteilen.</p>	<p>Wird beachtet. Zwischen Bleckede und der Gaststätte Waldfrieden findet lediglich sporadischer Schienenverkehr an einzelnen Tagen im Jahr statt. Die Gleisanlagen verlaufen bereits heute unmittelbar entlang vorhandener Wohnbebauung, wie zum Beispiel im Bereich der Dahlenburger Straße / Carl-Napp-Straße. Die Abstände zwischen Gleisanlagen und bestehender Wohnnutzung liegen dabei z.T. unter 10 m und sind somit deutlich geringer als im Plangebiet. Es liegen daher keine Anhaltspunkte für eine immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation vor. Auch eine Einschränkung des Bahnverkehrs durch etwaige neue bzw. heranrückende Schutzansprüche kann aufgrund der bestehenden Wohnnutzung im unmittelbaren Anschluss an die Gleisanlagen ausgeschlossen werden.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 „Pflegewohnen Robert-Koch-Straße“**

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge | Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) und § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
<b>1.8</b>	<b>Bodenschutz</b>	
1.8.1	<p>Für das Plangebiet besteht der Verdacht, dass der Baugrund verunreinigt ist. Es könnten Altlasten in Form von Klinikabfällen und Verunreinigungen des ehemaligen Ölhofs aufzufinden sein. Von der Bleckede KG ist der Gutachter Herr Bogon beauftragt, Erkundungen für das Plangebiet durchzuführen. Erst nach Abschluss der Erkundungen kann bodenschutzrechtlich beurteilt werden, ob das Plangebiet bebaut werden kann. Die Erkundungen wurden noch nicht begonnen. In den Planunterlagen ist das Plangebiet in einem Lageplan darzustellen. In diesem Lageplan ist insbesondere das südlich angrenzende Flurstück 105/69, Flur 23 der Gemarkung Bleckede darzustellen. Hier werden derzeit Altlasten des ehemaligen Ölhofs erkundet, die sich ggf. auf das Plangebiet auswirken können. Die Auswirkungen können aufgrund der noch nicht vorliegenden Untersuchungsergebnisse derzeit bodenschutzrechtlich nicht beurteilt werden. Der geforderte Lageplan ist für die Beurteilung erforderlich.</p>	<p>Wird beachtet. Die Ergebnisse der Erkundungsarbeiten und eine gutachterliche Dokumentation liegen zwischenzeitlich vor. Historische Altlasten im Zusammenhang mit dem Altstandort ‚Ölhof‘ und im Sinne des Kaufvertrages konnten nicht festgestellt werden. Nur an der Südgrenze wurde ein Reststück des ursprünglichen Leitungskanals (ohne Ölleitungen) entdeckt und freigelegt. Das Bauwerk und der umgebende Boden zeigten keine Auffälligkeiten. Das Bauwerk kann im Boden verbleiben und sollte durch Verfüllung wieder gesichert werden. Im weiteren Verlauf der Trasse existieren Ziegelmauern und Revisionsschächte in der mit einer Steinzeugleitung (DN 100) nachgenutzten Leitungstrasse. Diese sollte gezielt ausgekoffert werden, um eine uneingeschränkte Nachnutzung zu ermöglichen. Der Altlastenverdacht bleibt formal aber bestehen, da die Erkundung immer nur einen Teil des Grundstückes erfassen kann. Dieses gilt hauptsächlich für mögliche Vergrabungen von Krankenhausabfällen. Da umfangreichere Ablagerungen solcher Abfälle (‚zentrale Müllkippe‘) nördlich der Robert-Koch-Straße entdeckt und 2020 ausgekoffert wurden, hat sich die Wahrscheinlichkeit (Risiko) solcher Abfallablagerungen auf dem eigentlichen Krankenhausgelände (Flurstück 105/29) verringert. Insgesamt ist der Krankenhaus-Abriss aus dem Jahre 2008 als unvollständig zu bewerten. Die Freilegung einer ca. 12 x 12m und 2,5m tiefen kellerartigen Zisterne belegt dieses. Die Lage im Außenbereich der aufstrebenden Gebäude führte vermutlich zu dem Vergessen. Eventuell handelte es sich um ein Löschwasserspeicher. Weitere Leitungen sind ebenfalls im Untergrund des Umfeldes vorhanden. In den eigentlichen Gebäudebereichen wurden punktuell Verfüllungen mit Grobbauschutt und Leitungstrassen abgeschlossen. Generell waren die Oberbodenbereiche nur bereichsweise mit Bauschuttanteilen (ca. 5-10%) durchsetzt. Im Rahmen einer Erschließung können die Aushubmassen dieser Bereiche durch eine Absiebung einer uneingeschränkten Verwertung innerhalb des Geländes zugeführt werden. Das gilt für Boden und den Bauschutt. Alle angetroffenen Bodenbereiche und die mineralischen Fremdstoffe (Beton, Ziegel etc.) waren organoleptisch unauffällig (keine Abfälle). Auf eine Beprobung konnte daher verzichtet werden. Die Begründung wird in Abschnitt 6.2 ergänzt. Ein Hinweis auf den formalen Altlastenverdacht wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 „Pflegethemen Robert-Koch-Straße“**

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge | Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) und § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
<b>1.9</b>	<b>Gesundheit</b>	
1.9.1	Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bestimmungsgerecht, also seniorengerecht und barrierefrei ausgerichtet werden sollte.	Wird im Zuge der Genehmigungsplanung beachtet.
1.9.2	Trinkwasser: Es wird bereits hier darauf hingewiesen, dass bei Planung, Bau und Betrieb von Wasserversorgungsanlagen mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. VDI6023, DIN EN 1717, DIN EN 806, DIN 1988 sowie DVGW-A W551) einzuhalten sind. Es wird empfohlen, dies als Hinweis aufzunehmen.	Wird im Zuge der Genehmigungsplanung beachtet.
1.9.3	<p>Lärm</p> <p>Es wird empfohlen, dass die Immissionsrichtwerte für Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten für das Plangebiet angesetzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tags: 45 dB(A)</li> <li>• Nachts: 35 dB(A)</li> </ul> <p>In Anbetracht der unmittelbar anliegenden Landstraße wird die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung empfohlen. Bisher veröffentlichte WHO-Richtlinien weisen hierzu auf negative Effekte auf Herz, Kreislauf und Stoffwechsel sowie erhebliche Auswirkungen auf den Schlaf oder die Erhöhung des Stresspegels infolge der Beeinträchtigung durch Straßenlärm hin. Wobei diese eben mithilfe von Lärminderungsmaßnahmen vermindert werden können. Hierbei empfiehlt die WHO als konkrete Maßnahmen den Straßenverkehrslärm durch Veränderungen an der Infrastruktur sowohl an der Quelle als auch auf der Strecke zwischen der Quelle und der betroffenen Bevölkerung zu verringern. Diese Darstellung wird ebenfalls von der Länderarbeitsgruppe Umweltbezogener Gesundheitsschutz (LAUG) in einer Veröffentlichung aus 2022 („Lärmschutz aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes“) vertreten. Hier wird dargestellt, dass im Falle einer Beeinträchtigung durch Straßenlärm aktivem Schallschutz unbedingt Vorrang gewährt werden soll.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Für die Dahlenburger Straße wurde eine überschlägige Berechnung der Mittelungspegel vorgenommen. Die Werte liegen bei Annahme einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h oberhalb der Orientierungswerte, jedoch unterhalb der geltenden Grenzwerte. Unter Berücksichtigung der geltenden Mindestschalldämmmaße für Neubauten und der Tatsache, dass lediglich in einem kleinen Teilbereich der angrenzenden L 222 die herangezogene Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h zulässig ist und im Übrigen eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gilt, werden keine Anhaltspunkte für eine immissionschutzrechtliche Konfliktlage erkannt. Seitens der Immissionsschutzbehörde wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung keine Bedenken bezüglich des Verkehrslärms vorgebracht und kein Lärmgutachten gefordert. Es wurde lediglich auf die eisenbahnrechtlich gewidmete Bahnverladestation an der Gaststätte Waldfrieden hingewiesen. Zwischen Bleckede und der Gaststätte Waldfrieden findet lediglich sehr vereinzelter Schienenverkehr statt. Die Gleisanlagen verlaufen bereits heute unmittelbar entlang vorhandener Wohnbebauung, wie zum Beispiel im Bereich der Dahlenburger Straße / Carl-Napp-Straße. Die Abstände zwischen Gleisanlagen und bestehender Wohnnutzung liegen dabei z.T. deutlich unter 10 m. Es liegen daher keine Anhaltspunkte für eine immissionschutzrechtliche Konfliktlage vor. Auch eine Einschränkung des Bahnverkehrs durch etwaige neue bzw. heranrückende Schutzansprüche kann aufgrund der bestehenden Wohnnutzung im unmittelbaren Anschluss an die Gleisanlagen ausgeschlossen werden.</p>
1.9.4	Hitzeschutz: Es wird empfohlen, die ausreichende Bereitstellung von	Wird beachtet. Unter Beachtung des grünordnerischen Fachbeitrages sieht

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 „Pflegewohnen Robert-Koch-Straße“**

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge | Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) und § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>Verschattungsmöglichkeiten im Außenbereich des Plangebietes als Hinweis aufzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass in der späteren Planung der Bauvorhaben darauf geachtet werden sollte, eine Außenverschattung anzubringen, um so ein mögliches Eindringen der Sonnenstrahlen in den Raum zu vermeiden. Weiterhin wird empfohlen, dass aus Sicht des Hitzeschutzes bei der Gebäudeorientierung folgende Punkte beachtet werden sollten bzw. darauf hingewiesen werden sollte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fassaden in Richtung Süden haben einen geringeren Energieeintrag als Fassaden in Richtung Osten bzw. Westen (Sonne steht im Süden am höchsten; Einstrahlwinkel ist in West-/Ostrichtung flacher was im Sommer zur Folge hätte, dass vor- und nachmittags mehr Strahlungsenergie ins Haus kommt).</li> <li>• Bei Fensterausrichtung gen Süden (senkrecht) ist die Sonneneinstrahlung bei höchstem Sonnenstand automatisch geringer.</li> </ul> <p>Hitzebelastung kann schwerwiegende gesundheitliche Folgen haben. Unter anderem sind besonders Menschen ab 65 sowie Menschen mit Vorerkrankungen betroffen. Deshalb sollten diese Bevölkerungsgruppen in besonderem Maße geschützt werden.</p>	<p>der Bebauungsplan die Durchgrünung des allgemeinen Wohngebietes und die Anpflanzung von je einem standortgerechtem Einzelbaum je vier Stellplätze vor. Dadurch wird auch eine adäquate Beschattung der Außenflächen gewährleistet. Für die Hauptgebäude werden die heutigen Mindestanforderungen an die Wärmedämmung als ausreichend erachtet auch bei Hitze gesunde Wohnverhältnisse in den Gebäuden sicherzustellen.</p>
<b>1.10</b>	<b>Mobilität</b>	
1.10.1	<p>Aus Sicht des Fachdienstes Mobilität als Träger des straßengebundenen ÖPNV bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorliegenden B-Plans. Belange des straßengebundenen ÖPNV sind nicht betroffen. In ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Haltestelle Bleckede, Dahlenburger Straße, durch die das Plangebiet fußläufig mit dem ÖPNV erschlossen ist.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>1.11</b>	<b>Hinweise: Brandschutz</b>	
1.11.1	<p>Aufgrund der zum jetzigen Zeitpunkt noch fehlenden Festsetzungen der städtebaulichen Parameter und örtlichen Bauvorschriften kann keine Stellungnahme abgegeben werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen wurden zwischenzeitlich ergänzt und konkretisiert.
<b>1.12.</b>	<b>Hinweise: Straßenverkehr</b>	
1.12.1	<p>Zu den Planungen der Stadt Bleckede im B-Plan Nr. 38 "Pflegewohnen</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 „Pflegewohnen Robert-Koch-Straße“**

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge | Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) und § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	Robert-Koch-Straße" gibt es straßenverkehrsrechtlich keine Bedenken.	
<b>2.</b>	<b>Biosphärenreservatsverwaltung Niedersächsische Elbtalaue (18.10.2023)</b>	
2.1	vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Verfahren. Aus Sicht der Biosphärenreservatsverwaltung Niedersächsische Elbtalaue (BRV) nehme ich dazu wie folgt Stellung:	Wird zur Kenntnis genommen.
2.2	Das Vorhaben befindet sich außerhalb des Biosphärenreservats Niedersächsische Elbtalaue. Der Abstand zum streng geschützten Gebietsteil C-07 „Große Marsch und Garger Berge“, für den die BRV die zuständige Untere Naturschutzbehörde ist, beträgt ca. 1,2 km. Dazwischen liegt überwiegend Siedlungsbereich von Bleckede. Das Vorhaben ist daher m.E. nicht geeignet, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild innerhalb des Gebietsteils C erheblich zu beeinträchtigen. Auch ergeben sich aus dem Vorhaben keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets 074 „Elbeniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht“ oder des EU-Vogelschutzgebiets V37 „Niedersächsische Mittelelbe“ innerhalb meiner Zuständigkeit.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.3	Ich sehe daher die Belange der BRV als Untere Naturschutzbehörde von dem Verfahren nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>3.</b>	<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (09.10.2023)</b>	
3.1	vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>4.</b>	<b>Energieversorgung Dahlenburg-Bleckede AG (10.10.2023)</b>	
4.1	seitens der Energieversorgung Dahlenburg-Bleckede AG bestehen gegen den o.g. Bebauungsplan Bleckede Nr.38 „Pflegewohnen Robert-Koch-Straße“ keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 „Pflegewohnen Robert-Koch-Straße“**

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge | Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) und § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
4.2	Sollten Sie in der Angelegenheit noch Fragen an uns haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>5.</b>	<b>GfA Lüneburg (06.11.2023)</b>	
5.1	da das geplante Bauvorhaben in einem Entsorgungsgebiet liegt, was von der GfA Lüneburg - gkAöR bereits entsorgt wird, bestehen unsererseits keine Bedenken für das geplante Bauvorhaben. Die Müllgefäße und Wertstoffe sind unmittelbar an der öffentlich und für den Schwerlastverkehr befahrbaren Straße bereitzustellen, lt. Bebauungsplan die Robert-Koch-Straße, damit ein schnelles und ungehindertes Verladen gewährleistet ist.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird im Plangebiet durch die verbindlich gemachte Befahrbarkeit der inneren Erschließungswege für dreiachsige Müllsammelfahrzeuge sichergestellt, sofern eine Abfallabholung nicht an einer zentralen Sammelstelle direkt an der Robert-Koch-Straße erfolgt.
<b>6.</b>	<b>Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade (17.11.2023)</b>	
6.1	Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist bei uns eingegangen. Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft. Aus handwerklicher Sicht bestehen unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen derzeit keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>7.</b>	<b>Niedersächsische Landesforsten Forstamt Sellhorn (09.11.2023)</b>	
7.1	aus waldfachlicher Sicht werden die folgende Anmerkungen und Anregungen zu dem o.g. Bebauungsplan vorgetragen:	Wird zur Kenntnis genommen.
7.2	Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Laub-Nadel-Mischwald, der auf Grund seiner Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist. Es handelt sich hierbei um Wald im Sinne des § 2 NWaldLG.	Wird beachtet.
7.3	Die Inanspruchnahme von Wald für eine Bebauung stellt eine Waldumwandlung im Sinne des § 8 NWaldLG dar, die nach § 8 (4) NWaldLG nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung genehmigt werden soll, um die verlorengehenden Waldfunktionen zu ersetzen. Einer Umwandelungsgenehmigung nach § 8 (2) Nr.1 NWaldLG bedarf es nicht, wenn sich die Fläche in einem Bebauungsplan befindet. Gleichwohl hat	Wird beachtet. Auf Grundlage der erfolgten Alternativenprüfung (vgl. Abwägung 1.1.2) wird eine Entwicklung des Standortes trotz der Betroffenheit von Wald befürwortet, insbesondere aufgrund der erheblichen baulichen Vorbelastung der Fläche. Unter Beachtung des vorliegenden forstfachlichen Gutachtens werden entsprechende Waldersatzmaßnahmen vorgesehen, im Entwurf des Bebauungsplans verankert und im Umweltbericht näher beschrieben.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 „Pflegewohnen Robert-Koch-Straße“**

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge | Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) und § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	die zuständige Behörde die Absätze 3 bis 8 des § 8 NWaldLG sinngemäß anzuwenden. In den Unterlagen ist die Abwägung für diese Waldumwandlung nach § 8 (3) NWaldLG vorzunehmen und die waldrechtliche Eingriffsregelung nach § 8 (4) NWaldLG i.V.m. den dazu erlassenen Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML v. 5.11.2016) abzuarbeiten. Dazu sind die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen des verlorengehenden Waldbestandes durch eine fachkundige Person i.S. d. §15 NWaldLG zu erfassen und zu bewerten.	
7.4	Forstliches Gutachten zur Ermittlung der waldrechtlichen Kompensation Das forstfachliche Gutachten durch Herrn Heiner Rupsch (Forst Dipl. Ing.) vom 04.10.2023 liegt bereits vor. Allerdings ist die Herleitung des Kompensationsfaktors / der Kompensationshöhe fehlerhaft. Da das Grundstück durch einen hohen Maschendrahtzaun eingefriedet und unzugänglich ist, setzt die Erholungsfunktion aus und darf (gem. Nr. 2.1.1 Ausführungsbestimmungen zum NwaldLG RdErl. d. ML v. 05.11.2016 – 406-64002-136, letzter Absatz) bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs nicht berücksichtigt werden. Die ermittelten Wertstufen der verbleibenden Funktionen (Nutzfunktion = 2, Schutzfunktion = 3) werden addiert und die Summe durch 2 dividiert. Aus der Wertigkeit des Waldes von 2,5 errechnet sich eine waldrechtliche Kompensationshöhe von 1:1,5.	Wird beachtet. In Abstimmung mit der unteren Waldbehörde wird für die Umwandlung insgesamt unter Berücksichtigung aller Waldfunktionen ein Ersatzfaktor von 1:1,5 herangezogen.
7.5	Abstand zwischen Wald und Bebauung: Im RROP des Landkreises Lüneburg ist als Ziel festgesetzt, dass der Wald in seinem gegenwärtigen Ausmaß und seiner heutigen räumlichen Verteilung zu sichern – und wo möglich und nötig - zu mehrern ist (siehe auch § 1 NWaldLG). Weiterhin ist festgehalten, dass ein Mindestabstand von 30 m (einer Baumlänge) zwischen dem Wald und baulichen Anlagen einzuhalten ist, da beim Unterschreiten des Mindestabstandes mit Gefährdungen von Menschen, Gebäuden und anderen Sachwerten gerechnet werden muss. Müsste der Waldeigentümer aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht Randbäume entfernen, würde der schützende Waldmantel aufgerissen und der Wald durch Windwurf gefährdet werden. Waldränder besitzen als linienförmige Übergangsbiootope zwischen Wald und offener Landschaft mit ihrer großen Artenvielfalt eine	Wird beachtet. Auf Grundlage der erfolgten Alternativenprüfung (vgl. Abwägung 1.1.2) wird eine Entwicklung des Standortes befürwortet, insbesondere aufgrund der erheblichen baulichen Vorbelastung der Fläche. Daher soll eine Waldumwandlung der Fläche erfolgen. Entsprechende Waldersatzmaßnahmen sind vorgesehen und im Entwurf des Bebauungsplans verbindlich verankert. Der vorhandene Wald wird darüber hinaus in der parallelen F-Planänderung besonders gewürdigt, indem die angrenzenden derzeit als Sonderbauflächen ausgewiesenen Waldflächen als Flächen für Wald ausgewiesen und somit gesichert werden. Im Rahmen des Bebauungsplans wird auch die besondere Funktion von Waldrändern besonders gewürdigt, indem Vorgaben zur Gestaltung eines strukturierten Waldrandes gemacht werden. Der im B-Planentwurf vorgesehene Waldabstand von 20 m wird aus den nachfolgenden Gründen als sachgerecht bewertet:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 „Pflegethore Robert-Koch-Straße“**

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge | Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) und § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	hohe Bedeutung für den Artenschutz und den Biotopverbund. Sie bereichern das Landschaftsbild und schützen den Wald vor Aushagerung und Windwurf. Darüber hinaus haben sie eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft. Aus Gründen der Gefahrenabwehr (großkronige Laubbäume sind insbesondere während der Vegetationszeit besonders bruch- und windwurfgefährdet), der Waldbrandvorsorge, der Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung und aus waldökologischen Gründen ist ein Mindestabstand von einer Baumlänge (rd. 30 m) zwischen dem Wald und der geplanten Bebauung einzuhalten (siehe auch § 1 (6) Ziffer 1 BauGB, § 3 (1) NBauO).	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzungshistorie des Standorts: Das Plangebiet war als Klinkstandort lange Zeit baulich genutzt mit deutlich geringeren Waldabständen, als es der B-Plan nun verbindlich vorschreibt. Konflikt- oder Gefährdungslagen hinsichtlich der räumlichen Nähe zum Wald sind aus dieser Zeit nicht bekannt.</li> <li>• Bewährte ortstypische Waldabstände: Die umliegende und langjährig vorbestehende Bebauung im Umfeld des Vorhabens weist deutlich geringere Waldabstände als 20 m auf, z.B. Robert-Koch-Straße (&lt; 10 m), Heinrich-Oberg-Straße (&lt; 15 m), Carl-Napp-Straße (&lt; 10m). Diese Waldabstände haben sich in der konkreten Örtlichkeit mit vergleichbaren Standortgegebenheiten bewährt. Konflikt- oder Gefährdungslagen sind auch hier nicht bekannt.</li> <li>• Hauptwindrichtung: Die zukünftige Bebauung grenzt im Norden nicht an Wald. Die am Standort vorherrschende Hauptwindrichtung aus West bis Nordwest wirkt sich mindernd auf die Gefahr von Sturmschäden am konkreten Standort aus.</li> <li>• Waldfunktionen: Das RROP begründet die angestrebte Freihaltung von Waldrändern u.a. mit der Sicherung der Waldfunktionen. Die Schutz- und Erholungsfunktion werden durch den Bauleitplan besonders gewürdigt und z.T. weiterentwickelt. Der Wald wird erst durch den B-Plan für die Erholungsfunktion zugänglich gemacht. Die Maßnahmenflächen (strukturierter Waldrand mit Krautsaum) erhöhen die Bedeutung der Waldränder für die Tier- und Pflanzenwelt und stärken die Schutzfunktion.</li> </ul>
7.7	Diese Stellungnahme erfolgt in Abstimmung mit dem LWK-Forstamt Uelzen.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>8.</b>	<b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (17.11.2024)</b>	
8.1	in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:	Wird zur Kenntnis genommen.
8.2	Boden: Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der	Wird beachtet. Das Schutzgut Boden findet in der vorliegenden Bauleitplanung besondere Beachtung, indem das Neubauvorhaben auf baulich vorbeeinträchtigten Flächen eines ehemaligen Klinikkomplexes ermöglicht wird.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 „Pflegethore Robert-Koch-Straße“**

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge | Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) und § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.</p>	<p>Zudem wird durch die die dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss schonend mit Grund und Boden umgegangen, da auf vergleichsweise geringer Fläche zahlreiche Pflegebetten und Wohnungen geschaffen werden können. Die Begründung wird in den Abschnitten 5.1 und 5.2 ergänzt.</p>
8.3	<p>Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.</p>	<p>Wird beachtet. Der Umweltbericht liegt zwischenzeitlich vor und setzt sich mit dem Schutzgut Boden auseinander.</p>
8.4	<p>Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden. Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien: Kategorie Alte Waldstandorte</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der baulichen Vorbelastung der Fläche, die sich noch heute durch entsprechende bauliche und technische Relikte zeigt, ist die Bedeutung als alter Waldstandort im Plangebiet deutlich eingeschränkt. Dennoch wird dem Schutz der natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet besonders Rechnung getragen, indem der parallele Bebauungsplan eine flächen- und bodenschonende dreigeschossige Bebauung ermöglicht und Maßnahmenflächen sowie Eingrünungsmaßnahmen mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen festsetzt.</p>
8.5	<p>Die Karten können auf dem NIBIS® Kartenserver eingesehen werden. Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der baulichen Vorbelastung der Fläche, die sich noch heute durch entsprechende bauliche und technische Relikte zeigt, sind die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet deutlich einge-</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 „Pflegewohnen Robert-Koch-Straße“**

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge | Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) und § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen. Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden.</p>	<p>schränkt. Dennoch wird dem Schutz der natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet besonders Rechnung getragen, indem der parallele Bebauungsplan eine flächen- und bodenschonende dreigeschossige Bebauung ermöglicht und Maßnahmenflächen sowie Eingrünungsmaßnahmen mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen festsetzt.</p>
	<p>Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entseigerung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.</p>	<p>Wird beachtet. Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs dienen maßgeblich auch der Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen am Ort des Ausgleichs. Es handelt sich um folgende Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung von halbruderalen Gras- und Staudensäumen</li> <li>• Waldrandentwicklung: Strauchpflanzung, lockerer Bestand mit Saumstrukturen</li> <li>• Anpflanzungsgebot Allgemeines Wohngebiet: Einzelbäume/ Sträucher</li> <li>• Schaffung von Ausweichhabitaten (Jagd-) für Fledermäuse durch Waldauflichtung und Strukturanreicherung</li> <li>• Entwicklung von Eichen- und Hainbuchenmischwald</li> <li>• Entwicklung einer arten- und strukturreichen halbruderalen Gras- und Staudenflur</li> </ul>
8.6	<p>Zur Unterstützung bei der Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den NIBIS® Kartenserver bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in Geofakten 40.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
8.7	<p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen vor allem die Genehmigungsplanung sowie die Bauausführung.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 „Pflegewohnen Robert-Koch-Straße“**

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge | Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) und § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.</p>	
8.8	<p>Hinweise: Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS ® Kartenserver . Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
8.9	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 „Pflegewohnen Robert-Koch-Straße“**

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge | Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) und § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
8.10	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.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>9.</b>	<b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen (17.10.2023)</b>	
9.1	wir bedanken uns für die Aufforderung zur Stellungnahme. Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir Ihnen folgendes mit: Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken zu der Planung.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>10.</b>	<b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (12.10.2023)</b>	
10.1	den mit E-Mail / Schreiben vom 09.10.2023 übersandten Vorentwurf über die o. g. Bauleitplanung der Stadt Bleckede habe ich aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft.	Wird zur Kenntnis genommen.
10.2	Bundes- oder Landesstraßen, die im Zuständigkeitsbereich der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Lüneburg) liegen, werden soweit nicht direkt berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.
10.3	Das überplante Gebiet liegt westlich der Landesstraße ‚L 222‘ im Bereich von Abschnitt 30, Station 1910 bis Abschnitt 30, Station 2060 außerhalb von festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der OD Bleckede.	Wird zur Kenntnis genommen.
10.4	Im Zuge der freien Strecke der L 222 ist die Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone (20 m / 40 m) vom durchgehenden Fahrbahnrand der L 222 entsprechend § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) zu berücksichtigen, dies betrifft u. a. auch	Wird beachtet. Ein entsprechender Hinweis wird in den Entwurf des Bebauungsplans und in Abschnitt 6.6 der Begründung aufgenommen.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 „Pflegethemen Robert-Koch-Straße“**

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge | Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) und § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	Aufstellflächen für Fahrzeuge. Diesbezüglich bedarf es der Zustimmungsbedürftigkeit in einem sich anschließend durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren.	
10.5	Das Plangebiet wird über die „Robert-Koch-Straße“ und somit über das gemeindliche Straßennetz angeschlossen. Diese ist wiederum in unmittelbarer Nähe an die Dahlenburger Straße (L 222) angebunden.	Wird zur Kenntnis genommen.
10.6	Es ist zu prüfen, ob sich durch die zusätzlich zu erwartenden Verkehre möglicherweise Beeinträchtigungen bezüglich des Knotenpunktes mit der Landesstraße ‚L 222‘ (Dahlenburger Straße) ergeben werden. Sollte sich eine weitere Auslastung des Einmündungsbereich nachweislich durch die zunehmenden Verkehre durch die Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung ergeben, so gehen die hierdurch entstehenden Kosten für eventuelle Umgestaltungsmaßnahmen zu Lasten der Stadt.	Wird beachtet. Der Knotenpunkt befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h auf der L 222 und von 30 km/h im Bereich der Robert-Koch-Straße. Der Einmündungsbereich ist hinsichtlich des Ausbaustandes und der Dimensionierung vergleichbar mit anderen Knotenpunkten in der Umgebung, die sich im Alltagsbetrieb bewährt haben (z.B. Schiedenitzweg, Von-Estorffs-Weg). Er ist für die Verkehrsbelastung innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt ausgelegt und weist entsprechende Kapazitäten auf. Auf Grund der vorgesehenen Dimensionierung des Bauvorhabens und des besonderen Nutzungsspektrums (Pflegethemen und altersgerechtes, barrierefreies Wohnen) wird lediglich eine verträgliche Zunahme der Verkehrsbewegungen am Standort erwartet, die keine Anhaltspunkte für eine spürbare Zunahme von Wartezeiten oder eines Rückstaus am Knotenpunkt liefern. Die Robert Koch-Straße ist mit einer Fahrbahnbreite von etwa 6 m und einem zusätzlichen Gehweg ausreichend für das Vorhaben dimensioniert. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Knotenpunktes durch das Vorhaben wird daher nicht erwartet. Die Begründung wird in Abschnitt 4.2 ergänzt.
10.7	Die Stadt hat gem. § 9 (1), Abs. 24 Baugesetzbuch zu prüfen, ob Festsetzungen oder Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Straßenlärm der ‚L 222‘) erforderlich werden.	Wird beachtet. Für die Dahlenburger Straße wurde eine überschlägige Berechnung der Mittelungspegel vorgenommen. Die Werte liegen bei Annahme einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h oberhalb der Orientierungswerte, jedoch unterhalb der geltenden Grenzwerte. Unter Berücksichtigung der geltenden Mindestschalldämmmaße für Neubauten und der Tatsache, dass lediglich in einem kleinen Teilbereich der angrenzenden L 222 die herangezogene Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h zulässig ist und im Übrigen eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gilt, werden keine Anhaltspunkte für eine immissionschutzrechtliche Konfliktlage erkannt. Sei-

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 „Pflegewohnen Robert-Koch-Straße“**

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge | Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) und § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
		tens der Immissionsschutzbehörde wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung keine Bedenken bezüglich des Verkehrslärms vorgebracht und kein Lärmgutachten gefordert. Es wurde lediglich auf die eisenbahnrechtlich gewidmete Bahnverladestation an der Gaststätte Waldfrieden hingewiesen. Zwischen Bleckede und Alt Garge findet jedoch kein immissionsschutzrechtlich relevanter Schienenverkehr statt. Pläne für eine Reaktivierung der Teilstrecke zwischen Bleckede und Alt Garge sind nicht bekannt. Die Begründung wird in Abschnitt 4.2 ergänzt.
10.8	Der Straßenbauverwaltung dürfen durch die Ausweisungen und Festsetzungen im Bebauungsplan keine Kosten entstehen.	Wird beachtet.
10.9	Am weiteren Verfahren ist der Geschäftsbereich Lüneburg entsprechend zu beteiligen.	Wird beachtet.
<b>11.</b>	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH (03.11.2023)</b>	
11.1	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	Wird zur Kenntnis genommen.
11.2	Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom zur Versorgung ehemaliger Gebäude und im Straßenseitenraum der angrenzenden Verkehrswege. Der Verbleib der Telekommunikationslinien in den Verkehrswegen, sowie deren Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten ist jederzeit sicherzustellen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.
11.3	Für die Grundstücksversorgung des ehemaligen Krankenhauses (Robert-Koch-Straße 1) habe eine Korrektur unserer Unterlagen angestoßen, da die Gebäude bereits abgerissen wurden. In der Regel ist	Wird zur Kenntnis genommen.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 „Pflegethore Robert-Koch-Straße“**

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge | Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) und § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	bei Abriss von Gebäuden ein Rückbau über unseren Bauherren-Service <a href="http://www.telekom.de/hilfe/bauherren">www.telekom.de/hilfe/bauherren</a> oder Telefon 0800 33 01903 zu beauftragen.	
11.4	Zur erneuten Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
11.5	Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur dieser E-Mail genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.
11.6	Außerdem wäre es hilfreich für unsere Planungen, wenn wir vom Erschließungsträger so früh wie möglich Angaben über die geplante Bebauung und die benötigten Anschlüsse für Wohn- und Geschäftseinheiten erhalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.
11.7	Eine Benachrichtigung nach Beschluss des Bebauungsplanes wäre aus unserer Sicht wünschenswert.	Wird beachtet.
11.8	Um eine Eingangsbestätigung für diese Stellungnahme zu erhalten, bitten wir Sie die angeforderte "Lesebestätigung" des Mailprogramms zu quittieren. Vielen Dank.	Wird beachtet.
11.9	Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>12.</b>	<b>Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch (20.11.2023)</b>	
12.1	wie in den Planunterlagen bereits beschrieben sind in der Robert-Koch-Straße die Trinkwasserleitungen bereits vorhanden. Ich möchte darauf	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 „Pflegewohnen Robert-Koch-Straße“**

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge | Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) und § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>hinweisen, dass der WBV Elbmarsch grundsätzlich nur für die Herstellung und Unterhaltung für Trinkwasserleitungen im öffentlichen Bereich zuständig ist. Sollte für die Versorgung der Gebäude eine Hauptversorgungsleitung auf dem Gelände geplant sein, so ist bei den weitergehenden Planungen zu berücksichtigen, dass entweder eine zentrale Übergabestelle mit Zähleranlage erforderlich ist oder ein Leitungsrecht mit Grunddienstbarkeit für den WBV Elbmarsch in Betracht zu ziehen.</p>	
<b>13.</b>	<b>BUND Regionalverband Elbe-Heide (18.11.2023)</b>	
13.1	<p>der BUND Regionalverband Elbe-Heide gibt in obiger Sache (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) eine Stellungnahme, auch im Namen des BUND-Landesverbandes e. V.. ab.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
13.2	<p>Wir bitten ausdrücklich um weitere Beteiligung in diesem Verfahren, bitte aber direkt mit der Stadt Bleckede als Träger hoheitlicher Aufgaben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Umweltverbände haben in der Bauleitplanung primär ein Recht auf Beteiligung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB. Darüber hinausgehend wurde der BUND Elbe-Heide im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auch durch direktes Anschreiben am Verfahren beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert, um ihn als relevanten Umweltverband stärker in das Verfahren einzubinden. Dies wird auch im nächsten Verfahrensschritt (Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB) erfolgen. Gem. § 4b BauGB kann die Gemeinde die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB einem Dritten übertragen. Von dieser rechtlich vorgesehenen Möglichkeit und gängigen Praxis wird im vorliegenden Bauleitplanverfahren Gebrauch gemacht.</p>
13.3	<p>Von der Firma Patt als Anhang elektronisch übermittelte Unterlagen sind schon in diesem Verfahrensstadium unzureichend. Für eine sach- und fachgerechte Stellungnahme aus Sicht eines Umwelt- und Naturschutzverbandes benötigen wir spätestens im weiteren Verfahren umfassende Unterlagen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die frühzeitige Beteiligung dient der Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Die frühzeitige Behörden- und TÖB-Beteiligung dient darüber hinaus auch der Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4. Dies ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren mit der frühzeitigen Beteiligung erfolgt.</p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 „Pflegethore Robert-Koch-Straße“**

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge | Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) und § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
13.4	<p>Unter anderem wären folgende Unterlagen beizubringen: Umwelt- und Naturschutzberichte (u.a. mit Biotoptypen gemäß Kartierungsschlüssel, konkreten Angaben zum Wald, über Flora und Fauna, auch über angrenzende oder in der Nähe befindliche (geschützte) Gebiete einschließlich der Prüfung von Kumulation und Wechselwirkung zu im Bau befindlichen, bereits abgeschlossen und anderen geplanten Maßnahmen, Verträglichkeitsprüfungen. Ausführliche Berichte zu Waldersatzmaßnahmen/Ausgleichsmaßnahmen. Immissions- und abfallrechtliche Prüfungen. Ausführliche Darlegungen zur beabsichtigten Flächenneuversiegelung. Kumulationsprüfungen zu bereits versiegelten und in Planung befindlichen Neuversiegelungen (Gesamtflächenverbrauch). Ausführliche Prüfung der Überschwemmungs- und Hochwasserschutzproblematik, insbesondere im Hinblick auf die Lage nahe der Elbe, wo es an Deichrückverlegungen und Schaffung von Überschwemmungsflächen noch immer mangelt. Prüfung aller Auswirkungen bei gleichzeitigem Extremhochwasser der Elbe und Starkregenereignissen, wobei Niederschläge von mindestens 300 mm in kurzer Zeit zu Grunde zu legen sind. Berechnungsmodelle, bei denen z. B. nur 100 mm zu Grunde gelegt wurden, sind veraltet. Darlegung einer Vereinbarkeit mit Klimaschutzziele. Ausführliche Darlegung aller Rechtsgrundlagen.</p>	<p>Wird beachtet. Zwischenzeitlich liegen umfangreiche Unterlagen zu den genannten Umweltbelangen vor und sind Teil der Entwurfsunterlagen für den nächsten Verfahrensschritt. Es handelt sich insbesondere um den Umweltbericht mit Biotoptypenkartierung, artenschutzrechtlicher Prüfung, Eingriffsbilanzierung und Darstellung der Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die Brutvogeluntersuchung, die Fledermauserfassung, den grünordnerischen Fachbeitrag, das forstfachliche Gutachten, die gutachterliche Dokumentation und die Ergebnisse der Erkundungsarbeiten hinsichtlich schädlicher Bodenverunreinigungen sowie überschlägige Mittelungspegelberechnungen.</p> <p>Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird im Plangebiet durch die verbindlich gemachte Befahrbarkeit der inneren Erschließungswege für dreiaxige Müllsammelfahrzeuge sichergestellt, sofern eine Abfallabholung nicht an einer zentralen Sammelstelle direkt an der Robert-Koch-Straße erfolgt.</p> <p>Eine FFH-Vorprüfung oder eine FFH-Verträglichkeitsprüfung werden nicht erforderlich, da erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund der großen räumlichen Distanz zu Natura-2000 Gebieten ausgeschlossen werden können.</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten § 78b WHG. Eine besondere Konfliktsituation in Bezug auf Hochwasser liegt im Plangebiet daher nicht vor.</p>

**Folgende Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:**

Purena; Agentur für Arbeit Lüneburg-Uelzen; Amt Boizenburg Land; Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg; Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr; Bundesanstalt für Immobilienaufgaben; Avacon; Finanzamt Lüneburg; Flecken Dahlenburg; Gemeinde Amt Neuhaus; Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg; Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg; Kampfmittelbeseitigungsdienst; Kreishandwerkerschaft Lüneburg

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

Nr.	Anregung	Abwägung
	Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.	

---