

Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg“ der Gemeinde Lüdersburg

1. **Umweltbezogene Stellungnahme des Landkreises Lüneburg**
2. **Umweltbezogene Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)**
3. **Umweltbezogene Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Lüneburg**
4. **Umweltbezogene Stellungnahme der Biosphärenreservatsverwaltung Niedersächsische Elbtalaue**
5. **Landschaftspflegerischer Begleitplan** zum Bauantrag Schloss Lüdersburg Pavillon Golfclub Lüdersburg, Ute Mehring Stadt- und Landschaftsplanung 2018 (Dieses Dokument liegt als Anlage zur Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan öffentlich aus.)
6. **Gründungsbeurteilung** Lüdersburger Straße 21. 21379 Lüdersburg. Neubau Hotel, Burmann, Mandel + Partner Partnergesellschaft mbH 07.05.2021
(Dieses Dokument liegt als Anlage zur Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan öffentlich aus.)
7. **Gründungsbeurteilung** Lüdersburger Straße 21. 21379 Lüdersburg. Neubau Hotel, Burmann, Mandel + Partner Partnergesellschaft mbH 07.05.2021
(Dieses Dokument liegt als Anlage zur Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan öffentlich aus.)
8. **Schalltechnisches Gutachten** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg“ der Gemeinde Lüdersburg, Bonk – Maire – Hopmann PartGmbH, 06.06.2022
(Dieses Dokument liegt als Anlage zur Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan öffentlich aus.)
9. **Fachbeitrag Oberflächenentwässerung**, Ingenieurbüro für Bauwesen Ohlenroth+ Brunkhorst GmbH, 19.07.2022
(Dieses Dokument liegt als Anlage zur Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan öffentlich aus.)
10. **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß §44 BNatSchG** und Biotopüberprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg“, Büro Mehring 27.07.2022
(Dieses Dokument liegt als Anlage zur Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan öffentlich aus.)
11. **Vergleichsberechnungen für die unterschiedlichen Ausführungsvarianten auf Grundlage unserer Angaben in der Gründungsbeurteilung**, Burmann, Mandel + Partner Partnergesellschaft mbH per E-Mail 29.08.2022
(Dieses Dokument liegt als Anlage zur Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan öffentlich aus.)

1. Umweltbezogene Stellungnahme des Landkreises Lüneburg, 02.02.2022 /Ergänzt 04.02.2022

ich bedanke mich für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren und nehme zu dem Vorhaben wie folgt Stellung. Hiermit reiche ich meine Fachstellungnahme zum Bodendenkmalschutz nach. Der Übersichtlichkeit halber sende ich Ihnen hier die komplette Stellungnahme des Landkreises Lüneburg noch einmal in der abschließenden Form, sie ersetzt meine Stellungnahme vom 02.02.2022.

Anregungen

Bauordnung

Die Bemaßung der Baufelder wäre mit einer Maßlinienbegrenzung für den Beginn- und Endpunkt der Maßkette eindeutiger. Die Bemaßung der Länge des nordwestlichen Baufeldes fehlt.

Die Aufzählung der Flurstücke der Teilfläche 1 und 2 für die Berechnung der Grundfläche ist m.E. nicht vollständig und zudem unübersichtlich. Flurstück 56/38 erstreckt sich (lt. Terraweb) über beide Teilflächen. Eine farbliche Unterscheidung der Teilflächen wäre hilfreich.

Brandschutz

Nach dem „Niedersächsischen Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Gemeinde (Samtgemeinde) verpflichtet, für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf (m^3/h) ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel „Arbeitsblatt W 405“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen.

Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens $96 m^3/h$ über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Sollten im Plangebiet Gebäude mit einer Grundfläche größer als $2.500 m^2$ entstehen, besteht ein erhöhter Löschwasserbedarf (Objektschutz). Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz kann aufgrund der Grundfläche bis zu $192 m^3/h$ (über 2 Stunden) betragen.

Zur Vorhaltung der Differenzmenge kann die Samtgemeinde Scharnebeck gem. § 2 Abs. 4 NBrandSchG die baurechtlich verantwortliche Person verpflichten.

Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter oder Löschwasserteiche erforderlich. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) einzubinden.

Zur Sicherstellung von wirksamen Lösch- und Rettungsmaßnahmen durch die Feuerwehr sind auf dem Grundstück Bewegungsflächen entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr erforderlich. Diese dürfen nicht weiter als 50 m von den einzelnen Gebäudeeingängen und den mit tragbaren Leitern der Feuerwehr anzuleitenden Stellen entfernt liegen (fußläufig). Die Bewegungsflächen müssen mindestens $7 \times 12 m$ groß sein und dürfen auch nicht vorübergehend eingeschränkt werden (z.B. durch parkende Fahrzeuge).

Aufgrund der räumlichen Ausdehnung des in der Teilfläche 1 geplanten Gebäudes ist eine für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare Umfahrt erforderlich. Feuerwehrumfahrten müssen den Anforderungen gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Gemäß den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) ist Schotterrasen für Flächen für die Feuerwehr nicht mehr zulässig. Schotterrasen darf im Bereich der Feuerwehrumfahrt nicht eingesetzt werden.

Baudenkmalerschutz

Nach äußerlicher Inaugenscheinnahme der momentan ausgewiesenen Baudenkmale auf der Gutsanlage und Sichtung der mir vorliegenden Bauakten rege ich an, den Denkmalwert des ehemaligen Schweinestalles, in der Denkmalliste des Landkreises Lüneburg unter der Objekt-Kennziffer 355021.00022 geführt, jetzt „Clubhaus“, hinsichtlich des Denkmalstatus überprüfen zu lassen. Die Aktenlage spricht für eine Löschung aus dem Denkmalverzeichnis. Ausweisende bzw. prüfende Behörde ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege (NLD), Hannover, hier zuständig die Außenstelle Lüneburg, Frau Maja Albert, Auf der Hude 2, Lüneburg.

Bleibt der Denkmalstatus erhalten, bestehen aus denkmalfachlicher Sicht Bedenken gegen die Planung aufgrund der geplanten Gebäudehöhen und Lage der neuen Baukörper.

Der geplante Anbau (Wintergarten) würde eine unzulässige Beeinträchtigung für das Baudenkmal bedeuten, da die komplette Ansicht sowie auch die Kubatur verändert und weiter verunklart werden würde. Mit dem vorhandenen Wintergarten und der Errichtung von Dachgauben sowie anderen Veränderungen ist bereits eine derartige Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes entstanden, so dass weitere Baumaßnahmen in der geplanten Form zu einer unzulässigen Beeinträchtigung führen würden. Diese sind gem. § 6 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) nicht genehmigungsfähig (Beeinträchtungsverbot).

Der geplante U-förmige Hotelkomplex soll mit einer Gesamthöhe von bis zu 13 m errichtet werden können. Die unmittelbare Nähe zum Baudenkmal „Schweinestall“ ist aufgrund der geplanten Höhe bedenklich. Der Schweinestall ist zwar in Teilen 2-geschossig plus Satteldach, Gesamthöhe und Baumasse sind jedoch weitaus geringer. Die Gefahr, dass das Baudenkmal durch das neue Gebäude bedrängt bzw. erdrückt wird, ist hier durch den geringen Abstand zueinander (ca. 10 m) eindeutig gegeben. Gem. § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung aufgrund ihrer Größe, Kubatur, Ausgestaltung und Lage vorhandene Baudenkmale nicht in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigen. Sie müssen sich an dem Maßstab, den ein Denkmal setzt, orientieren.

Es wird vorgeschlagen, das geplante Gebäude im Bereich der unmittelbaren Nähe zum Baudenkmal auf einer Länge von mind. 10 m abzustufen und die ungefähren Höhen des Baudenkmal aufzunehmen oder das Gebäude entsprechend vom Baudenkmal abzurücken.

Bodendenkmalschutz

Im Vorhabengebiet liegt ein befestigter Gutshof, der bereits oberirdisch abgetragen ist. Im gesamten Areal ist jedoch mit archäologischen Strukturen im Erdreich zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es daher erforderlich, jeglichen Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden. Die Entscheidung darüber obliegt der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB).

Die archäologischen Arbeiten sind durch einen Sachverständigen durchzuführen. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt. Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse: <https://www.uni-bamberg.de/?id=8806>

Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der UDSchB und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) ab. Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde.

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

Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Gebietsreferat Lüneburg, unter folgenden Adressen anzuzeigen:

- Landkreis Lüneburg, Fachdienst Umwelt – Untere Denkmalschutzbehörde, Frau Grote, Tel. 04131-261586, E-Mail: saskia.grote@landkreis-lueneburg.de
- Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Regionalreferat Lüneburg, Abteilung Archäologie, Herr Dr. Pahlow, Auf der Hude 2, 21339 Lüneburg, Tel. 04131-152010, E-Mail: mario.pahlow@nld.niedersachsen.de

Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden.

Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG).

Des Weiteren wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

Wasserwirtschaft

Der Nachweis der ordnungsgemäßen Niederschlagsentwässerung ist durch Vorlage des in den Unterlagen genannten Oberflächenentwässerungskonzeptes im Rahmen eines durchzuführenden wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu erbringen.

Für die ggf. baubedingt erforderliche Grundwasserabsenkung ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.

Immissionsschutz

Es ist ein Schallgutachten vorzulegen und nachzuweisen, dass die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten werden.

Hinweise

Regionalplanung

Aus Sicht der Raumordnung bestehen keine Bedenken.

Bodendenkmalschutz

~~Eine Stellungnahme ist beim NLD angefordert, aber noch nicht eingegangen. Diese wird im weiteren Verfahren abgegeben.~~

Natur- und Landschaftsschutz

Unter der Berücksichtigung der genannten und des in Kap. 8 der Begründung zusammengefassten weiteren Untersuchungsumfangs (Umweltprüfung und Umweltbericht) bestehen zu diesem Zeitpunkt keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Bodenschutz

Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen keine Bedenken. Schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet sind derzeit nicht bekannt.

Straßenverkehr

Zu den Planungen der Gemeinde Lüdersburg im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg“ gibt es aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Betrieb Straßenbau und -unterhaltung

Gegen den Vorentwurf (Stand: 11/2021) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6 „Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg“ einschl. Kurzbegründung für die frühzeitige Beteiligung der Gemeinde Lüdersburg bestehen aus Sicht des Trägers der Straßenbaulast und der Verkehrssicherungspflicht für die Kreisstraßen des Landkreises Lüneburg keine Bedenken.

2. Umweltbezogene Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 10.02.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 „Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg“
Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Bitte beachten Sie für zukünftige Beteiligungen des LBEG wenn möglich folgende Hinweise:

Das LBEG verwendet für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange einen digitalen Bearbeitungsablauf. Um die eintreffenden Vorgänge effizient und fristgerecht zu bearbeiten, beteiligen Sie uns bitte ausschließlich digital und beachten folgende Punkte:

1. Nutzen Sie zur Beteiligung des LBEG als Träger öffentlicher Belange unter Nennung des Stichworts „TOEB:“ im Betreff das Postfach toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de.
2. Stellen Sie die zum Verfahren gehörenden Unterlagen ausschließlich digital bereit! Bitte stellen Sie uns den Standort des Planungsvorhabens (flächenscharfer Umring, Punktkoordinaten, Flurstücksliste) als Geodaten zur Verfügung (vorzugsweise als Shapefile in ETRS89). Das LBEG verwendet nach Vorgabe des IT-Planungsrates für Pläne auch X-Plan GML. Fragen Sie hierzu ggf. das beauftragte Planungsbüro. Sind die zum Verfahren gehörenden Unterlagen auf Ihrer Webseite herunterzuladen, achten Sie auf eine eindeutige und aktuelle Verlinkung!
3. Bitte geben Sie die Abgabefrist (Datum) im Anschreiben bzw. der E-Mail an!

Weitere Informationen unter:

https://www.lbeg.niedersachsen.de/startseite/wir_uber_uns_service/beteiligung_als_trager_offentlicher_belange

Stellungnahme:

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende

Hinweise:

Boden

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.

Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.

In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und – wenn möglich – in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28: „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkeigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

3. Umweltbezogene Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Lüneburg, 03.01.2022

nach Maßgabe des Entwurfs des o. a. Bebauungsplanes werden die von mir zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes nicht erkennbar berührt. Zuständiger TÖB im Hinblick auf den Immissionsschutz ist der Landkreis Lüneburg.

Als Immissionsschutzbehörde betreibe ich keine eigenen Planungen.

4. Umweltbezogene Stellungnahme der Biosphärenreservatsverwaltung Niedersächsische Elbtalaue, 17.01.2022

vielen Dank für die Beteiligung im Verfahren der Gemeinde Lüdersburg zum vorgezogenen Bebauungsplan Nr. 6 "Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg". Mit Bezug auf Ihr Schreiben vom 03.01.2022 nehme ich seitens der Biosphärenreservatsverwaltung Niedersächsische Elbtalaue (BRV) zu den vorgelegten Unterlagen wie folgt Stellung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Biosphärenreservat "Niedersächsische Elbtalaue" innerhalb des Gebietsteils A "Lüneburger Elbmarsch Süd", für den die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg zuständig ist.

Aufgrund der Entfernung von nächstgelegenen, aber mehr als 3 km Luftlinie entfernten Gebietsteil C-02 "Elbvorland zwischen Barförde und Sassendorf" ist das Vorhaben nicht geeignet, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild innerhalb des Gebietsteils C erheblich zu beeinträchtigen. Auch ergeben sich aus dem Vorhaben keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets 074 "Elbeniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht" oder des EU-Vogelschutzgebiets V37 "Niedersächsische Mittelelbe" innerhalb meiner Zuständigkeit.

Ich sehe daher die Belange der BRV als Untere Naturschutzbehörde von dem Verfahren nicht berührt.