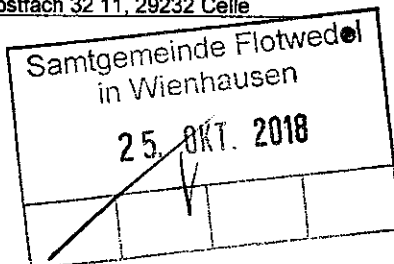


DER LANDRAT



Landkreis Celle, Postfach 32 11, 29232 Celle

Gemeinde Bröckel  
Am Alten Bahnhof 3  
29342 Wienhausen



Amt für Wirtschaftsförderung, Bauen und  
Kreisentwicklung

Dienstgebäude Guizettistraße 1

Auskunft erteilt Frau Berg

Zimmer 1.02

Telefon: (0 51 41) 916-6021

Telefax: (0 51 41) 916-3-6021

E-Mail: Sabrina.Berg@LKCell.de

Bei Antwort bitte angeben

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

622-02051/18

Bei Zahlung bitte angeben

Kassenzeichen

Celle, den

18.10.2018

## Gemeinde Bröckel Bebauungsplan Nr. 14 „Senioren- und Gesundheitszentrum“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

### Abt. Regionalplanung:

Es hat noch keine ausreichende Beschäftigung mit den Erfordernissen der Raumordnung und keine ausreichende Anpassung an die Ziele der Raumordnung stattgefunden.

Dazu verweise ich auf meine Stellungnahme zur 20. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Flotwedel:

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005) enthält in Abschnitt D 1.5 u.a. folgende Plansätze zur Steuerung der Siedlungsentwicklung:

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

Unterhalb der Hierarchiestufe der Grundzentren kann in Orten mit zentralörtlicher Infrastruktur über den Eigenbedarf des jeweiligen Ortes hinausgehend Bauland ausgewiesen werden, wenn die folgenden Kriterien erfüllt werden:

- Einbindung in ein vorhandenes ÖPNV-Netz,
- Kindergarten bzw. Kindertagesstätte,
- Grundschule,
- Lebensmittelgeschäfte

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

Für Sie geöffnet:

So können Sie uns erreichen:

Konto der Kreiskasse Celle:

Gläubiger-Identifikationsnummer:

Montag und Dienstag 8.00 - 16.00 Uhr, Mittwoch und Freitag 8.00 - 13.00 Uhr, Donnerstag 8.00 - 17.00 Uhr

Telefon: (0 51 41) 916-0

E-Mail: info@lkcelle.de

Sparkasse Celle 3400 (BLZ 257 500 01)

DE44ZZZ00000162913

Telefax: (0 51 41) 916-1718

Internet: www.landkreis-celle.de

IBAN: DE4425750001000003400

Hausadresse: Trift 26, 29221 Celle

BIC: NOLADE21CEL

### **Neue Wohnbauflächen sind in das ÖPNV-Netz einzubinden.**

Der erste Entwurf des RROP 2016 übernimmt im Wesentlichen die Plansätze zur Steuerung der Siedlungsentwicklung und konkretisiert die Siedlungsentwicklung in Ortsteile mit Infrastruktur.

**Die Baulandausweisung in den Orten nach Satz 4 und 5 darf nachweislich nicht die Funktionen der zugeordneten und benachbarten Zentralen Orte beeinträchtigen.** (2.1 01 S.6)

Die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und die Siedlungsentwicklung in Ortsteilen mit Infrastruktur sind zwei eigenständige Ziele der Raumordnung, die auch separat behandelt werden müssen. Der Sicherung und Entwicklung der Zentralen Orte kommt dabei eine besondere Bedeutung zu (s. auch unten 2.2 Landes-Raumordnung LROP).

Für die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung muss die gesamte Siedlungsentwicklung in der Samtgemeinde betrachtet werden. In der Samtgemeinde wurden in der letzten Zeit mehrere Neubaugebiete ausgewiesen, so z.B. Eicklingen, Langlingen (Südlich der alten Bahntrasse) und Bröckel (Soltwisch Südost). In diesem Zusammenhang läuft die erneute Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Bröckel innerhalb von zwei Jahren dem Ziel der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Ortsteil Eicklingen entgegen. Es sollte geprüft werden, ob durch eine Verkleinerung der Planung die Anpassung an die Ziele der Raumordnung erzielt werden kann.

Im RROP 2005 wird der Ortsteil Eicklingen als Grundzentrum mit Teilfunktion festgelegt (D 1.6 02 S.1). Im ersten Entwurf des RROP 2016 wurde diese Festlegung übernommen. In seiner Stellungnahme zum ersten Entwurf führt das Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg (ArL) aus, dass die Funktion eines Grundzentrums nicht mehr teilbar ist. Als Konsequenz wird im zweiten Entwurf der Ortsteil Eicklingen als alleiniges Grundzentrum in der Samtgemeinde Flotwedel ausgewiesen.

Nach LROP 2.2 05 S. 4

**„sind zu sichern und zu entwickeln**

**– in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des für den allgemeinen täglichen Grundbedarfs,(...).“**

Ein Gesundheitszentrum, insbesondere wenn dort auch Ärzte angesiedelt werden sollen, gehört zu den zentralörtlichen Einrichtungen, die vorrangig in Grundzentren angesiedelt werden sollen.

Für die Bewertung der Raumverträglichkeit des Vorhabens, müsste dieses erst einmal genauer dargestellt werden (z.B. gesamte Nutzfläche, Nutzfläche für Ärzte, Anzahl der Ärzte). Anschließend ist darzulegen, dass durch diese Planung die Sicherung und Entwicklung der Arztpraxen in benachbarten Grundzentren nicht beeinträchtigt wird.

Das LROP 2017 enthält in Abschnitt 2.3 Festlegungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Zu dem großflächigen Einzelhandel gehören auch Agglomerationen i.S. 2.3 02 S.3 LROP 2017. Im Flächennutzungsplan wird u.a. eine 2,2 ha große gemischte Baufläche festgelegt. In Mischgebieten könnte großflächiger Einzelhandel i.S. des LROP entstehen. Da dies zumindest gegen das Konzentrationsgebot nach 2.3 04 LROP verstößt, ist eine Beschäftigung mit diesem Belang erforderlich. Es sollte geprüft werden, ob auf die Ausweisung einer gemischten Baufläche in dieser Größe verzichtet werden kann oder darzulegen, wie großflächiger Einzelhandel verhindert werden kann.

Ein 2,2 ha großes Senioren- und Gesundheitszentrum kann erhebliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von Grundzentren haben. Für die Fortführung der Bauleitplanung ist deshalb eine konkretere Projektbeschreibung erforderlich. Die darauf aufbauende raumordnerische Prüfung des Vorhabens kann dazu führen, dass es für den Ortsteil Bröckel zu groß ist. Es sollte ge-

prüft werden, ob ein großes Senioren- und Gesundheitszentrum im zukünftigen Grundzentrum Eicklingen angesiedelt werden soll oder das Vorhaben für den Ortsteil Bröckel verkleinert werden kann.

#### **Abt. Bauleitplanung:**

Die textliche Festsetzung Nr. 2 nimmt Bezug auf eine DIN-Vorschrift (DIN 4109 – 2:2018:01 „Schallschutz im Hochbau“). Ich weise daraufhin, dass der Verweis innerhalb einer Festsetzung auf ein privates Regelwerk zur Folge hat, dass innerhalb der Planurkunde oder der Bekanntmachung der Satzung darauf hingewiesen werden muss, dass das private Regelwerk bei der Gemeinde eingesehen werden kann. Dieses muss dann in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung tatsächlich auf Dauer der Rechtsgültigkeit der Satzung vorgehalten werden (BVerwG Beschluss vom 18.08.2016 – 4 BN 24.16). Aus Gründen der Rechtssicherheit ist es empfehlenswert, in Festsetzungen nicht auf private Regelwerke, wie z.B. DIN-Vorschriften, zu verweisen. Es ist jedoch zu prüfen, ob sie auch ohne einen solchen Verweis ausreichend bestimmt sind oder nähere Ausführungen erforderlich sind.

Vorliegend soll neben einem Allgemeinen Wohngebiet ein Mischgebiet ausgewiesen werden. In diesem soll Seniorenwohnen und begleitende Nutzungen wie Verwaltung, Dienstleister, Café sowie gesundheitsbezogene Einrichtungen ermöglicht werden. Diese Nutzungen sind in einem Mischgebiet zulässig, es ist jedoch bereits bei der Planung auf ein ausreichendes Mischungsverhältnis (50% Seniorenwohnen, 50% nicht störendes Gewerbe) zu achten.

Auf der ersten Seite der Begründung unter Pkt. 1.1 wird ausgeführt, dass dieser Bebauungsplan auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs der AWO aufgestellt wird. Ich empfehle insbesondere aufgrund der schalltechnischen Konflikte die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Umstellung des Verfahrens im förmlichen Beteiligungsverfahren wäre möglich.

#### **Abt. Naturschutz:**

Der bereits vorliegende Umweltbericht ist noch unvollständig. Folgende Belange sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen, bzw. zu regeln:

1. Die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen für Brutvogelvorkommen der Offenlandschaft sind im Umweltbericht darzustellen (Flurangaben, Beschreibung der Maßnahme, dingliche Sicherung u.a.).
2. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist um den 5 m breiten Unterhaltungstreifen parallel zum verbleibenden Graben zu ergänzen. Dieser Unterhaltungstreifen am Gewässer ist keine naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahme (Belassen von Grabenräumgut, Befahrung etc.).
3. Der Verlust der im Zuge dieser Bebauungsplanung beanspruchten Grünland- und Ackerflächen führt auch zu einem Verlust an Nahrungsflächen für Greifvögel wie beispielsweise Rotmilan, Turmfalke, Mäusebussard und Eulen.

Mit einer Mahd im dreijährigen Rhythmus kann die Vegetation so hoch aufwachsen, dass u.U. die Sichtung von Kleinsäugern nur erschwert möglich ist. Als eine auch aus Gründen einer kontrollierbaren Vertragsgestaltung geeignetere Kompensationsmaßnahme wird mit Ausnahme eines 3 m breiten Streifens zur landwirtschaftlichen Fläche hin (Rückzugsmöglichkeit für Insekten, Sitzwarte für Vögel, Mahd alle drei Jahre wünschenswert) die jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes in der Zeit vom 15. August bis zum 31. Oktober jeden Jahres empfohlen.

Für die Art und Häufigkeit der Bewirtschaftung der Brache sind entsprechende Regelungen im öffentlich-rechtlichen Vertrag im Grundbucheintrag zu treffen.

4. Die Kompensationsfläche ist dauerhaft und für jedermann sichtbar in der Örtlichkeit, insbesondere zur benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung hin, zu markieren (z.B. durch Kopfweiden, die alle zwei Jahre zu schneiteln sind).

5. Eine Frist zur Herstellung der einzelnen Kompensationsmaßnahmen ist verbindlich festzulegen. Dabei ist zu beachten, dass die Kompensationsmaßnahmen für die Brutvögel der Offenlandschaft in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Beginn der Bautätigkeit stehen. Sie sollten möglichst vor Beginn der Bautätigkeit funktionsfähig sein.

6. Die rechtliche, dauerhafte Sicherung aller Kompensationsmaßnahmen ist vor Satzungsbeschluss zu gewährleisten.

Hinweis:

Die im Umweltbericht, Seite 18, genannten Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten. Danach sollten z.B. Baufeldräumung, Bodenbearbeitungen für Erschließung, Bauvorhaben etc. nicht in der Zeit zwischen dem 15. März und dem 1. August eines Jahres (Bodenbrüter) erfolgen. Die Nichtbeachtung der Vermeidungsmaßnahmen führt ggf. zur (zeitlichen) Unzulässigkeit eines Vorhabens.

Für die artenschutzrechtliche Kompensation wird ein Flächenansatz von 2 x 2.000 m<sup>2</sup> (Umweltbericht S. 26) zugrunde gelegt. Dieser Flächenansatz ist für bestimmte, neu zu schaffende Brachflächen, z.B. innerhalb von Ackerlagen, geeignet.

Die Durchsetzung von Pflanzgeboten auf privaten Flächen obliegt der zuständigen Gemeinde.

### **Abt. Wasserwirtschaft:**

Folgende Belange sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen, bzw. zu regeln:

#### **1. Oberflächengewässer:**

Entgegen der Aussagen in der Begründung handelt es sich bei dem Flurstück 49 in der Gemarkung Bröckel, Flur 10 um ein Fließgewässer, welches natürlicherweise zeitweise trocken fallen kann. Es unterliegt damit den Regelungen des Wasserrechts. Aufgrund der hierfür erforderlich werdenden Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG wäre für die die Herstellung, die Beseitigung und die wesentliche Umgestaltung des Gewässers oder seiner Ufer nach § 68 WHG ein Planfeststellungsverfahren erforderlich. Sofern im Ergebnis der Vorprüfung keine UVP erforderlich wird, kann das Planfeststellungsverfahren durch ein Plangenehmigungsverfahren ersetzt werden. Diese Verfahren sind außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu führen und vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

#### **2. Grundwasser:**

Der Umweltbericht enthält noch keine Folgerungen aus der Tatsache, dass der mittlere Grundwasserspiegel bereits bei rd. 70 cm unter Geländeoberkante liegt. Der geringe mittlere Grundwasserflurabstand bedeutet, dass das Grundwasser zumindest zeitweise auch deutlich näher an der Geländeoberkante anstehen kann. Entsprechend erschwert wird damit das Ziel, auf befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ganzjährig vor Ort zu versickern. Durch die Anpassung der möglichen Flächenversiegelung oder auch den Bau vorgesehenen Bau von technischen Rückhaltenanlagen sollte vorprogrammierten Folgeproblemen bereits bei der Bebauungsplanung Rechnung getragen werden.

Vorsorglicher Hinweis:

Für die Herstellung der Kanalisation wird voraussichtlich eine Grundwasserabsenkung notwendig werden. Dies bedarf der vorherigen wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG sowie ggf. der UVG nach Nr. 13, Anhang 1, UVPG. Der Antrag ist rechtzeitig vor beabsichtigtem Baubeginn zur Prüfung und Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Celle, einzureichen.

### 3. Schmutzwasser:

Es ist sicherzustellen, dass von befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser auch bei Starkregenereignissen nicht in die Schmutzwasserkanalisation gelangen kann bzw. aus Mangel an Alternativen dort eingeleitet wird.

### Abt. Straßen:

Zur Straßenanbindung wird ein Teil der Kreisstraße vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst. In diesem Bereich werden jedoch keine konkreten Regelungen getroffen. Es ist nicht ersichtlich, weshalb dieser Bereich innerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Die Straßenanbindung an die Kreisstraße ist gem. RAST 2006 zu planen. Der Anbindungsbereich an die Kreisstraße ist spätestens im Bauantrag für die Herstellung der Privatstraße darzustellen – inklusive Radien, Sichtdreiecke. Im Einmündungsbereich ist ein Fahrbahnaufbau gem. Belastungsklasse 1.0 RStO vorzusehen. Durch die Ansiedlung eines Senioren- und Gesundheitszentrums empfehle ich die Einrichtung einer Querungshilfe auf der Kreisstraße im betroffenen Bereich. Die Herstellung ist mit der Verkehrssicherheitskommission des Landkreises abzustimmen. Ist die Einrichtung eines Parkstreifens auf der Kreisstraße vorgesehen, sollten die Bebauungsgrenzen so erweitert werden, dass der betroffene Straßenabschnitt Bestandteil des Plangebietes ist. Sollten Straßenbäume beseitigt werden müssen, sind diese in Abstimmung mit dem Landkreis durch Ersatzpflanzungen auszugleichen.

### Abt. Immissionsschutz:

Dem Planentwurf ist eine schalltechnische Untersuchung der Gesellschaft für Technische Akustik mbH beigelegt, welche die Verkehrsgeräusche von der angrenzenden Bundesstraße B 214 ermittelt und beurteilt. In der Untersuchung wird u.a. ausgesagt, dass die prognostizierten Außengeräuschpegel die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes überschreiten.

Angesichts der Höhe der prognostizierten Außengeräuschpegel und der damit verbundenen Anforderungen an den passiven Schallschutz rege ich an, die Ergreifung aktiver Schallschutzmaßnahmen (hier Lärmschutzwall/ -wand) erneut in die Abwägung aufzunehmen und die Machbarkeit einer Kombination von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Außerdem ist zu bedenken, dass im geplanten Mischgebiet Nutzungen zulässig sind, welche für sich betrachtet ebenfalls ein Emissionspotential besitzen (bspw. Geräusche durch Zu- und Abgangsverkehr) und auf das geplante allgemeine Wohngebiet einwirken können. Diese potentiellen Emissionsquellen werden in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung nicht betrachtet.

Ich weise darauf hin, dass in den jeweiligen nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren für die im Plangebiet möglichen Vorhaben (u.a. Apotheke, Arztpraxen) eine Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Zulassung erfolgt. Dabei werden die gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) geltenden Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden herangezogen (siehe Nr. 6.1 d TA Lärm für Mischgebiete und Nr. 6.1 c TA Lärm für allgemeine Wohngebiete). Der dabei zu betrachtende maßgebliche Immissionsort befindet sich nach Nr. 2.3 der TA Lärm bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor dem geöffneten Fenster des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes.

Des Weiteren gehe ich davon aus, dass die für die Bundesstraße B 214 zuständige Straßenbau-  
behörde in dem Bauleitplanverfahren als TÖB beteiligt wird.

**Abt. Bauaufsicht:**

Die verkehrliche Erschließung des Mischgebietes ist noch nicht nachvollziehbar.

**Abt. vorbeugender Brandschutz:**

Bei Nutzungseinheiten, die mehr als 50m von öffentlicher Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Feu-  
erwehrflächen zu berücksichtigen.

**Hinweis zur Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB:**

Im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung ist auf die „verfügbaren“ umweltbezogenen Informa-  
tionen 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 schlagwortar-  
tig zu charakterisieren. Ein bloßer Hinweis auf den Umweltbericht ermöglicht keine inhaltliche Ein-  
schätzung 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 umweltbe-  
zogenen Informationen schlagwortartig nach Themenblöcken zusammengefasst werden. Eine feh-  
lerhafte Bekanntmachung würde sonst zur Rechtswidrigkeit des Bauleitplanes führen.

**Allgemeiner Hinweis:**

Bitte beachten Sie, dass ich eine digitalisierte Ausfertigung zur Einbindung in das Programm  
„webGIS“ benötige. Nach der Bekanntmachung des Planes/der Genehmigung bitte ich daher um  
Übersendung der Planurkunde mit vollständiger Verfahrensakte in digitaler Form.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Berg