A: Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.	**Landkreis Lüneburg (Schreiben vom 19.06.2020)** **<u>Anregungen</u>**	
1.1	**Regionalplanung**	
1.1.1	Die Gemeinde Kirchgellersen strebt mit dem B-Plan Nr. 18 „An der alten Molkerei“ die Entwicklung von Wohnbauflächen und eine damit verbundene Verlagerung der bisher im Plangebiet ausgewiesenen Gewerbeflächen an eine andere Stelle im Gemeindegebiet an. Im Abschnitt 3.1 werden die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 in der Fassung der 1. Änderung 2010 (RROP) thematisiert. Ich weise darauf hin, dass die 1. Änderung 2010 nicht - wie in der Begründung angedeutet - explizit und ausschließlich erfolgte, um den Freiflächenverbrauch zu reduzieren, dass dies aber gleichwohl eine wichtige Festlegung darstellt, die abzuarbeiten ist.	Die Begründung wird umformuliert, damit die Reduzierung des Freiflächenverbrauchs nicht missverständlich als der alleinige Grund für die 1. Änderung des RROP angesehen wird.
1.1.2	Die auf Seite 7 im 3. Absatz aus der Begründung des RROP zitierten Textelemente „Schwerpunkteaufgabe Sicherung und Entwicklung von Versorgungsfunktionen; Grundschulstandorte …“ entsprechen nicht einer Festlegung eines Zieles oder Grundsatzes der Raumordnung. Um Irritationen zu vermeiden, empfehle ich diesen Absatz zu streichen.	In der Begründung wird eingefügt, dass sich die Passage auf die Begründung des RROP bezieht.
1.1.3	Die Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“ gemäß 2.1 12 RROP sollte auf Seite 7, 4. Absatz korrekt genannt werden.	Die Begründung wird entsprechend umformuliert.
1.1.4	Gemäß Begründung Seite 7 wird von etwa 60 im Plangebiet zu schaffenden Wohneinheiten ausgegangen. Sollte dabei wie angedeutet auf 2.1 12 RROP abgestellt werden, um eine über die Eigenentwicklung nach 2.1 14 RROP hinausgehende Wohnflächenausweisung zu legitimieren, ist näher zu begründen, inwiefern dies erforderlich ist, um die Infrastruktureinrichtungen auf Dauer zu sichern. Ein Verweis auf das Siedlungsentwicklungskonzept reicht an dieser Stelle nicht aus.	Die gleichmäßige Auslastung der Infrastruktureinrichtungen und hier insbesondere der Kita und der Grundschule sind schwer zu prognostizieren. Erfahrungen zeigen, dass die Vorausberechnungen immer wieder nach unten oder oben korrigiert werden müssen. Insofern beabsichtigt die Gemeinde die Auslastung von Grundschule und Kita regelmäßig zu beobachten und die Ausweisung neuer Baugebiete daran zu koppeln. Das vorliegende Baugebiet ist dementsprechend ggf. in mehreren Abschnitten zu erschließen.

Nr.	Anregung	Abwägung
		Die Begründung wird um weitere Angaben bezüglich der Abhängigkeit Wohneinheiten und Infrastruktur ergänzt.
1.1.5	Sollte eine Begründung nach 2.1 12 RROP nicht möglich oder gewollt sein, ist die Eigenentwicklungsregelung nach 2.1 14 RROP abzuarbeiten. Bei einer Einwohnerzahl von 2.492 Einwohnern (vgl. Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg 2018) und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,4 Einwohnern pro Haushalt (vgl. Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg 2016) beträgt die Zahl der zulässigen Wohneinheiten nach 2.1 14 RROP etwa 31 Wohneinheiten. Die Planung in einer Größenordnung von 60 Wohneinheiten müsste demnach in mehreren Abschnitten mit jeweils maximal 31 Wohneinheiten bauleitplanerisch umgesetzt werden. Das beigefügte Bebauungs- und Nutzungskonzept lässt jedoch eine höhere Zahl von Wohneinheiten erkennen. So werden dort 34 Einzel- und Doppelhäuser, 4 Mehrfamilienhäuser, die gemäß Begründung jeweils 5 Wohneinheiten umfassen, sowie weitere Wohneinheiten im Bereich Mehrgenerationenwohnen und in Bungalows dargestellt. Die Zahl der zu erwartenden Wohneinheiten ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren und hinsichtlich der Größe und der zeitlichen Gestaltung der Bauabschnitte mit 2.1 14 RROP in Einklang zu bringen.	Oben unter 1.1.4 ist bereits ausgeführt, dass die Gemeinde eine stufenweise Ausweisung neuer Wohnbauflächen beabsichtigt. Durch die abschnittsweise Erschließung können die Vorgaben des RROP (maximal 31 Wohneinheiten je Bauabschnitt) eingehalten werden. Die Begründung wird bei entsprechendem Fortschritt der Planung bzgl. der Bauabschnitte konkretisiert.
1.1.6	Die Berücksichtigung der demographischen Entwicklung durch unterschiedliche Wohnformen, insbesondere auch von Mehrfamilienhäusern und seniorengerechtem Wohnen wird begrüßt (1.1 01 RROP). Die Herstellung zusätzlicher Wegebeziehungen, die die Erreichbarkeit der Naherholungsbereiche und der Infrastruktur des Ortes verbessern, wirkt sich positiv auf die Erholungsfunktion des Vorbehaltsgebietes aus. Ebenso wird der Ansatz, eine flächensparende Siedlungsentwicklung (1.1 03 RROP) durch eine mittlere GRZ und den Verzicht auf die Festsetzung zu kleiner Mindestgrundstücksgrößen begrüßt. Die aus einer Zahl von 60 Wohneinheiten auf 4,4 ha resultierende Siedlungsdichte von 13,6 Wohneinheiten pro ha ist angesichts der Größe und Struktur Kirchgellersens noch eher niedrig. Da wie oben beschrieben das Bebauungskonzept eher mehr Wohneinheiten erwarten lässt, dürfte die angestrebte Siedlungsdichte jedoch höher liegen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
1.1.7	Der Landschaftsrahmenplan stellt für nördlichen Bereich flächig sowie entlang der Kanten Trittsteinbiotope dar. Gemäß den beigefügten Plänen sind an den westlichen und östlichen Kanten bauleitplanerisch zu sichernde Pflanzstreifen vorgesehen. Darüber hinaus ist abzuwägen, inwiefern im nördlichen Bereich auf eine Be-	Die Gemeinde hält die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen, die mit entsprechenden Bindungen für die Bepflanzung versehen werden, für ausreichend.

Nr.	Anregung	Abwägung
	bauung verzichtet und entsprechende Festsetzungen etwa zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen werden sollten (3.1.1 03 RROP).	
1.2	**Bauleitplanung**	
1.2.1	Die im B-Plan vorgesehene Mischung aus seniorengerechtem Wohnen, Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Doppelhäusern wird begrüßt, da so Wohnraum für die Bedürfnisse verschiedener sozialer Gruppen bereitgestellt werden kann. Die Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg der GEWOS (2016) hat für Kirchgellersen einen Neubaubedarf für Mehrfamilienhäuser ermittelt, der ca. 16 % des gesamten Neubaubedarfes bis 2030 beträgt. In diesem Zusammenhang heiße ich aus ortsplanerischer Sicht die Staffelung der verschiedenen Wohnformen gut, so dass am Übergang zur freien Landschaft im Norden und Osten überwiegend eingeschossige Gebäude mit kleineren Baukörpern platziert werden. Zu begrüßen ist dabei auch die vorgesehene Eingrünung zur freien Landschaft hin (vgl. S. 14), die zusammen mit der beabsichtigten Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift zur Gebäudegestaltung (vgl. S. 12) zu einer verringerten Belastung des Orts- und Landschaftsbildes beiträgt. Die geplante GRZ von 0,3 (vgl. S. 11) kann eine gute Ausnutzung des Plangebietes sicherstellen und ist vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gut zu heißen, wie ihn u. a. § 1a Abs. 2 BauGB vorsieht.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
1.2.2	Auf S. 5 wird dargelegt, dass die Erschließung des neuen Wohngebietes ggf. schrittweise erfolgen soll, um eine gleichmäßige Auslastung der in der Gemeinde vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Krippe, Kindergarten und Grundschule sicherzustellen. Ich empfehle, hier zum Entwurf Berechnungen vorzunehmen, in welcher Form eine Abschnittsbildung sinnvoll ist, um dieses Ziel zu erreichen. Das Siedlungsentwicklungskonzept 2030 der Samtgemeinde Gellersen enthält hierzu bereits fundierte Überlegungen, auf die zurückgegriffen werden kann (s. a. Stellungnahme Regionalplanung).	Die Begründung wird bei entsprechendem Fortschritt der Planung bzgl. der Bauabschnitte konkretisiert.
1.2.3	Im Süden grenzt der Geltungsbereich des B-Plans an die Lüneburger Straße (L 216). Ich empfehle, die von dort ausgehenden Emissionen von Verkehrslärm in weiteren Verfahren zu betrachten und ggf. Festsetzungen in den Entwurf aufzunehmen, die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen (vgl. S. 20) (s. Stellungnahme Immissionsschutz).	Ein Schallgutachten wird beauftragt. Dessen Ergebnisse fließen in die weitere Planung ein.

Nr.	Anregung	Abwägung
1.2.4	Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 18 „An der alten Molkerei“ soll der B-Plan Nr. 5 „Gewerbegebiet Kirchgellersen Ost“ aufgehoben werden, der den Geltungsbereich bisher rechtswirksam überplant (vgl. S. 9). Um dies umzusetzen, ist in den Entwurf eine entsprechende Festsetzung in den vorliegenden B-Plan aufzunehmen. Südlich der im B-Plan Nr. 5 festgesetzten Erschließung bestehen auf den Grundstücken Lüneburger Straße 40 – 48 Bereiche, die Bestandteil des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 5, nicht aber des B-Plans Nr. 18 sind. Durch die Aufhebung des B-Plans Nr. 5 entstehen dort Flächen, die nicht von einem B-Plan überplant sind. Ich empfehle daher, zu prüfen, ob eine Erweiterung des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 18 städtebaulich sinnvoll ist, um dies zu vermeiden; durch den B-Plan Nr. 16 „Dorf“ wollte die Gemeinde Kirchgellersen den gesamten bis dahin nicht überplanten Siedlungsbereich mit einem verbindlichen Bauleitplan überplanen.	Der Anregung wird gefolgt, der B-Plan wird auch den Teilbereich des derzeitigen B-Plans Nr. 5 südlich der Landesstraße mit den Grundstücken Lüneburger Straße 40 – 48 umfassen.
1.3	**Bauordnung**	
1.3.1	5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung: Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind im Plan nur zum Teil festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen sind alle in den Plan zu übernehmen. Es wird eine maximale First- bzw. Traufhöhe festgelegt. Die Höhen werden in keinen Bezug gesetzt. Empfehlenswert ist der Bezug zur Höhe über NN oder zu angrenzenden Straßenoberkante im Bereich der Straßenmitte.	Art und Maß der baulichen Nutzung werden im Entwurf festgesetzt. Auch die Höhen der Firste und Traufen werden noch festgesetzt. Der Bezugspunkt der Höhen wird nach Absprache mit dem Tiefbauplaner bestimmt.
1.3.2	ÖBV, „Dächer“: Es sollte klar definiert werden, was mit untergeordneten Bauteilen gemeint ist. Hier könnte die Begrifflichkeit aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) genutzt werden. Zudem sind „Gauben“ in die Aufzählung mit aufzunehmen. Es sollte zudem klar definiert werden, was mit „Tonpfannen oder Betondachsteinen in den Farben Rot bis Rotbraun oder Anthrazit gemeint ist. Hier ist ggf. der Zusatz von RAL-Tönen mit aufzunehmen. Außerdem sollte auch definiert werden, ob nicht glänzende Oberflächen zulässig sind oder nicht.	Die Anregungen werden in der Örtlichen Bauvorschrift berücksichtigt.
1.3.3	ÖBV, „Fassaden“: Als Gestaltelement sind für Anteile der Fassade auch Holzverkleidungen oder verputzte Fassaden zulässig. Es sollte klar definiert werden, wie hoch der Anteil sein darf.	Die Anregung wird in der Örtlichen Bauvorschrift berücksichtigt.

Nr.	Anregung	Abwägung
1.3.4	ÖBV, „Einfriedungen“: Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhenangabe der Einfriedung keinen Bezugspunkt besitzt.	Die Anregung wird in der Örtlichen Bauvorschrift berücksichtigt.
1.4	**Brandschutz**	
	Nach dem „Niedersächsisches Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Gemeinde (Samtgemeinde) verpflichtet für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf (m³/h) ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen. Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) einzubinden. Zur Sicherstellung von wirksamen Lösch- und Rettungsmaßnahmen durch die Feuerwehr sind im Bereich der Verkehrsflächen Bewegungsflächen entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr erforderlich. Diese dürfen nicht weiter als 50 m von den einzelnen Gebäuden entfernt liegen (fußläufig). Die Bewegungsflächen müssen mindestens 7x12 m groß sein und dürfen auch nicht vorübergehend eingeschränkt werden (z.B. parkende Fahrzeuge).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.
1.5	**Natur- und Landschaftsschutz**	
1.5.1	Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist zu konkretisieren. Die überplanten Ausgleichsflächen sind neu mit einzuberechnen. Die theoretisch bestehenden Heckenstrukturen sind also zusätzlich zu den neuen Ausgleichsmaßnahmen zu berechnen, da sie laut Plan einer Bebauung weichen müssen. Zudem ist die Bilanzierung bzw. die Schlussfolgerung zu korrigieren.	Die Ausführungen werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Zum Bebauungsplan-Entwurf wird eine aktuelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in die Begründung aufgenommen.

Nr.	Anregung	Abwägung
	Das Ausgangsbiotop (Gewerbegebiet) hat einen Flächenwert von 31.730 WE. Das neue Zielbiotop hat nur noch einen Flächenwert von 27.285 WE. Dies ist ein Defizit und kein Überschuss von etwa 4.500 WE. Dieses Defizit muss zusätzlich mit ausgeglichen werden.	
1.5.2	Hinweis: Die umlaufenden neuen Pflanzflächen (Ausgleichsflächen) sind nicht als private Grünfläche festzusetzen, sondern als Gemeindefläche anzulegen. So wird sichergestellt, dass dort dann die für eine Ausgleichsfläche sinnvollen einheimischen Pflanzen und Gehölze gepflanzt und gepflegt werden. Nur dann kann die Fläche als Ausgleichsfläche gewertet werden. Sollten in einem Privatgarten nicht heimische Gehölze etc gepflanzt werden, können diese nicht als Ausgleichspflanzungen anerkannt werden.	Die Pflanzflächen werden als öffentliche Fläche festgesetzt. Sie dienen auch dem Artenschutz.
1.5.3	Zudem ist es wünschenswert, wenn festgesetzt wird, auf Steingärten zu verzichten und eine insektenfreundliche Beleuchtung zu installieren. Das Gutachten für den Artenschutz wird begrüßt.	In der ÖBV wird das Anlegen von Steingärten ausgeschlossen.
1.6	**Immissionsschutz** Im weiteren Verlauf der Planungen ist eine Prognose über die Schallbelastung des Plangebietes zu erstellen und vorzulegen. Nach Vorlage einer solchen Prognose kann von hier aus erst eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.	Ein Schallgutachten wird beauftragt. Dessen Ergebnisse fließen in die weitere Planung ein.
1.7	**Klimaschutz**	
1.7.1	Einsatz erneuerbarer Energien Im B-Plan sollte zur Verminderung der Umwelt- und Klimaauswirkungen ergänzt werden durch klimaschutz-relevante Festsetzungen. Nach § 9 Abs.1 Zif 23b BauGB kann im B-Plan festgesetzt werden, dass bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbaren Energien, insbesondere Solarenergie, getroffen werden müssen. Damit eine klima- und umweltschonende Siedlungsentwicklung vorangetrieben werden kann, sollten die Nutzung erneuerbarer Energien und der schonende Umgang mit Energievorräten bei der Aufstellung des B-Plans als folgt berücksichtigt werden. ➢ Überprüfung der Planung, ob eine konsequente Nord-Süd-Ausrichtung der Dachflächen im Plangebiet möglich ist oder alternativ unverbaute Dachflä-	Die Belange des Klimaschutzes sollen bei der weiteren Ausgestaltung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. So soll z.B. die Nutzung von erneuerbaren Energien zur Strom- und Warmwassererzeugung verbindlich vorgegeben werden.

Nr.	Anregung	Abwägung
	chen auf Ost-West-Dächern für die Solarstromerzeugung frei bleiben. ➢ Festsetzung von erneuerbaren Energien zur Strom- und Warmwassererzeugung. ➢ Vermeidung von Verschattungen für mögliche Standorte von Solaranlagen.	
1.7.2	Verkehrsbereich Im Verkehrsbereich sind aus Sicht des Klimaschutzes Maßnahmen, die den Mobilitäts- bzw. Umweltverbund stärken, stärker hervorzuheben. Der Landkreis Lüneburg strebt im Rahmen seines Radverkehrskonzepts entsprechende Betrachtungen ebenfalls an. Die Errichtung von Radabstellanlagen für die Bewohner erscheint sinnvoll, wie auch die Planung von Flächen für Quartiersparklösungen im B-Plan, um das Verkehrsmittelwahlverhalten zugunsten des Mobilitätsverbunds zu beeinflussen und eine Zunahme des PKW-Verkehrs zu vermeiden. Die Klimaschutzleitstelle unterstützt und begleitet die Kommunen hier gerne bei der Umsetzung eines Konzepts. Eine weitere Maßnahme zur Förderung eines umweltgerechten Städtebaus sollte die Errichtung von E-Tankstellen sein. Eine entsprechende Fläche für das Quartiersparken im Bereich des Mehr-Generationen-Wohnen und der Mehrfamilienhäuser im südlichen Planbereich sollte angedacht werden und nach Möglichkeit überwiegend mit Solarenergie betrieben werden. Hierdurch lassen sich Ladeinfrastrukturen kosteneffizient gebündelt errichten und in einer für das Stromnetz verträglichen Art betreiben und steuern.	Es wird im weiteren Planverfahren geprüft, ob zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs eine zentrale Quartiersparklösung mit E-Tankstelle, Car-Sharing und Leih-Fahrrad-Station in der Nähe der Lüneburger Straße im Bereich der Mehrfamilienhäuser zur Verfügung gestellt werden kann.
1.7.3	Wärmeversorgung Für eine zukünftige Wärmeversorgung sollen an zentraler Stelle des Plangebietes eine Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen werden. Die Gemeinde sollte frühzeitig ein Nahwärmekonzept aufstellen und sich bemühen, eine Betreiberlösung für eine solche Versorgungsstruktur und Wärmeerzeugungsanlage zu finden. Voraussetzung wäre, dass sämtliche Haushalte des Plangebietes ihren Wärmebedarf aus dem Wärmenetz mit Wärmepumpe und Blockheizkraftwerk beziehen. Entsprechende Leitungen wären im Plangebiet zu verlegen. Der Anschlusszwang sollte beim Verkauf der Grundstücke privatrechtlich geregelt werden. Eine reine Wärmebereitstellung durch ein Blockheizkraftwerk erscheint nicht sinnvoll, vielmehr sollten verschiedene Wärmeerzeugungsoptionen kombiniert werden, wie ein Blockheizkraftwerk mit einer Wärmepumpe.	Es wird geprüft, ob ein zentrales Nahwärme-Konzept insbesondere für die Mehrfamilienhäuser in Frage kommt.

Nr.	Anregung	Abwägung
	Hinweise	
1.8	**Bodendenkmalpflege** Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus denkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren bedeuten eine abweichende Einschätzung und bedürfen daher dann einer neuen Stellungnahme. Diese Einschätzung kann sich mit neuen Erkenntnissen im Laufe des weiteren Planverfahrens ändern und daher ist die archäologische Denkmalpflege weiterhin einzubeziehen. Aufgrund der Baufeldgröße ist die Wahrscheinlichkeit von Kulturdenkmalen nicht gänzlich auszuschließen. Deshalb ist auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hinzuweisen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Um die Gefahr eines Bauverzugs durch Auftreten archäologischer Bodenfunde zu vermeiden, wird empfohlen, die Erdarbeiten zur Errichtung von Erschließungsstraßen mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen und in Anwesenheit eines archäologischen Sachverständigen vorzunehmen. Abhängig von diesen Baubeobachtungen kann das Auftreten von archäologischen Bodenfunden bestätigt oder verworfen werden. Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse: https://www.uni-bamberg.de/?id=8806	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf dem Bebauungsplan wird ein Hinweis zur Anzeigepflicht von Bodenfunden aufgenommen.
1.9	**Bodenschutz** Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen keine Bedenken. Im Plangebiet sind derzeit keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.10	**Straßenverkehr** Zur geplanten Erschließung des neuen B-Plangebiets Nr. 18 "An der alten Molkerei" in Kirchgellersen hat~~te~~ es letztes Jahr im Juli einen Ortstermin mit Gemeinde, Planer, Grundstückeigentümer, NLStBV, Polizei und Verkehrsbehörde gegeben. Dort wurde die Erschließung so, wie sie im B-Plan festgesetzt ist, daher bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Anregung	Abwägung
2.	**Avacon (Schreiben vom 09.06.2020)** Bezug nehmend auf Ihr Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes grundsätzlich keine Einwände erheben. Die Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen. Die Versorgung der Gebiete mit Strom und Erdgas kann ggf. durch den Bau einer Trafostation, Erweiterungen oder Verstärkung der bestehenden Netze erfolgen. Aufgrund der zusätzlichen Anforderungen an die elektrische Energieversorgung durch die Elektromobilität, ist im geplanten Gebiet ggf. der Bau zusätzlicher Trafostationen erforderlich. Der genaue Standort kann im Rahmen der Detailplanung abgestimmt werden. Für den Bau einer Trafostation wird Fläche von ca. 4 x 5 m im öffentlichen Bereich als Standort benötigt. Bitte beteiligen Sie uns an den weiteren Planungen. Für die Planung und den rechtzeitigen Ausbau unseres Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Zwecks Festlegung der Leitungstrassen halten wir im Zuge der Erschließungsplanung ein gemeinsames Koordinierungsgespräch mit allen Ver- und Entsorgern für erforderlich. Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigefügten Plänen. Die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien sowie weiteren Anweisungen entnehmen Sie bitte der ebenfalls beigefügten "Avacon Leitungsschutzanweisung". Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
3.	**Telekom (Schreiben vom 28.05.2020)** Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich,	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Anregung	Abwägung
	mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	
4.	**Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 20.05.2020)**	
	Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus denkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme. Diese Einschätzung kann sich mit neuen Erkenntnissen im Laufe des weiteren Planverfahrens ändern und daher ist die archäologische Denkmalpflege weiterhin einzubeziehen. Aufgrund der Baufeldgröße ist die Wahrscheinlichkeit von Kulturdenkmalen nicht gänzlich auszuschließen. Deshalb ist auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hinzuweisen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Um die Gefahr eines Bauverzugs durch Auftreten archäologischer Bodenfunde zu vermeiden, wird empfohlen, die Erdarbeiten zur Errichtung von Erschließungsstraßen mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen und in Anwesenheit eines archäologischen Sachverständigen vorzunehmen. Abhängig von diesen Baubeobachtungen kann das Auftreten von archäologischen Bodenfunden bestätigt oder verworfen werden. Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse: https://www.uni-bamberg.de/?id=8806	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf dem Bebauungsplan wird ein Hinweis zur Anzeigepflicht von Bodenfunden aufgenommen.
5.	**Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade (Schreiben vom 24.06.2020)**	
5.1	Zur genannten Bauleitplanung weisen wir auf zwei in der Handwerksrolle eingetragene Betriebe hin, die in der Lüneburger Straße ihren Gewerbestandort führen und unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen. Neben dem Sanierungsbetrieb von Thomas Baier (Holz- und Bautenschutz, Dachsanierung) in der Lüneburger Str. 36 in 21394 Kirchgellersen befindet sich in der Lüneburger Str. 42 der Kfz-Werkstattbetrieb des Kraftfahrzeugtechnikers Malte Bender mit großflächiger Tankstellen- und Waschanlage.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Betriebsstandorte werden geprüft und ggf. entsprechend berücksichtigt.

Nr.	Anregung	Abwägung
5.2	Das vorhandene Gewerbe an der Lüneburger Straße prägt eine Gemengelage, die unserer Einschätzung nach einem Mischgebiet entspricht. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass vom Kfz-Betrieb mit Tankstellen- und Waschanlage besondere Störungen aufgrund der Öffnungszeiten und Betriebsabläufe ausgehen können. Der Werkstatt- und Tankstellenbetrieb dient der örtlichen Versorgung. Durch die Shell-Vertragspartnerschaft hat der Tankstellenbetrieb eine 24-Stunden-Anlieferverpflichtung zu garantieren. Die Öffnungszeiten der Waschanlage liegen montags bis samstags bei 6 — 22 Uhr, der Tankstelle montags bis samstags bei 6 — 22 Uhr und sonntags bei 8 bis 21 Uhr, der Werkstatt montags bis samstags bei 8 — 18 Uhr. Der typische Kfz-Werkstattbetrieb umfasst Instandhaltungsarbeiten, HU und AU, sämtliche Arbeiten außer größere Lackier- und Karosseriearbeiten. Kfz-Reparaturen finden weitgehend nach Terminvereinbarungen statt.	Bei der Erstellung des Schallgutachtens wird die Tankstelle mit den besonderen Öffnungszeiten entsprechend berücksichtigt.
5.3	Zu bedenken ist außerdem, dass das Plangebiet bislang entweder als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt wurde oder wahrscheinlich als Außenbereich zu beurteilen ist. Dadurch befinden sich bis jetzt nördlich des Betriebes keine oder lediglich gewerblich genutzte Immissionsorte nach der TA Lärm. Die Ankündigung einer schalltechnischen Untersuchung im 4. Absatz auf Seite 5 der Begründung zum vorliegenden Planentwurf begrüßen wir ausdrücklich. Die schalltechnische Prognose sollte ausreichende Einwirkzeiten und Beurteilungspegel zu den Emissionsquellen berücksichtigen, die auf der sicheren Seite eine angemessene Entwicklung der Betriebe einbeziehen. Unabhängig davon sollte der Plangeber auch überlegen, ob Stellplätze, Ausgleichsflächen oder sonstige nicht für Wohnzwecke vorgesehene Flächen entlang der Lüneburger Straße positioniert werden können, um eine Pufferfläche zu erhalten und Nutzungskonflikte mit den vorhandenen Gewerbebetrieben zu vermeiden.	Das Plangebiet ist bisher mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet Kirchgellerlsen Ost“ überwiegend als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Im Schallgutachten werden außer dem Gewerbelärm auchg der Verkehrslärm der Landesstraße und ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen untersucht.
5.4	Zu empfehlen ist eine umfängliche Abstimmung der schalltechnischen Untersuchung mit den Betriebsinhabern der betreffenden Gewerbebetriebe. Sobald uns die Ergebnisse der schalltechnischen Prognose vorliegen, können wir eine fachkundige Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 abgeben. Zur Erläuterung unserer Hinweise stehen wir gerne zur Verfügung. Bitte infor-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Nr.	Anregung	Abwägung
	mieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit.	
6.	**Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg (E-Mail vom 03.06.2020)** Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Kirchgellersen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von neuem Wohnbauland schaffen. Die dafür vorgesehene Fläche betrifft in großen Teilen die Flächen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nummer 5 „Gewerbegebiet Kirchgellersen Ost“. Aus Sicht der IHK ist die Umnutzung von Gewerbeflächen in Wohnflächen kritisch zu sehen, da es insbesondere im Landkreis Lüneburg an geeigneten Flächen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung von Gewerbebetrieben mangelt. Laut den Gewerbeflächenkonzept GEFEK II für die Metropolregion Hamburg (2017) wird für den Landkreis Lüneburg bis 2025 eine zusätzliche Flächennachfrage von 50 ha prognostiziert. Dieser hohen Nachfrage kann nur begegnet werden, indem zusätzliche Flächen für Gewerbebetriebe bereitgestellt werden. Die Umnutzung von bereits bestehenden Gewerbeflächen in Wohnbauland ist daher aus wirtschaftlicher Sicht kontraproduktiv. Lokale Gewerbebetriebe sind nicht nur als Arbeitgeber zu verstehen, sondern leisten einen wichtigen Anteil an der kommunalen Infrastruktur. Attraktive Gewerbeflächen sind die Grundlagen für betriebliche Erweiterung oder Neuansiedlungen von Unternehmen. Für den kommunalen Haushalt bedeuten betriebliche Neuansiedlungen zusätzliche Gewerbesteuereinnahmen, die mittelfristig zu erwartenden Rückgänge der Einkommensteuer durch den demographischen Wandel ausgleichen können. Durch die anfallenden Gewerbesteuern lassen sich unter anderem in der Folge auch soziale Einrichtungen wie beispielsweise Kindergärten finanzieren. Eine funktionierende lokale Wirtschaft hat daher wichtiger Multiplikatoreffekte und sichert die Entwicklungsmöglichkeiten einer Kommune auch zukünftig ab. Wir regen aus den genannten Gründen daher an, entweder für das geplante Wohngebiet einem Alternativstandort im Gemeindegebiet zu suchen, oder zusätzliche Gewerbeflächen an einem geeigneten Standort zur Weiterentwicklung der regionalen Wirtschaft auszuweisen. Bitte informieren Sie uns schriftlich über das Ergebnis der Abwägung.	Da die Gewerbeflächen des Plangebietes in der Vergangenheit über Jahrzehnte nur eingeschränkt gewerblich genutzt wurden, beabsichtigt die Gemeinde in diesem Bereich Wohnbebauung zu etablieren. Als Ausgleich für die wegfallenden Gewerbeflächen hat die Gemeinde nördlich des bereits vorhandenen Gewerbegebietes an der Industriestraße den Bebauungsplanes Nr. 17 „Beerwind“ beschlossen, in dem ein weiteres Gewerbegebiet ausgewiesen ist, für das zurzeit bereits die Erschließungsstraßen erstellt werden.

Nr.	Anregung	Abwägung
7.	**Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Schreiben vom 15.06.2020)**	
7.1	Auf die im o.g. Schreiben (Mail) verwiesenen Vorentwurfsunterlagen nehme ich Bezug. Diese Vorentwurfsunterlagen des o. g. Bebauungsplanes habe ich aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht bezüglich der Landesstraße ‚L 216', für die der Geschäftsbereich Lüneburg zuständig ist, geprüft. Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt teils innerhalb und teils außerhalb von festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen am östlichen Ortsausgang der OD Kirchgellersen (OD Grenze in Abs. 110 / Stat. 548 (Str-km 6,825)) im Zuge der Landesstraße ‚L 216' (Kirchgellersen — Lüneburg) zwischen ca ‚Abs. 110 / Stat. 350' (Str-km 7,024) und ‚Abs. 110 / Stat. 680 (Str-km 6,693)' an der nördlichen Seite der ‚L 216' und soll über eine geplante Gemeindestraße mit Anschluss an einen neuen Kreisverkehrsplatz an die ‚L 216' erschlossen werden. Ein eventuell späterer geplanter südlicher Anschluss (Bereich Peulfeld) ist mit zu berücksichtigen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
7.2	Bei der weiteren Behandlung des Bebauungsplanes sind nachfolgende Punkte zu berücksichtigen: - Die Erschließung von der ‚L 216' muss als Planung in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden. In diesem Fall ersetzt das Bebauungsplanverfahren ein Planfeststellungsverfahren (Hinweis in der Begründung). Entsprechende Unterlagen sind dann für die rechtliche Absicherung beizufügen (Entwurfsplanung, Verkehrsgutachten etc.).	Die Erschließung wird von einem Fachbüro erarbeitet und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.
	- Vor Weiterbehandlung des Bebauungsplanes ist die weitere Planung und Umsetzung der Maßnahme mit der Polizei sowie der zuständigen Verkehrsbehörde abzustimmen und mir anschließend zur Zustimmung vorzulegen.	
7.3	- Die Gemeinde hat für die Maßnahme ein Sicherheitsaudit, entsprechend den ‚Richtlinien für das Sicherheitsaudit von Straßen (RSAS)', durchzuführen. -	Das Fachbüro wird das entsprechende Sicherheitsaudit durchführen.
7.4	- Die Bauverbots-/ bzw. Baubegrenzungszone (20 m / 40 m) vom durchgehenden Fahrbahnrand der ‚L 216' ist im Zuge der freien Strecke der Landesstraße entsprechend zu berücksichtigen.	Die Ortsdurchfahrtsgrenze soll bis zum Kreisverkehrsplatz versetzt werden, so dass die Bauverbots-/ bzw. Baubegrenzungszone keine Rolle mehr spielt.
7.5	- Die Entwässerung der Landesstraße ist wie bisher sicherzustellen. Anfallendes	Das Fachbüro wird die Entwässerung des Oberflächenwassers

Nr.	Anregung	Abwägung
	Oberflächenwasser der einmündenden Erschließungsstraße darf nicht auf die Landesstraße gelangen.	gemäß den Vorgaben planen.
7.6	- Die maßgebenden Sichtdreiecke zur Landesstraße sind entsprechend freizuhalten.	Die Sichtdreiecke zur Landesstraße werden freigehalten.
7.7	- Die Gemeinde hat gem. § 9 (1), Abs. 24 Baugesetzbuch zu prüfen, ob Festsetzungen oder Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Straßenlärm der ‚L 216') erforderlich werden.	Ein Schallgutachten wird die Lärmimmissionen und ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen erarbeiten.
7.8	- Bezüglich der Erschließung von der ‚L 216' ist rechtzeitig vor Baubeginn zwischen der Gemeinde Kirchgellersen und dem Land Niedersachsen (vertreten durch die NLStBV Geschäftsbereich Lüneburg-) der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung notwendig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7.9	- Der Straßenbauverwaltung dürfen durch die Ausweisungen und Festsetzungen im Bebauungsplan sowie der Erschließung keine Kosten entstehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7.10	Der Geschäftsbereich Lüneburg ist am weiteren Verfahren zu beteiligen. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bitte ich um entsprechende Mitteilung unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
8.	**Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Schreiben vom 19.06.2020)**	
8.1	Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: 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. 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 (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=K1rTqdZ). Die BK50 hat	Der Umweltbericht wird zum Schutzgut Boden gemäß Stellungnahme ergänzt.

Nr.	Anregung	Abwägung
	die Bodenübersichtskarte 1:50.000 (BUEK50) 2017 als Standardwerk der mittleren Maßstabsebene abgelöst. 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 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 -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, 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 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema (www.lbeg.niedersachsen.de > Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 28). Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	
9.	**NABU (Schreiben vom 23.06.2020)**	
9.1	**Grundlage** Am östlichen Rand der Gemeinde Kirchgellersen soll auf 4,4 ha ein Bebauungsplan ermöglicht werden. Mit ihm „werden etwa 30 neue Einfamilienhausgrundstücke geschaffen und voraussichtlich 4 Mehrfamilienhäuser mit je 5 Wohneinheiten. Weiterhin sollen Grundstücke für gemeinschaftliches sowie seniorengerechtes Wohnen zur Verfügung gestellt werden.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
9.2	**Festsetzungen** **NATURSCHUTZFACHLICH POSITIVE ABSICHTEN UMSETZEN UND VERSTÄRKEN**	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf. im weiteren

Nr.	Anregung	Abwägung
	In der Begründung sind Planungsabsichten nur beschrieben. Festsetzungen sollen erst im Entwurf formuliert werden. Deswegen greifen wir die Absichten auf und verdeutlichen bereits jetzt die für uns respektive die Natur wichtigen Elemente: • GRZ-II soll bis zu 0,5 bzw. bei Mehrfamilienhäusern sogar darüber liegen können. → Das bedeutet, dass die gleiche Menge Oberflächenwasser auf nur noch der Hälfte der Fläche zur Versickerung gebracht werden kann. Das macht den konsequenten Einsatz von - Versickerungsmulden, - Rigolen, - wasserdurchlässigen Belägen mit niedrigen Abflussbeiwerten (Ψ ≤ 0,5) auf allen Wegen und Autozufahrten der Privatgrundstücke er-forderlich.	Planverfahren berücksichtigt.
9.3	• „Entlang der Planstraßen der WA-Gebiete werden für die Versickerung entsprechende Mulden angelegt.“ → Hier empfiehlt es sich, die Versickerungsmulden niveaugleich herzustellen und untereinander zu verbinden, damit ein möglichst großes Stauvolumen entsteht. Für Starkregen muss ein geplanter Überlauf vorgesehen werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf. im weiteren Planverfahren berücksichtigt.
9.4	• Um für Kirchgellersen untypisch kleine Grundstücke zu vermeiden könnte wie auch in dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 16 „Dorf“ hier für Einzel- und Doppelhäuser ebenfalls eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt werden. Diese wird aber nicht zu hoch liegen (z.B. 600 qm bei Einzel- und 400 qm bei Doppelhäusern) um mit Grund und Boden sparsam umzugehen.“ → Flächengrößen von 600 m² bzw. 400 m² halten wir für angemessen und noch nicht zu groß	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
9.5	• „Um sicherzustellen, dass keine Mehrfamilien- oder Apartmenthäuser in den Einzel- und Doppelhausgebieten errichtet werden, können je Wohngebäude die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen beschränkt werden (z.B. höchstens zwei Wohnungen).“ → Wir halten es für notwendig, in allen Wohngebäuden – auch in „Einfamilienhäusern“ – zwei Wohnungen zuzulassen, damit ggf. zwei	Es sollen grundsätzlich 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen werden.

Nr.	Anregung	Abwägung
	Generationen unter einem Dach wohnen können oder damit Senioren ihren Vollzeitpflegekräften ein Wohnen quasi neben ihrem eigenen Haushalt ermöglichen können.	
9.6	• Dachflächen sollen einen Neigungswinkel zwischen 30° und 50° haben. → Das ist für die optimale Nutzung der Sonnenenergie in Kollektoren und Solarzellen der richtige Winkelbereich. Dazu müsste aber noch nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Ausrichtung des Dachfirstes zwischen Nordost-Südwest und Nordwest-Südost für das gesamte Plangebiet festgesetzt werden, so dass die Hauptdachfläche der Sonne zwischen 135° (Südost) und 225° (Südwest) zugewandt ist. Nur so wird nicht ein Teil der Solarenergie verschenkt, weil die Sonne das Dach über viele Stunden des Tages nicht mehr erreicht. → Gerade unter dem Aspekt, dass hier ein Neubaugebiet entstehen soll, dessen Häuser Nutzungszeiten von mehreren Generationen haben werden, erscheint es uns geboten, dafür nachhaltige ökologische Festsetzungen für die Zukunft zu treffen. Auch kann bei Nutzung der Solarenergie für Zwecke der Heizung oder der Bereitstellung von Warmwasser der lokale Ausstoß an Abgasen und Feinstaub nennenswert verringert werden, weil weniger fossile Brennstoffe eingesetzt werden.	Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine Ausrichtung des Dachfirstes zwischen Nordost-Südwest und Nordwest-Südost festgesetzt wird.
9.7	• „Werbeanlagen [sind] nur an der Stätte der Leistungserbringung zulässig. Ihre Größe ist auf 1,0 m² begrenzt. Bewegliche oder wechselnde Lichtquellen sind nicht zugelassen, da sie insbesondere bei Dunkelheit stark dominieren und das Ortsbild äußerst negativ beeinflussen.“ → Der NABU hält zusätzlich Folgendes für zwingend erforderlich: → Die Werbeanlagen sind aus Artenschutzgründen zwischen 20 Uhr abends und 6 Uhr morgens auszuschalten. Etwa 30 Prozent aller Wirbeltiere und mehr als 60 Prozent aller Wirbellosen – darunter die Insekten – sind nachtaktiv. Für diese Lebewesen gehört die Dunkelheit zu ihrem natürlichen Lebensraum (Habitat) und alle ihre Sinnesorgane sind darauf eingestellt. Tagaktive Tiere hingegen brauchen wie die Menschen die Nacht, um Ruhe zu schöpfen. Gärten und Grünanlagen um Gebäude sind in Zeiten des	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Nr.	Anregung	Abwägung
	Artensterbens daher wichtige Lebensräume, deren Funktionalität auch von einer natürlichen Abfolge von hell und dunkel abhängt. Studien zeigen, dass künstliches Licht viele nachtaktive Lebewesen massiv beeinträchtigt. Licht in der Nacht scheint Vögel anzuziehen, irritiert sie aber auch. Dieses gilt insbesondere für ein Plangebiet direkt am Ortsrand.	
9.8	• „Zu den Randbereichen im Norden und Osten [gemeint ist wohl: Nordwesten und Nordosten] werden Pflanzstreifen festgesetzt, auf denen in 3 Reihen Sträucher zu pflanzen sind. Alle 20 m ist zusätzlich ein großkroniger standortgerechter heimische Laubbaum als Überhälter zu pflanzen und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Gegen Verbiss sind sie in der Anwuchsphase einzuzäunen. Gegen Wühlmäuse können entsprechende Gitter im Wurzelbereich schützen.“ → Damit die Sträucher einen möglichst hohen Wert für die Natur haben, sollten es stachel- oder dornentragende Sträucher sein, denn diese sind prädatorensicher und bieten dadurch vielen Vögeln und Kleinsäugern geschützte Lebensräume. Dieser Aspekt ist gerade in Wohngebieten zu beachten, in denen wahrscheinlich zahlreiche Katzen der Anwohner herumstreichen werden. Ein Vorschlag dafür ist das Pflanzen von Brombeere, Hundsrose, Schlehe und Weißdorn. → Den Schutz gegen Verbiss und Wühlmäuse halten wir für sehr wesentlich. → Die vorhandene Baumreihe im Nordwesten (siehe Foto im Anhang) entlang der Straße „Im Wiesengrund“, bestehend aus großen Eichen, Birken, Schwarz-Erlen und Espen sollte unbedingt erhalten bleiben und außerdem zum dauerhaften Erhalt festgesetzt werden, d.h. bei Abgang ersetzt werden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen Pflanzen Brombeere, Hundsrose, Schlehe und Weißdorn werden in die Pflanzliste aufgenommen. Die vorhandene Baumreihe im Nordwesten wird als zu erhalten festgesetzt.
9.9	**Zusätzlich notwendige Festsetzungen** **STEIN- UND SCHOTTERGÄRTEN** Die Ausgestaltung der Vorgärten und Gärten mit Stein- oder Schotterschüttungen und Folienabdeckung erhöht die Versiegelung. Diese Flächen sind Bestandteil der Grundflächenzahl (GRZ-II), also der versiegelbaren Fläche. Auf vielen Grundstücken wird dadurch die zulässige Gesamtversiegelung teilweise deutlich überschritten, was den Zielen von § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Flächenhafte Stein- oder Schotterschüttungen im SInne eines Schottergartens sollen über die örtliche Bauvorschrift ausgeschlossen werden.

Nr.	Anregung	Abwägung
	Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, ...“) und § 1a Abs. 2 BauGB „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“) widerspricht. In Niedersachsen ist zusätzlich die Niedersächsische Bauordnung zu beachten: § 9 Abs. 2 NBauO ist hinsichtlich der Gestaltung nicht überbauter Flächen eindeutig: „Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.“ D.h. Stein- oder Schottergärten müssten explizit in der Satzung zugelassen werden, was eine Gemeinde wohl kaum tun wird. ➔ In der Satzung muss ein Verbot jeglicher Gartengestaltung festgesetzt werden, die zu einer Erhöhung der versiegelten Fläche führt, und zwar unabhängig davon, ob der zulässige Maximalversiegelung schon erreicht ist oder nicht.	
9.10	**AUßEN- UND STRAßENBELEUCHTUNG** Seit längerem ist unumstritten, dass künstliches Licht bei Flora und Fauna aufgrund der Störung des natürlichen Tag- und Nachtrhythmus erhebliche Schäden verursachen kann. Neben anderen nachtaktiven und nachts ruhebedürftigen Arten, sind besonders stark Zugvögel, Amphibien und Insekten betroffen – vor allem durch ungerichtetes Licht mit einem hohen Blauanteil und viel zu hohen Leuchtdichten und Lichtmengen, wie sie z.B. im Falle von modernen LED bei geringerem Energieaufwand abgegeben werden. Am Beispiel von Insekten kommt es sowohl zu Anlock- wie auch zu Barriereeffekten, die die Insekten oft in totaler Erschöpfung, Orientierungslosigkeit und Tod enden lassen. In Zeiten des allgemeinen Insekten- und Vogelsterbens besteht folglich dringender Handlungsbedarf – gerade auf einem Plangebiet, das am Rand der freien Natur liegt. ➔ Es sind nur Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen zu	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Nr.	Anregung	Abwägung
	verwenden, daher nur bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1700 bis maximal 3000 Kelvin. ➔ Aus den gleichen Gründen – bereits beim Aspekt Werbeanlagen ähnlich ausgeführt – muss die Beleuchtung nachts abgeschaltet oder mindestens stark gedimmt werden, z.B. zwischen 22 Uhr und 6 Uhr.	
9.11	**PFLANZLISTEN** Die Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz GALK dokumentiert seit vielen Jahren den Erhaltungszustand von ganz unterschiedlichen Bäumen in deutschen Städten. Bezüglich der im Plangebiet möglichen Arten finden sich in der GALK-Liste 7 Eintragungen, unter denen sich auch solche mit der Einstufung geeignet, geeignet mit Einschränkungen oder nicht geeignet finden. Auf jeden Fall sollten ausschließlich Arten bzw. Unterarten gepflanzt werden, die als geeignet (wenn verfügbar) klassifiziert werden. Das mögliche Argument „Das Plangebiet ist keine großstädtische Innenstadt“ ignoriert das dramatische Ansteigen von Temperatur und saisonaler Trockenheit auch auf dem Land. Außerdem beruht die Einstufung der verschiedenen Arten und Unterarten auf den GALK-Erfahrungen der letzten Jahre – sie stellen keine Prognose dar. Somit muss das Pflanzen von Arten, die bereits jetzt nicht als stadtklimafest oder trockenheitsverträglich eingestuft sind, unbedingt vermieden werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Aufstellung der Pflanzlisten berücksichtigt.
9.12	**Landschaftsrahmenplan** **WERTVOLLE FLÄCHEN WERDEN DURCH DEN BPLAN BEEINTRÄCHTIGT** Die im Anhang dargestellten Ausschnitte aus dem Landschaftsrahmenplan (LRP) zeigen, dass im Entwurf darzustellen ist, wie die Gemeinde diese Flächen bewertet und wie sie mit der Beeinträchtigung der im LRP herausgehobenen Flächen umgehen will: - Biotoptypen mit den Wertstufen II und III, - hohe Grundwasserneubildung (→ großvolumige Rigolen, falls der Boden es erlaubt) - Ödlandflächen - THG-Senke	Der Landschaftsrahmenplan wird im Umweltbericht näher behandelt.
9.13	Wir bitten Sie, die Positionen des NABU unter dem Aspekt des Natur- und Artenschutzes zu würdigen und die vorbereitenden Planungen noch einmal vor diesem Hintergrund zu reflektieren. Bitte informieren Sie uns über das	Wie oben zu den einzelnen Positionen ausgeführt wird der Entwurf entsprechend überarbeitet. Der NABU wird im Zuge der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 (2)

Nr.	Anregung	Abwägung
	Abwägungsergebnis, und beteiligen Sie uns im weiteren Verfahren.	BauGB weiterhin am Verfahren beteiligt.

BIOTOPTYPEN

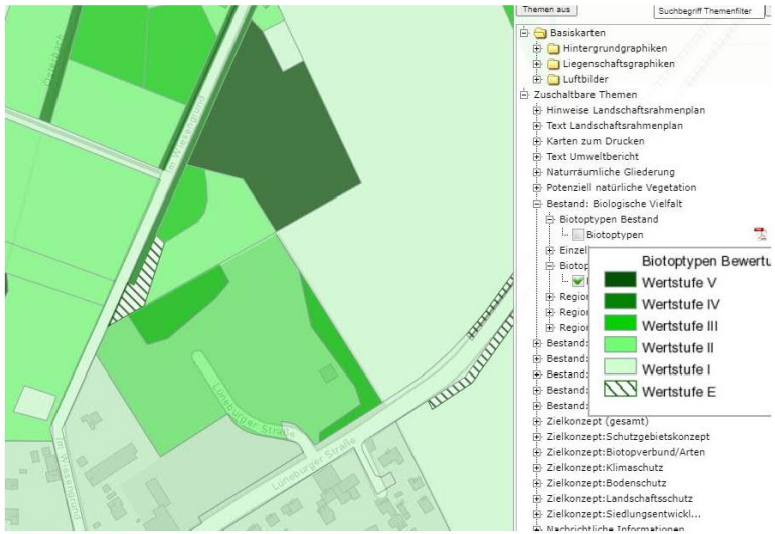

Schaubild 1: GeoPortal des LK Lüneburg - LRP

GRUNDWASSERNEUBILDUNG

Schaubild 2: GeoPortal des LK Lüneburg - LRP

Nr.	Anregung	Abwägung

ÖDLAND

Schaubild 3: GeoPortal des LK Lüneburg - LRP

THG-SENKE

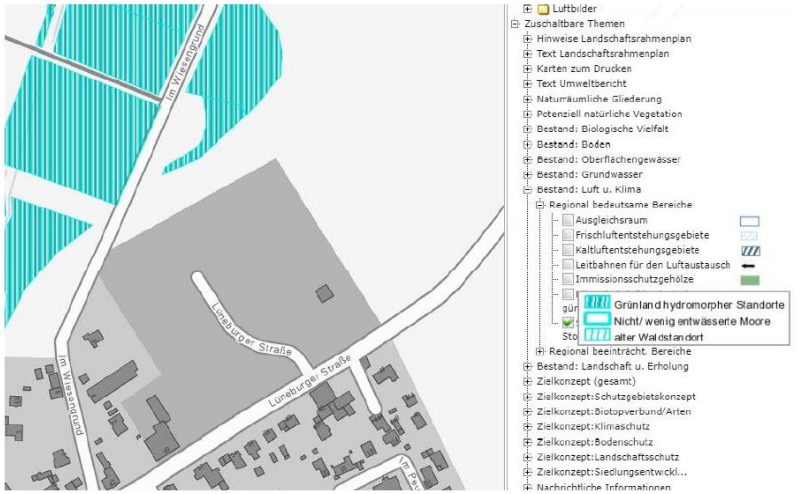

Schaubild 4: GeoPortal des LK Lüneburg - LRP

Nr.	Anregung	Abwägung

BAUMREIHE IM NORDWESTEN

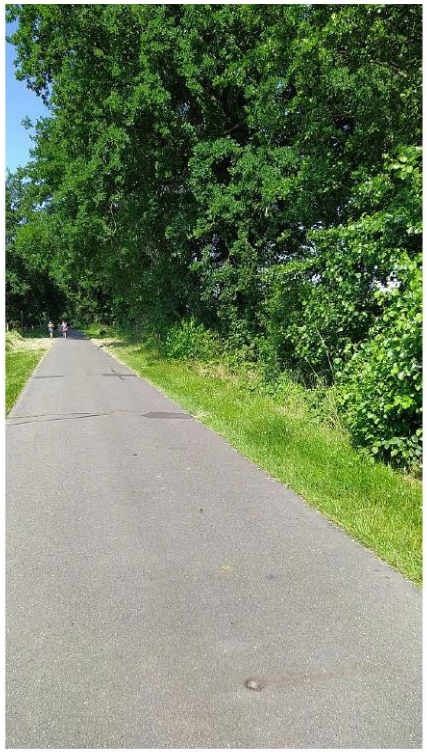

Schaubild 5: Baumreihe im Nordwesten (eigene Aufnahme)

10. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg (E-Mail vom 19.05.2020)

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet. Durch eine qualifizierte Schallschutzprognose ist die Verträglichkeit des Vorhabens nachzuweisen. Zu beachten sind die DIN 18005 und die TA Lärm. Durch den Gutachter sind ggfs. Schallschutzmaßnahmen vorzuschlagen, die als textliche Festsetzungen zu berücksichtigen wären.
Ich empfehle mit der Durchführung eine nach § 29b BImSchG bekanntgegebene Stelle zu beauftragen.
Die in Deutschland nach § 29b BImSchG widerruflich bekannt gegebenen Stellen sind auf http://www.resymesa.de zentral für alle Bundesländer in der Datenbank

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechendes Schallgutachten wird beauftragt.

Nr.	Anregung	Abwägung
	„Recherchesystem für Messstellen und Sachverständige - ReSyMeSa“ erfasst. Weitere Unterlagen benötige ich nicht. Als Immissionsschutzbehörde betreibe ich keine eigenen Planungen.	
11.	**Samtgemeinde Bardowick (Schreiben vom 24.06.2020)** Im Zuge der Beteiligung werden zu der o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Kirchgellersen seitens der Samtgemeinde Bardowick folgende Anregungen vorgebracht: Ein Großteil des entstehenden motorisierten Individualverkehrs (MIV) im Westen der Hansestadt Lüneburg und in den nordwestlich/westlich angrenzenden Gemeinden fließt über die Kreisstraßen K50, K21, K32 sowie die K42 und die K46 über Vögelsen, Mechtersen und Bardowick sowie Radbruch zur BAB A39 in Richtung Hamburg ab. Ein Wachstum in der Gemeinde Kirchgellersen hat damit Auswirkungen auf die verkehrlichen Belastungen der Straßen in den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Bardowick. Das Straßennetz ist bezüglich seiner Aufnahmekapazität bereits in Teilbereichen an seinen Grenzen (z.B. „Shellkreuzung" K32/K46 sowie Landwehrkreisel K46/K51 in Bardowick, Autobahnauffahrt „Lüneburg-Nord") angekommen. Ich verweise diesbezüglich auch auf die Aussagen im RROP des Landkreises Lüneburg (Nr. 4.1.3: Im Einzelfall wäre durch ein Fachgutachten zu prüfen und der Landesplanungsbehörde schlüssig nachzuweisen, dass eine zusätzliche Siedlungstätigkeit das bestehende Straßennetz nicht überlasten wird.) Auch der P & R-Platz am Bahnhof Bardowick — der u.a. durch Gellerser Bürger genutzt wird hat derzeit keine Kapazitäten mehr frei. Eine gemeinsame Strategie/Konzeption für die Weiterentwicklung der westlichen Siedlungsbereiche im Landkreis Lüneburg und der Hansestadt Lüneburg bzw. eine gemeinsame Verkehrsuntersuchung und -konzeptionierung wird von der Samtgemeinde Bardowick als erforderlich angesehen.	Die Gemeinde geht nicht davon aus, dass durch die zusätzlichen Wohneinheiten in Kirchgellersen das vorhandene Straßennetz in Bardowick überproportional zusätzlich belastet wird, zumal die Pendlerströme von Kirchgellersen nach Hamburg oder Lüneburg vorwiegend über Vierhöfen (nach Hamburg) bzw. über Reppenstedt (nach Lüneburg) erfolgen. Auch der P & R-Platz am Bahnhof Bardowick ist wegen der relativ geringen Zug-Frequenz für Kirchgellersen weniger attraktiv als der Bahnhof Lüneburg, der zudem von Kirchgellersen auch mit dem Schnellbus gut zu erreichen ist. Grundsätzlich begrüßt die Gemeinde Kirchgellersen eine gemeinsame Strategie/Konzeption für die Weiterentwicklung der westlichen Siedlungsbereiche im Landkreis Lüneburg und der Hansestadt Lüneburg bzw. eine gemeinsamen Verkehrskonzeption.

Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange brachten keine Anregungen oder Bedenken vor:

- Polizeiinspektion, Sachgebiet Verkehr (E-Mail vom 20.05.2020)
- Kreisverband der Wasser und Bodenverbände Uelzen (E-Mail vom 19.05.2020)
- Landwirtschaftskammer, Bezirksstelle Uelzen (Schreiben vom 28.05.2020)
- Samtgemeinde Gellersen (Schreiben vom 18.06.2020)

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

- LGLN, Regionaldirektion Lüneburg
- Wasserbeschaffungsverband Lüneburg Süd
- Bund
- GfA Lüneburg
- Amt für regionale Landesentwicklung
- Gemeinde Südergellersen
- Gemeinde Westergellersen
- Gemeinde Reppenstedt

B: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.	**Privater Einwender 1 (E-Mail vom 23.06.2020)**	
1.1	Grundsätzlich freuen wir uns, mit diesem Bebauungsplan eine Möglichkeit zu haben, im Kreis unserer Freunde unsere langfristige Zukunft in der Region und insbesondere in Kirchgellersen festigen zu können. Für uns ist, mit dem Blick auf familiären Zuwachs, schon immer wichtig gewesen, zuerst ausreichend Wohnraum zu haben. Erst in der Folge darauf wollen wir gerne eine Familie gründen. Insofern erfreut es uns auch, dass dieser Kontext im Bebauungsplan eine	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Anregung	Abwägung
	bestimmende Rolle inne hat.	
1.2	Bedenken zeigen wir in dieser Mail jedoch gegen den Punkt 5.2 Örtliche Bauvorschrift an. Hier nehmen wir Bezug auf den Unterpunkt „Fassaden“. Aus unserer Sicht beschränkt die hier getroffene Festlegung unsere Entscheidung zur Gestaltung unseres Hauses unnötig stark. Auf der einen Seite sehen wir in unserem Gebäude kein Hauptgebäude, dass das Ortsbild prägt, da wir und dazu ein Großteil der zu errichtenden Häuser nicht an der Hauptstraße liegen werden. Auf der anderen Seite werden wir damit dazu gezwungen, das gesamte Gebäude mit Verblendmauerwerk zu verkleiden, wodurch uns finanziell Nachteile in einer ersten Schätzhöhe von 10.000€ entstehen.	Die Gestaltungsvorschriften sollen im Zuge der weiteren Beratung nochmal eingehend diskutiert werden.
1.3	Hinzu kommt die Farbvorgabe in rot/rotbraun, welche ebenso für Putz oder Holz gelten soll. An dieser Stelle wollen wir das Bedenken anzeigen, dass ein Haus mit rotem Verblendmauerwerk und rotem Putz/rotem Holz als Gestaltungselement nicht gut aussieht. Die Funktion aus Gestaltungselement entfällt unserer Sicht nach aus genau diesem Grund. Wir verstehen aber auch, dass der Versuch unternommen wird, das ortsübliche Bild beizubehalten und haben uns daher in den letzten Wochen mehrere Häuser und Straßenzüge in Kirchgellersen angesehen. Entsprechend habe ich Ihnen im Anhang zwei Fotos von Häusern angehängt, dass wir uns vorstellen könnten zu bauen und welche bei Ihnen bereits gebaut sind. Dadurch möchte ich gerne, neben dem Bedenken, mich gerne auch konstruktiv beteiligen und einbringen. Insbesondere die weiße Farbe, in Kombination mit Holz, spricht uns hierbei an. Bitte geben Sie mir eine Rückmeldung, ob diese Bedenkenanzeige bei Ihnen richtig aufgehoben ist oder mit welcher Person ich hierzu alternativ kommunizieren müsste.	Die Gestaltungsvorschriften sollen im Zuge der weiteren Beratung nochmal eingehend diskutiert werden.

Nr.	Anregung	Abwägung
2.	**Privater Einwender 2 (E-Mail vom 26.06.2020)**	
2.1	Gern möchte ich im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB von der Möglichkeit Gebrauch machen, Anregungen bzw. Bedenken, den aktuellen Stand des Bebauungsplans betreffend, einzubringen. Mein Partner und ich stehen bereits seit längerem mit Herrn Müller von T&C im Kontakt und sind sehr ernsthaft daran interessiert, in diesem neuen Baugebiet ein Grundstück zu erwerben und dort ein Haus für unsere Familie zu bauen. Neben dem Umstand, dass wir seit vielen Jahren über enge Freundschaften mit Kirchgellersen und Reppenstedt verbunden sind und wir daher gern nach Kirchgellersen ziehen möchten, freut uns insbesondere der Umstand, dass Sie ein besonders beruhigtes und familienfreundliches Baugebiet schaffen, in dem die geplanten Vorgaben für die Bauweise durch Größe der Grundstücke und GRZ nicht zu stark eingeschränkt sind.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
2.2	Als unnötig starke Beschränkung empfinde ich jedoch die Vorgaben unter Punkt 5.2 – Fassaden. Ich verstehe das Ansinnen, den dörflichen Charakter und	Die Gestaltungsvorschriften sollen im Zuge der weiteren Beratung nochmal eingehend diskutiert werden.

Nr.	Anregung	Abwägung
	insbesondere das vorherrschende dörfliche Erscheinungsbild zu wahren sehr gut. Jedoch ist die Farbvorgabe „rot bis rotbraun“, auch für Gestaltungselemente wie Holz und Putz, derart eng, dass ich befürchte, dass die Häuser im Gebiet am Ende sehr gleich aussehen – was schade wäre. Darüber hinaus hatte ich mir, aus ökologischen, gestalterischen und tierfreundlichen Gründen heraus vorgestellt, große Teile der Fassade zu begrünen. Dies jedoch nicht mit Efeu oder Wein per Ranke sondern mit speziell hierfür gefertigten Elementen, die vor die Fassade geschraubt und eigenes bewässert werden. Dies trägt auch zu einer günstigeren Energiebilanz des Hauses bei, da es sich im Sommer weniger stark aufheizt und im Winter weniger auskühlt. Nach meinem Verständnis der geplanten Vorgaben des B-Plans wäre dieses Gestaltungselement leider gänzlich ausgeschlossen. Ich rege daher an, einerseits die Farbvorgaben zu erweitern sowie weitere, natürliche bzw. naturnahe Gestaltungselemente für die Fassade zuzulassen. In der Hoffnung, meine Anregungen sachlich und konstruktiv vorgebracht zu haben verbleibe mit freundlichen Grüßen	

,0