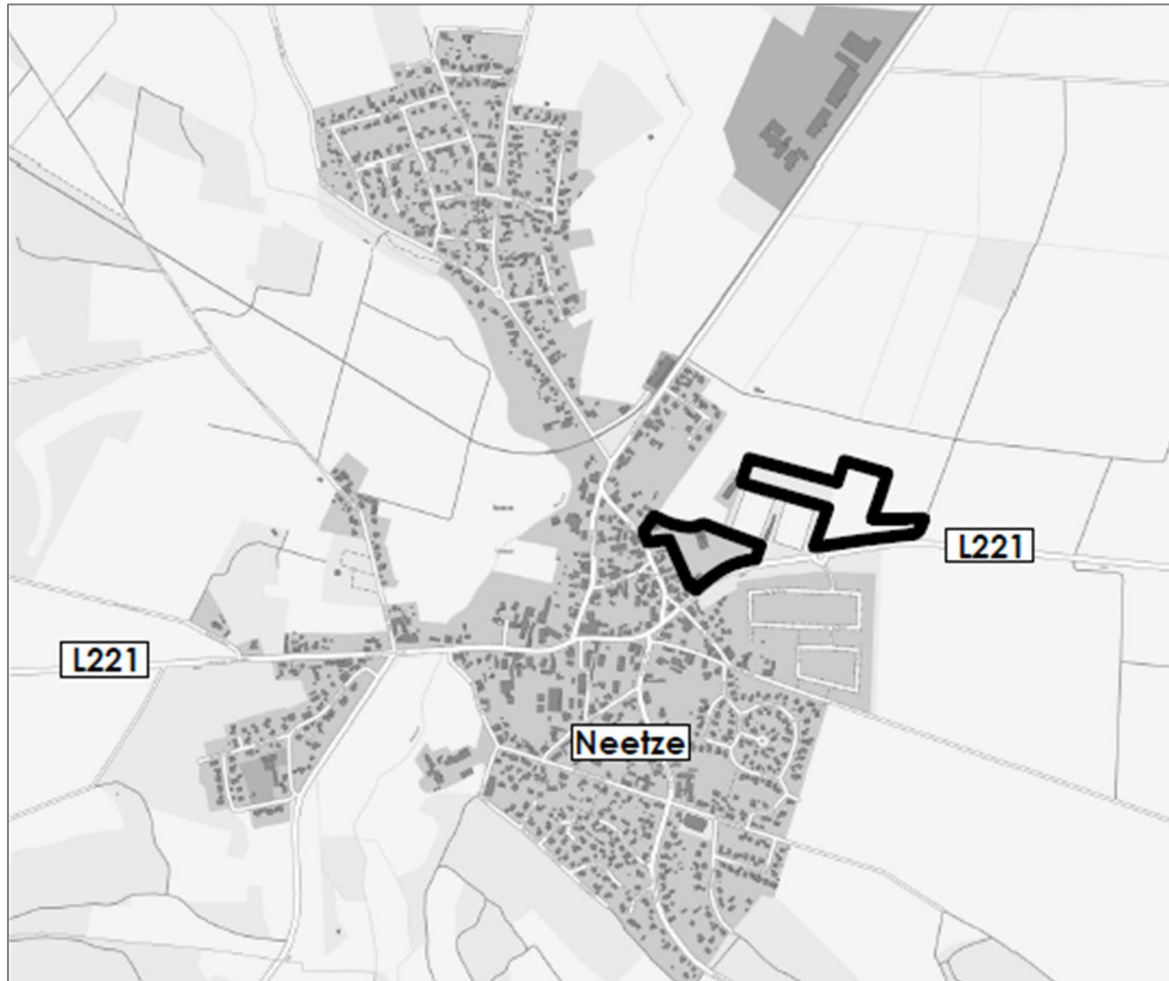



# Samtgemeinde Ostheide

## 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Ostheide für die Gemeinde Neetze

### Begründung und Umweltbericht

Planungsstand: 23.01.2026



Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Liegenschaftsgraphiken (grau).  
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2023  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),  
Regionaldirektion Lüneburg.

 Lage der Änderungsbereiche

ohne Maßstab

Diese Planung wurde erarbeitet von:

**BÜRO MEHRING**

STADT +   
LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

Tel.: 04131 400 488-0 mehring@slplanung.de



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Teil I Allgemeine Begründung</b> .....	<b>6</b>
<b>1 Planungsanlass und –ziele</b> .....	<b>6</b>
<b>2 Beschreibung der Änderungsbereiche und ihrer Umgebung</b> .....	<b>6</b>
2.1 Änderungsbereich 1: Fläche für den Gemeinbedarf, Grünfläche „Sport“ .....	6
2.2 Änderungsbereich 2: Dorfgebiet, Grünfläche .....	7
<b>3 Rechtsgrundlage und Verfahren</b> .....	<b>8</b>
<b>4 Zu beachtende Plangrundlagen</b> .....	<b>8</b>
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm .....	8
4.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 .....	8
4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2025, 1. und 2. Entwurf .....	11
4.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm 2025 – 2. Entwurf Mai 2025.....	14
4.2 Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Lüneburg 2017 (LRP) .	15
4.3 Standortkonzept Grundschule, Sporthalle, Feuerwehr Neetze .....	16
4.4 Flächennutzungsplan .....	17
4.5 Bebauungspläne .....	17
4.5.1 Bebauungsplans Neetze Nr. 13 „Barskamper Weg“ .....	17
4.5.2 Bebauungsplan Neetze Nr. 15 „Am Sportplatz“ mit 1. Änderung Bebauungsplan „Barskamper Weg“ .....	18
<b>5 Darstellungen der 29. Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>21</b>
5.1 Änderungsbereich 1: Fläche für den Gemeinbedarf und Grünfläche Sport.....	21
5.2 Änderungsbereich 2: Dorfgebiet, Grünfläche .....	21
<b>6 Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>22</b>
6.1 Bauverbotszone .....	22
6.2 Baubeschränkungszone.....	22
<b>7 Weitere Angaben</b> .....	<b>22</b>
7.1 Ver- und Entsorgung .....	22
7.2 Verkehr-, Erschließung .....	22
7.3 Bodendenkmalpflege .....	23
7.4 Städtebauliche Werte .....	24
<b>Teil II Umweltbericht</b> .....	<b>25</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>25</b>
1.1 Kurzdarstellung der Flächennutzungsplanänderung und der damit verfolgten Ziele ...	25
1.2 Umfang und Bedarf an Grund und Boden.....	25
1.3 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planung .....	25
1.4 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachplänen und deren Umsetzung bei der Planung .....	28
<b>2 Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)</b> .....	<b>28</b>
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches und der vorhandenen Nutzungen.....	28
2.1.1 Änderungsbereich 1 .....	28



2.1.2	Änderungsbereich 2 .....	28
2.2	Umweltbelange Mensch, Gesundheit und Erholung .....	29
2.2.1	Änderungsbereich 1 .....	29
2.2.2	Änderungsbereich 2 .....	29
2.3	Umweltbelange Fläche und Boden .....	29
2.3.1	Änderungsbereich 1 .....	29
2.3.2	Änderungsbereich 2 .....	30
2.4	Umweltbelang Wasserhaushalt.....	30
2.4.1	Änderungsbereich 1 .....	30
2.4.2	Änderungsbereich 2 .....	31
2.5	Umweltbelange Luft und Klima.....	32
2.5.1	Änderungsbereich 1 .....	32
2.5.2	Änderungsbereich 2 .....	32
2.6	Umweltbelange Arten und Lebensgemeinschaften.....	32
2.6.1	Änderungsbereich 1 .....	32
2.6.2	Änderungsbereich 2 .....	35
2.7	Umweltbelang Landschaftsbild .....	36
2.7.1	Änderungsbereich 1 .....	36
2.7.2	Änderungsbereich 2 .....	36
2.8	Umweltbelang Kultur- und Sachgüter .....	36
2.9	Wechselwirkungen.....	38
<b>3</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>39</b>
3.1	Auswirkungen während der Bauphase.....	40
3.2	Auswirkungen während der Betriebsphase.....	40
3.3	Auswirkungen der Planung auf den Menschen, seine Gesundheit und die Erholung ..	41
3.3.1	Änderungsbereich 1 .....	41
3.3.2	Änderungsbereich 2 .....	42
3.4	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Fläche und Boden .....	42
3.4.1	Änderungsbereich 1 .....	42
3.4.2	Änderungsbereich 2 .....	43
3.5	Auswirkungen der Planung auf den Umweltbelang Wasserhaushalt .....	43
3.5.1	Änderungsbereich 1 .....	43
3.5.2	Änderungsbereich 2 .....	43
3.6	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Klima und Luft.....	43
3.6.1	Änderungsbereich 1 .....	43
3.6.2	Änderungsbereich 2 .....	43
3.7	Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt .....	44
3.7.1	Änderungsbereich 1 .....	44
3.7.2	Änderungsbereich 2 .....	44
3.8	Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild .....	44
3.8.1	Änderungsbereich 1 .....	44
3.8.2	Änderungsbereich 2 .....	44
3.9	Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter .....	45
3.10	Auswirkungen auf die Wechselwirkungen.....	45
3.10.1	Änderungsbereich 1 .....	45
3.10.2	Änderungsbereich 2 .....	45



3.11	Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben .....	45
<b>4</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>46</b>
<b>5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und ggf. Ersatzmaßnahmen .....</b>	<b>46</b>
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange .....	46
5.1.1	Umweltbelange Mensch, Gesundheit und Erholung .....	46
5.1.2	Umweltbelange Fläche und Boden .....	47
5.1.3	Umweltbelang Wasserhaushalt.....	47
5.1.4	Umweltbelange Klima, Luft.....	47
5.1.5	Umweltbelange Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt .....	48
5.1.6	Umweltbelang Landschaftsbild .....	48
5.1.7	Umweltbelange Kultur- und Sachgüter.....	49
5.2	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange	50
5.2.1	Änderungsbereich 1 .....	50
<b>6</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung .....</b>	<b>51</b>
<b>7</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>53</b>
7.1	Änderungsbereich 1 .....	53
7.2	Änderungsbereich 2.....	54
<b>8</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>54</b>
8.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	54
8.2	Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB .....	55
<b>9</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>56</b>
	<b>Zusammenfassende Erklärung.....</b>	<b>57</b>
	<b>Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis .....</b>	<b>58</b>

**Anlagen:**

Anlage 1: Standortkonzept Grundschule, Sporthalle, Feuerwehr Neetze (Samtgemeinde Ostheide 17.01.2023)

Anlage 2: Plandarstellung Biotopkartierung, Büro Mehring Stadt- und Landschaftsplanung 2025



## **Teil I Allgemeine Begründung**

### **1 Planungsanlass und –ziele**

Die Samtgemeinde Ostheide plant einen zukunftsfähigen Standort der Grundschule Neetze. Im Rahmen eines Standortkonzeptes wurde ein neuer zu bevorzugender Standort für die Grundschule Neetze ermittelt, an dem auch die Sporthalle sowie die Feuerwehr untergebracht werden können.

Dieser liegt östlich angrenzend an das Jahnstadion Neetze. Der Standort wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ostheide bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Dieser ist für die Planung eines neuen Standortes für Grundschule, Sporthalle und Feuerwehr zu ändern. Dabei sollen auch Flächen nördlich der bereits dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz (im Bereich des Jahnstadions) mit aufgenommen werden, die bereits als Bolzplatz genutzt werden bzw. wo bereits eine Skateranlage errichtet wurde sowie ein Basketballfeld geplant wird. Außerdem sind in dem Bereich der Sportnutzung zugeordnete Stellplätze unterzubringen.

Die Gesamtfläche wird Änderungsbereich 1 der vorliegenden 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Ostheide.

Außerdem wird als Änderungsbereich 2 eine Dorfgebietsdarstellung westlich des Jahnstadions in die 29. Änderung aufgenommen, auf der teilweise bereits dorfgebietstypische Nutzungen vorhanden sind, die erweitert werden sollen.

## **2 Beschreibung der Änderungsbereiche und ihrer Umgebung**

### **2.1 Änderungsbereich 1: Fläche für den Gemeinbedarf, Grünfläche „Sport“**

Der Änderungsbereich 1 liegt nördlich der L 221 am östlichen Ortsrand von Neetze. Er wird über einen neu errichteten Kreisverkehrsplatz erschlossen, welche auch das südliche Wohn-



**Abb. 1:** Änderungsbereich 1;  
Quelle: DIGITALES ORTHOPHOTO (DOP), Stand 2024, Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2026  
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

gebiet „Barskamper Weg“ an die L 221 anbindet.

Die nordwestliche Teilfläche des Änderungsbereiches 1 grenzt nördlich an das bestehende Jahnstadion mit 2 Fußballplätzen und dem Vereinsheim an. Sie wird von einem Bolzplatz im

Westen sowie einer Skateranlage eingenommen. Darüber hinaus ist eine wassergebundene Fläche mit Spontanvegetation vorhanden, die als Stellplatz für das Jahnstadion genutzt wird. An der nördlichen Grenze führt eine Fahrspur entlang.

Die östliche Teilfläche des Änderungsbereiches 1 ist Teil einer großen Ackerfläche. Sie grenzt an die erschließende Zufahrt zum Jahnstadion Neetze (Anbindung an den Kreisverkehrsplatz) sowie die o.g. westlich Teilfläche an.

An den Änderungsbereich grenzt nordwestlich eine landwirtschaftliche Lagerfläche an, nördlich und östlich an Ackerflächen bzw. an einen landwirtschaftlichen Weg.

Das Jahnstadion liegt gegenüber dem Änderungsbereich auf 33 bis 34 m über NHN etwas erhöht. Der nordwestliche Teil des Änderungsbereiches, der nördlich an das Jahnstadion angrenzt, liegt auf einer Höhe von ca. 30 m über NHN. Das Gelände der östlichen Teilfläche fällt von Südwesten und Westen nach Osten auf ca. 25 m ü NHN und nach Nordosten und Norden bis auf ca. 25,5 m über NHN ab. Insgesamt weist das Gelände im Änderungsbereich somit einen maximalen Höhenunterschied von ca. 5 m auf. Östlich angrenzend an den Änderungsbereich fällt es nach Nordosten und Norden bis zu der o.g. Spurbahn um ca. 7 m ab. Somit liegt der Änderungsbereich auf einer Kuppe. Das südliche Wohngebiet Barskamper Weg liegt jedoch gegenüber dem Änderungsbereich weiter erhöht auf bis zu 38 m ü NHN im Süden am Barskamper Weg.

## 2.2 Änderungsbereich 2: Dorfgebiet, Grünfläche

Änderungsbereich 2 erweitert das westlich angrenzende Dorfgebiet von Neetze im Bereich der Straße „Am Kamp“ nach Osten bis an die Sportanlage (Jahnstadion) heran. Im Nordwesten und Südwesten des Änderungsbereiches werden zwei Bestandsgrundstücke einbezogen, welche zum Wohnen genutzt werden. Im zentralen Bereich wird eine Halle mit angrenzenden Fahr- und Lagerflächen einbezogen, die bisher im Rahmen der landwirtschaftlichen Privilegierung im Außenbereich genutzt wird. Von Westen her reichen Grundstücksnutzungen mit Gärten an der Straße „Am Kamp“ in den Änderungsbereich hinein.

Entlang der L 221 im Bereich einer Böschung und oberhalb ist ein Baumbestand ausgeprägt, welcher größtenteils in eine Grünflächendarstellung einbezogen wird.



**Abb. 2:** Änderungsbereich 2, Quelle: DIGITALES ORTHOPHOTO (DOP), Stand 2024, Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2026 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

### 3 Rechtsgrundlage und Verfahren

Dieses Bauleitplanverfahren wird nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) durchgeführt. Außerdem liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) zugrunde.

Die vorliegende 29. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren.

## 4 Zu beachtende Plangrundlagen

### 4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 ist aktuell gültig. Die Vereinbarkeit mit den gültigen Zielen der Raumordnung wird im Kap. 4.1.1 dargelegt.

Im Jahr 2017 wurde ein Verfahren zur Neuauflistung des RROP begonnen. ~~Derzeit liegt der 1. Entwurf (Dezember 2022) der Neuauflistung des RROP öffentlich aus. Die darin enthaltenen Ziele der Raumordnung sind noch nicht als Ziele in Aufstellung zu werten, da noch keine Abwägung der Stellungnahmen und Neufassung des Entwurfes erfolgt ist (vgl. Kap. 4.1.2).~~ Das Beteiligungsverfahren zum 2. Entwurf wurde am 15.07.2025 abgeschlossen. Aktuell erfolgen die Sichtung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen. Sollte eine wesentliche Änderung des Entwurfs erforderlich sein, wird ein 3. Entwurf erstellt und erneut in die Beteiligung gegeben. Die gegenüber dem 1. Entwurf unveränderten Planteile mit Zielcharakter des 2. Entwurfes sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4a ROG als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu werten.

#### 4.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016

Der Abbildung 3 ist ein Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2003 des Landkreises Lüneburg in der Fassung der 2. Änderung 2016 zu entnehmen. Die Lage beider Änderungsbereiche ist mit blauen Umgrenzungen gekennzeichnet.

Im gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm wird Neetze neben Barendorf als Grundzentrum für die Samtgemeinde Ostheide ausgewiesen.

Beide Änderungsbereiche grenzen nördlich an die L 221 an, die als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung sowie als Trasse des regional bedeutsamen Busverkehrs dargestellt wird. Auch die K5, in welche die Straße Am Kamp nördlich mündet wird als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt sowie außerdem als regional bedeutsamer Radwanderweg.



**Abb. 3:** Auszug aus dem RROP 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung der Lage der Änderungsbereiche (blaue Linien) (ohne Maßstab). Quelle: Landkreis Lüneburg (2016).

Die Änderungsbereiche sind wie ganz Neetze Teil eines Vorbehaltsgebietes Erholung. An den Änderungsbereich 1 grenzt nördlich ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft an sowie von Süden her ein kleiner Ausläufer eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen Ertragspotentials hinein. Nach Auswertung der Karte zur Bodenfruchtbarkeit des NIBIS Kartenservers (LBEG 2023) wird den Böden in diesem Bereich, wie auch Bodenausprägungen südöstlich des Änderungsbereiches und der L 221, eine nur mittlere Ertragsfähigkeit zugewiesen. Wohingegen weiter nördlich Böden mit hoher Fruchtbarkeit ausgeprägt sind, die im RROP jedoch nicht als Vorbehaltsgebiet ausgewiesen werden.

Der Verlauf der L 221 stellt die Grenze zwischen naturräumlichen Landschaftseinheiten dar. Weitere zeichnerische Festlegungen gibt es nicht.

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit den Grundsätzen der Raumordnung (Vorbehaltsgebiet Erholung, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft) vereinbar. Die Erholungseignung der Landschaft wird durch die Abrundung des Siedlungsbereiches nicht beeinträchtigt, zumal der gesamte Siedlungsbereich von Neetze in diese Darstellung einbezogen ist. Es geht für die Darstellung des Änderungsbereiches 1 nur eine kleinere randliche Teilfläche mit der Ausweisung als Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen Ertragspotentials verloren. Durch die Änderungsbereiche führen keine zur Erholung genutzten Wegeverbindungen, die durch die Darstellungen beeinträchtigt würden.

Gemäß RROP 1.1.03 sind bei der kommunalen Bauleitplanung verstärkt die Erfordernisse des Klimawandels und des Klimaschutzes zu berücksichtigen.

Dazu gehören zum Beispiel:

- Förderung kompakter Bebauungs- und Siedlungsformen,
- Förderung der Innenentwicklung,
- Verkehrsvermeidung,
- bestmögliche Erschließung von Wohngebieten an den ÖPNV,

- Erhaltung und möglichst Vermehrung der Speicherkapazitäten für klimarelevante Gase (Wälder und Gehölze, organische Böden).

Südlich der Änderungsbereiche und der L 221 wurde im Dezember 2019 der Bebauungsplan Nr. 13 Barskamper Weg rechtswirksam, wo in zwei Bauabschnitten 85 Baugrundstücke für ca. 200 EinwohnerInnen ermöglicht werden (Gemeinde Neetze 2019). Dieses Gebiet erfüllt die Zielstellung, im Grundzentrum Neetze eine ausreichende Wohnraumversorgung sicherzustellen.

Der Änderungsbereich 1, in dem der neue Standort der Grundschule sowie der Sporthalle entstehen soll, liegt unmittelbar nördlich des neuen Wohngebietes, wo bereits aktuell und auch zukünftig ein Großteil der Neetzer Grundschul Kinder wohnt. Durch den Änderungsbereich 2 wird das Siedlungsgebiet im Osten von Neetze kompaktiert, indem der Siedlungsbereich im Bereich zwischen der Bleckeder Landstraße und der Straße Am Kamp mit dem neuen Siedlungsbereich im Baugebiet Barskamper Weg verbunden wird.

Im Rahmen der Planung des Änderungsbereiches 1 wird dem Ziel der Raumordnung Rechnung getragen, eine ausreichende Grüngestaltung der Ortsränder zu sichern und zu entwickeln (RROP 3.1.1. 06). Nach Norden und Osten wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ dargestellt. Zu berücksichtigen ist, dass Änderungsbereich 1 Teil einer ungegliederten großen Ackerfläche ist und somit in diesem Bereich keine wertvollen Landschaftsteile in Anspruch genommen werden.

Im Rahmen der Planung eines neuen Standortes für Grundschule, Sporthalle und Feuerwehr kann eine ausreichende Grüngestaltung des neu geschaffenen Ortsrandes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt werden.

Südlich des Änderungsbereiches 2 werden wertvolle Gehölzstrukturen am Ortsrand durch Einbeziehung in die Darstellung einer Grünfläche gesichert.

Durch Änderungsbereich 2 wird eine bereits von Siedlungsbereichen und dem Jahnstadion umschlossene Fläche für die Innenentwicklung vorbereitet. Beide Änderungsbereiche liegen in unmittelbarer Nähe eines neu eingerichteten Haltepunktes der regionalen Hauptbuslinie 5100 östlich des neuen Kreisverkehrsplatzes und sind somit bestmöglich an den ÖPNV angebunden. In den Änderungsbereichen werden keine Eingriffe in Wälder, Gehölze oder organische Böden geplant.

Der Begründung zum RROP zu 1.1.03 „Erfordernisse des Klimawandels und des Klimaschutzes“ ist zu entnehmen: „Insbesondere angesprochen ist die kommunale Bauleitplanung. Sie kann in vielfältiger Weise direkt und indirekt einen wirksamen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Die Regionalplanung kann und will keinesfalls die Gestaltungsspielräume der Planungshoheit einengen, sie ist sich auch selbstverständlich darüber bewusst, dass Klimaschutz nicht der einzig wichtige Belang ist, der alle anderen Belange automatisch überwiegt. Es geht vielmehr darum, die zweifellos dringenden Aspekte des Klimaschutzes in die Planung stärker als bisher einzubeziehen und sich mit diesem Thema auseinander zu setzen. Es geht auch darum, die Möglichkeiten auszuschöpfen, die die Instrumente des Bau- und Planungsrechts bieten. [...]

Kompakte Bauformen, die bei geschickter Bauweise durchaus ein hohes Maß an Individualität bieten können, senken den spezifischen Energieverbrauch durch eine geringere Außenhülle erheblich. Die Wirksamkeit von Solaranlagen hängt wesentlich von der Ausrichtung der Gebäude und der Verschattung von Gebäuden untereinander ab. Das Planungsrecht ermöglicht hierzu entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan. Neben „aktiven“ Anlagen wie Photovoltaikanlagen oder Kollektoren gehört hierzu auch die „passive“ direkte Nutzung der Sonnenenergie durch Öffnung der Gebäude nach Süden und weitgehende Schließung nach Norden. [...]

Die Planung eines neuen Grundschulstandortes mit Sporthalle und Feuerwehrstandort birgt Chancen, den Erfordernissen des Klimaschutzes nachzukommen, insbesondere indem die Planung energieeffizientester Bauten mit gemeinsamer regenerativer Energieversorgung, im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit möglichen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (z.B. Flächen-PV-Anlage) oder durch solarthermische Anlagen zur Wärme- und Kälteerzeugung erfolgen kann.

## Teil I Allgemeine Begründung

Für die Siedlungsentwicklung im Änderungsbereich 2 bedeutend ist das raumordnerische Ziel, „[den] [...] jährlichen Verbrauch an Wohnsiedlungsflächen [...] in allen Samt- und Einheitsgemeinden bis zum Jahr 2020 jeweils um 50 % zu reduzieren“ (RROP 3.1.1 01). In der Samtgemeinde Ostheide ist die jährliche Ausweisung von Wohnsiedlungsflächen auf durchschnittlich 1,18 ha pro Jahr zu begrenzen. Im Änderungsbereich 2 wird ein Dorfgebiet dargestellt. Auf den Flurstücken 55/2 und 40/2 sowie den nördlichen Teilbereich des Flurstücks 55/3 findet landwirtschaftliche Nutzung statt. Über das Flurstück 55/4 verläuft die an die Straße „Am Kamp“ anschließende Zufahrt zu der landwirtschaftlichen Betriebsfläche. Auf dem südlichen Streifen des Flurstücks 55/3 ist ein Gehölzbestand vorhanden, der im Rahmen der 29. Änderung auch entsprechend dargestellt. Flurstück 49/7 ist bereits bebaut und wird zum Wohnen genutzt. Im Südwesten wird ein Streifen von bereits bebauten und zum Wohnen genutzten Grundstücken in den Änderungsbereich einbezogen. Als potentielle neue Wohnbauflächen kommen die Flurstücke 43/5 und 43/6 sowie die eine an die Straße Am Kamp angrenzende Teilfläche des Flurstücks 40/2 infrage. Diese weisen eine Gesamtfläche von 0,43 ha auf. Eine Planung von konkreten Wohnbauvorhaben ist aktuell nicht beabsichtigt.

Aktuell bestehen in der Samtgemeinde Ostheide folgende Bauleitplanverfahren, die mindestens teilweise eine Wohnnutzung anstreben:

Gemeinde Reinstorf, B-Plan Horndorf „Vor dem Dorfe“, Dörfliches Wohngebiet, ca. 0,5 ha (in Aufstellung befindlich, Verfahren seit Anfang 2024 ruhend).

Gemeinde Barendorf, B-Plan „Altdorf“, wo auf einer Fläche von 1,9 ha ein Wohngebiet entstehen soll (in Aufstellung befindlich).

Somit ist unter Einbeziehung der potentiellen Wohnbaufläche im Änderungsbereich 2 insgesamt eine Fläche 2,8 ha bereits konkret geplant. Für die geplanten Wohnbauflächen in Barendorf und Horndorf kann von einer Ausschöpfung mindestens über 3 Jahre, für das größere Gebiet in Barendorf über 5 Jahre, ausgegangen werden. Somit wird das verfügbare Kontingent in der Samtgemeinde Ostheide nicht überschritten werden. (Kontingent für 3 Jahre: 3,54 ha, für 5 Jahre: 5,9 Jahre).

#### 4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2025, 1. und 2. Entwurf

Das Beteiligungsverfahren zum 2. Entwurf (Stand Mai 2025) wurde am 15.07.2025 abgeschlossen. Aktuell erfolgen die Sichtung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen. Sollte eine wesentliche Änderung des Entwurfs erforderlich sein, wird ein 3. Entwurf erstellt und erneut in die Beteiligung gegeben. Die gegenüber dem 1. Entwurf unveränderten Planteile mit Zielcharakter des 2. Entwurfes sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4a ROG als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu werten. Dies betrifft die nachfolgend dargelegten Ziele, welche im Rahmen des 2. Entwurfes nicht geändert wurden (s.u. 2. Entwurf Mai 2025).

##### Zeichnerische Darstellungen

Neetze wird weiterhin der Status eines Grundzentrums zugewiesen. In Gelb wird das zentrale Siedlungsgebiet dargestellt.

Änderungsbereich 2 grenzt an das zentrale Siedlungsgebiet östlich unmittelbar an. Änderungsbereich 1 grenzt an dieses, getrennt durch die L 221 (Bleckeder Landstraße) nördlich an.

Der Versorgungskern von Neetze wird entlang der L 221 (Bleckeder Landstraße) bis nahe an den Änderungsbereich 2 heran dargestellt.

Die L 221 wird als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt sowie außerdem als Vorranggebiet bedeutsamer Wanderweg „Radfahren“. Auch die Straße Am Kamp wird als Vorranggebiet bedeutsamer Wanderweg „Radfahren“ festgelegt.

In den Änderungsbereich 1 reicht ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen herein. Es wird somit in diesem Bereich nicht weiter ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen Ertragspotentials festgelegt (vgl. Kap. 3.1.1). Dieses beginnt weiter nördlich, wo nach Auswertung der Karte zur Bodenfruchtbarkeit des NIBIS Kartenservers (LBEG 2023) Bodenausprägungen mit hoher Fruchtbarkeit ausgeprägt sind.



Der Landschaftsausschnitt, in dem die Änderungsbereiche liegen, wird nicht weiter als Vorbehaltsgebiet Erholung dargestellt. Auch reicht an Änderungsbereich 1 von Norden nicht weiter ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft heran. Stattdessen wird im Abstand von ca. 800 m zum Änderungsbereich 1 ein Vorranggebiet Windenergienutzung festgelegt.

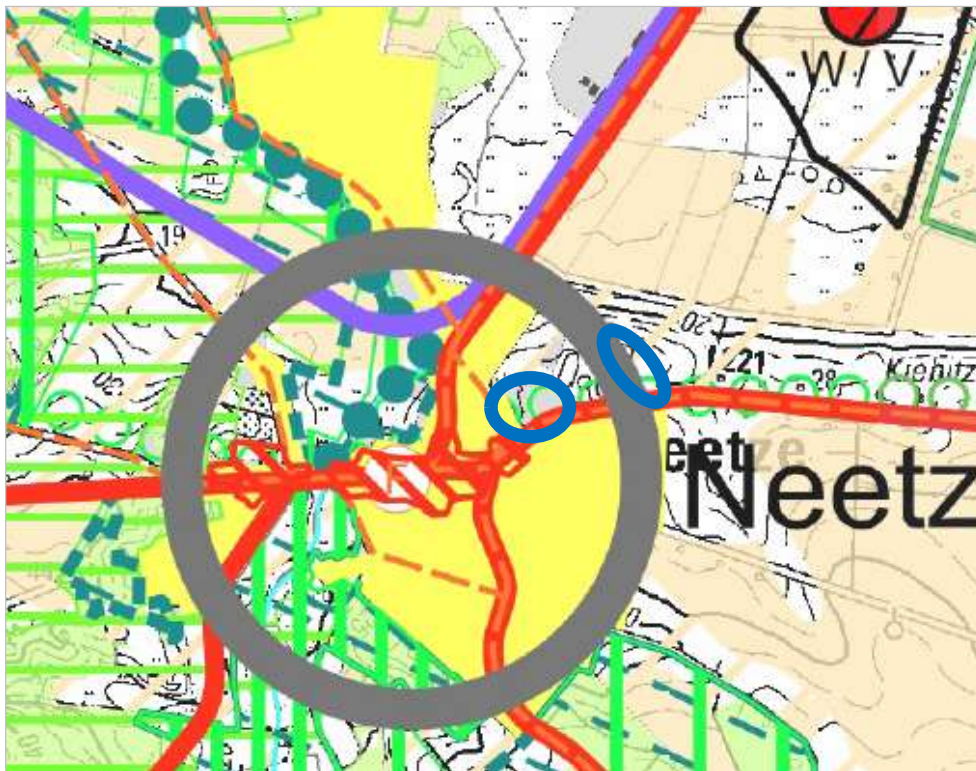
Entlang der L 221 wird weiterhin die Grenze zwischen naturräumlichen Landschaftseinheiten dargestellt. Weitere zeichnerische Festlegungen gibt es nicht.

#### Beschreibende Darstellungen

Als geplanter Grundsatz der Raumordnung sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (2.1.1. 02).

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen (2.11. 05).

Bei der Siedlungsentwicklung sollen kompakte Siedlungsstrukturen geschaffen werden; einer Zersiedelung der Landschaft und einem Zusammenwachsen von Siedlungsteilen soll entgegen gewirkt werden (2.1.1. 06).



**Abb. 4:** Auszug aus dem 1. Entwurf des RROP 2025 Dezember 2022 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung der Lage der Änderungsbereiche (blaue Linien) (ohne Maßstab). Quelle: Landkreis Lüneburg (2023).

Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend, klima- und umweltgerecht sowie unter Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes gestaltet werden. Siedlungsränder sollen durch eine naturnahe Bepflanzung in die Landschaft eingebunden werden (2.1.1. 07).

Im Rahmen der 29. Flächennutzungsplanänderung wird mit den Änderungsbereichen 1 und 2 unter Berücksichtigung des neuen Wohngebiets "Barskamper Weg" südlich der Bleckeder Landstraße das Siedlungsgebiet von Neetze am östlichen Ortseingang kompaktiert werden.

Eine Zersiedelung der Landschaft wird vermieden. Der neu entstehende Siedlungsrand wird durch Bepflanzung in die Landschaft eingebunden. Dies wird bereits durch die Darstellung im Rahmen der 29. Flächennutzungsplanänderung verdeutlicht.

Nach dem Entwurf des RROP 2022 sollen zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen [des Landkreises] in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden. (2.2. 01).

Da der Gebäudebestand der Neetzer Grundschule den Anforderungen an zeitgemäßes Lernen und schulisches Leben nicht mehr gerecht wird, soll an einem neuen Standort ein neues, energieeffizientes, zeitgemäßes Schulgebäude errichtet werden, das eine qualitätsvolle Bildung für die Grundschüler im Einzugsbereich der Samtgemeinde Ostheide sichert. Der neue Standort im Änderungsbereich 1 befindet sich für die aus Neetze stammenden Grundschüler jeweiligen zum Wohnort ortsnah und in zumutbarer Entfernung (Vgl. Kap. 3.3).

Folgende Grundsätze zu Natur und Landschaft sowie zur Landwirtschaft sind im Rahmen der 29. Flächennutzungsplanänderung zu berücksichtigen:

Aufgrund ihrer hohen Bedeutung als Lebensraum und für den Biotopverbund sollen Alleen, Baumreihen, Hecken, Feldgehölze, Wallhecken und Säume an Wegen, Gewässern und Gehölzen erhalten und entwickelt werden (3.1.2 05). Dem wird bereits durch Darstellung einer Grünfläche im Änderungsbereich 2 Rechnung getragen.

Die in der zeichnerischen Darstellung als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft – auf Grund besonderer Funktionen festgelegten Gebiete sollen aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, das Landschaftsbild und die Kulturlandschaft sowie als Beregnungsflächen mit Bedeutung für den Hackfrüchteanbau gesichert werden (3.2.1. 03). Im Änderungsbereich 1 kann keine besondere Eignung für Arten- und Lebensgemeinschaften festgestellt werden. Es handelt sich auch nicht um Beregnungsflächen für den Hackfruchtanbau. Der Änderungsbereich liegt am Ortsrand von Neetze und ist somit aufgrund seiner Lage von Bedeutung für das Landschaftsbild. Zu berücksichtigen ist, dass die große ungegliederte Ackerfläche, zu der Änderungsbereich 1 gehört, im Landschaftsrahmenplan (Kapitel 3.2) zu einem Gebiet mit Erfordernissen der Strukturanreicherung und Förderung der Strukturvielfalt gerechnet wird. Landschaftsbildanreichernde Strukturen fehlen hier somit bisher. Sie können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

Die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Vorranggebiete Windenergienutzung (s.o.) mit Ausschlusswirkung sind für die Errichtung und Nutzung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen zu sichern. Andere raumbedeutsame Nutzungen, die der Windenergie entgegenstehen, sind in den Vorranggebieten Windenergienutzung nicht zugelassen. Außerhalb der in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Vorranggebiete Windenergienutzung mit Ausschlusswirkung ist der Bau von raumbedeutsamen Windenergieanlagen im Planungsraum Landkreis Lüneburg ausgeschlossen (4.2.1. 03, Ziel). Bei der Nutzung von Windenergie soll auf eine minimierte Belastung der Bevölkerung geachtet werden (4.2.1 06).

Gemäß der Begründung zum Entwurf des RROP 2022 ist ein Schutzabstand von mindestens der 2-fachen Anlagenhöhe gegenüber WEA einzuhalten, um unzumutbare bedrängende Wirkungen für Ortslagen mit Wohnnutzung zu vermeiden. Bei Annahme einer Anlage mit einer Gesamthöhe von 200 m ist demnach ein Schutzabstand von mind. 400 m, ausgehend vom Mastfuß, erforderlich. Die 400 m Abstand umfassende harte Ausschlusszone ist dennoch nur eine Regelvermutung, bei der allerdings nur in sehr wenigen Fällen ein Unterschreiten denkbar ist. Außerdem muss aufgrund der Emissionscharakteristik moderner WEA bei Abständen unter 300 m zu Ortslagen oder im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichen in jedem Fall von einer Überschreitung der geltenden Immissionsgrenzwerte ausgegangen werden.

Da die südliche Grenze des Vorranggebietes ca. 800 m nördlich des Änderungsbereiches 1 liegt, ist davon auszugehen, dass die Schutzabstände eingehalten werden.

Der Ausbau und die Nutzung solarer Strahlungsenergie sollen flächensparend und bevorzugt im Innenbereich erfolgen und dabei durch eine geeignete Bauleitplanung unterstützt werden.



Der Ausbau von Freiflächensolaranlagen soll freiraumschonend und raumverträglich erfolgen (4.2.1 08).

Die Erdwärmenutzung (Geothermie) soll, soweit hydrogeologisch günstig sowie wasserrechtlich zulässig, ausgebaut werden (4.2.1 09).

Um den Anforderungen an eine energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung gerecht zu werden, sollen lokale und regionale Energieversorgungskonzepte angestrebt werden. Die Möglichkeiten und Potenziale zur Energieeinsparung und effizienten Energienutzung sollen identifiziert und verstärkt genutzt werden. (4.2.1 10).

Im Rahmen der Planung eines neuen Grundschulstandortes in Verbindung mit dem Standort der neuen Ortsfeuerwehr und der Sporthalle sollen die Potenziale zur Energieeinsparung und effizienten Energienutzung im Sinne einer energieeffizienten und klimagerechten Siedlungsentwicklung voll ausgeschöpft werden. Am Ortsrand von Neetze lassen sich dabei auch Erdwärme- oder Photovoltaikpotentiale einbeziehen.

#### **4.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm 2025 – 2. Entwurf Mai 2025**

Aktuell befindet sich der 2. Entwurf der Neuaufstellung des Raumordnungsprogramms 2025 in der Abwägung.

Die gegenüber dem 1. Entwurf veränderten Planteile mit Zielcharakter des 2. Entwurfes sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4a ROG noch nicht als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu werten.

##### Zeichnerische Darstellung

Der zeichnerischen Darstellung der Änderungskarte 1 ist zu entnehmen, dass in einer Entfernung von etwa 300 m per Luftlinie nordwestlich der Änderungsbereiche ein Vorbehaltsgebiet Bahnstation ergänzt wird. Es befindet sich im Bereich des aktuell nicht betriebenen Bahnhaltepunktes der Bahnstrecken Lüneburg- Bleckede an der Bahnhofsstraße und wird von der vorliegenden Planung nicht berührt.

Gemäß der beschreibenden Darstellung sollen die in der zeichnerischen Darstellung als Vorbehaltsgebiet Bahnstation festgelegten Bahnstationen an den Bahnstrecken Lüneburg - Bleckede für eine Reaktivierung der Bahnstrecken gesichert werden.

Nordöstlich des Änderungsbereiches 1 wird ein etwa 800 m entfernt liegendes Vorranggebiet Windenergienutzung gestrichen. Somit entfallen die von diesem Gebiet potentiell auf den Änderungsbereich einwirkenden Immissionen.

In den weiteren Änderungskarten des 2. Entwurfs befinden sich keine Änderungen, die in der näheren Umgebung der Änderungsbereiche liegen.

##### Beschreibende Darstellungen

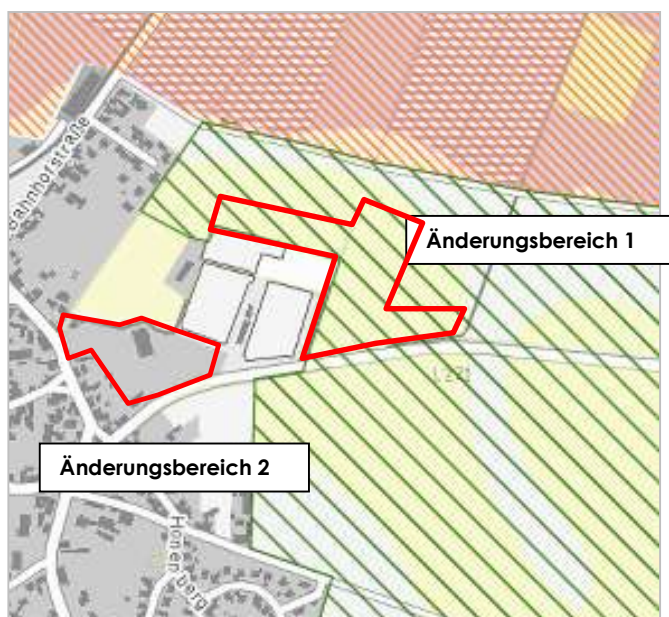
„Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll eine Hochwasserminimierung angestrebt werden, zu der auch die ortsnahe Niederschlagsversickerung gehört. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens erhalten werden“ (3.2.4 05).

Im Änderungsbereich 1, wo parallel bereits die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Neetze durchgeführt wird, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine ortsnahe Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen. Da teilweise Bodenverhältnisse mit schlechter Sickerfähigkeit anstehen, wird eine angemessene Rückhalte- und Versickerungsfläche festgesetzt, die dem Schutz vor Überflutungen und Hochwasser dient.

Weitere Änderungen innerhalb des 2. Entwurfs des RROP 2025 betreffen nicht die vorliegende Planung.

## 4.2 Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Lüneburg 2017 (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan ist ein nicht abstimmungspflichtiger Fachplan. Er stellt jedoch eine wichtige Abwägungsgrundlage zur Landschafts- und Raumplanung dar.



**Abb. 5:** Auszug zeichnerische Darstellung Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2017, Zielkonzept, Geoportal Landkreis Lüneburg (ohne Maßstab)

Im Änderungsbereich 1 für Grundschule, Sporthalle und Feuerwehr wird als Ziel „Erhaltung von Boden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit für die ackerbauliche Nutzung“ farblich gelb dargestellt. Nach Auswertung des Niedersächsischen Bodeninformationssystems, Karte Bodenfruchtbarkeit ist jedoch nur eine mittlere Bodenfruchtbarkeit ausgebildet (LBEG 2022). Außerdem ist Änderungsbereich 1 randlich Teil eines größeren Gebietes mit Erfordernissen der Strukturanreicherung und Förderung der Strukturvielfalt „SF 02“ (grüne Schraffur).

Die konkreten Zielstellungen gemäß dem Maßnahmendatenblatt sind

- Entwicklung naturnaher Landschaftselemente
- Entwicklung des Landschaftsbilds/ Förderung der Erholungsnutzung
- Reduzierung der Winderosion (empfindlicher Bereich hinsichtlich der Winderosionsgefahr).

Als Maßnahmen mit hoher Priorität (1) werden u.a. Maßnahmen aufgeführt:

- Erhaltung und Entwicklung extensiv bzw. ungenutzter Saumstrukturen
- Entwicklung von artenreichen Ackerrandstreifen, mind. 3 m Breite
- Anlage von einjährigen und mehrjährigen Blühstreifen (bspw. angrenzend an bestehende Hecken) mind. 5 m Breite

Im Maßnahmendatenblatt wird ausgeführt, dass eine Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen (bspw. bei erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds) möglich ist.

Für Änderungsbereich 1 wird keine hohe Wertigkeit des Landschaftsbildes dargelegt. Er gehört zu unzerschnittenen, verkehrsarmen Landschaftsräumen der 2. Kategorie (5 bis 10 km<sup>2</sup>).

Für Änderungsbereich 2 werden keine Ziele vorgegeben. Er wird aufgrund seiner Lage offenbar als Teil des Siedlungsbereiches bewertet.

### 4.3 Standortkonzept Grundschule, Sporthalle, Feuerwehr Neetze

Für die Planung des neuen Grundschulstandortes unter Berücksichtigung der Ansiedlung eines neuen Feuerwehrstandortes und der Neuplanung einer Sporthalle wurde auf Anforderung des Landkreises Lüneburg ein Standortkonzept erarbeitet (Samtgemeinde Ostheide, 2023).



**Abb. 6:** Standortkonzept Grundschule, Sporthalle Feuerwehr Neetze, Titelblatt, Samtgemeinde Ostheide 2023, (ohne Maßstab).

Im Rahmen des Standortkonzeptes wird Änderungsbereich 1 mit zwei alternativen Grundschulstandorten sowie dem aktuellen Standort verglichen. Nach Auswertung der Vorgaben der Regionalen Raumordnung, des Landschaftsrahmenplans sowie der Berücksichtigung der Lage der Alternativstandorte im Siedlungsgebiet von Neetze in Bezug auf den aktuellen Schulstandort (Analyse der Schulwege unter Berücksichtigung der Siedlungsentwicklung) wird Änderungsbereich 1 gegenüber den beiden Alternativstandorten der Vorzug gegeben.

Unter dem Aspekt der Innenentwicklung wäre der aktuelle Grundschulstandort zu bevorzugen. Der überwiegende Gebäudebestand stammt jedoch aus den 1950er und 1960er Jahren und ist in einen energetisch schlechten baulichen Zustand. Eine energetische Sanierung der Altbauten müsste ohnehin vorgenommen werden. Die Bestandsgebäude weisen zudem eine eingeschränkte Barrierefreiheit auf, die aufgrund unterschiedlicher Höhenlagen schwer herzustellen ist. Sie erfüllen außerdem nicht die Anforderungen an Ganztagsbetreuung und weisen kein an aktuelle Unterrichtsmethoden angepasstes Raumkonzept auf. Erforderliche Umbaumaßnahmen oder der Komplettabriss und Neuaufbau vor Ort (gemäß einer vorliegenden Machbarkeitsstudie) würden Interimslösungen für die gesamte Grundschule (Containernutzung) erfordern.

Dies berücksichtigend kommt dem Neubau eines energieeffizienten Gebäudes, welches den Anforderungen an die Ganztagsbetreuung und aktuelle Unterrichtsmethoden gerecht wird, im Änderungsbereich 1 ein Vorteil zu, wenn auch Flächen im bisherigen Außenbereich neu in Anspruch genommen werden müssen.

An einem Neustandort kann der Einsatz regenerativer Energien besser geplant und bemessen werden, ggf. auch unter Einbeziehung von Freiflächenpotentialen. In einer vorliegenden

Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudien zur Grundschule Neetze (Samtgemeinde Ostheide 2021) ist bisher in die Bewertungen nur KfW 55-Standard einbezogen worden.

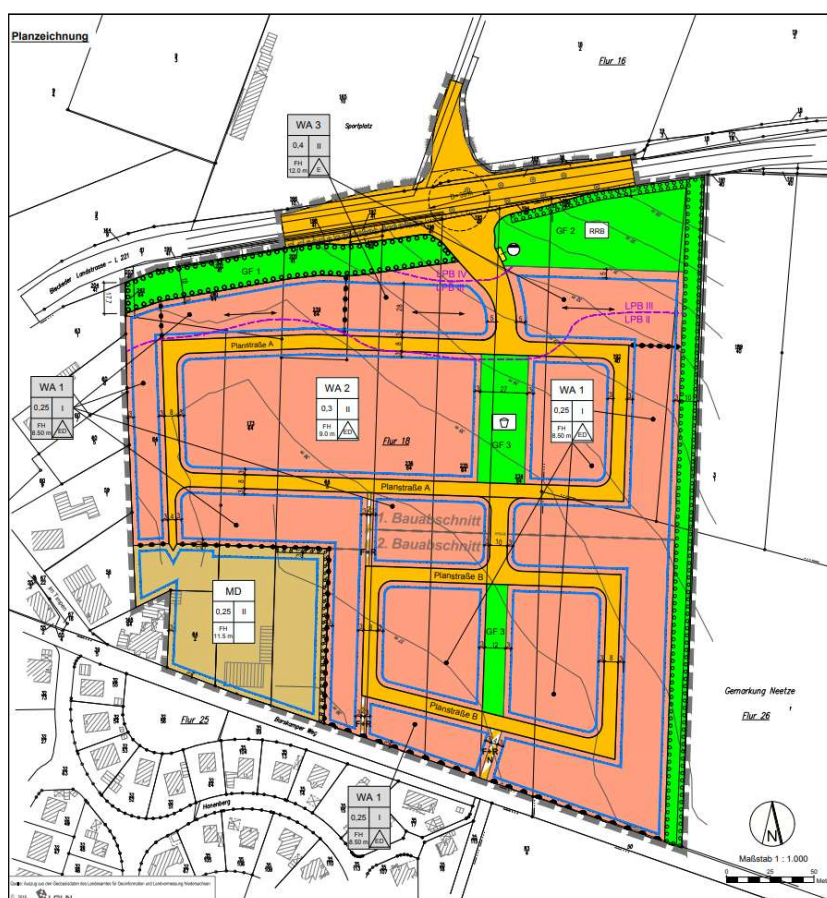
#### 4.4 Flächennutzungsplan

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan stellt für beide Änderungsbereiche Flächen für die Landwirtschaft dar. Das zwischen den Änderungsbereichen liegende Jahnstadion mit zwei Fußballplätzen sowie dem Vereinsheim wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ dargestellt. Südlich der L 221 und der Änderungsbereiche wird eine Wohnbaufläche dargestellt. Hier entwickelt sich aktuell das neue Baugebiet „Barskamper Weg“. Randlich werden 10 m breite Grünflächen dargestellt, die der Eingrünung des Gebietes dienen. Westlich an Änderungsbereich 2 angrenzend wird Dorfgebiet dargestellt. In dem Bereich grenzt das Altdorf von Neetze (Straße „Am Kamp“) an. Nördlich der Änderungsbereiche sowie östlich von Änderungsbereich 1 liegen Flächen für die Landwirtschaft.

#### 4.5 Bebauungspläne

##### 4.5.1 Bebauungsplans Neetze Nr. 13 „Barskamper Weg“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Neetze Nr. 13 „Barskamper Weg“, welcher 2019 rechtswirksam wurde, reicht mit einer nördlich festgesetzten Straßenverkehrsfläche in den Änderungsbereich 1 hinein. Diese Festsetzung betrifft die Verkehrsfläche im Bereich des neu errichteten Kreisverkehrsplatzes mit der Anbindung für das Jahnstadion und den Änderungsbereich 1.



**Abb. 7:** Auszug Planzeichnung Bebauungsplan Gemeinde Neetze Nr. 13 „Barskamper Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften 2019 (ohne Maßstab)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden weit überwiegend Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, im Südwesten angrenzend an den Barskamper Weg, der bestehenden Nutzung

entsprechend, eine Dorfgebietsfläche, randlich im Osten und Norden sowie außerdem als zentraler Grünzug werden Grünflächen festgesetzt.

Im Rahmen der 29. Änderung wird der durch den Bebauungsplan Nr. 13 entwickelte Siedlungsbereich von Neetze nach Norden durch Darstellung des Änderungsbereiches 1 abgerundet und hier Gemeinbedarfsnutzungen angeordnet, die auch den Bewohnern des neuen Baugbietes dienen. Änderungsbereich 2 trägt zur Kompaktierung des Siedlungsbereiches bei, indem hier Siedlungsbereiche verbunden werden.

#### **4.5.2 Bebauungsplan Neetze Nr. 15 „Am Sportplatz“ mit 1. Änderung Bebauungsplan „Barskamper Weg“**

##### Fläche für den Gemeinbedarf

Parallel zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Ostheide wird für den Änderungsbereich 1 der Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Sportplatz“ mit 1. Änderung des Bebauungsplanes „Barskamper Weg“ aufgestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden des Änderungsbereiches 1 eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt, um dort den Standort für eine neue Grundschule und eine Sporthalle zu ermöglichen. Dafür werden Flächen nördlich des Jahnstadions sowie die große nordöstliche Teilfläche vom Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen.

Die Zweckbestimmung "Feuerwehr" wird einer südlich abgeteilten Fläche für den Gemeinbedarf zugeordnet, die unmittelbar an die L 221 angrenzt.

In dem Bebauungsplan werden die Maße der baulichen Nutzung geregelt. Für beide Flächen für den Gemeinbedarf wird eine GRZ von 0,4 zugelassen und deren Überschreitung durch Grundfläche von Nebenanlagen um 50%.

Die Zahl der Vollgeschosse wird begrenzt. Für die Nördliche Fläche wird die maximale bauliche Höhe für Grundschule und Sporthalle auf 12 m begrenzt, für die südliche Fläche die maximale bauliche Höhe für ein Feuerwehrgebäude auf 10 m.

Die Baufelder werden jeweils großzügig festgesetzt, um eine flexible bauliche Ausschöpfung zu ermöglichen. Gegenüber der L 221 wird die Baugrenze so festgesetzt, dass die Anbauverbotszone berücksichtigt wird.

##### Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den südlichen Kreisverkehrsplatz im Zuge der L 221. Die in das Plangebiet einbezogenen Teile des Kreisverkehrs sowie der L 221 sind als Straßenverkehrsfläche bereits Teil des Bebauungsplanes „Barskamper Weg“ und werden im Rahmen des hiermit vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 15 einbezogen bzw. erweitert, um den Erschließungsanforderungen des Plangebietes gerecht zu werden.

Auch der an die festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf angrenzende Bereich der L 221 bis zur Mitte der Fahrbahn wird mit in den Geltungsbereich einbezogen.

##### Bauverbotszone, Baubeschränkungszone

Das Plangebiet grenzt an die L 221 von ca. Abschnitt 62, Station 432 bis Abschnitt 65, Station 89 außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze an. Die Bauverbotszone im Abstandsbereich von 20 m zur Fahrbahnkante der L 221 wird berücksichtigt, indem die südliche Baugrenze im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ entsprechend abgerückt wird.

##### Regelung von Ein- und Ausfahrten

Entlang der südlichen Grenze der Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" mit dem Grundstück der L 221 wird außerdem ein Bereich ohne Ausfahrten festgesetzt. In diesem Bereich, unmittelbar vor dem Kreisverkehrsplatz, ist eine Bushaltestelle angeordnet. Für eine Ausfahrt vom Feuerwehrstandort direkt auf die L 221 wird der östlichste Abschnitt freigehalten.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen

Zwischen den nördlich und südlich liegenden Flächen für den Gemeinbedarf wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ sowie „Haltestelle“ festgesetzt. Sie dient der Bereitstellung von Parkplätzen für Lehrende, Mitarbeitende und Eltern der geplanten Grundschule während des Schultages sowie außerdem für die Nutzenden der westlich angrenzenden Sportanlagen im Rahmen des Vereinssports.

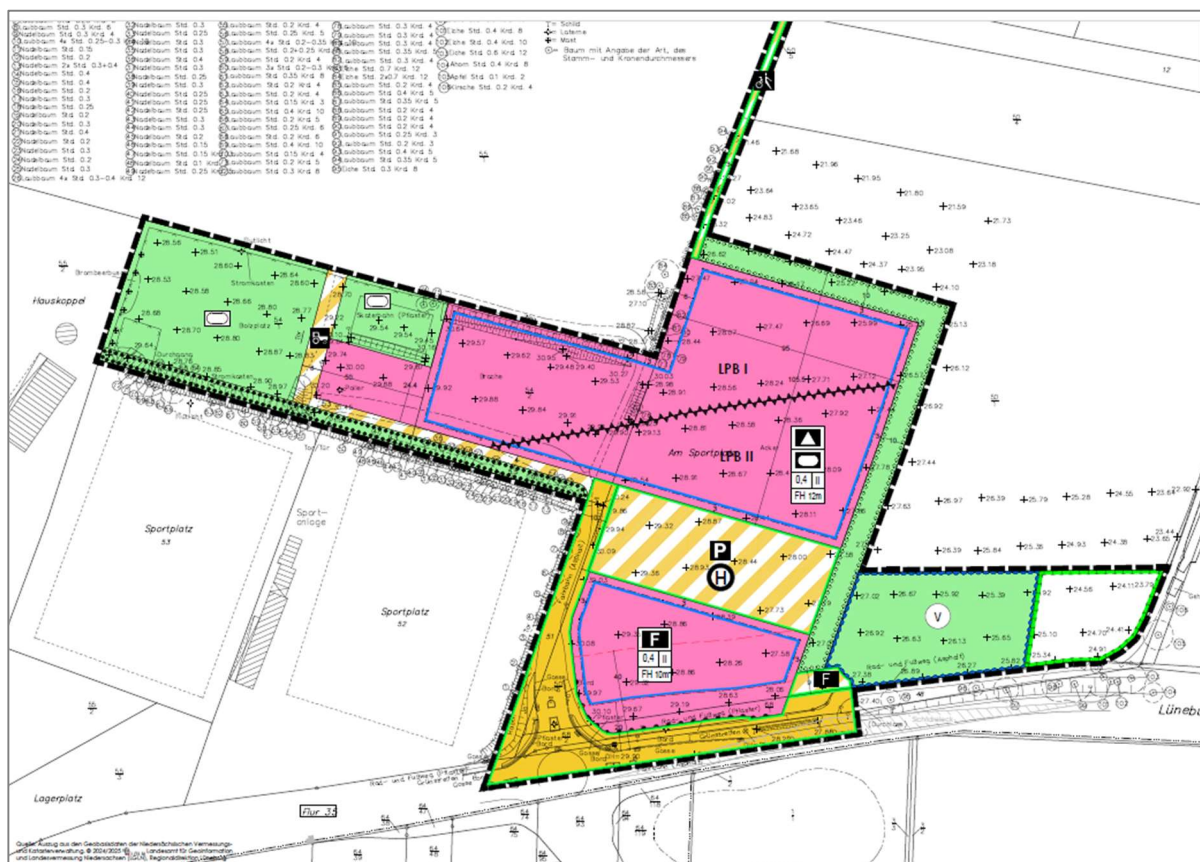
Zudem ermöglicht die Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung „Haltestelle“ den Bau von 3 Bushaltestellen für den Halt der Schulbusse, welche Grundschul Kinder aus anderen Ortsteilen nach Neetze bringen und abholen sowie die Unterbringung einer angemessenen Buswendeanlage.

Nördlich entlang der Grenze des Jahnstadions wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Verkehr“ festgesetzt. Diese dient der Gewährleistung der Erreichbarkeit der westlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Halle und Lagerflächen. Sie wurde mit dem landwirtschaftlichen Betrieb vereinbart.

Im Norden des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ festgesetzt. Sie dient einer fußläufigen Wegeverbindung für die bessere Erreichbarkeit des neuen Grundschulstandortes aus dem nördlichen Siedlungsgebiet von Neetze (.

Im Südosten wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Feuerwehrausfahrt“ festgesetzt. Diese dient der schnellen Ausfahrt von Feuerwehrfahrzeugen im Einsatzfall

In der Planzeichnung des Bebauungsplans werden als Darstellung ohne Normcharakter die im Bereich der Feuerwehrausfahrt zu berücksichtigenden Sichtdreiecke dargestellt.



**Abb.8:** Auszug dem Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplans Gemeinde Neetze Nr. 15 „Am Sportplatz“ mit 1. Änderung des Bebauungsplanes „Barskamper Weg“ (ohne Maßstab)



### Öffentliche Grünfläche Sport

Nordwestlich an das Jahnstadion anschließend werden ein vorhandener Bolzplatz sowie eine Skateranlage in die Festsetzung als Öffentliche Grünflächen "Sport" einbezogen. Im Bereich der Flächen wird außerdem ein Basketballfeld geplant.

### Öffentliche Grünflächen/ Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Grünordnung

Entlang der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze wird die bereits im Rahmen der 29. F-Planänderung bereits dargestellte 10 m breite Grünfläche „Abschirmgrün“ als eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Textlich wird die Anpflanzung von dichten 6-reihigen Strauch-Baumhecken festgesetzt.

Es wird außerdem festgesetzt, dass die Fläche so zu profilieren ist, dass sie das anfallende Oberflächenwasser der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche auffangen kann (vgl. Kap. 5.8).

Zudem wird entlang der Grenze der Sportanlagen des Jahnstadions eine Erhaltungsfläche für Bestandsgehölze festgesetzt.

Im Südosten, angrenzend an die L 221 wird das Plangebiet um eine öffentliche Grünfläche „Versickerungsfläche“ ergänzt, die eine Doppelfestsetzung als Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses erhält.

Die vorgelegte Baugrunderkundung (BfB, 2025) hat ergeben, dass in weiten Teilen des Plangebietes undurchlässige Bodenschichten anstehen, die keine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vor Ort im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf zulassen. Im Rahmen der Erweiterung der Baugrunderkundung wurde daraufhin ermittelt, dass weiter südöstlich, wo nun die Grünfläche „V“ festgesetzt wird, bessere Bodenverhältnisse bestehen, die eine Versickerung des Oberflächenwassers zulassen (vgl. auch Kap. 5.9).

### Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Wirkungsbereich des Verkehrslärms, ausgehend von der L 221, aber auch von den geplanten Verkehrsanlagen innerhalb des Plangebietes wirkt Lärm auf die schutzbedürftige geplante Grundschule ein.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“, „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird die maßgebliche Außenlärmbelastung unter Beachtung der Beurteilungspegel tags nach der DIN 4109 zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämmung zeichnerisch festgesetzt (Lärmpegelbereiche I und II). Zudem werden textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen.

### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Östlich, an die öffentliche Grünfläche „V“ angrenzend wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Es wird die Entwicklung einer mehrjährigen Blühbrache sowie einer randlich zum Weg abschirmenden Hecke festgesetzt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird für die vollständige Kompensation der Eingriffe in die Umweltbelange im Plangebiet eine weitere, externe Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich.

Dafür kommt die Inanspruchnahme einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche in Betracht, um auf der Fläche eine randliche Strauch-Baumhecke anzupflanzen und die Fläche darüber hinaus durch Einsaat einer Regiosaatgutmischung in ein artenreiches, extensives Grünland umzuwandeln.

## 5 Darstellungen der 29. Flächennutzungsplanänderung

### 5.1 Änderungsbereich 1: Fläche für den Gemeinbedarf und Grünfläche Sport

#### Fläche für den Gemeinbedarf

Im Änderungsbereich 1 wird eine Fläche für den Gemeinbedarf zur Unterbringung des neuen Grundschulstandortes sowie der Sporthalle und eines neuen Feuerwehrstandortes dargestellt. Auch die zugehörigen Nebenanlagen, insbesondere ein angemessener Haltebereich für die Schulbusse sowie angemessene Stellplatzflächen für die unterzubringenden Nutzungen, inklusive des bisherigen Sportbetriebes im Bereich des westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Jahnstadions sind unterzubringen.

#### Grünflächen

Außerdem wird die im Bereich des Jahnstadions dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ im Nordwesten zur Aufnahme eines Bolzplatzes sowie einer Skateranlage erweitert. In diesem Bereich ist auch ein Basketballfeld geplant.

Nach Osten und Norden gegenüber der angrenzenden freien Landschaft wird ein 10 m breiter Grünstreifen mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ dargestellt. Damit wird dem Ziel der Raumordnung 3.1.1. 06 Rechnung getragen, eine ausreichende Grüngestaltung der Ortsränder zu sichern und zu entwickeln.

Im Südosten des Änderungsbereiches wird im Entwurf der 29. Änderung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerung“ ergänzt. Dort wird im Rahmen des parallel durchgeführten Bauleitplanverfahrens der Gemeinde Neetze eine Versickerungsfläche festgesetzt, da im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf die ermittelten Bodenverhältnisse eine Versickerung dort nicht zulassen.

#### Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Östlich angrenzend an die vorab beschriebene Versickerungsfläche wird, bis an einen landwirtschaftlichen Weg heranreichend eine kleine Restfläche als Fläche für Maßnahmen festgesetzt, um dort bereits einen Anteil der erforderlichen Kompensation für die Eingriffe in die Umweltbelange unterzubringen, die im Rahmen der Bauleitplanung resultieren.

### 5.2 Änderungsbereich 2: Dorfgebiet, Grünfläche

Im Änderungsbereich 2 wird ein Dorfgebiet dargestellt und damit das westlich angrenzend bereits dargestellte Dorfgebiet im Bereich der Straße „Am Kamp“ nach Osten bis an die Sportanlage heran erweitert. Dabei werden im Nordwesten und Südwesten des Änderungsbereiches zwei Bestandsgrundstücke einbezogen, welche zum Wohnen genutzt werden. Im zentralen Bereich wird eine Halle mit angrenzenden Fahr- und Lagerflächen einbezogen, die bisher im Rahmen der landwirtschaftlichen Privilegierung im Außenbereich genutzt wird. Durch die Darstellung als Dorfgebiet kann die Fläche einer dorfgebietstypischen Nutzung zugeführt werden.

Entlang der Bleckeder Landstraße (L 221) ist ein dichter Baumbestand ausgeprägt. Dieser wird in eine Grünflächendarstellung einbezogen, um ihn perspektivisch zu sichern.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass auf dem Flurstück 55/2, Flur 35, Gemarkung Neetze, entlang dessen nordöstlichen Grenze zum Flurstück 53 (Jahnstadion), eine in der Baugenehmigung für ein landwirtschaftliches Gebäude festgelegte Kompensationsfläche (Strauchhecke) zu sichern ist. Diese Fläche ist nur ca. 5,5 m breit. Sie wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kompensationsfläche in die 29. Änderung des Flächennutzungsplans einbezogen.

## 6 Nachrichtliche Übernahmen

### 6.1 Bauverbotszone

Änderungsbereich 1 grenzt an die L 221 von ca. Abschnitt 62, Station 432 bis Abschnitt 65, Station 89 außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze an.

Gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz ist die Errichtung von Hochbauten entlang einer Landstraße, wie der angrenzenden L 221, außerhalb von Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen am äußeren für den Kraftverkehr bestimmten Fahrbahnrand, nicht zulässig. Bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, dürfen zudem nicht errichtet werden.

Die Bauverbotszone wird als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung der 29. Änderung aufgenommen.

### 6.2 Baubeschränkungszone

Die Baubeschränkungszone der L 221 betrifft das Gebiet in einer Entfernung bis zu 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Sie gilt es zu berücksichtigen. Sie wird nicht zeichnerisch übernommen.

## 7 Weitere Angaben

### 7.1 Ver- und Entsorgung

Die Zuständigkeiten für die Ver- und Entsorgung verteilen sich wie folgt:

Energieversorgung mit Strom und Erdgas	Avacon AG
Trink- und Brauchwasserversorgung	Wasserbeschaffungsverband Lüneburg-Süd
Löschwasserversorgung	Samtgemeinde Ostheide
Schmutzwasserentsorgung	Samtgemeinde Ostheide
Abfallentsorgung	GfA Lüneburg – gkAöR
Versorgung mit Telekommunikationsanschluss / Telefondienst	Deutsche Telekom AG

**Tabelle 1:** Zuständigkeit der Ver- und Entsorgung

### 7.2 Verkehr-, Erschließung

#### Änderungsbereich 1

Der Änderungsbereich 1 wird durch eine direkte Anbindung an einen neu eingerichteten Kreisverkehrsplatz angebunden. Außerdem wird in der verbindlichen Bauleitplanung eine direkte Ausfahrt vom Feuerwehrstandort auf die L 221 festgesetzt, die im Einsatzfall in Anspruch genommen werden soll.

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans werden Verkehrsflächen verbindlich festgesetzt (vgl. Kap. 4.5.2). Auch werden Ein- und Ausfahrten geregelt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 29. Flächennutzungsplanänderung hat die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zur Abschätzung der verkehrlichen Wirkungen der Bauleitplanung ein Verkehrsgutachten gefordert. Es sollte geprüft werden, ob der Kreisverkehr das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen leistungsfähig aufnehmen kann. Weiterhin sollte der fußläufige Verkehr von und zur Grundschule betrachtet werden.

## Teil I Allgemeine Begründung

Im Mai 2024 wurde die Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 15 von der Ingenieurgemeinschaft Dr. -Ing. Schubert vorgelegt, welche Anlage zur Begründung ist. Als Grundlage der Untersuchung ist eine Verkehrszählung am Kreisverkehr L 221 / Bockholz / Zufahrt Sportanlagen durchgeführt worden.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass das Verkehrsaufkommen des Bebauungsplangebiets vom angrenzenden Straßennetz und dem Kreisverkehr an der L 221 verträglich aufgenommen werden kann. Für die Belastungen in den Spitzenstunden am Morgen und am Nachmittag wurde ein Verkehrsablauf der Qualitätsstufe „A“ ermittelt. Das bedeutet, dass die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren kann und die Wartezeiten sehr gering sind.

Der fußläufige Schülerverkehr in und aus Richtung Neetze kann den Änderungsbereich 1 weitgehend konfliktfrei erreichen, wenn ein Gehweg auf der westlichen Seite der erschließenden Straße realisiert und die Zuwegung nördlich der Parkplatzzufahrten der Schule und der Feuerwehr liegen wird. Der Schülerverkehr in und aus Richtung „Am Bockholz“ muss die L 221 queren. Hierfür steht am Kreisverkehr eine Mittelinsel als Querungshilfe zur Verfügung. In der Verkehrsuntersuchung wird ausgeführt, dass aufgrund der Außerortslage des Kreisverkehrsplatzes die Anordnung eines Fußgängerüberwegs („Zebrastrifens“) derzeit nicht zulässig ist. Es wird die Beurteilung vorgenommen, dass das geringe Geschwindigkeitsniveau an Kreisverkehren jedoch in der Regel gefahrlose Querungen ermöglicht. Mit dem Straßenbaulasträger und den Verkehrsbehörden war zu erörtern, welche Möglichkeiten für eine Optimierung der Querungssituation in und aus Richtung „Am Bockholz“ gesehen werden und umsetzbar sind.

Die Querung soll auf der Westseite des Kreisverkehrsplatzes erfolgen, wo im Zuge der Erschließungsplanung ein in das Plangebiet führender 2,5 m breiter Fuß- und Radweg geplant wird.

#### Änderungsbereich 2

Der Änderungsbereich 2 wird bereits über eine Zufahrt von der Straße Am Kamp erschlossen, ein südwestlich eingeschlossenes Wohngrundstück über die Bleckeder Landstraße. Der Änderungsbereich liegt gegenüber der Bleckeder Landstraße oberhalb einer Böschung, die im Rahmen einer Erschließung überwunden werden müsste.

### **7.3 Bodendenkmalpflege**

Im Bereich des Geltungsbereiches der 29. Änderung des Flächennutzungsplans liegen archäologischen Fundstellen. Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen.

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht ist es daher erforderlich, den Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden. Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt. Eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung umfasst die Genehmigung (§ 10 Abs. 4 NDSchG).

Bau- und andere Genehmigungen dürfen daher nur nach vorheriger Beteiligung der UDSchB im jeweiligen Genehmigungsverfahren erteilt bzw. jegliche Erdarbeiten erst nach Genehmigung durch die UDSchB begonnen werden.

Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den parallel aufgestellten Bebauungsplan der Gemeinde Neetze aufgenommen.



**7.4 Städtebauliche Werte**

<b>Darstellungen</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
<b>Änderungsbereich 1</b>	<b>37.600</b>
Flächen für den Gemeinbedarf „Schule / Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Feuerwehr“	23.790
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	1.630
Grünfläche „Sportplatz“	6.235
Grünfläche „Versickerungsfläche“	3.330
Grünflächen „Abschirmgrün“	2.615
<b>Änderungsbereich 2</b>	<b>21.230</b>
Dorfgebiet	19.200
Grünflächen „Abschirmgrün“	2.030
<b>Geltungsbereich der 29. Flächennutzungsplanänderung insgesamt</b>	<b>58.830</b>

**Tabelle 2:** Städtebauliche Werte in den Änderungsbereichen 1 und 2

## **Teil II Umweltbericht**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung der Flächennutzungsplanänderung und der damit verfolgten Ziele**

Im Änderungsbereich 1 plant die Samtgemeinde Ostheide einen neuen Grundschulstandort sowie Feuerwehrstandort. Der Standort des bisherigen Feuerwehrhauses ist für ein zeitgemäßes Feuerwehrhaus nicht mehr angemessen. Angemessene Erweiterungen des bestehenden Feuerwehrhauses am bisherigen Standort sind nicht möglich. Mittels eines Standortkonzeptes wurde ein zukunftsfähiger Standort der neuen Grundschule mit einer Sporthalle ermittelt. Dieser befindet sich im Osten von Neetze nördlich angrenzend den Kreisverkehr der L 221 sowie das Baugebiet des Bebauungsplan Nr. 13 „Barskamper Weg“ und östlich angrenzend an das Jahnstadion.

Außerdem wird als Änderungsbereich 2 eine Dorfgebietsdarstellung westlich des Jahnstadions in die 29. Änderung aufgenommen, auf der teilweise bereits dorfgebietstypische Nutzungen vorhanden sind, die erweitert werden sollen.

#### **1.2 Umfang und Bedarf an Grund und Boden**

##### Änderungsbereich 1

Der Änderungsbereich 1 der 29. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 3,76 ha. Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ „Feuerwehr“ mit einer Größe von 2,38 ha. Zudem werden Grünflächen zur Eingrünung des Änderungsbereiches sowie zur Versickerung von Oberflächenwasser und eine Maßnahmenfläche mit einer Gesamtfläche von 1,38 ha dargestellt.

##### Änderungsbereich 2

Der Änderungsbereich 2 umfasst eine Dorfgebietsfläche von 1,9 ha. Ein Großteil des Änderungsbereiches wird bereits als landwirtschaftlicher Betriebsstandort sowie zum Wohnen genutzt. Eine Fläche mit einer Größe von 0,2 ha wird als Grünfläche dargestellt. Auf dieser Fläche befinden sich erhaltenswerte Gehölze. Als potentielle, neu zum dörflichen Wohnen genutzte Teilfläche kommt eine Gesamtfläche von 0,43 ha in Betracht.

#### **1.3 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planung**

##### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Das EAG Bau aus dem Jahre 2004 diene der Umsetzung der „Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme“ sowie der „Richtlinie 2003/35/EG über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme“. Folge der Änderung des Baugesetzbuchs war insbesondere die Einführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung und damit eine grundlegende Änderung der Vorschriften über die Aufstellung der Bauleitpläne.

Die Ziele des Umweltschutzes werden insbesondere in den §§ 1 (5 und 6) sowie 1a des BauGB abgeleitet.

Gem. § 1 (5) BauGB wird angestrebt, dass die städtebauliche Entwicklung dem Prinzip der Nachhaltigkeit gerecht wird. Hier heißt es: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Der Mensch, seine Sicherheit und seine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfahren gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB besondere Berücksichtigung.

Nach Nr. 5 ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Gemäß Nr. 7 sollen bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. Dazu zählen gemäß der Novelle des BauGB vom 04.05.2017 auch die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d (Umweltbelange und Wechselwirkungen).

§ 1 a BauGB fordert ergänzend den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden: „Dabei sind ... Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.“

Diese Grundsätze und Ziele des Baugesetzbuches werden der Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichtes zugrunde gelegt.

Weitere zu berücksichtigende Ziele des Umweltschutzes werden aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG), dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) sowie dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) abgeleitet. Aus diesen Gesetzen werden genauere Ziele des Umweltschutzes für die Umweltbelange abgeleitet.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Das Bundesimmissionsschutzgesetz bietet die Grundlage zur Beurteilung der vom Änderungsbereich ausgehenden sowie auf diesen einwirkenden Immissionen mit dem Ziel gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse zu gewährleisten sowie Ökosysteme vor schädigenden Immissionen zu schützen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Als schutzbedürftige Gebiete gelten ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete und sonstige, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und für den Naturschutz besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete sowie öffentlich genutzte Gebäude.

Technische Regelwerke, die auf der Basis des BImSchG erlassen wurden, wie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), sind für die Bauleitplanung zwar nicht unmittelbar anzuwenden, sie bieten im Rahmen der Abwägung aber Anhaltspunkte für die Herleitung immissionsschutzbezogener Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Änderungsbereiche liegen im Wirkungsbereich von Verkehrslärms sowie von Sportlärm. Aber auch aus dem Änderungsbereich 1 wirkt Parkplatzlärm sowie Verkehrslärm im Zusammenhang mit der Erschließung auf die Umgebung und die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches ein. Darüber hinaus wirkt vom geplanten Feuerwehrstandort Lärm auf die Umgebung ein. Zur Ermittlung der Immissionen wurde zur verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde Neetze für den Änderungsbereich 1 ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt.

### **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Aus dem Bundesbodenschutzgesetz sind Anhaltspunkte für die Ausgestaltung des Bodenschutzes abzuleiten.

Das BBodSchG verfolgt das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sollen abgewehrt werden. Bei Einwirkungen auf

den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Den Anforderungen des Bodenschutzes wird im Rahmen der Umweltprüfung Rechnung getragen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird im Änderungsbereich 1 der Teil einer Ackerfläche erstmals in Anspruch genommen und Boden erstmals versiegelt. Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse wurde zu der parallel aufgestellten verbindlichen Bauleitplanung eine Baugrunderkundung vorgelegt.

Zudem liegen Anhaltspunkte vor, dass die Änderungsbereiche im Bereich archäologischer Fundstellen liegen (s.u. Denkmalschutzgesetz).

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

An oberirdischen Gewässern sind so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten. Insbesondere ist durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Stoffe dürfen in ein oberirdisches Gewässer nicht eingebracht werden, sie dürfen an einem oberirdischen Gewässer nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung nicht zu besorgen ist.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden die o. g. Belange des Wasserhaushaltes berücksichtigt.

Zu dem für Änderungsbereich 1 im parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan wurde auf Grundlage einer Bodenuntersuchung ein Konzept für die Oberflächenentwässerung vorgelegt. Dabei wurde berücksichtigt, dass im überwiegenden Änderungsbereich Böden mit geringer Durchlässigkeit vorliegen. Im Rahmen der Bauleitplanung sowie der nachfolgenden Ausführungsplanung und Grünflächengestaltung ist die vorhandene Topografie mit erheblichen Höhenunterschieden zu beachten.

Im Rahmen des Umweltberichtes werden zudem die Informationen zu „Fließpfaden und Senken bei Starkregen“, herausgegeben vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) sowie die „Starkregenkarten“ des Bundesamtes für Kartografie und Geodäsie beachtet.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

In § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wird auf das Bundesnaturschutzgesetz verwiesen. Seit dem Europarechtsanpassungsgesetz (EAGBau) wurden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Umweltprüfung einbezogen. Sie erfahren durch das BNatSchG ihre Konkretisierung: Eingriffsregelung, biologische Vielfalt/NATURA 2000, Besonderer Artenschutz. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege inklusive dem Besonderen Artenschutz werden in den nachfolgenden Kapiteln des vorliegenden Umweltberichtes dargelegt.

### **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)**

Gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz sind Kulturdenkmale zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sind instand zu halten, zu pflegen und vor Gefährdung zu schützen.

In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird.

Die Belange des Denkmalschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt. Anhaltspunkte für eine Betroffenheit von Denkmalschutzbelangen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht vorgelegt.

Gemäß den Hinweisen der unteren Denkmalschutzbehörde liegen die Änderungsbereiche im Bereich der archäologischen Fundstellen. Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen.

Dem wird im Rahmen der Umweltprüfung Rechnung getragen.

#### **1.4 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachplänen und deren Umsetzung bei der Planung**

Bezüglich der Fachpläne „Regionales Raumordnungsprogramm“ und „Landschaftsrahmenplan“ wird auf die Kapitel 4.1.1 bis 4.1.3 und 4.2 der Begründung verwiesen. Dort werden die Ziele der Fachpläne für die Änderungsbereiche dargelegt und deren Berücksichtigung bei der Planung beschrieben. Weitere Fachpläne sind für die Planung nicht relevant.

## **2 Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

### **2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches und der vorhandenen Nutzungen**

#### **2.1.1 Änderungsbereich 1**

Der ca. 3,76 ha große Änderungsbereich liegt nördlich der L 221 am östlichen Ortsrand von Neetze.

Die östliche und nordöstliche Teilfläche des Änderungsbereiches ist Teil einer großen Ackerfläche. Sie grenzt an die erschließende Zufahrt zum Jahnstadion Neetze (Anbindung an den Kreisverkehrsplatz) an.

Der westliche Teil des Änderungsbereiches wird aktuell von einem Bolzplatz und einer Skateranlage eingenommen. Darüber hinaus ist eine wassergebundene Fläche mit Spontanvegetation vorhanden, die als Stellplatz für das Jahnstadion genutzt wird, das südwestlich des Änderungsbereiches liegt und aus zwei Fußballplätzen sowie dem Vereinsheim besteht.

Nordwestlich an den Änderungsbereich angrenzend befindet sich eine landwirtschaftliche Halle, welche u.a. durch eine Fahrspur erschlossen wird, die nördlich an den Änderungsbereich angrenzend entlangführt. Im Norden und Osten des Änderungsbereiches erstrecken sich landwirtschaftliche Flächen in Ackernutzung.

Südlich des Änderungsbereiches und der L 221, ebenfalls über den Kreisverkehrsplatz angebunden, wurde in den letzten Jahren im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Barskamper Weg“ ein neues Wohngebiet erschlossen und bebaut.

Das Jahnstadion liegt gegenüber dem Änderungsbereich 1 auf 33 bis 34 m über NHN etwas erhöht. Der nordwestliche Teil des Änderungsbereiches, der nördlich an das Jahnstadion angrenzt, liegt auf einer Höhe von ca. 30 m über NHN. Das Gelände der östlichen Teilfläche fällt von Südwesten und Westen nach Osten auf ca. 25 m ü NHN und nach Nordosten und Norden bis auf ca. 25,5 m über NHN ab. Insgesamt weist das Gelände im Änderungsbereich somit einen maximalen Höhenunterschied von ca. 5 m auf. Östlich angrenzend an den Änderungsbereich fällt es nach Nordosten und Norden um ca. 7 m ab. Somit liegt der Änderungsbereich auf einer Kuppe. Das südliche Wohngebiet Barskamper Weg liegt jedoch gegenüber dem Änderungsbereich weiter erhöht auf bis zu 38 m ü NHN im Süden am Barskamper Weg.

#### **2.1.2 Änderungsbereich 2**

Der ca. 2,1 ha große Änderungsbereich liegt ebenfalls nördlich der L 221 am östlichen Ortsrand von Neetze, westlich des Änderungsbereiches 1 und des Jahnstadions, welches beide Änderungsbereiche voneinander trennt.

Änderungsbereich 2 erweitert das westlich angrenzende Dorfgebiet von Neetze im Bereich der Straße „Am Kamp“ nach Osten bis an die Sportanlage (Jahnstadion) heran. Im Nordwesten und Südwesten des Änderungsbereiches werden zwei Bestandsgrundstücke einbezogen, welche zum Wohnen genutzt werden. Im zentralen Bereich wird eine Halle mit angrenzenden Fahr-

und Lagerflächen einbezogen, die bisher im Rahmen der landwirtschaftlichen Privilegierung im Außenbereich genutzt wird. Von Westen her reichen Grundstücksnutzungen mit Gärten an der Straße „Am Kamp“ in den Änderungsbereich hinein.

Entlang der L 221 im Bereich einer Böschung und oberhalb ist ein Baumbestand ausgeprägt, welcher größtenteils in eine Grünflächendarstellung einbezogen wird.

## **2.2 Umweltbelange Mensch, Gesundheit und Erholung**

### **2.2.1 Änderungsbereich 1**

Der Änderungsbereich 1 liegt unmittelbar angrenzend an die südlich verlaufende L 221 sowie das westliche, dem Vereinssport (Fußball) dienenden Jahnstadion. Von der L 221 wirkt Verkehrslärm auf den Änderungsbereich ein, vom Jahnstadion Sportlärm (vgl. auch Kap. 4.5.2 der Begründung).

Zum Änderungsbereich gehört im Nordwesten bereits ein Bolzplatz und eine Skateranlage sowie eine geschotterte, als Parkplatz des Jahnstadions genutzte Fläche. Somit unterlag es bereits bisher sportlichen Nutzungen bzw. Nutzungen im Zusammenhang mit den sportlichen Nutzungen. In diesem Zusammenhang dient er bereits dem Freizeitsport und somit der menschlichen Erholung.

Der östliche, in den Änderungsbereich einbezogene Teil einer Ackerfläche, der nach Norden und Osten topographisch abfällt, dient dem Landschaftserleben. Das Landschaftsbild wird jedoch in südlicher Richtung bereits durch das in den letzten Jahren neu erschlossene und bebaute Wohngebiet „Am Bockholz/Im Felde“ mit beeinflusst, wo randlich mehrgeschossige Wohngebäude errichtet worden sind.

Der entlang der L 221 in Richtung Bleckede führende Radweg stellt nach Bewertung im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg einen Radwanderweg mit regionaler Bedeutung dar.

### **2.2.2 Änderungsbereich 2**

Auch Änderungsbereich 2 liegt unmittelbar angrenzend an die südlich verlaufende L 221 sowie westlich des Jahnstadions. Von der L 221 wirkt Verkehrslärm auf den Änderungsbereich ein, vom Jahnstadion Sportlärm. Zu berücksichtigen ist, dass sich innerhalb des Änderungsbereiches, der als Dorfgebiet dargestellt wird, bereits ein landwirtschaftliches Betriebsgrundstück befindet, so dass mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen ist.

Auch die westlich an den Änderungsbereich grenzenden Flächen gehören zum Dorfgebiet von Neetze. Zu berücksichtigen ist, dass in Dorfgebieten gem. TA-Lärm höhere Immissionsrichtwerte gelten, um dem Nebeneinander von Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen Rechnung zu tragen. In Dorfgebieten, wo die gewachsene Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnen typisch ist, ist von dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme auszugehen.

Im Änderungsbereich liegen außerdem bereits zum Wohnen genutzte Grundstücke.

## **2.3 Umweltbelange Fläche und Boden**

### **2.3.1 Änderungsbereich 1**

Der Änderungsbereich 1 nimmt eine Gesamtfläche von ca. 3,76 ha ein. Davon werden ca. 1,36 ha bereits als Straßenverkehrsfläche, Bolzplatz, geschotterter Parkplatz und Skateranlage genutzt und es ist davon auszugehen, dass in diesen Bereichen die Funktionen des anstehenden Bodens bereits beeinträchtigt wurden durch den Abtrag von Bodenhorizonten, den Einbau von Fremdböden sowie die Bodenverdichtung.

Auf ca. 2,4 ha ist bisher unversiegelter Boden in Ackernutzung vorhanden. Der Boden im Bereich des Änderungsbereiches ist als Bodentyp Mittlere Pseudogley-Braunerde ausgeprägt.

Im Rahmen der Baugrunderkundung zur verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde Neetze wurden im Norden des Änderungsbereiches, in den Bereichen, wo der Standort der Grundschule, der Sporthalle sowie des Parkplatzes mit Bushalte- und Wendeschleife geplant sind, unterhalb des Mutterbodenhorizontes von 0,25 bis 0,45 cm Mächtigkeit bis in die Tiefe von 5 m

starkmächtige Schichten von bindigem Geschiebelehm und Geschiebemergel angetroffen. Diese wiesen bis zum Ende der Beprobung in 5 m Tiefe eine Mächtigkeit von ca. 4 m bis 4,5 m auf.

An einigen Bohrpunkten lag unterhalb der Mutterbodenschicht eine ca. 25 bis 80 cm starke Geschiebesandschicht. Im Süden und Südosten des Änderungsbereiches, wo der Feuerwehrstandort geplant ist, begannen die Geschiebelehm- und -mergelschicht erst in ca. 3 m Tiefe. Darüber wurden Schmelzwassersande ermittelt.

Im Zuge einer ergänzenden Beprobung im Bereich der geplanten Versickerungsfläche im Südosten des Änderungsbereiches wurden bis zum Ende der Beprobungstiefe von 5 m Schmelzwassersande angetroffen, welche von 0,9 bis 2 m starken Geschiebelehmbändern unterbrochen wurden.

Der anstehende Boden weist eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf und ist mitteltrocken. Nach Angabe im NIBIS Kartenserver (Bodenkundliche Feuchtestufe) sind solche Böden für Acker und extensive Grünlandnutzung häufig zu trocken und Feldberegnung wird auch in Normaljahren erforderlich.

Nach Auswertung des NIBIS Kartenservers (LBEG 20206) werden die im Änderungsbereich anstehenden Böden nicht als schutzwürdig bewertet.

### **2.3.2 Änderungsbereich 2**

Der Änderungsbereich 2 nimmt eine Gesamtfläche von ca. 2,1 ha ein. Der gesamte Änderungsbereich liegt bereits im Bereich von Dorfgebietstypischen Nutzungen.

Ca. 1,48 ha werden bereits als landwirtschaftlicher Betriebsstandort, sowie als Wohngrundstücke und Gartenflächen genutzt. Es ist davon auszugehen, dass in diesen Bereichen die Funktionen des anstehenden Bodens bereits beeinträchtigt wurden durch den Abtrag von Bodenhorizonten, den Einbau von Fremdböden sowie die Bodenverdichtung.

Auf ca. 0,62 ha sind Gehölzbestände vorhanden. Dort sind ungestörtere Bodenverhältnisse anzunehmen. Auch im Änderungsbereich 2 ist der Bodentyp Mittlere Pseudogley-Braunerde ausgeprägt (s.o. Kap. 2.3.1).

## **2.4 Umweltbelang Wasserhaushalt**

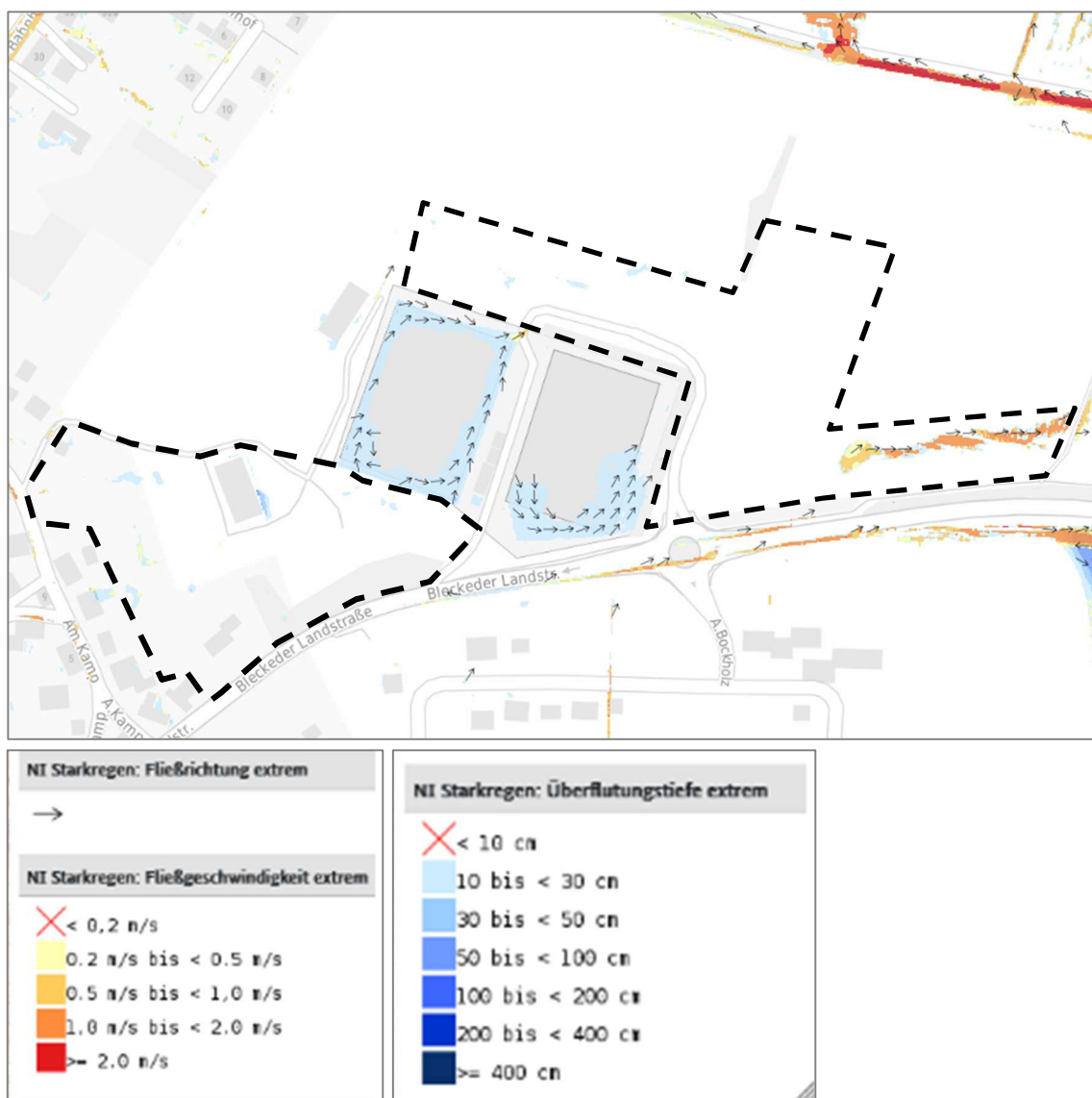
### **2.4.1 Änderungsbereich 1**

Im Änderungsbereich 1 befinden sich keine Oberflächengewässer.

Nach Auswertung der hydrogeologischen Übersichtskarte (Lage der Grundwasseroberfläche) liegt die Grundwasseroberfläche im Änderungsbereich 1 zwischen 15 m ü NHN im Norden bis ca. 17,5 m ü NHN im Süden. Bei einer Höhenlage des Änderungsbereiches 1 zwischen ca. 30 m ü NHN im Nordwesten und Südwesten sowie 26 m ü NHN im Nordosten und 25,5 m im Südosten (im Bereich der festgesetzten Versickerungsfläche), steht das Grundwasser rechnerisch 8 m bis 12,5 m unter der Geländeoberfläche an.

Im Rahmen der Baugrunderkundung zur verbindlichen Bauleitplanung wurde es jedoch in den bindigen Geschiebelehm- und Geschiebemergelschichten in einer Tiefe von ca. 3 m unter der Geländeoberfläche angetroffen. Dort, wo nur schwachmächtigen Geschiebelehmschichten erbohrt wurden, wurde das Grundwasser nicht angebohrt. Es ist anzunehmen, dass es sich um Schichtenwasser bzw. um Stauwasser oberhalb der bzw. in den bindigen Bodenschichten handelt. Die Baugrundgutachter gehen davon aus, dass aufsteigendes Stauwasser oberhalb des Lehms von mindestens 0,3 m bis ca. 1 m möglich ist.

Die untere Wasserbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass aufgrund erheblicher Höhenunterschiede im Bereich des Änderungsbereiches sogenanntes „wild abfließendes“ Wasser (gem. Wasserhaushaltsgesetz § 37) auftreten kann. Es wird empfohlen Starkregenkarten auszuwerten.



**Abb. 10:** Auszug Hinweiskarte Starkregengefahren für Niedersachsen mit Legende verfügbar unter: Geoportal.de mit Lage der Änderungsbereiche (schwarze gestrichelte Linien)

Aus der Starkregenkarte ist eine randliche Überflutungsgefahr für die bestehenden Sportplätze mit einer Tiefe von 10 bis 30 cm zu entnehmen.

Abfließendes Oberflächenwasser im Falle von Starkregenereignissen mit einer Geschwindigkeit von 0,2 bis weniger als 2 m/s wird für den Südosten des Änderungsbereiches dargestellt, wo eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsfläche“ festgesetzt wird.

Im Änderungsbereich selber wird keine wesentliche Überflutungsgefahr dargestellt.

### 2.4.2 Änderungsbereich 2

Auch im Änderungsbereich 2 befinden sich keine Oberflächengewässer.

Nach Auswertung der hydrogeologischen Übersichtskarte (Lage der Grundwasseroberfläche) liegt die Grundwasseroberfläche im Änderungsbereich zwischen bei ca. 17,5 m ü NHN an. Bei einer Höhenlage des Änderungsbereiches zwischen ca. 25 m ü NHN im Nordwesten sowie 34 m ü NHN im Nordosten, steht das Grundwasser rechnerisch 7,5 m bis 16,5 m unter der Geländeoberfläche an.

Aus der Starkregenkarte (vgl. Abb. 10) sind für den Änderungsbereich 2 nur geringfügige Überflutungen mit einer Tiefe von 10 bis 30 cm dargestellt.

## 2.5 Umweltbelange Luft und Klima

### 2.5.1 Änderungsbereich 1

Der Änderungsbereich 1 wird bisher überwiegend von Offenflächen eingenommen, teilweise werden versiegelte Straßenflächen einbezogen. Insbesondere die östliche Ackerfläche, von der eine Teilfläche in den Änderungsbereich einbezogen wird, dient der Kaltluftentstehung.

Der Änderungsbereich ist aufgrund seiner Topographie sehr windexponiert.

Die L 221 weist eine Verkehrsbelastung von ca. 6000 bis 7000 Kfz/24 h auf und damit verbunden eine verkehrsbedingte Vorbelastung von Luft und Klima.

### 2.5.2 Änderungsbereich 2

Der Änderungsbereich 2 stellt einen locker bebauten Bereich mit vorhandener baulicher Prägung dar. Er wird bereits stark vom Siedlungsbereich geprägt. Es sind bereits bebaute Grundstücke, mit einer landwirtschaftlichen Halle und umgebenden wassergebundenen Flächen sowie zum Wohnen genutzte Grundstücke einbezogen. Im Südosten des Änderungsbereiches und im Westen, im Bereich von Gartenflächen sind Gehölzbestände ausgeprägt. Diese sind insbesondere im Südosten von größeren Bäumen geprägt. Die tiefer liegenden Bereiche im Westen des Änderungsbereiches sind aufgrund der Topographie und der schützenden Gehölzbestände windgeschützt. Im Nordosten, wo das Gelände des Änderungsbereiches etwa auf Höhe der Sportplätze liegt, herrscht größere Windexposition vor.

## 2.6 Umweltbelange Arten und Lebensgemeinschaften

### 2.6.1 Änderungsbereich 1

#### Biotoptypenkartierung

Die angewendeten Methoden können Kapitel 8.1 des Umweltberichtes entnommen werden.

Biotoptyp	Kürzel	Regenerationsfähigkeit	Wertstufe	Sonstiges*
Sportplatz (Bolzplatz/Skateranlage)	PSP	-	I	
Geschotterter Parkplatz mit Trittrassen	OVP/GRT	-	I	
Erdwall mit Rubusgestrüpp	BRR	-	III	
Baumreihe des Siedlungsbereiches (Kronenüberhang in den Änderungsbereich hinein)	HEA	*	E	
Straße	OVS	-	I	
Sandacker	AS	-	I	
Sandacker mit wiesenartiger Ackerbrache	ASw	-	II	

**Tabelle 3:** Biotoptypen innerhalb des Änderungsbereiches 1 und Bewertung (nach Drachenfels 2021 & 2024); \* bedingt regenerierbar (in bis zu 25 J.)

Die ermittelten Biotoptypen sind der Plandarstellung zu entnehmen, die Anlage 2 zur Begründung ist. In den Änderungsbereich 1 wird ein Teil der Straßenfläche (OVS) einbezogen, die vom Kreisverkehrsplatz im Zuge der L 221 in den Änderungsbereich hineinführt.

Der westliche Teil des Änderungsbereiches 1, welcher nördlich an das Jahnstadion, mit Sportplätzen und Vereinsheim angrenzt, wird von einem Sportplatz eingenommen, der als Bolzplatz bezeichnet wird. Daran östlich anschließend liegt der aktuelle Parkplatz des Jahnstadions, eine

geschotterte Fläche. Randlich, in den weniger genutzten Bereichen, bildet sich Trittvegetation aus. Der Parkplatz wird nördlich durch einen maximal 1 m hohen Erdwall abgegrenzt, welcher von einem dichten Brombeergebüsch (Rubusgebüsch, BRR) bewachsen ist. Nördlich des Erdwalls führt eine landwirtschaftliche Fahrspur entlang, die ein nordwestlich an den Änderungsbereich 1 grenzendes landwirtschaftliches Hallengrundstück erschließt. Dort grenzt eine sukzessive aufgewachsene Strauchgruppe an den Änderungsbereich 1.

Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Jahnstadions in einer dort bestehenden, den Höhenunterschied zum Sportplatz abfangenden Geländeböschung sind Baumreihen als Windschutz angepflanzt bzw. es hat sich, insbesondere angrenzend an den Bolzplatz, sukzessive Jungwuchs dazu entwickelt (HEA). Die Baumreihen setzen sich aus hohen Fichten sowie aus Linden, Eichen, einzelnen Süßkirschen sowie Eichenjungwuchs zusammen. Entlang der östlichen Grenze wurde außen vor die Fichtenreihe eine Reihe Spitzahorn mit rotem Laub gepflanzt.

Der überwiegende, östlich Teil des Änderungsbereiches gehört zu einer großen Ackerfläche (Sandacker, AS), die sich über die Grenze des Änderungsbereiches nach Nordosten ausdehnt und dort von landwirtschaftlichen Wegen (OVW) begrenzt wird. Der südlichste Teil der Ackerfläche wurde in den letzten Jahren brachgelegt. Inzwischen ist eine wiesenartige Ackerbrache (ASw) entstanden, die mehrmals im Jahr gemäht wird.

An die Ackerfläche grenzt im Nordwesten eine Strauch-Baumhecke (HFM) an, die von einer großen Eiche dominiert wird. Dazu kommen jüngere Eichen, Eichenjungwuchs, einige Holunder und Bromboeeren.

#### Tiere/Artenschutz

Nach Auswertung der Karten des NLWKN befindet sich der Änderungsbereich 1 in der Nähe eines avifaunistisch besonders wertvollen Großvogellebensraums von landesweiter Bedeutung mit der Sonderbewertung als „Schwarzstorch Lebensraum“ (Entfernung ca. 380 m westlich). Dabei handelt es sich um den Lauf der Neetze oberhalb der Ortslage Neetze sowie angrenzende Niederungsbereiche. Wie aus der Sonderbewertung bereits hervorgeht, ist die Zielart des Großvogellebensraumes der Schwarzstorch *Ciconia nigra*, für den die Neetze und deren Zuflüsse ein wichtiges Nahrungshabitat darstellen. Auf Grund fehlender geeigneter Habitatstrukturen innerhalb des Änderungsbereiches 1 kann diese Bedeutung jedoch nicht auf den Bereich des Änderungsbereiches übertragen werden. Zudem sind der Änderungsbereich 1 und der besonders wertvolle Großvogellebensraum durch die Ortslage Neetze voneinander getrennt, wodurch es weder direkte Sichtbeziehungen gibt, noch von der Planung ausgehende Störwirkungen zu erwarten sind.

Für Gastvögel wertvolle Bereiche befinden sich in ca. 2,8 km Entfernung nördlich vom Änderungsbereich 1 in der Lüneburger Elbmarsch. Auf Grund der Entfernung und der optischen Trennung durch einen breiten Waldgürtel entlang des Elbtals ist nicht von nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die dort rastenden Gastvögel auszugehen. Brutvorkommen der besonders störungsempfindlichen Vogelarten Schwarzstorch und Seeadler *Haliaeetus albicilla* sind auf Grund der regelmäßigen menschlichen Anwesenheit im Änderungsbereich und dessen Umgebung ebenfalls nicht zu erwarten und konnten folglich im Rahmen der durchgeführten Ortsbegehungen auch nicht festgestellt werden. Auch aktuelle oder ehemalige Brutstätten (Horste) weniger scheuer Großvogelarten wie Mäusebussard *Buteo buteo* und Kolkrahe *Corvus corax* konnten in den wenigen vorhandenen Bestandsbäumen ebenfalls nicht festgestellt werden.

Der Änderungsbereich 1 umfasst überwiegend sandige Ackerflächen, die intensiv bewirtschaftet werden, sowie an das Jahn-Stadion angrenzende Bereiche mit regelmäßiger Freizeitnutzung wie einen Bolzplatz und eine Skateranlage. Geeignete Lebensräume für streng geschützte Tierarten sind ausschließlich entlang der wegebegleitenden Baumreihen sowie im Bereich eines mit einem Brombeergebüsch bewachsenen Erdwalls vorhanden. Das Vorhandensein streng geschützter Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Horste, Baumhöhlen) konnte jedoch im Rahmen einer durchgeführten Kontrolle der angrenzenden Bestandsbäume ausgeschlossen werden.

Zur Ermittlung des betroffenen Artenspektrums wurden zur verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde Neetze zwei Ortsbegehungen am 11.04.2025 und am 13.06.2025 durchgeführt. Das

gewählte Untersuchungsgebiet umfasste dabei den Änderungsbereich 1 sowie einen Radius von ca. 150 m um dieses herum.

Im Ergebnis konnten insgesamt 15 unterschiedliche Brutvogelarten ermittelt werden, deren Vorkommen im Änderungsbereich 1 und seiner Umgebung potentiell anzunehmen ist. Bei allen 15 festgestellten Brutvogelarten ist davon auszugehen, dass sich ihre Brutplätze in den vorhandenen Habitatstrukturen sowie den Bestandsgebäuden befinden können. Bodenbrütende Vogelarten des Offenlandes konnten innerhalb des untersuchten Bereiches nicht festgestellt werden. Der Änderungsbereich befindet sich im Störbereich der L 221 sowie des Jahnstadions.

Die potenzielle Brutvogelgemeinschaft setzt sich ausschließlich aus häufigen und weit verbreiteten Vogelarten des Siedlungsraumes zusammen. Für typische Vogelarten der offenen Agrarlandschaft ist im Änderungsbereich kein geeigneter Lebensraum vorhanden, da die sandigen Ackerflächen an mehreren Seiten unmittelbar an wegebegleitende Baumreihen sowie die Landstraße 221 angrenzt.

Über die Bestände der potenziellen Brutvogelfauna hinaus kann der Änderungsbereich 1 potentiell von mehreren Vogelarten als Nahrungshabitat genutzt werden. Dies ist auf den landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen jedoch vor allem nach der Ernte und zu Zeiten mit einer geringen Freizeitnutzung auf den angrenzenden Bereichen des Änderungsbereiches 1, also lediglich in einem kleinen Zeitfenster, möglich und zudem auch noch stark von der angebauten Ackerkultur abhängig.

Vorkommen der streng geschützten Säugetierarten sind im Änderungsbereich 1 und angrenzend ausgeschlossen, da die Arten in der Region nicht verbreitet sind. Auf Grund der geringen Größe und des überwiegend als Lebensraum potenzieller Beutetiere nur gering geeigneten Zustands besitzt der Änderungsbereich 1, welcher weit überwiegend von einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche eingenommen wird, zudem auch keinen existenziellen Charakter als Nahrungsgebiet für die örtlichen Fledermauspopulationen. Eine übergeordnete Leitstruktur, für Fledermäuse während ihrer Wanderungen ist im Änderungsbereich 1 ebenfalls nicht vorhanden. Die wegebegleitenden Baumreihen könnten jedoch beim lokalen Wechsel zwischen verschiedenen Teillebensräumen als Leitlinie genutzt werden. In diese ist jedoch kein Eingriff im Rahmen der Planung vorgesehen. Zudem verfügt das Jahnstadion über eine Flutlichtanlage zur Beleuchtung der Spielfeldfläche, deren Einsatz zu einem Meideverhalten heimischer Fledermäuse führt.

Mit dem Vorkommen anderer Gruppen streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten ist im Änderungsbereich aufgrund der Standortbedingungen und der Habitatausstattung nicht zu rechnen.

## 2.6.2 Änderungsbereich 2

### Biotoptypenkartierung

Die angewendeten Methoden können Kapitel 8.1 des Umweltberichtes entnommen werden.

Biotoptyp	Kürzel	Regenerationsfähigkeit	Wertstufe	Sonstiges*
Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft	ODL	-	II	-
Locker bebautes Einzelhausgebiet	OEL	-	I	-
Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Gehölzarten	HSE	**	III	-
Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht einheimischen Baumarten	HSN	-	II	-
Strauchhecke (Kompensationsmaßnahme)	HFS	*	III	-

**Tabelle 4:** Biotoptypen innerhalb des Änderungsbereiches 2 und Bewertung (nach Drachenfels 2021 & 2024); \* bedingt regenerierbar (in bis zu 25 J.), \*\* schwer regenerierbar (>25 bis 150 J.)

Die ermittelten Biotoptypen sind der Plandarstellung zu entnehmen, die Anlage 2 zur Begründung ist.

Der Änderungsbereich 2 wird zu einem großen Teil von einem landwirtschaftlich genutzten Hallen-Grundstück eingenommen. Dazu gehören Flächen für die Lagerung landwirtschaftlicher Materialien und Geräte sowie überwiegend wassergebundene Fahrflächen. Auf dem Grundstück gibt es aber auch weniger genutzte Bereiche mit Rudertalvegetation bzw. Grünflächen. Es wird insgesamt dem Biotoptyp Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft (ODL) zugeordnet.

Im Westen des Änderungsbereiches 2 werden zum Wohnen genutzte Grundstücke mit ihren Hausgärten und Teile von Hausgärten einbezogen. Diese Bereiche, obwohl sie zum Dorfgebiet von Neetze gehören, werden dem Biotoptyp Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL) zugeordnet.

Sowohl im Südosten des Änderungsbereiches 2, oberhalb einer Böschung, angrenzend an die L 221 als auch in das landwirtschaftliche Hallengrundstück eingreifend, sind Gehölzbestände einbezogen, die sich aus großkronigen Laubbäumen (zum großen Teil Eichen) zusammensetzen. Sie werden als Gehölze des Siedlungsbereiches aus überwiegend einheimischen Baumarten bewertet (HSE). Ein Bereich setzt sich überwiegend aus Koniferen zusammen und wird als Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht einheimischen Baumarten bewertet (HSN).

### Tiere/Artenschutz

Die Aussagen in Kapitel 2.6.1 zu dem avifaunistisch besonders wertvollen Großvogellebensraum von landesweiter Bedeutung und einem für Gastvögel wertvolle Bereich betreffen auch den Änderungsbereich 2. Auf diese wird hier verwiesen.

Da für den Änderungsbereich 2 bisher keine verbindliche Bauleitplanung bzw. kein Bauvorhaben konkret vorgesehen sind, wurde keine Artenerfassung durchgeführt. Im Änderungsbereich 2 ist jedoch potenziell von einer Brutvogelgemeinschaft setzt aus häufigen und weit verbreiteten Vogelarten des Siedlungsraumes auszugehen.

Als geeignete Habitatstrukturen für die potentiellen Brutvogelarten kommen insbesondere die Gehölze des Siedlungsbereiches mit ihren großkronigen Bäumen in Betracht, an denen auch mit Bruthöhlenpotenzial zu rechnen ist, sowie die angepflanzte Strauchhecke. Auch an den

Bestandsgebäuden im Änderungsbereich 2 ist mit Habitatpotential für an Gebäuden brütenden Vogelarten auszugehen.

Vorkommen der streng geschützten Säugetierarten sind auch im Änderungsbereich 2 ausgeschlossen, da die Arten in der Region nicht verbreitet sind.

Den im Änderungsbereich 2 vorhandenen Siedlungsgehölzen kommt Potential als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermausarten zu, da in den großkronigen Bäumen mit Quartierspotential zu rechnen ist. Auch ist davon auszugehen, dass die Gehölze als Nahrungshabitat für Fledermausarten in Betracht kommen. Die im Änderungsbereich vorhandenen Gebäude können außerdem Habitatstrukturen für Gebäude bewohnende Fledermausarten ausweisen.

Mit dem Vorkommen anderer Gruppen streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten ist im Änderungsbereich 2 aufgrund der Standortbedingungen und der Habitatausstattung nicht zu rechnen.

## **2.7 Umweltbelang Landschaftsbild**

### **2.7.1 Änderungsbereich 1**

Das Landschaftsbild im Bereich des Änderungsbereiches 1 wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg als „großflächige Ackerlandschaft auf welligem Relief nahe der Neetze bei Neetze, ackergeprägt, belastet durch Windenergieanlagen und Ortsrandlage, weite Sichtbeziehungen auch über die Marsch“ mit geringer Wertigkeit versehen (Landkreis Lüneburg 2017). Im Abstand von ca. 100 m nördlich des Änderungsbereiches wird der Verlauf einer Geestkante dargestellt. Das Gelände fällt bereits von der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches 1 aus in Richtung dieser Geestkante ab.

Die Baumreihen, welche das Jahnstadion begrenzen sowie die Strauch-Baumhecke nordwestlich des Änderungsbereiches 1 werden als prägende Gehölzbestände dargestellt und bezeichnet.

Da der Änderungsbereich 1 unmittelbar an das Jahnstadion angrenzt sowie an das Baugebiet südlich der L 221 mit mehrgeschossigen Wohngebäuden, geht von diesen Siedlungsbereichen bereits eine starke Prägung aus. Auch von der L 221 mit dem Außerortskreisverkehrsplatz als verkehrstechnische Anlage wirkt eine starke Vorprägung auf den Änderungsbereich 1.

Bereichernd für das Landschaftsbild im Bereich des Änderungsbereiches 1 wirkt die nordwestliche Strauch-Baumhecke, die von einer großen Eiche geprägt wird. Die das Jahnstadion umgebende Baumreihe, die mit der Sportanlage erhöht oberhalb einer Böschung angepflanzt ist, wirkt nicht landschaftsheimisch, da sie sich zu großen Teilen aus Fichten besteht, mit Linden und Eichen und nach Osten Spitzahornen mit rotem Laub.

Der östliche Teil des Änderungsbereiches 1 gehört zu einer nach Osten und Nordosten abfallenden ungliederten Ackerfläche mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild, wie auch im Landschaftsrahmenplan bewertet.

### **2.7.2 Änderungsbereich 2**

Das Landschaftsbild im Bereich des Änderungsbereiches 2 wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg als „Siedlungslandschaft“ ohne Wertigkeit ausgewiesen.

Entlang der L 221 wird ein prägender Gehölzbestand als sonstige Feldhecke dargestellt.

Bereichernd für das Ortsbild sind die im Änderungsbereich 2 ausgeprägten Siedlungsgehölze mit großkronigen Laubbäumen.

## **2.8 Umweltbelang Kultur- und Sachgüter**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüneburg darauf hingewiesen, dass die Änderungsbereiche im Bereich der archäologischen Fundstellen liegen.

Im Geltungsbereich sowie in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches der F-Plan-Änderung sind demnach in der Datenbank des NLD - ADABweb -, Stand 09.05.2023, diverse archäologische Denkmale verzeichnet, u.a. im Änderungsbereich 1:

- Urnenfriedhof (FstId: 355/1530.00004-F)
- Fundstreuung (FstId: 355/1530.00097-F)

im Änderungsbereich 2:

- Einzelfund (FstId: 355/1530.00099-F)

in der unmittelbaren südöstlichen und westlichen Umgebung des Geltungsbereiches:

- Siedlung (FstId: 355/1530.00074-F).

Von Seiten der oberen Denkmalschutzbehörde wurde am 11.06.2025 per E-Mail die nachfolgende Plandarstellung wurde zur Verfügung gestellt (Abb. 11).

Im Rahmen der Mitteilung vom 11.06.2025 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den Eintragungen um Punktkoordinaten für flächig im Boden zu erwartende Bodendenkmale handelt.

Die Fundstellen im Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplans und seiner Umgebung werden wie folgt beschrieben:

Fundstelle 4 – Urnengräberfeld mit mehreren Zufallsfunden aus den 1930er und 1950er Jahren, keine systematische Untersuchung bisher

Fundstelle 60 – Einzelfund bei Gartenarbeit, römisch-kaiserzeitliche Perle, keine systematische Untersuchung bisher

Fundstelle 97 – Oberflächenfunde auf der Geländekuppe, keine systematische Untersuchung bisher

Fundstelle 99 – Einzelfund bei Feldbegehung, vorgeschichtliche Perle, keine systematische Untersuchung bisher

Fundstelle 104 Zufallsfunde bei Bauarbeiten, Siedlungsplatz, keine systematische Untersuchung bisher

Die Fundstellen 4, 60 und 99 können dabei wahrscheinlich in einem Sinnzusammenhang stehen und ein größeres Gräberfeld markieren, während die Fundstelle 97 für einen Siedlungsplatz spricht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Georeferenzierung und der Dateninhalt trotz gewissenhafter Prüfung Fehler und Lücken enthalten können.



**Abb. 11:** Lage der archäologischen Fundstellen (rot mit Nummerierung). Zur Verfügung gestellt am 11.06.2025 vom Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege

## 2.9 Wechselwirkungen

Die betrachteten Umweltbelange stehen untereinander in Wechselbeziehungen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-)direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können positiver wie auch negativer Art sein. Aus ihnen können sich für die Bewertung der Umweltauswirkungen zusätzliche Aspekte ergeben.

Boden, Luft und Wasser bilden die Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen und den Menschen und seine Gesundheit. Diese Umweltbelange stehen in intensiver Wechselwirkung. So wirkt sich der Grundwasserstand direkt auf die Bodenentwicklung aus.

Der Umweltbelang Orts- und Landschaftsbild sowie Landschaft steht in Wechselwirkung mit dem Umweltbelang Mensch. Die Landschaft bzw. das Landschafts- und Ortsbild werden vom Menschen wahrgenommen und dienen der menschlichen Erholung. Sie stehen jedoch auch in Wechselwirkung mit den Tieren und Pflanzen.

Die im Änderungsbereich 1 angetroffenen Bodenverhältnisse erschweren die Versickerung von Oberflächenwasser mit Passage der Bodenschichten und somit die Grundwasserneubildung vor Ort. Es bildet sich jedoch Schichtenwasser.

Aufgrund der Topographie der bisherigen Ackerfläche besteht außerdem die Gefahr, dass bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser oberflächlich abläuft und zu Bodenerosion führt, wenn keine geschlossene Bodendecke vorhanden ist. Diese Verhältnisse sind auch im Rahmen der Bauleitplanung und dem dazu erarbeiteten Entwässerungskonzept zu berücksichtigen.

In dem anstehenden Boden im Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplans ist außerdem mit archäologischen Strukturen zu rechnen, was darauf hinweist, dass in den Änderungsbereichen in zurückliegenden Zeitaltern bereits gesiedelt wurde.

### 3 Auswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange beschrieben und bewertet. Zu berücksichtigen ist, dass im Änderungsbereich 1 bereits parallel zur Durchführung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Neetze, der Bebauungsplan Nr. 15 „Am Sportplatz“ mit 1. Änderung Bebauungsplan „Barskamper Weg“ aufgestellt wird, um einen neuen Standort für Grundschule, Sporthalle und Feuerwehr zu ermöglichen. Im Änderungsbereich 2 wird hingegen ein bereits als Siedlungsraum wahrnehmbarer Bereich, dieser Prägung entsprechend in die Dorfgebietsdarstellung einbezogen. Der Änderungsbereich 2 wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg auch bereits als Siedlungslandschaft bewertet (vgl. Kap. 2.7.2 des Umweltberichtes). Auf weiten Bereichen sind auch bereits dorftypische Nutzungen vorhanden, die nun entsprechend dargestellt werden. Konkrete Bauvorhaben oder eine verbindliche Bauleitplanung bestehen bisher nicht.

Grundsätzlich ist zwischen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben zu unterscheiden, wobei baubedingte Auswirkungen in der Regel nur von vorübergehender Wirkung sind. Zu berücksichtigen ist, dass im Rahmen von Flächennutzungsplänen noch keine Vorhabewirkungen konkret ausgelöst werden.

Entsprechend der Novelle des BauGB vom 04.05.2017 sind gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a und 4 c, Nr. 2b BauGB dabei zu berücksichtigen:

- aa) der Bau und das Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) die Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen,
- cc) die Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie die Verursachung von Belästigungen,
- dd) die Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

### 3.1 Auswirkungen während der Bauphase

- Verlärmung während der Bauphase (temporär)
- Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung und Befahren während der Bauphase (temporär)
- Flächeninanspruchnahme (dauerhaft)
- Gehölzentnahme, Abräumen von Vegetation (dauerhaft)
- Bodenversiegelung und -überbauung (dauerhaft)
- Geländeprofilierung, Entfernen anstehender Bodenprofile, Bodenverdichtung in den Gründungsbereichen von baulichen Anlagen (dauerhaft)
- Die während der Bauphase anfallenden Bauabfälle in üblichen Mengen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch diese Abfälle nicht zu erwarten.
- Während der Bauphase werden die allgemein gebräuchlichen Techniken und Stoffe eingesetzt. Der Bau erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch die eingesetzten Techniken und Stoffe nicht zu erwarten.

### 3.2 Auswirkungen während der Betriebsphase

#### negative Auswirkungen

- Zusätzlich Lärm- und Lichtimmissionen in die Landschaft
- Verkehrszunahme in Änderungsbereich 1 hinein und heraus, Feuerwehreinsätze mit Martinshorn
- Aufenthalt von Menschen im Bereich der bisher freien Landschaft im Änderungsbereich 1
- Erwärmung des Lokalklimas über versiegelten Flächen und Dächern
- Landschaftsbildwirkung von baulichen Anlagen im Änderungsbereich 1
- Während der Betriebsphase fallen Abfälle in den für ein Wohngebiet normalen Mengen an, welcher ebenfalls ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten ist. Für die Abfallbeseitigung ist der Landkreis Lüchow-Dannenberg zuständig. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch diese Abfälle nicht zu erwarten.

#### positive Auswirkungen

- Positive Landschaftsbildwirkung der dargestellten 10 m breiten randlichen Anpflanzung sowie der südöstlichen Maßnahmenfläche im Änderungsbereich 1
- Sicherung von Bestandsgehölzen durch Darstellung als Grünflächen im Änderungsbereich 2
- Reduzierung oberflächigen Wasserablaufes durch Geländegliederung, -profilierung und Schaffung einer Versickerungsfläche

### 3.3 Auswirkungen der Planung auf den Menschen, seine Gesundheit und die Erholung

#### 3.3.1 Änderungsbereich 1

##### Auswirkungen von Immissionen

Der im Änderungsbereich 1 ermöglichte Grundschulstandort wird potentiell dem von der L 221 ausgehenden Verkehrslärm ausgesetzt. Das Baufeld für die geplante Grundschule befindet sich jedoch in einer Entfernung von ca. 100 m zur L 221.

Aber auch aus dem Änderungsbereich 1 wirkt Parkplatzlärm sowie Verkehrslärm im Zusammenhang mit der Erschließung des Änderungsbereiches auf die Umgebung und die schutzbedürftige Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches - die Grundschule - ein.

Auf der weit überwiegenden Fläche der für die Ansiedlung der Grundschule im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde Neetze festgesetzten Gemeinbedarfsfläche werden die geltenden Lärm-Orientierungswerte eingehalten. Lediglich im südöstlichen Bereich dieses Grundstücks wird am Tage der WA-Orientierungswert bei „freier Schallausbreitung“ geringfügig um bis zu 2 dB überschritten. Dabei wird die Gesamt-Immissionsbelastung überwiegend durch Straßenverkehrsgeräusche von der L 221 bestimmt (vgl. auch Kap. 4.5.2 der Begründung).

Potentiell wirkt außerdem Lärm von der geplanten Parkplatz- und Bushalteinlage aus dem Änderungsbereich 1 auf das südliche Wohngebiet ein. Diese ist jedoch nach Ermittlung in einem zur verbindlichen Bauleitplanung vorgelegten Schallgutachten nicht erheblich bzw. gegenüber der vorhandenen Verkehrsbelastung der L 221 messtechnisch nicht nachweisbar.

Es ist nicht mit dem Einwirken von Sportlärm auf die geplante Grundschule zu rechnen, da der Schulunterricht in den Vormittagsstunden stattfindet und der Trainingsbetrieb auf den angrenzenden Sportplätzen in den Nachmittags- und Abendstunden.

Zwar wird benachbart zu dem neuen Grundschulstandort auch ein neuer Feuerwehrstandort geplant, diese Anordnung entspricht jedoch der Bestandssituation. Somit resultieren keine neuen oder zusätzlichen Auswirkungen.

Durch die Nutzung des geplanten Betriebsgrundstücks der Feuerwehr werden die für Allgemeine Wohngebiete (WA gem. BauNVO) maßgeblichen Orientierungs- / Immissionsrichtwerte tags sowie nachts eingehalten bzw. unterschritten (Nutzung des Übungsplatzes zur Durchführung eines Ausbildungs-/Übungsbetriebes, vgl. Kap. 4.5.2 der Begründung).

Durch den Einsatz des Martinshornes (Brandfall o.ä.) im Bereich der Feuerwehrausfahrten ist eine deutliche Überschreitung der jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte für Maximalpegel – insbesondere in der Nachtzeit – zu erwarten. Derartige Einzelereignisse in Verbindung mit Fahrbewegungen von Einsatzfahrzeugen im öffentlichen Verkehrsraum sind bei Nutzung des Martinshorns unabhängig vom Standort einer Feuerwache grundsätzlich an jeder Straße möglich und unter den Gesichtspunkten der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz von Rettungseinsätzen mit Martinshorn als besonderer Umstand zu bewerten.

Bei einem Feuerwehrstandort kann sich jedoch ggf. eine Häufung der durch die angesprochenen Geräuschereignisse zu erwartenden Aufweckgefahr für die hierdurch betroffene Nachbarschaft ergeben.

##### Auswirkungen der Verlagerung des Grundschulstandortes

Am aktuellen Standort der Grundschule Neetze herrschen für die gleichzeitige Aufstellung von drei Schulbussen beengte Verhältnisse, die nicht im Sinne der Verkehrssicherheit sind. Durch die Planung am neuen Standort mit einer angemessenen Bushalte- und Wendeanlage kann die Sicherheit beim Ein- und Aussteigen der Schulkinder erhöht werden.

Im Änderungsbereich 1 kann ein moderner barrierefreier Grundschulbau ermöglicht werden, der nach den neuesten Energiestandards errichtet werden kann und mit erneuerbaren Energien versorgt werden soll.

Der neu geplante Grundschulstandort liegt weiter vom Neetzer Ortszentrum entfernt als der aktuelle Schulstandort. Wenn als Ortsmitte der zentrale Dorfplatz, Adresse „Am Dorfplatz“,

definiert wird mit Lage der aktuellen Versorgungsstandorte Lebensmittelmarkt, Apotheke, Arztpraxis, Hofladen, dann liegt der aktuelle Standort der Grundschule mit einer Entfernung von ca. 400 m (Luftlinie) am nächsten zum Zentrum, der Änderungsbereich 1 mit ca. 700 m (Luftlinie) liegt demgegenüber ca. 300 m weiter vom Zentrum entfernt.

Der Änderungsbereich 1 stellt für den nördlichsten Siedlungsbereich von Neetze eine geringe Verkürzung des Schulweges von maximal 30 m dar, wenn der Schulweg über die Straßen „Am Kamp/Bleckeder Landstraße“ führt. Für das neue Baugebiet „Am Bockholz/Im Felde“, stellt der Änderungsbereich 1 gegenüber dem bestehenden Schulstandort eine Verkürzung des Schulweges um mindestens ca. 200 m dar. Dabei muss jedoch die L 221 im Bereich des neuen Kreisverkehrsplatzes gequert werden.

Für andere Ortsteile von Neetze wird keine Verbesserung erreicht. Nach Auswertung der Einwohnermeldedaten (Stand 31.08.2022) im Rahmen des Standortkonzeptes (Büro Mehring 2023) der aktuellen und zukünftigen Grundschuljahrgänge (Geburtsdaten ab 30.09.2013 bis 2022) wohnen insgesamt 43 % der aktuellen und zukünftigen Grundschul Kinder in Siedlungsbereichen, für die sich der Schulweg zum Änderungsbereich mehr oder weniger verkürzt oder jedenfalls gleich bleibt. Für ca. 57 % wird er länger. Zu berücksichtigen ist, dass zum Zeitpunkt der Erstellung des Standortkonzeptes das neue Baugebiet „Am Bockholz/Im Felde“, welches direkt südlich des Änderungsbereiches 1 an die L 221 angrenzt, jedoch noch nicht vollständig bebaut und bewohnt war.

#### Auswirkungen auf die Erholung

Die Verbindung der Standorte der Grundschule und der Sportplätze kann zu Synergien bei der Verbindung der schulischen Betreuung am Vormittag und sportlichen Angeboten für die Grundschüler am Nachmittag vor Ort führen und somit potentiell zu einer Verbesserung der Ganztagsbetreuung. Der fußläufige Verkehr zur Schule wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so geplant, dass ein verbreiteter Gehweg westlich angeordnet wird und die Schulkinder die Verkehrsfläche für den Kfz-Verkehr nicht queren müssen.

Die Überwiegenden Verkehre in den Änderungsbereich hinein und hinaus werden über den Anschluss an den Kreisverkehrsplatz abgewickelt, so dass der an der L 221 entlangführende Radweg von regionaler Bedeutung nicht gequert wird. Dort wo im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Feuerwehrausfahrt für den Einsatzfall festgesetzt wird, muss eine Gefährdung des Radverkehrs ausgeschlossen werden.

### **3.3.2 Änderungsbereich 2**

Der Änderungsbereich 2 ist faktisch, aufgrund der bereits stattfindenden Nutzungen bereits Teil des Siedlungsbereiches von Neetze.

Er liegt zudem unmittelbar angrenzend an die südlich verlaufende L 221 sowie westlich des Jahnstadions. Von der L 221 wirkt Verkehrslärm auf den Änderungsbereich 2 ein, vom Jahnstadion Sportlärm. Zu berücksichtigen ist, dass sich innerhalb des Änderungsbereiches 2 bereits ein landwirtschaftliche Betriebsgrundstück befindet, so dass mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen ist (vgl. auch Kap. 2.2.2 des Umweltberichtes zur Bestandssituation).

## **3.4 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Fläche und Boden**

### **3.4.1 Änderungsbereich 1**

Im Rahmen der Planung wird eine bisher freie Ackerfläche mit einer Größe von ca. 2,4 ha erstmalig für die Bebauung in Anspruch genommen. Dabei wird durch die geplante Grundschule, die Sporthalle sowie das neue Feuerwehrgerätehaus sowie die zu errichtenden bzw. auszubauenden Verkehrsflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine maximale Versiegelung mit einer Gesamtfläche von ca. 1,4 ha Fläche zugelassen. Dies führt zu einer Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen in den zu versiegelnden Bereichen. Da der Änderungsbereich 1 topographisch bewegt ist, wird eine Profilierung des Geländes mit Umlagerungen von Boden erforderlich.

Aus der verbindlichen Bauleitplanung geht hervor, dass sich ca. 1,36 ha bereits in Nutzung im Zusammenhang mit dem angrenzenden Jahnstadion befinden.

Im Bereich der geplanten Grünfläche für die Versickerung von Oberflächenwasser im Südosten des Änderungsbereiches werden die oberen Bodenhorizonte abgegraben, eine Versickerungsanlage ist zu profilieren. Jedoch werden keine erheblichen Bodenversiegelungen geplant. Hingegen werden extensive Grünflächen geschaffen.

Auf ca. 2.600 m<sup>2</sup> wird der Boden aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und eine 10 m breite randliche Anpflanzfläche hergestellt. Hieraus resultieren positive Wirkungen auf die Bodenfunktionen.

### **3.4.2 Änderungsbereich 2**

Im Änderungsbereich 2 wird ein bereits als Siedlungsraum wahrnehmbarer Bereich, dieser Prägung entsprechend in die Dorfgebietsdarstellung einbezogen. Im Änderungsbereich 2 sind auch bereits dorftypische Nutzungen vorhanden, die nun entsprechend dargestellt werden.

Insofern ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen gegenüber der Bestandssituation zu rechnen. Nachteilige Auswirkungen würden aus der Beseitigung der Siedlungsgehölze im Änderungsbereich entstehen, in deren Bereich noch von ungestörten Bodenverhältnissen auszugehen ist.

## **3.5 Auswirkungen der Planung auf den Umweltbelang Wasserhaushalt**

### **3.5.1 Änderungsbereich 1**

Da im überwiegenden Änderungsbereich 1 bindige Böden mit geringer Durchlässigkeit für zu versickerndes Oberflächenwasser anstehen, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um im Zuge der zugelassenen Bebauung Überstauungen und Überflutungen des Änderungsbereiches sowie der angrenzenden tieferliegenden Fläche zu vermeiden, insbesondere im Falle von Starkregenereignissen, die im Zuge des Klimawandels zunehmen werden.

Auch der Fachdienst Umwelt des Landkreises Lüneburg hat im Zuge der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass es aufgrund der vorhandenen Topografie durch erhebliche Höhenunterschiede zu sogenanntem „wild abfließendem“ Wasser kommen kann.

Die Hinweiskarte Starkregengefahren zeigt westlich angrenzend an den Änderungsbereich 1 sowie in dessen Südosten bereits solche potentiellen Gefahren (vgl. Kap. 2.4).

### **3.5.2 Änderungsbereich 2**

Im Änderungsbereich 2 wird ein bereits als Siedlungsraum wahrnehmbarer Bereich, dieser Prägung entsprechend in die Dorfgebietsdarstellung einbezogen. Im Änderungsbereich 2 sind auch bereits dorftypische Nutzungen vorhanden, die nun entsprechend dargestellt werden. Konkrete Vorhaben werden nicht geplant. Insofern ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen gegenüber der Bestandssituation zu rechnen.

## **3.6 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Klima und Luft**

### **3.6.1 Änderungsbereich 1**

Im Zuge der Planung wird es voraussichtlich zur Erwärmung des Lokalklimas durch die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zulässige Flächenversiegelung und Überbauung mit Haupt- und Nebenanlagen im Änderungsbereich 1 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,5 ha kommen. Der Teil einer kaltluftbildenden Ackerfläche wird verloren gehen, wobei dieser keine wesentliche Versorgungsfunktion für den Siedlungsbereich von Neetze zukommt.

Der Standort von Grundschule und Feuerwehr werden an einem Standort mit hoher Windexposition angesiedelt. Entsprechende Maßnahmen zum Windschutz sind erforderlich, um insbesondere im Bereich der Grundschule eine gute Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.

### **3.6.2 Änderungsbereich 2**

Im Änderungsbereich 2 wird ein bereits als Siedlungsraum wahrnehmbarer Bereich, dieser Prägung entsprechen in die Dorfgebietsdarstellung einbezogen. Im Änderungsbereich 2 sind auch bereits dorftypische Nutzungen vorhanden, die nun entsprechend dargestellt werden.

Insofern ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen gegenüber der Bestandssituation zu rechnen. Nachteilige Auswirkungen auf das Lokalklima würden aus der Beseitigung der Siedlungsgehölze im Änderungsbereich entstehen.

### **3.7 Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

#### **3.7.1 Änderungsbereich 1**

Im Zuge der Planung wird weit überwiegend in Biototypen von geringer Wertigkeit eingegriffen, in einen geschotterten Stellplatz nördlich des Jahnstadions und einen Sandacker, der im Wirkungsbereich der L 221 und der Sportanlage liegt, was auch seine Eignung als Lebensraum schmälert.

Biotopstrukturen mit höherer Wertigkeit, deren Erhalt nicht sichergestellt werden kann, ist ein dichtes Brombeergebüsch, welches auf einem Erdwall entlang der Änderungsbereichsgrenze ausgeprägt ist sowie eine wiesenartige Ackerbrache, im Süden des Änderungsbereiches 1 angrenzend an die L 221. In randliche Gehölzstrukturen, deren Kronentraufen teilweise in das Plangebiet ragen, werden keine Eingriffe geplant.

Durch die Planung kommt es im Änderungsbereich 1 zu einem geringen Verlust von Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten, da der Änderungsbereich zu einem Teil einen Bolzplatz sowie einen geschotterten Parkplatz umfasst und zum anderen eine intensiv genutzte, sandige Ackerfläche, die keine bzw. lediglich eine sehr geringe Bedeutung als Brut- und Nahrungsgebiet für Brutvögel und keine Bedeutung für Gastvögel sowie heimische Fledermausarten besitzt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im Bereich der Ackerfläche keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von schutzwürdigen Tierarten ermittelt. Bei der in angrenzenden Strukturen ermittelten Brutvogelgemeinschaft handelt es sich um häufige und weit verbreitete Vogelarten des Siedlungsraumes mit einer geringen Störepfindlichkeit. Die Entnahme von Gehölzen wird nicht geplant. Solche grenzen außerhalb an den Änderungsbereich 1 an und in sie werden keine Eingriffe geplant. Insgesamt sind nachteilige Auswirkungen auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sind durch die Planung nicht zu erwarten.

#### **3.7.2 Änderungsbereich 2**

Im Änderungsbereich 2 wird ein bereits als Siedlungsraum wahrnehmbarer Bereich, dieser Prägung entsprechend in die Dorfgebietsdarstellung einbezogen. Im Änderungsbereich 2 sind auch bereits dorftypische Nutzungen vorhanden, die nun entsprechend dargestellt werden.

Insofern ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen gegenüber der Bestandssituation zu rechnen. Nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt würden aus der Beseitigung der Siedlungsgehölze sowie einer zur Kompensation angepflanzten Strauchhecke im Änderungsbereich 2 entstehen.

### **3.8 Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild**

#### **3.8.1 Änderungsbereich 1**

Im Zuge der Planung wird eine bisher von hochbaulichen Anlagen freie Fläche am östlichen Ortsrand von Neetze erstmalig für die Errichtung einer Grundschule, Sporthalle und eines Feuerwehrgebäudes in Anspruch genommen. Dabei wird jedoch nicht über die Bebauungsfucht des südlich der L 221 neu entwickelten Wohngebietes hinausgegangen. Wie im südlichen, dem Änderungsbereich 1 gegenüberliegenden Bereich des Wohngebietes „Am Bockholz/Im Felde“ wird die bauliche Höhe im Änderungsbereich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung begrenzt. Die Höhenlage des Geländes im Bereich der ersten Bauzeile des Wohngebietes liegt dabei sogar 2 bis 5 m höher als im Änderungsbereich 1.

Durch die Darstellung einer randlichen 10 m breiten Anpflanzfläche zur Anpflanzung von dichten, 6-reihigen breiten Strauchbaumhecken im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird unter Berücksichtigung einer Entwicklungszeit der Anpflanzungen eine gute Abschirmung und Eingrünung des Änderungsbereiches 1 in die angrenzende Landschaft erreicht.

#### **3.8.2 Änderungsbereich 2**

Im Änderungsbereich 2 wird ein bereits als Siedlungsraum wahrnehmbarer Bereich, dieser Prägung entsprechend in die Dorfgebietsdarstellung einbezogen. Im Änderungsbereich 2 ist auch

bereits teilweise eine dorftypische Bebauung vorhanden. Es besteht die Möglichkeit, im Änderungsbereich 2 weitere bauliche Anlagen zu errichten. Da die für eine weitere Bebauung infrage kommenden Teilflächen des Änderungsbereiches 2 bereits als Innenbereichsfläche im Sinne des § 34 BauGB zu bewerten sind, ist davon auszugehen, dass die auf ihnen zulässige Bebauung dem Einfügungsgebot Rechnung tragen muss.

Insofern ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen gegenüber der Bestandssituation zu rechnen. Nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild würde aus der Beseitigung des entlang der L 221 ausgeprägten Siedlungsgehölzes resultieren, welches auch im Landschaftsrahmen des Landkreises Lüneburg als prägender Gehölzbestand dargestellt wird.

### **3.9 Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter**

Im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben in den Änderungsbereichen besteht die Gefahr, dass in den Änderungsbereichen bekannte archäologischen Fundstellen zerstört werden, wenn nicht Maßnahmen zu deren Untersuchung und Sicherung ergriffen werden (vgl. Kap. 2.8).

Konkrete Baumaßnahmen werden bisher jedoch nur im Änderungsbereich 1 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde Neetze, dem Bebauungsplan Nr. 15 „Am Sportplatz“ mit 1. Änderung Bebauungsplan „Barskamper Weg“ geplant, wo eine bisher freie Ackerfläche sowie eine bereits als Parkplatz des Jahnstadions genutzte Schotterfläche baulich genutzt und dafür vorher erschlossen wird. Es werden Bodenabtragungen und Profilierungen vorzunehmen sein.

### **3.10 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen**

#### **3.10.1 Änderungsbereich 1**

Im Zuge der Planung werden sowohl die Profilierung des anstehenden Geländes sowie stellenweise der Bodenaustausch für eine angemessene Erschließung, Bebauung sowie Rückhaltung, Sammlung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers erforderlich. Somit kann im Zuge der Planung ein ungewollter oberflächiger Wasserabfluss vermieden werden bzw. dem aktiv entgegengewirkt werden. In neu geschaffenen, vegetationsgeprägten Randbereichen können im Zuge der sich entwickelnden höheren Rauigkeit sowie der Durchwurzelung des Bodens zudem bessere Versickerungsbedingungen geschaffen werden, indem Gehölzwurzeln in die bindigen Bodenschichten eindringen und im Zuge der Durchwurzelung Sickerräume schaffen.

Durch die Bebauung und Versiegelung von Fläche wird voraussichtlich des Lokalklima erwärmt. Die geplanten Gehölzanpflanzungen wirken hingegen positiv auf das Lokalklima.

#### **3.10.2 Änderungsbereich 2**

Im Änderungsbereich 2 wird ein bereits als Siedlungsraum wahrnehmbarer Bereich, dieser Prägung entsprechend in die Dorfgebietsdarstellung einbezogen. Im Änderungsbereich 2 sind auch bereits dorftypische Nutzungen vorhanden, die nun entsprechend dargestellt werden.

Insofern ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen gegenüber der Bestandssituation zu rechnen.

### **3.11 Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben**

Das Baugebiet „Am Bockholz/Im Felde“ südlich der L 221, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 „Barskamper Weg“ wird bereits seit Wirksamwerden des B-Plans seit 2020 entwickelt. Zu dieser Planung besteht somit kein enger zeitlicher Zusammenhang.

Die Gemeinde Neetze hat am 04.04.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 17 Gewerbegebiet „Im Maschbruch“ gefasst. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll auf einer Fläche von ca. 4 ha der Bedarf der Gemeinde Neetze an zusätzlichen Gewerbeflächen gedeckt werden, da das bestehende Gewerbegebiet bereits ausgeschöpft ist. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 17 liegt ca. 400 m nördlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 (nördliche Grenze der Fläche für den Gemeinbedarf). Beide Geltungsbereiche werden von einem landwirtschaftlichen Weg und dazwischenliegenden Ackerflächen getrennt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 Gewerbegebiet „Im Maschbruch“ wird der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ostheide zu ändern ein.

Es besteht kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen beiden Flächen. Während der Geltungsbereich der 29. Flächennutzungsplanänderung im Siedlungsbereich von Neetze angrenzend an die L 221 liegt Änderungsbereich 2 außerdem mit einer Zufahrt zur Straße „Am Kamp“ bzw. angrenzend an die L 221 liegt, sowie zur höher liegenden Geest gehört, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 angrenzend an die Bahnhofstraße (K 5) randlich zu einem nördlichen Niederungsgebiet.

Es gibt keine Siedlungsbereiche von Neetze, die im Wirkbereich beider Planungen liegen. Zwischen beiden Geltungsbereichen verbleibt ein breiter Landschaftskorridor. Es wird davon ausgegangen, dass die Wirkungen beider Geltungsbereiche im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanung vermieden, vermindert und ausgeglichen werden.

#### **4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Situation bei Nichtdurchführung der Planung entspricht dem Basisszenario entsprechend Kapitel 2 und Unterkapiteln des Umweltberichtes.

Die baulichen Eingriffe in eine Ackerfläche im Änderungsbereich 1 würden entfallen. Jedoch würden weiterhin ein Bolzplatz, eine Skateranlage sowie der für das Jahnstadion genutzte Stellplatz im Außenbereich betrieben werden.

Die Gunstwirkung der geplanten Anpflanzungen würde entfallen.

Der Änderungsbereich 2 würde nicht durch Darstellung im Flächennutzungsplan bauleitplanerisch dem Siedlungsbereich zugeordnet. Es bestehen jedoch Anhaltspunkte, dass dieser bereits Teil des Siedlungsbereiches von Neetze ist.

#### **5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und ggf. Ersatzmaßnahmen**

##### **5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange**

###### **5.1.1 Umweltbelange Mensch, Gesundheit und Erholung**

###### Änderungsbereich 1

###### **Immissionsschutz**

Zur Vermeidung von Immissionseinwirkungen im Änderungsbereich 1, im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“, auf die schutzbedürftige Grundschule werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde Neetze Maßnahmen zum Schallschutz getroffen (vgl. Kap. 4.5.2 der Begründung).

Im Rahmen der späteren Bauausführungsplanung kann durch architektonische Selbsthilfe und die Eigenabschirmung durch Gebäudeteile oder andere Bauteile, wie das Feuerwehrgebäude, welches im Süden des Änderungsbereiches geplant ist, ggf. erreicht werden, dass im Bereich der Grundschule der von der L 221 und den Verkehrsanlagen im Änderungsbereich 1 einwirkende Schall reduziert wird.

Um für die südliche Wohnnachbarschaft des geplanten Feuerwehrstandortes eine Häufung der Aufweckgefahr im Falle des Ausrückens der Feuerwehrfahrzeuge zu vermeiden, kann die Einrichtung einer Ampelschaltung bzw. Signalanlage im Bereich der Feuerwehrausfahrt ggf. den Einsatz des Martinshorns bei Ausfahrt auf die Landesstraße 221 und damit die Störung der Nachbarschaft vermeiden.

## Änderungsbereich 2

Im Änderungsbereich 2 wird ein bereits als Siedlungsraum wahrnehmbarer Bereich, dieser Prägung entsprechend in die Dorfgebietsdarstellung einbezogen, wo auch bereits eine dorftypische Nutzungsmischung vorhanden ist.

Somit ist nicht mit nachteiligen Wirkungen auf die menschliche Gesundheit zu rechnen. Entlang der L 221 wird ein 20 m breiter Streifen als Grünfläche „Abschirmgrün dargestellt“. Dadurch wird nicht nur der ortsbildprägende Baumbestand geschützt, sondern gegenüber der L 221 und den von dort wirkenden Verkehrsimmissionen ein Abstand eingehalten, der nicht bebaut werden kann. Im Zuge konkreter Planungen werden ggf. die von der L 221 einwirkenden Immissionen zu ermitteln sein, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

### **5.1.2 Umweltbelange Fläche und Boden**

#### Änderungsbereich 1

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde Neetze wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,4 (zuzüglich einer zulässigen Überschreitung durch die Grundflächen von Nebenanlagen um 50 %) begrenzt und dadurch 60 % der Gemeinbedarfsflächen vor Versiegelungen geschützt. Sie sind als Grünfläche anzulegen. Der Boden wird in diesen Bereichen geschont mit positiven Auswirkungen auf die Umweltbelange Wasserhaushalt und Klima.

#### Änderungsbereich 2

Im Änderungsbereich 2 werden eine 10 bis 20 m breite Fläche entlang der L 221 sowie eine Kompensationsfläche, auf denen Gehölzbestände vorhanden sind, als Grünfläche festgesetzt, um sie einer Bebauung zu entziehen. Somit wird in diesen Bereichen der Boden vor Eingriffen geschützt.

### **5.1.3 Umweltbelang Wasserhaushalt**

#### Änderungsbereich 1

Im Rahmen der Baugrunderkundung, die zur verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde Neetze durchgeführt worden ist, wurde ermittelt, dass in großen Teilen des Änderungsbereiches 1 schlechte Versickerungsbedingungen vorherrschen, so dass eine Versickerung am direkten Ort des Anfalls von Regenwasser nicht in jedem Fall gewährleistet werden kann. Auf der Basis eines Oberflächenentwässerungskonzeptes wird jedoch eine Versickerung unmittelbar östlich angrenzend an die festgesetzten Baugebiete ermöglicht. Somit kann das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser ortsnah versickert werden. Die Versickerungsfläche kann zudem so angeordnet werden, dass eine Fläche, in der oberflächiger Abfluss im Falle von Starkregenereignissen modelliert wird, überplant wird. Das potentiell in diesem Bereich wild abfließende Wasser kann im Bereich der Profilierung der Versickerungsanlage gefasst und versickert werden.

In den Bebauungsplan der Gemeinde Neetze wird zudem eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass die randlich festgesetzten 10 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vor der Bepflanzung so zu profilieren sind, dass sie von den Gemeinbedarfsflächen ggf. ablaufendes Oberflächenwasser auffangen können. Durch diese Festsetzung kann das Überflutungsrisiko im Bereich eines nach Norden und Osten abfallenden Geländes wirksam vermieden werden.

#### Änderungsbereich 2

Da im Änderungsbereich 2 konkrete Vorhaben bisher nicht geplant werden, sind Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes bisher nicht erforderlich.

### **5.1.4 Umweltbelange Klima, Luft**

#### Änderungsbereich 1

Die randlich den Änderungsbereich 1 nach Norden und Osten umgebend dargestellte 10 m breite Grünfläche „Abschirmgrün“, auf der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde Neetze eine 6-reihige dichte Gehölzanzpflanzung festgesetzt ist, wird nach einer Entwicklungs- und Auswuchsphase zu einem wirksamen Windschutz des windexponierten

Änderungsbereiches beitragen. Die randlichen Anpflanzungen werden außerdem eine beschattende Wirkung für den Änderungsbereich entfalten.

Im Rahmen der auf die Bauleitplanung folgenden Ausführungsplanung und Freiflächengestaltung ist dem Windschutz weiter Rechnung zu tragen. Auch eine wirkungsvolle Beschattung, insbesondere der schulischen Freiflächen ist bei der Freiflächengestaltung zu berücksichtigen, um den Anforderungen an den Hitzeschutz gerecht zu werden (vgl. auch Kap 4.5.2 der Begründung).

In den parallel aufgestellten Bebauungsplan der Gemeinde Neetze wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass keine fossilen Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung verwendet werden dürfen. Somit sind regenerative Energieformen einzusetzen. Damit kann ein wirksamer Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Da der Änderungsbereich 1 windexponiert ist, werden entsprechende Maßnahmen zum Windschutz erforderlich, um insbesondere im Bereich der Grundschule eine gute Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.

#### Änderungsbereich 2

Die Darstellung eines randlich, entlang der L 221 ausgeprägten Baumbestandes als Grünfläche „Abschirmgrün“ wirkt sich positiv auf die Umweltbelange Klima und Luft aus, indem die wind-schützende, klimakühlende und luftfilternde Wirkung der Bäume erhalten wird.

### **5.1.5 Umweltbelange Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

#### Änderungsbereich 1

Die Kronentraufen der in den Änderungsbereich 1 ragenden angrenzenden Baumreihen werden als zu erhalten festgesetzt. Dadurch werden auch Eingriffe in Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden, die dort ggf. vorhanden sind.

In den parallel aufgestellten Bebauungsplan der Gemeinde Neetze wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Baufeldfreimachung sowie die Fällung von Bäumen entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden haben, um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Tötung zu vermeiden. Sollen diese Arbeiten außerhalb des genannten Zeitraumes stattfinden, ist die aktuelle Besiedlung durch geschützte Tierarten bzw. das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorher durch einen spezialisierten Gutachter zu prüfen. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

#### Änderungsbereich 2

Die Darstellung eines randlich, entlang der L 221 ausgeprägten Baumbestandes als Grünfläche „Abschirmgrün“ schützt den wertvollen Baumbestand auch als potentiellen Standort von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG.

### **5.1.6 Umweltbelang Landschaftsbild**

#### Änderungsbereich 1

Die randlich den Änderungsbereich 1 nach Norden und Osten umgebend dargestellte Grünfläche „Abschirmgrün“, auf der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Anpflanzung einer 10 m breiten, 6-reihigen, dichten Gehölzanpflanzung festgesetzt ist, wird nach einer Entwicklungs- und Auswuchsphase einen positiven Beitrag zum Landschaftsbild leisten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird zudem die maximale Höhe baulicher Anlagen so geregelt, dass durch die Anpflanzung der Strauch-Baumhecke nach einer gewissen Entwicklungs- und Aufwuchsphase eine gute Abschirmungswirkung gegenüber der angrenzenden Landschaft erreicht werden kann.

## Änderungsbereich 2

Die Darstellung eines randlich, entlang der L 221 ausgeprägten Baumbestandes als Grünfläche „Abschirmgrün“ schützt den wertvollen Baumbestand auch als ortsbildprägende Gehölzstruktur.

### **5.1.7 Umweltbelange Kultur- und Sachgüter**

Um unzulässige Eingriffe in bekannte sowie ggf. weitere noch unbekannt archäologische Fundstellen im Geltungsbereich der 29. F-Planänderung zu vermeiden, sind die Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde zu berücksichtigen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gegeben wurden.

Demnach ist es erforderlich, den Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden. Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt.

Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der unteren Denkmalschutzbehörde – Bereich archäologischer Denkmalschutz (UDSchB) und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg (NLD) als staatlicher Denkmalfachbehörde ab.

Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 13 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) beantragt der Veranlasser bei der unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt.

Eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung umfasst die denkmalrechtliche Genehmigung (§ 10 Abs. 4 NDSchG).

Bau- u.a. Genehmigungen dürfen daher nur nach vorheriger Beteiligung der UDSchB im jeweiligen Genehmigungsverfahren erteilt bzw. jegliche Erdarbeiten erst nach Genehmigung durch die UDSchB begonnen werden. Eine Fortführung der Erd- / Bauarbeiten ist erst nach Beendigung der archäologischen Untersuchungen sowie nach erfolgter Freigabe durch die UDSchB zulässig.

Diese kann erst erteilt werden, wenn eine schriftliche Bestätigung des NLD über den ordnungsgemäßen Verlauf und Abschluss der archäologischen Untersuchungen vorgelegt worden ist.

Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Regionalreferat Lüneburg anzuzeigen. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden.

Darüber hinaus bleibt die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen gem. § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unberührt und ist grundsätzlich zu beachten.

Es besteht danach eine unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) für den Fall, dass Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde (UDSchB) vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Ein entsprechender Hinweis wird in den für Änderungsbereich 1 parallel aufgestellten Bebauungsplan aufgenommen, wo bereits konkrete Planungsabsichten bestehen.

Im Änderungsbereich 2 bestehen noch keine konkreten Planungsabsichten, die zu nachteiligen Auswirkungen auf archäologische Fundstellen führen können.

In die Planzeichnung der 29. Änderung wird somit ein nachrichtlicher Hinweis aufgenommen, dass im Geltungsbereich der 29. Änderung sowie in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches diverse archäologische Denkmale verzeichnet sind und es demnach

erforderlich ist, jeglichen Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden.

## **5.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange**

### **5.2.1 Änderungsbereich 1**

Da die Auswirkungen auf die Umweltbelange Fläche, Boden, (Klima und Luft) durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nicht unter ein erhebliches Maß begrenzt werden können, sind Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

Diese werden zum einen auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Änderungsbereiches 1 durchgeführt sowie auf einer weiteren externen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zu der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde Neetze Regelungen getroffen werden.

Im Südosten des Änderungsbereiches 1 wird eine Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die Gestaltung der Maßnahme textlich festgesetzt.

Auf der Fläche wird der Boden aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und durch Initialansaat die Entwicklung einer mehrjährigen Blühbrache initiiert. Zur Vermeidung der Verbuschung ist die Mahd im dreijährigen Rhythmus durchzuführen. Entlang der östlichen Grenze und dem dort angrenzenden Weg ist eine Strauchhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dadurch wird die Maßnahmenfläche gegenüber dem angrenzenden landwirtschaftlichen Weg abgeschirmt. Im Zuge der Maßnahme werden die Eingriffe teilweise kompensiert, die im Plangebiet in die Umweltbelange Fläche und Boden sowie Wasserhaushalt vorbereitet werden.

Für die vollständige Kompensation der Eingriffe in die Umweltbelange im Änderungsbereich 1 wird eine weitere, externe Fläche erforderlich.

Dafür kommt die Inanspruchnahme einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche in Betracht, um auf der Fläche eine randliche Strauch-Baumhecke anzupflanzen und die Fläche darüber hinaus in ein artenreiches, extensives Grünland umzuwandeln.

## 6 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

Unter Berücksichtigung des Basisszenarios, der Darstellungen sowie der geplanten Festsetzung von zulässigen Flächenversiegelungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde die nachfolgende Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung erstellt.

<b>Vor der Planung (Basisszenario)</b> <b>Biotoptyp</b>	<b>Abk.</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup> / Anzahl</b>	<b>Wert- faktor</b>	<b>Flächen- wert</b>	<b>beson- derer Schutz- bedarf</b>
<b>Änderungsbereich 1</b>					
Sportplatz (Bolzplatz, Skateranlage),	PSP	5.747	I	5.747	-
Geschotterter Parkplatz mit Trittrassen	OVP/GRT	5.456	I	5.456	-
Straßenfläche	OVS	521	I	521	
Erdwall mit Rubusgestrüpp	BRR	535	III	1.605	-
Baumreihe des Siedlungsbereiches	HEA	1.112	E*	1.112	
Strauch-Baum-Hecke	HFM	199	E*	199	-
Sandacker	AS	14.566	I	14.566	-
Wiesenartige Ackerbrache	ASw	9.462	II	18.924	-
<b>Summe Änderungsbereich 1</b>		<b>37.598</b>		<b>48.130</b>	
<b>Änderungsbereich 2</b>					
Locker bebautes Einzelhausgebiet	OEL	9.362	I	9.362	-
Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Ge- höft mit Siedlungsgehölz aus überwie- gend einheimischen Baumarten in dem Bereich	ODL	5.630	II	11.260	-
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten	HSE	4.699	III	14.097	X
Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht einheimischen Baumarten	HSN	1.163	II	2.326	-
Strauchhecke	HFM	381	III	1.143	X
<b>Summe Änderungsbereich 2</b>		<b>21.235</b>		<b>38.188</b>	
<b>Summe</b>		<b>58.833</b>		<b>86.318</b>	

\* Baumreihen, Einzelgehölze werden gemäß Drachenfels 2023 gesondert mit dem Wertfaktor „E“ betrachtet. Sie sind im Rahmen der Planung zu erhalten oder zu ersetzen.

**Tabelle 5:** Flächenwerte gemäß Basisszenario

<b>Nach der Planung Nutzung</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert</b>
<b>Änderungsbereich 1</b>			
Grünfläche Sportplatz; Sportplatz (Bolzplatz, Skateranlage)	6.235	I	6.235
Versiegelte und überbaute Fläche im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung, insgesamt 60 %) gemäß Festsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung	14.274	0	0
Unversiegelte Fläche im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf (insgesamt 40 %) gemäß Festsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Anlage von Freifläche, Grünanlagen	9.516	I	9.516
Grünflächen „Abschirmgrün“ (10 m Breite)	2.614	III	7.842
Grünflächen/ Versickerungsfläche	3.331	I	3.331
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.628	III	4.884
<b>Summe Änderungsbereich 1</b>	<b>37.598</b>		<b>31.808</b>
<b>Änderungsbereich 2</b>			
Dorfgebiet/ Locker bebautes Einzelhausgebiet	10.525	I	10.525
Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft mit Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten in dem Bereich	7.450	II	14.900
Grünfläche „Abschirmgrün“ (10 bis 20 m breit), Erhalt Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten	2.879	III	8.637
Erhalt Strauchhecke	381	III	1.143
<b>Summe Änderungsbereich 2</b>	<b>21.235</b>		<b>35.205</b>
<b>Summe</b>	<b>58.833</b>		<b>67.013</b>

\* Baumreihen, Einzelgehölze werden gemäß Drachenfels 2023 gesondert mit dem Wertfaktor „E“ betrachtet. Sie sind im Rahmen der Planung zu erhalten oder zu ersetzen.

**Tabelle 6:** Flächenwerte nach der Planung

Flächenwert vor der Planung	48.130
Flächenwert nach der Planung	31.808
<b>Bilanz</b>	<b>-16.322</b>

**Tabelle 7:** Gegenüberstellung der Flächenwerte im Änderungsbereich 1

## Teil II Umweltbericht

Flächenwert vor der Planung	38.188
Flächenwert nach der Planung	35.205
<b>Bilanz</b>	<b>-2.983</b>

**Tabelle 8:** Gegenüberstellung der Flächenwerte im Änderungsbereich 2

Im Änderungsbereich 1 verbleibt ein Kompensationsdefizit von ca. 16.300 Werteinheiten, welches im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde Neetze auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen wird.

Im Änderungsbereich 2 werden bisher keine konkreten Bauvorhaben geplant. Es würde jedoch ein Kompensationsdefizit von ca. 3.000 Werteinheiten resultieren, falls Teile der Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten im Zuge einer weiteren baulichen Verdichtung nicht erhalten werden. Diese wären durch Vermeidungsmaßnahmen oder durch externe Kompensation ausgleichbar.

## 7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

### 7.1 Änderungsbereich 1

#### Grundschule

Die Grundschule Neetze kann dem Raumbedarf für einen zeitgemäßen Unterricht sowie den Anforderungen an Barrierefreiheit nicht mehr gerecht werden. Der aktuelle Gebäudebestand (außer Pavillon) stammt zu großen Teilen aus den 1950er und 1960er Jahren und ist in einem energetisch schlechten baulichen Zustand.

Im Jahr 2021 war bereits eine Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie für die Grundschule Neetze vorgelegt worden (Samtgemeinde Ostheide 2021). Darin wurden verschiedene Varianten des Umbaus und der Sanierung sowie auch der Standortverlegung untersucht (Planfälle A1 und A; Teilabbruch- und Umbauszenarien; Planfälle B1 bis B3 Szenarien des Abrisses und Neuaufbau an gleicher Stelle sowie des Neuaufbaus an alternativen Stellen). Der Änderungsbereich 1 entspricht dem betrachteten Planfall B3. Nach politischer Diskussion der Alternativen wurde von den Teilabbruch- und Umbauszenarien abgerückt und der Neubau an einem Alternativstandort ins Auge gefasst. Dafür wurde ein Standortkonzept erarbeitet, in dem der Änderungsbereich 1 als Standort 1 sowie zwei weitere Standorte 2 und 3 untersucht worden sind (vgl. Kap. 4.3 mit Abb. 5). Änderungsbereich 1 wurde unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie der Belange von Umwelt- und Naturschutz als gegenüber den Standorten 2 und 3 zu bevorzugen bewertet (vgl. Kapitel 4.3).

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bestehen verschiedene Möglichkeiten der Anordnung der Grundschule gegenüber der Sporthalle innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf Schule sowie Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Planungsvarianten ergeben sich außerdem hinsichtlich der Regelung der baulichen Höhe sowie der Ausnutzung des potentiellen Baufeldes.

#### Sporthalle

Die Schulsporthalle, die aktuell dem Grundschulstandort räumlich zugeordnet ist, befindet sich in einem auch energetisch schlechten Sanierungszustand. Somit würde, beim Verbleib des Grundschulstandortes am Süttorfer Weg, eine Sanierung voraussichtlich ohnehin erforderlich.

Aufgrund der Wahl von Änderungsbereich 1 kommt die Beibehaltung des aktuellen Hallenstandortes in der Von-Estorff-Straße nicht in Betracht. Der Weg der Grundschüler bis an den Hallenstandort ließe eine angemessene Planung des Sportunterrichtes nicht zu.

Die Verlegung der Sporthalle in Änderungsbereich 1 ermöglicht die Errichtung eines zukunftsfähigen energieeffizienten Baus unter Berücksichtigung regenerativer Energieversorgungs-



möglichkeiten gemeinsam mit Grundschule und Feuerwehr. Indem Sportplatz und Sporthalle gebündelt werden, ergeben sich außerdem für den Vereinssport Synergieeffekte. Weitere sinnvolle Alternativen bieten sich nicht.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bestehen verschiedene Möglichkeiten der Anordnung der Sporthalle gegenüber der Grundschule innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf Schule sowie Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

#### Standort der Feuerwehr

Im Rahmen des Dorfentwicklungsplans Neetze (2019) wurde Änderungsbereich 1 bereits als verkehrlich gut angebundener neuer Standort für die Ortsfeuerwehr Neetze beurteilt. Im Entwicklungsplan wurde dabei eine Entflechtung des Schul- und Feuerwehrstandortes gegenüber der Bestandsituation angestrebt. In der Vergangenheit wurde auch der ehemalige Raiffeisenstandort, westlich der Bahnhofstraße im Bereich des ehemaligen Neetzer Bahnhofes als Standortalternative einbezogen. Das Grundstück ist jedoch nicht mehr verfügbar, da es für die Umnutzung der vorhandenen Lagerhalle für ein Tiefbauunternehmen vorgesehen ist. Weitere Alternativstandorte für die Feuerwehr stehen nicht zur Verfügung.

## 7.2 Änderungsbereich 2

Da die Nullvariante bzw. Basisvariante (Beibehaltung der Bestandsituation) nicht in Betracht gezogen wird, stellt die Darstellung eines Dorfgebietes für den Änderungsbereich 2 die zu bevorzugende Planungsvariante dar. Der Standort beherbergt bereits Wohnnutzungen, die an das Dorfgebiet angrenzen sowie auch eine bisher landwirtschaftlich privilegierte Hallennutzung. Somit stellt die Darstellung als Dorfgebiet den angemessenen Gebietstyp dar. Die Darstellung als Wohnbaufläche kommt nicht in Betracht, da weiterhin die Nutzung eines Hallengrundstücks in landwirtschaftlichem oder sonstigem gewerblichen Zusammenhang ermöglicht werden soll. Somit kann auch ein guter Übergang zwischen dem Jahnstadion und dem angrenzenden Dorfgebiet erreicht werden.

## 8 Zusätzliche Angaben

### 8.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

#### Biotoptypenkartierung

Die Biotoptypenkartierung erfolgt auf Basis des Kartierschlüssels für Niedersachsen (Drachenfels 2021). Die Bewertung der Biotoptypen wird anhand der 2024 aktualisierten Roten Liste für Biotoptypen vorgenommen (Drachenfels 2024). Darin wird in Anpassung an die Bundeskompensationsverordnung der Wertfaktor 0 für Biotope mit sehr geringer oder keiner Bedeutung in Niedersachsen eingeführt (vgl. Drachenfels 2024). Somit ergibt sich eine sechsstufige Skala der Wertfaktoren von 0-V. Bei Strauch- und Baumbeständen wird auf eine Wertstufe verzichtet (Kürzel „E“ anstelle Wertfaktor), da für beseitigte Bestände Ersatz in Art, Zahl und ggf. Länge zu schaffen ist. Handelt es sich um Strukturelemente flächig ausgeprägter Biotope, so gilt zusätzlich deren Wert.

V	sehr hohe bis hervorragende Bedeutung
IV	Hohe Bedeutung
III	Mittlere Bedeutung
II	Geringe Bedeutung
I	Geringe bis sehr geringe Bedeutung
0	Sehr geringe oder keine Bedeutung
E	Baum- und Strauchbestände – Ersatz im Falle einer Beseitigung

**Tabelle 9:** Erläuterung der Wertstufen (Drachenfels 2024)

Für die Ermittlung der Ausgleichbarkeit bzw. des Umfangs der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von Bedeutung ist darüber hinaus die Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen, welche ebenfalls in der Roten Liste festgelegt wurde.

***	kaum oder nicht regenerierbar (>150 J.)
**	schwer regenerierbar (>25 bis 150 J.)
*	bedingt regenerierbar (in bis zu 25 J.)
?	Einstufung sehr unsicher
-	keine Angabe (insbesondere Biotoptypen der Wertstufen 0 bis II)

**Tabelle 10:** Erläuterung der Bewertung der Regenerationsfähigkeit (Drachenfels 2024)

Sind im Einzelfall sonstige Bewertungsparameter aus der Roten Listen für die Planung relevant, werden Angaben dazu in die nachfolgenden Erläuterungen zu den im Untersuchungsgebiet kartierten Biotoptypen einbezogen.

#### Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an die vom Niedersächsischen Städtetag (2013) herausgegebene „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“. Die Arbeitshilfe orientiert sich hauptsächlich an den Biotopwerten.

Da die in der Arbeitshilfe angegebenen Biotoptypen und -werte inzwischen veraltet sind, wurde die Methode unter Hinzunahme der oben beschriebenen Bewertung nach Drachenfels (2024) umgesetzt.

#### Hinweis

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

## **8.2 Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB**

Die Samtgemeinde Ostheide ist nach dem BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Sie soll in der Lage sein, frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Samtgemeinde nutzt neben den Angaben dieses Umweltberichtes die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB, die nach Abschluss des Verfahrens der 29. Änderung des Flächennutzungsplans über die nach ihren Erkenntnissen, ihrem Aufgabenbereich entsprechend, vorliegenden erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt unterrichten.

Gegenstand der Überwachung ist nach der Novelle 2017 des BauGB auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Die Überwachung bezieht sich auf die Phase der Durchführung des Bauleitplans. Sie ist damit nicht mehr Bestandteil der Planung, sondern folgt ihr zeitlich nach.

## 9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In Kapitel 1 werden Anlass und Ziel der Planung, die Entwicklung eines zukunftsfähigen Standortes der Grundschule Neetze mit Sporthalle sowie der Ortsfeuerwehr im Änderungsbereich 1 und die Darstellung eines Dorfgebietes entsprechend den bereits überwiegend stattfindenden Nutzungen in Änderungsbereich 2, kurz dargestellt. Die Ziele des Umweltschutzes werden aus Fachgesetzen und -planungen abgeleitet und es wird dargelegt, dass diese berücksichtigt werden.

Im Kapitel 2 werden die Umweltbelange gemäß der Bestandssituation bzw. der aktuellen Biotopansprache, unter Zuhilfenahme einer Bodenuntersuchung beschrieben und bewertet. Änderungsbereich 1 stellt sich im Bestand zu einem großen Teil als Ackerfläche mit geringer Bedeutung dar, während im Nordwesten ein bestehender Bolzplatz sowie eine Skateranlage und ein geschotterter Parkplatz des angrenzenden Jahnstadions einbezogen werden. Änderungsbereich 2 wird bereits zu großen Teilen als landwirtschaftlicher Betriebsstandort (Ländlich geprägtes Dorfgebiet) und locker bebautes Einzelhausgebiet genutzt.

Die Auswirkungen der Planung werden in Kapitel 3 unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich (Kapitel 5) wie folgt beurteilt:

Im Änderungsbereich 1 werden die Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch, Gesundheit und Erholung, Fläche und Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter können durch Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich unter ein erhebliches Maß begrenzt werden. Als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gelten:

- Festsetzung einer Grundflächenzahl (0,4) zur Minimierung der Versiegelung im Rahmen der parallel durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung
- Darstellung von Grünflächen für die Versickerung von Oberflächenwasser zur Vermeidung von Überflutungen
- Darstellung einer Grünfläche „Abschirmgrün“ zum Schutz des Landschaftsbildes und Bereicherung des entstehenden Ortsbildes sowie als Windschutz und zur Spendung von Schatten
- Festsetzung einer maximalen baulichen Höhe sowie von maximal zwei Vollgeschossen für ein Einfügen der Bebauung in das Landschaftsbild im Rahmen der parallel durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung
- Darstellung einer Maßnahmenfläche zum Ausgleich der Eingriffe in die Umweltbelange Fläche, Boden, Wasserhaushalt, Klima, Luft, Landschaftsbild und in Lebensräume von Pflanzen und Tieren
- Nachrichtliche Hinweis zur Bodendenkmalpflege, zur Vermeidung der Eingriffe in wertvolle Bodenfunde bzw. Bodendenkmäler

Im Änderungsbereich 2 werden aktuell noch keine konkreten Bauvorhaben geplant. Die potentiellen Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch, Gesundheit und Erholung, Fläche und Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter können durch Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich unter ein erhebliches Maß begrenzt werden. Als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gelten:

- Darstellung von randlichen Grünflächen „Abschirmgrün“ zum Schutz des Landschaftsbildes und Bereicherung des entstehenden Ortsbildes sowie zum Erhalt der wertvollen Gehölze, indirekt Schaffung eines Immissionsabstandes zur L 221
- Nachrichtliche Hinweis zur Bodendenkmalpflege, zur Vermeidung der Eingriffe in wertvolle Bodenfunde bzw. Bodendenkmäler

In Kapitel 4 wird prognostiziert, wie sich der Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung entwickeln würde. Er entspricht dem Basisszenario.

## **Zusammenfassende Erklärung**

Die zusammenfassende Erklärung wird gemäß § 6a BauGB erst dem wirksamen Flächennutzungsplan beigelegt. Die zusammenfassende Erklärung wird Angaben enthalten über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.



## **Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis**

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), ~~das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394) geändert worden ist~~ das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

BÜRO FÜR BODENPRÜFUNG GMBH (2025): Baugrunderkundung im B-Plangebiet Nr. 15 „Am Sportplatz“ in Neetze.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BONK-MAIRE-HOPPMANN GMBH (2025): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 15 „Am Sportplatz“ der Gemeinde Neetze.

GEMEINDE NEETZE (2019): Bebauungsplan Nr. 13 „Barskamper Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften

GEMEINDE NEETZE (2019): Dorfentwicklungsplan

INGENIEURGEMEINSCHAFT DR.-ING. SCHUBERT (2024): Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Neetze. Hannover, im Mai 2024

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN OHLENROTH + BRUNCKHORST GMBH (2025): Lageplan, Erschließung und Oberflächenentwässerung.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2024a): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de). Bodenkarte von Niedersachsen

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2024b): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de). Bodenfruchtbarkeit

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2024b): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de). Hydrologische Karte Lage der Grundwasser-oberfläche

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2024b): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de). Grundwasserneubildung mGGROWA22

LANDKREIS LÜNEBURG (2024): Daten vom Geoportal des Landkreises Lüneburg unter [http://geo.lkg.net/terraweb\\_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false](http://geo.lkg.net/terraweb_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false).

LANDKREIS LÜNEBURG (2016): Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016.

LANDKREIS LÜNEBURG (2017): Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Lüneburg

LANDKREIS LÜNEBURG (2022): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg. Entwurf Dezember 2022

LANDKREIS LÜNEBURG (2025): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg. 2. Entwurf Mai 2025

NIEDERSÄCHSISCHES BODENINFORMATIONSSYSTEM (2024): Daten zur Geologie und Hydrogeologie. Abrufbar unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510>

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (NLWKN) (2024): Daten zur Avifauna vom Kartenserver auf [www.nlwkn.niedersachsen.de](http://www.nlwkn.niedersachsen.de).

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV): vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), ~~die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist~~, die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

SAMTGEMEINDE OSTHEIDE (2021): Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie Grundschule Neetze, erarbeitet von Oldenburg Plesse BDA

SAMTGEMEINDE OSTHEIDE (2023): Standortkonzept Grundschule, Sporthalle, Feuerwehr Neetze, erarbeitet von Büro Mehring Stadt- und Landschaftsplanung

