GEMEINDE LÜDERSBURG

- LANDKREIS LÜNEBURG -

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "VORHABEN IM TESSENFELD NR. 9", ORTSCHAFT JÜRGENSTORF

EINSCHL. TEILAUFHEBUNG DER KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „IM TESSENFELD" DER GEMEINDE LÜDERSBURG

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Vorhaben im Tessenfeld Nr. 9", Ortschaft Jürgenstorf der Gemeinde Lüdersburg ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB:

Lfd. Nr.	Behörde/ Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom:	Anregung ja/ nein
01	Landkreis Lüneburg	06.08.2026	ja
02	Deutsche Telekom Technik GmbH	15.07.2026	ja
03	Elbkom (AöR)	-	-
04	Avacon Netz GmbH	03.08.2026	ja
05	Energieversorgung Dahlenburg-Bleckede AG	08.07.2026	nein
06	Finanzamt Lüneburg	-	-
07	LGLN Regionaldirektion Lüneburg	09.07.2026	ja
08	Amt für regionale Entwicklung Lüneburg	-	-
09	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	04.08.2026	nein
10	IHK Lüneburg-Wolfsburg	-	-
11	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH	-	-
12	LBEG	14.07.2027	ja
13	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	-	-
14	Polizeiinspektion Lüneburg	10.07.2026	nein
15	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg	-	-
16	Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch	-	-

Lfd. Nr.	Behörde/ Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom:	Anregung ja/ nein
17	Wasserverband Ilmenau-Niederung	-	-
18	BUND Regionalverband Elbe-Heide	-	-
19	Naturschutzbund Deutschland	-	-
20	NLWKN Betriebsstelle Lüneburg	-	-
21	GFA Lüneburg	-	-
22	Kirchenamt Lüneburg	-	
23	Biosphärenreservatsverwaltung Nds. Elbtalaue	13.07.2026	ja
24	Deutsche Bahn AG DB Immobilien	07.07.2026	ja
25	LGLN KBD	13.07.2026	ja
26	Artlenburger Deichverband	-	-
27	Gemeinde Hittbergen	-	-
28	Gemeinde Neetze	08.07.2026	nein
29	Gemeinde Scharnebeck	-	-
30	Stadt Bleckede	-	-
31	Gemeinde Echem	-	-
32	Gemeinde Rullstorf	13.07.2026	nein
33	Samtgemeinde Ostheide	-	-
34	Samtgemeinde Scharnebeck	22.07.2026	nein

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist eine private Stellungnahme vorgebracht worden.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
01	Landkreis Lüneburg vom 06.08.2026	
	ich bedanke mich für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren und nehme zu dem Vorhaben wie folgt Stellung: **Regionalplanung (FD Regional- und Bauleitplanung)** Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen In Kapitel 2.1 der Begründung wird auf die textliche Darstellung in Kapitel 2 Ziffer 2.1 LROP hingewiesen, ohne diesen Grundsatz der Raumordnung einer Abwägung zu unterziehen. Dies sollte nachgeholt werden, auch wenn im weiteren Verlauf der Begründung indirekt bereits eine Vereinbarkeit der Planung mit diesem Grundsatz der Planung weitestgehend dargelegt wurde.	Die Hinweise werden berücksichtigt. In Kapitel 2 Ziffer 2.1 der textlichen Darstellung des LROP wird zur Entwicklung der Siedlungsstruktur als Grundsatz folgendes ausgeführt: „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden“. Der Ortsteil Jürgenstorf wird durch eine noch dörfliche Struktur mit einer Durchmischung von landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnbebauung sowie einzelnen Handwerksbetrieben geprägt. Charakteristisch für den Siedlungsbereich sind durchgrünte Grundstücke sowie eine überwiegend lockere Bebauung. Neben älteren bzw. historischen Fachwerkgebäuden sowie größeren Wohn- und Wirtschaftsgebäuden im Bereich landwirtschaftlich geprägter Hofstellen sind in Baulücken auch neuere Gebäude entstanden. Der im Plangebiet liegende Pferdehof mit Pferdehaltung und -zucht und Reitsportangeboten stellt eine dorftypische Nutzung und Lebensweise dar und fügt sich in die dörflich geprägte Siedlungsstruktur, das gewachsene Ortsbild von Jürgenstorf und den Landschaftsraum ein. Hierzu trägt auch der großkronige Baumbestand bei. Mit der Bauleitplanung wird das Ziel verfolgt, den im Plangebiet ansässigen Betrieb mit Pferdezucht- und -haltung sowie die Reitsportanlage planungsrechtlich abzusichern und ihm über moderate Entwicklungsmöglichkeiten langfristig eine Perspektive zu geben. Dabei steht der Erhalt der vorhandenen betrieblichen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen im Vordergrund. Die südlich liegenden Weide- und Wiesenflächen bleiben als siedlungsnahe Freiräume ebenso bestehen wie der ortsbildprägende Baumbestand. Eine weitergehende betriebliche Entwicklung ist am Standort von der Gemeinde Lüdersburg bewusst nicht vorgesehen worden, um ein Hinausschieben der Nutzung in den Landschaftsraum zu vermeiden und einer übermäßige Belastung der Straße „Im Tessenfeld“ durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr entgegenzuwirken. Ferner würde eine umfangreiche Erweiterung baulicher Anlagen zu einer ortsuntypischen städtebaulichen Entwicklung führen. Mit der Absicherung des ortsansässigen Betriebes mit Pferdehaltung und Reitanlage sowie Reitsportangeboten erfolgt dagegen eine

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
		nachhaltige Wirtschafts- und Tourismusentwicklung in der Gemeinde Lüdersburg unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstrukturen. Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass die Planung mit dem in Kapitel 2 Ziffer 2.1 der textlichen Darstellung des LROP formulierten Grundsatz vereinbar ist. Die Ausführungen werden ergänzend in die Begründung aufgenommen.
	Das LROP 2022 befindet sich aktuell in einem Änderungsverfahren. Derzeit läuft das zweite Beteiligungsverfahren zum überarbeiteten Entwurf einer Änderung und Ergänzung des LROP. Ich empfehle, die eigene Planung hinsichtlich des Verfahrensstandes der LROP-Änderung laufend aktuell zu halten. Soweit in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vorliegen, sind sie gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) zu berücksichtigen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Regionales Raumordnungsprogramm Die Aussage, wonach im Westen des Plangebietes ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft gemäß RROP 2003, in der Fassung der 2. Änderung 2016 beginnt, ist nicht korrekt. Korrekt ist, dass das Plangebiet in der westlichen Hälfte von einem schmalen Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft durchzogen wird. Zudem wird das Plangebiet im westlichen Drittel von einem Vorranggebiet Natur und Landschaft überlagert. Auch wenn das aktuell rechtskräftige RROP 2003, in der Fassung der 2. Änderung 2016 in Kürze durch das RROP 2025 abgelöst werden dürfte, empfehle ich, vorsorglich eine Auseinandersetzung mit diesem Ziel der Raumordnung. Es ist sicherzustellen, dass es zu keiner Beeinträchtigung durch das Vorhaben kommt.	Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. In die Begründung wird aufgenommen, dass das Plangebiet laut RROP 2003, in der Fassung der 2. Änderung 2016 im Westen (zu etwa 1/5) innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft liegt und hier von einem Vorranggebiet Natur und Landschaft überlagert wird. Da das Plangebiet einen räumlich relativ eng begrenzten Bereich umfasst und bereits durch den vorhandenen Betrieb mit Pferdehaltung geprägt wird, werden sich planungsbedingt keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Vorbehalts- und Vorranggebiet „Natur und Landschaft“ ergeben. Dabei ist auch berücksichtigt worden, dass die gegenwärtig vorhandenen Nutzungs- und Bebauungsstrukturen bereits innerhalb der Vorbehalts- und Vorranggebiete Natur und Landschaft liegen und im Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich stehen. Darüber hinaus sind die bau- und betriebsbedingte Auswirkungen mit den bestehenden betrieblichen Abläufen vergleichbar, sodass sich keine eine erhebliche Mehrbelastung ergibt. Die nach Süden verlaufende Passbahn ist im Umfang geringfügig und weist das Erscheinungsbild eines im ländlichen Raum typischen Wirtschaftsweges auf. Eine wesentliche Ausweitung der betrieblichen Anlagen nach Westen und Süden ist planungsbedingt zudem nicht vorgesehen ist, um ein Hinausschieben in den Landschaftsraum zu vermeiden. Die Biosphärenreservatsverwaltung hat ferner mitgeteilt, dass gegen die Planung keine

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
		Bedenken bestehen und eine Beeinträchtigung des Biosphärenreservates Elbtalaue durch die Planung nicht zu erwarten ist. Insofern ist mit der Planung keine Beeinträchtigung des Vorbehalts- und Vorranggebietes Natur und Landschaft verbunden. Die vorstehenden Ausführungen werden ergänzend in die Begründung aufgenommen, sodass den Belangen der Raumordnung hinreichend Rechnung getragen wird.
	Der Vollständigkeit halber sollte zudem eine Auseinandersetzung mit dem den südwestlichen Ausläufer des Plangebietes überlagernden Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials erfolgen.	<u>Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> Im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2025 ist im südlichen Teil des Plangebietes auch ein Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“ aufgrund des hohen Ertragspotenzials dargestellt worden (Grundsatz der Raumordnung). Das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft wird planungsbedingt nicht erheblich beeinträchtigt, da das Plangebiet einen räumlich eng umgrenzten Bereich umfasst und die Planung im Wesentlichen dazu dient, den vorhandene Betriebsstandort abzusichern und nur moderat weiterzuentwickeln. Die geplanten baulichen Erweiterungen im Bereich der Paddocks und der Oval- und Passbahn umfassen dabei vor allem hofnahliegende Flächen, die entweder zum Teil bereits bebaut sind oder laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2026) nur durch ein mittleres Ertragspotenzial geprägt sind. Die Wiesen- und Weideflächen im Süden des Plangebietes bleiben auch weiterhin bestehen, sodass das Ertragspotenzial auch künftig zur Verfügung steht. Die Ausgleichsfläche umfasst nur einen geringe Fläche und steht daher im Einklang mit dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen sind auch mit Blick auf die Großflächigkeit des Vorbehaltsgebietes keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Belange bzw. das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft zu erwarten. Die vorstehenden Ausführungen werden ergänzend in die Begründung aufgenommen, sodass den Belangen der Raumordnung hinreichend Rechnung getragen wird.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
	Wie in der Begründung geschrieben, befindet sich das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg aktuell in der Neuaufstellung (RROP 2025). Das RROP 2025 wurde vom Kreistag am 19. März 2026 beschlossen und anschließend zur Genehmigung eingereicht. Ein Bescheid steht noch aus. Die eigene Planung sollte daher hinsichtlich des Verfahrensstandes der RROP-Neuaufstellung laufend aktuell gehalten werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Die Formulierung zum RROP 2025, dass das Plangebiet zum Teil im Siedlungsbereich sowie in einer sog. Weißfläche liegt, ist zu ändern. Die graue Fläche, die als Siedlungsbereich bezeichnet wird, stammt aus der Hintergrundkarte des RROP und ist keine regionalplanerische Festlegung. Eine Weißfläche, für die es keine regionalplanerische Festlegung im RROP 2025 gibt, existiert im Plangebiet nicht.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Aus der Begründung wird die Formulierung gestrichen, dass das Plangebiet in einer sog. „Weißfläche“ liegt.
	In der Begründung ist eine Auseinandersetzung mit dem Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz zu ergänzen. Dabei kann ein Verweis auf die Ausführungen zum BRPH erfolgen. Dort ist auf die Hochwasserrisikokarten nach § 74 WHG einzugehen, nach der das Plangebiet für HQextrem mit einer Wassertiefe von >2-4 m eingestuft ist. In der Begründung sollten nicht nur die Wahrscheinlichkeit einer Überschwemmung, sondern auch das potenzielle Ausmaß und das Schadenspotenzial thematisiert und abgewogen werden.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Das Plangebiet liegt im Entwurf zum RROP 2025 innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz. Laut der Hochwasserrisikokarte der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) 2. Zyklus 2016 - 2021 wird das Plangebiet dem Gebiet HQextrem zugeordnet, in dem signifikante Schäden durch Hochwasser nur mit niedriger Wahrscheinlichkeit auftreten werden. Es sind in der Modellierung potenzielle Wasserstände von 2,00 bis 4,00 m berechnet worden. Die Wasserstände sind dabei auf NHN bezogen, sodass sich bei den im Plangebiet existierenden Geländehöhen im Bereich der Sonstigen Sondergebiete von über 5,40 m im nördlichen Teil und über 4,50 m im Süden der Passbahn weder ein signifikant erhöhtes Schadenspotenzial noch eine erhöhte Wahrscheinlichkeit für Überschwemmungen ergibt. Das Gefahrenpotenzial einer Überschwemmung mit damit verbundenen Hochwasserschäden wird mit Blick auf den bestehenden Hochwasserschutz durch die Elbdeiche überdies als eher gering eingeschätzt. Dies insbesondere unter dem Aspekt, dass die Hochwasserschutzmaßnahmen stetig verbessert sowie den aktuellen und künftigen Anforderungen angepasst werden. Die vorstehenden Ausführungen werden in die Begründung ergänzend aufgenommen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
	Im RROP 2025 ist der südliche Bereich des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials festgelegt und nicht aufgrund besonderer Funktionen. Die Begründung ist entsprechend anzupassen.	<u>Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die vorstehenden Ausführungen der Gemeinde Lüdersburg zum Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft verwiesen.
	<u>Sonstiges</u> Die Auseinandersetzung mit dem länderübergreifenden Raumordnungsplan zum Hochwasserschutz wird angesichts zukünftiger Starkregenereignisse ausdrücklich begrüßt.	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>
	Abschließend weise ich darauf hin, dass der Sinn und Zweck der Aufnahme des südwestlichen Ausläufers von SO I in das Plangebiet unklar bleibt. Dies sollte in der Begründung erklärt werden.	<u>Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> Wie in der Begründung bereits dargelegt wird, dient das Sonstige Sondergebiet SO 1 der Unterbringung der für den Reitsport wichtigen Pass- und Ovalbahn. Ergänzend wird zur besseren Nachvollziehbarkeit aufgenommen, dass die Passbahn in südliche Richtung verläuft und daher eine entsprechende Abgrenzung des SO 1 in südliche Richtung erfolgt.
	Bauordnung (FD Bauen) Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Zur genauen Verortung der jeweiligen Sondergebietsflächen, sowie der festgesetzten Baugrenzen empfehle ich jedoch eine entsprechende Vermaßung zu Bezugspunkten wie Straßen oder Flurstücksgrenzen. Zudem sollten zur Prüfung der Einhaltung der textlichen Festsetzung Nr. 5 Höhenkoten der Oberkanten der Erschließungsstraßen der jeweiligen Baugrundstücke angegeben bzw. in der Planzeichnung abgebildet werden.	<u>Die Hinweise werden berücksichtigt.</u> In die Planzeichnung werden ergänzende Vermaßungen aufgenommen sowie Höhenpunkte abgebildet.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
	Brandschutz (FD Bauen) Nach dem „Niedersächsischen Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Samtgemeinde verpflichtet, für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf 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 der Sondergebiete 8,9 und 11 (Halle, Stallungen und Wohnhaus) eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Sollte die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden, ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter oder Löschwasserteiche erforderlich. Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) einzubinden. Gegen die unter „Punkt 5.1 Belange der Feuerwehr“ in der Begründung beschriebenen Anforderungen an Flächen für die Feuerwehr, bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken.	<u>Die Hinweise werden berücksichtigt.</u> In die Begründung werden unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landkreises Lüneburg ergänzende Ausführungen zur Löschwasserversorgung aufgenommen.
	Bodendenkmalschutz (FD Umwelt) Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund veränderter Zuständigkeiten bei Nr. 1 der Hinweise der Planzeichnung „Fachdienst Umwelt“ zu „Fachdienst Bauen“ geändert werden sollte.	<u>Der Hinweis wird berücksichtigt.</u>
	Natur- und Landschaftsschutz (FD Umwelt) Planzeichnung Der eingereichte B-Plan überplant in Teilen die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Im Tessenfeld“ – Plangebiet 2, Fläche A 1 und A 2. Dies betrifft die Entwicklung einer halbruderalen Gras- und Staudenflur, die um den Reitplatz angelegt werden sollte. Diese ist den Luftbildern nach noch nicht umgesetzt worden. Die Satzung ist bereits seit 2021 rechtskräftig und die Maßnahme hätte bereits mehrere Jahre wirken können. Auch eine weitere Strauchhecke aus der vorherigen Satzung ist bisher nicht angelegt worden. Die Gemeinde ist für die Umsetzung der durch sie aufgestellten Satzungen zuständig. Ein Umgang mit der bisher fehlenden Umsetzung der Maßnahme und der seit 5 Jahren fehlenden Wirkung ist in den weiteren Unterlagen zu berücksichtigen.	<u>Der Hinweis ist inhaltlich bereits berücksichtigt worden.</u> Die Überplanung von Teilen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Im Tessenfeld“ wird im Rahmen der Planung bereits berücksichtigt. Die planungsbedingte Inanspruchnahme eines Teils der Kompensationsfläche A 2 (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist in der Begründung beschrieben und in die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung eingestellt worden. Dabei wurde auf die vorgesehene Entwicklung der Gras- und Staudenflur und die Pflanzung jeweils einer Baumreihe als Kompensationsmaßnahme abgestellt, da dies in der Satzung entsprechend festgesetzt wurde. In der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 sind die Flächen A 1 und A 2 der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Im Tessenfeld“ nicht aufzunehmen, da diese entweder überplant werden und damit entfallen oder außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
		Gleichwohl ist der Gemeinde bewusst, dass die Kompensationsmaßnahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Im Tessenfeld“ noch nicht vollständig umgesetzt wurden. Auswirkungen auf die vorliegende Planung sind jedoch nicht erkennbar. Für die außerhalb des Plangebietes verbleibenden Kompensationsflächen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Im Tessenfeld“ wird die Gemeinde Lüdersburg die Grundstückseigentümer auf das Umsetzgebot der Kompensationsmaßnahmen, unabhängig von der hier in Rede stehenden Bauleitplanung, hinweisen.
	Die zur Erhaltung der Bäume und Gehölze benannten Flächen werden begrüßt. Es fehlt für die Flächen mit Bindung zur Bepflanzung eine Pflanzliste. Diese kann dann auch für das gesamte Gebiet (für weitere Anpflanzungen innerhalb des Gebiets) Gültigkeit haben. Es sind heimische Gehölze in die Liste aufzunehmen (Ergänzung u.a. von Nr. 7 der textlichen Festsetzungen).	<u>Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> In die textliche Festsetzung Nr. 7 und in die Begründung werden als einheimische, standortgerechte Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Spitzahorn, Hainbuche, Rotbuche, Sandbirke, Winterlinde, Schwarzerle und als Sträucher: Hasel, Hundsrose, Salweide, Weißdorn, Schlehe, Schwarzer Holunder und Pfaffenhütchen aufgenommen.
	Redaktioneller Hinweis: In Nr. 6 in den textlichen Festsetzungen müsste es „R-SBB“ heißen, nicht R-RSB.	<u>Der Hinweis wird berücksichtigt.</u>
	Begründung Die o.g. Anmerkungen (unter Planzeichnung) zur Fläche A 1 und A 2 aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Im Tessenfeld“ sind zu berücksichtigen.	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die vorstehenden Ausführungen der Gemeinde Lüdersburg zur Ergänzungs- und Klarstellungssatzung verwiesen.
	Kap. 5.3 Die o.g. Pflanzliste sollte hier ebenfalls eingefügt werden.	<u>Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> Die Pflanzliste zu den einheimischen, standortgerechten Arten wird auch in die Begründung aufgenommen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
	Der 2te Satz im 3ten Absatz (ebenfalls in Kap. 9, S. 35, 3ter Absatz, sowie Planzeichnung unter Hinweise; Nr. 6) sollte noch einmal umformuliert werden. „Nicht als zulässige Pflegemaßnahme gemäß …“ ist leider nicht klar verständlich. Sollte damit § 39 Abs. 5 Satz 2 gemeint sein, der sich auf die Pflegeschnitte bezieht, sollte dies deutlicher erkennbar formuliert werden.	<u>Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> In der Begründung und im Hinweis Nr. 6 auf der Planzeichnung wird ergänzt, dass es sich um Pflegeschnitte handelt. Hiervon ausgenommen sind die in § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Maßnahmen. Hierunter fallen behördlich angeordnete Maßnahmen, Rückschnitte zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und für zulässige Bauvorhaben, wenn nur ein geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahme verwirklicht werden muss.
	In der Tabelle Biotoptypen wird der Hausgarten (PHZ) mit der Wertstufe II angenommen. Dies ist auf die Wertstufe I zu korrigieren entsprechend Nds. Städtetag.	<u>Der Hinweis wird berücksichtigt.</u>
	Kap. 8 Aufgrund der Lage der Ausgleichsfläche im südlichen Bereich des Satzungsbereichs, sogar im Süden angrenzend an den im Westen verlaufenden Bereich (Arm), sollte die Ausgleichsfläche in den Satzungsbereich mit aufgenommen werden. Dies kann als Teilfläche wie in der bisherigen Ergänzungssatzung aufgenommen und benannt werden. So wird klar, dass diese Fläche zu diesem Plangebiet gehört und darüber festgesetzt ist. Dann entfällt die Notwendigkeit der Eintragung einer Baulast und das Zielbiotop kann in der Satzung festgesetzt werden.	<u>Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> Die geplante Ausgleichsfläche wird in die Planzeichnung aufgenommen und damit planungsrechtlich abgesichert. Die Notwendigkeit der Eintragung einer Baulast kann somit entfallen.
	Die nicht gepflanzte Hecke aus der Ergänzungssatzung sollte dringend, wie oben benannt, ebenfalls Berücksichtigung finden.	<u>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</u> Die in der Klarstellung- und Ergänzungssatzung „Im Tessenfeld“ festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, in der ein Heckenpflanzung durchzuführen ist, befindet sich auf dem 54/9 und damit außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8. Für Flächen außerhalb des Bebauungsplanes können keine Festsetzungen getroffen werden. Überdies ist die Pflanzmaßnahmen über die Klarstellung- und Ergänzungssatzung bereits planungsrechtlich fixiert und muss durch den betreffenden Grundstückseigentümer umgesetzt werden.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
	Fraglich ist die Maßnahme Sukzession mit einer regelmäßigen Mahd. Bei einer Sukzession kann sich die Fläche Stück für Stück entwickeln. Dies ist bei einer Mahd nur in gelenkter Form (mit Ziel Gras- und Staudenflur) möglich, da keine Gehölze auflaufen können. Dies sollte noch einmal konkretisiert werden. Der Satz „Des Weiteren ist die Pflanzung…“ ist nicht vollständig.	<u>Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der Ausgleichsfläche werden aufgrund der Anregung des Landkreises wie folgt formuliert: Im Bereich der Ausgleichsfläche ist zur Entwicklung einer halbruderalen Gras- und Staudenflur feuchter Standorte die Grünlandnutzung aufzugeben und die Fläche der Sukzession zu überlassen. Des Weiteren ist im zentralen Bereich der Ausgleichsfläche eine Pflanzung von mind. zehn einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen durchzuführen und dauerhaft. Für die Pflanzung sind Schwarzerle (Alnus glutinosa), Stieleiche (Quercus robur), Salweide (Salix caprea) und Grauweide (Salix cinera) zu verwenden. In den ersten 3 Jahren nach der Pflanzung der Gehölze darf die Fläche einmal jährlich im September/ Oktober gemäht abschnittsweise gemäht werden, um den Konkurrenzdruck schnellwachsender Gräser und Stauden zu reduzieren. Das Mähgut ist abzufahren, um eine Aushagerung der Fläche zu unterstützen. Gehölze sind bei Abgang stets durch dieselbe Art zu ersetzen. Vor Wild- und Viehverbiss sind die Gehölze durch eine Einzäunung und/oder durch Stammmanschetten zu schützen. Das Ausbringen von Düngern oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zu lässig.
	Die Kompensationsmaßnahme ist nicht benannt, so dass nicht geprüft werden kann, zu welchem Zielbiotop sich die Fläche entwickeln soll bzw. entwickelt werden soll. Dies ist zu ergänzen.	<u>Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> In die Begründung wird ergänzend aufgenommen, dass als Zielbiotope eine halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) und ein naturnaher Baumbestand/ Baumgruppe (HB/ HEB) entstehen sollen.
	Gem. artenschutzrechtlichem Fachbeitrag werden keine Verbotstatbestände gem. BNatSchG ausgelöst. Dem Gutachten kann gefolgt werden. Die Inhalte sind in die anderen Unterlagen bereits übernommen worden.	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>

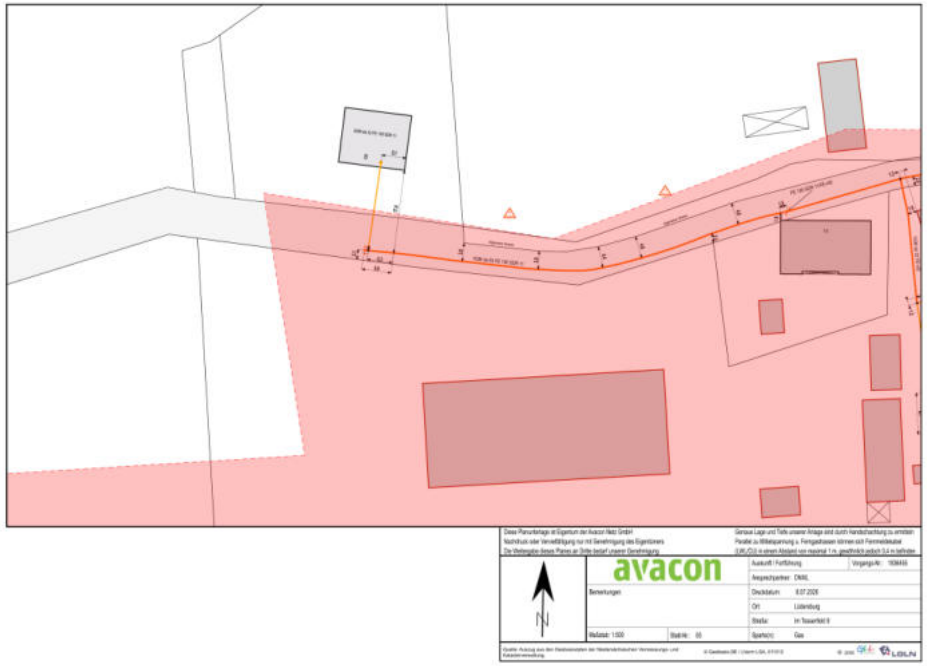
Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
	In alle Unterlagen sollte jedoch noch der Ausschluss aufgenommen werden, dass Eingriffe bzw. Arbeiten im Plangebiet, die bspw. Arten am Gebäude beeinträchtigen könnten, außerhalb der Brut und Setzzeit gem.§ 39 BNatSchG durchzuführen sind. Ist ein Abriss eines alten Gebäudes geplant, ist im Vorfeld Kontakt zur UNB aufzunehmen, um ein Vorgehen abzustimmen. Die Entnahme und der Rückschnitt von Gehölzen ist ebenfalls gem. § 39 BNatSchG durchzuführen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. In die Begründung und die Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, sodass die artenschutzrechtlichen Belange hinreichend Berücksichtigung finden.
	Wald (FD Umwelt) Es liegt keine Betroffenheit von waldfachlichen Belangen vor. **Immissionsschutz (FD Umwelt)** Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken. Geruchs- und Staubimmissionen wurden im Gutachten vom 08.09.2025, erstellt durch Ingenieurbüro Oldenburg GmbH, überprüft und bewertet. **Bodenschutz (FD Umwelt)** Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Straßenverkehr (FD Verkehrsangelegenheiten und Bußgeldstelle) Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Hinweise: Sofern im Rahmen der Neugestaltung der im B-Plan enthaltenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche Verkehrszeichen aufgestellt werden sollen, bedürfen diese einer verkehrsrechtlichen Anordnung durch die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Lüneburg.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	ÖPNV (FD Mobilität) Aus Sicht des Fachdienstes Mobilität als Träger des straßengebundenen ÖPNV sowie als Träger der Schülerbeförderung bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorliegenden B-Plans. Die nächstgelegene Bushaltestelle Jürgenstorf, Jürgenstorfer Straße befindet sich in etwa 700 m Entfernung. Über diese Haltestelle sind die festgesetzten Sondergebiete „Pferdehaltung und Reitsport“ mit dem straßengebundenen ÖPNV erschlossen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

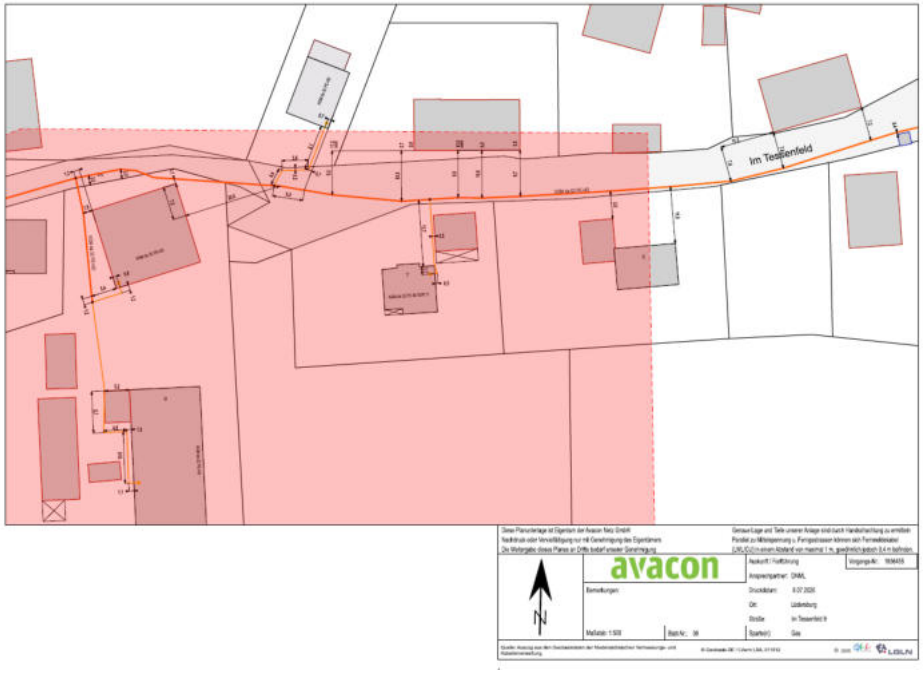
Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
	Radverkehr (FD Mobilität) Belange der Radverkehrskoordination sind nicht betroffen. **Gesundheit (FD Gesundheit)** Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen gegen das Vorhaben derzeit eine grundsätzlichen Bedenken. **Betrieb Straßenbau und -unterhaltung (SBU)** Im Umfeld des B-Plangebietes befinden sich keine Kreisstraßen. Verkehrliche Auswirkungen auf Kreisstraßen sind nicht erkennbar. Es bestehen daher keine Bedenken und Anregungen des SBU als Trägers der Straßenbaulast und Verkehrssicherungspflicht der Kreisstraßen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte direkt an den zuständigen Fachdienst.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

02	Deutsche Telekom Technik GmbH vom 15.07.2026	
	die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Von unserer Seite bestehen keine Bedenken gegen die Realisierung der Maßnahme. Durch die o.g. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. In diesem Bereich ist ausreichende Infrastruktur vorhanden, sodass Neuanschlüsse ohne Weiteres realisiert werden können. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
04	Avacon Netz GmbH vom 03.08.2026	
	anbei übersenden wir Ihnen die gewünschte Stellungnahme. Achtung! Ihr Anfragebereich liegt in einer unserer Sperrflächen! Folgende Planauszüge und sonstige Dokumente wurden übergeben: Indexplan: [X] Legende: [X] Skizze: [ ] Nutzungsbestimmungen: [ ] Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen: [X] Sparte / Spartenpläne ausgegeben / Sicherheitsrel. Einbauten / Sperrflächen / Leerauskunft Wasser: [ ] [ ] [ ] [X] Gas: [X] [ ] [ ] [ ] Gas-FG: [ ] [ ] [ ] [X] Strom-BL: [ ] [ ] [ ] [X] Strom-NS: [ ] [ ] [ ] [X] Strom-MS: [ ] [ ] [ ] [X] Strom-HS: [ ] [ ] [ ] [X] Telekommunikation: [ ] [ ] [ ] [X] Fernwärme: [ ] [ ] [ ] [X] Bitte beachten Sie hierzu die Bestätigung über erfolgte Planauskunft / Einweisung (insbesondere die Besondere Hinweise auf Seite 3), das Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen und die beigefügten Pläne.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
	Bezugnehmend auf Ihr Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Vorhaben im Tessenfeld Nr. 9“, Ortschaft Jürgenstorf, grundsätzlich keine Einwände erheben. Die Avacon Netz GmbH betreibt im genannten Bereich Gas- und Stromverteilungs-anlagen. Aufgrund der zukünftigen Anforderungen an die Energieversorgung ist im geplanten Gebiet die Erschließung mit einem Gasnetz nicht vorgesehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist ggf. der Bau einer zusätzlichen Trafostation erforderlich. Der genaue Standort kann im Rahmen der Detailplanung abgestimmt werden. Für den Bau einer Trafostation wird eine Fläche von ca. 5 x 8 m im öffentlichen Bereich als Standort benötigt. Für die Planung und den rechtzeitigen Ausbau unseres Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Zwecks Festlegung der Leitungstrassen halten wir im Zuge der Erschließungsplanung ein gemeinsames Koordinierungsgespräch mit allen Ver- und Entsorgern für erforderlich.	Die Hinweise sind inhaltlich bereits berücksichtigt. In der Begründung sind in Kap. 14 bereits der Stellungnahme der Avacon inhaltlich entsprechende Ausführungen zur Energieversorgung durch die Versorgungsträger enthalten.
	Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigefügten Plänen. Die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien sowie weiteren Anweisungen entnehmen Sie bitte der ebenfalls beigefügten "Avacon Leitungsschutzanweisung". Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen.	Die Hinweise werden inhaltlich berücksichtigt. Die Gasleitung VGM da 63 PE-HD der Avacon Netz GmbH, die laut den beigefügten Plänen zum Teil in der Straße „Am Tessenfeld“ und zum Teil auf den privaten Grundstücken verläuft, wird in die Planzeichnung nachrichtlich aufgenommen und als Versorgungsleitung festgesetzt. Des Weiteren wird in der Begründung bezüglich der Gasleitung auf die Einhaltung der Sicherheitskriterien sowie der Avacon Leitungsschutzanweisung hingewiesen. Die Lage der Gasleitung ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Durchführung von Baumaßnahmen vor Ort zu erkunden.
	Bitte beteiligen Sie uns an den weiteren Planungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Avacon GmbH wird im weiteren Verfahren der Bauleitplanung beteiligt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
05	Energieversorgung Dahlenburg-Bleckede AG vom 08.07.2026	
	seitens der Energieversorgung Dahlenburg-Bleckede AG bestehen gegen den „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 Vorhaben im Tessenfeld Nr. 9, OT Jürgenstorf der Gemeinde Lüdersburg einschl. Teilaufhebung der Klarstellungsund Ergänzungssatzung Im Tessenfeld“ der Gemeinde Lüdersburg keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
07	LGLN Regionaldirektion Lüneburg v. 09.07.2026	
	zu der mir von Ihnen übermittelten Fachplanung gebe ich folgende Anregungen, Hinweise und Bedenken: **Planunterlage** Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1.000 Gemarkung Jürgenstorf, Flur 1 und 2 Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen LGLN © 2026 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion ~~Sulingen-Verden~~ Lüneburg Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen b gen sowie Straßen, Wege und Plätze ~~vollständig~~ nach (Stand vom Mai 2025). ~~Sie ist hinsichtlich der Darstellun und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei~~. ~~Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich~~. ....., den ..... (Ort) (Datum) ..... (Amtliche Vermessungsstelle) ..... (Unterschrift)	Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Die Planunterlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Vorhaben im Tessenfeld Nr. 9“, Ortschaft Jürgenstorf ist nicht vom Katasteramt Lüneburg, sondern vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Mittelstädt & Trau, Scheeßel erstellt worden. Die Plankartengrundlage entspricht den Verwaltungsvorschriften des Baugesetzbuches und ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung neu zu bildender Grenzen ist einwandfrei möglich. Insofern wird an dem auf der Planzeichnung aufgebrachten Verfahrensvermerk festgehalten. Der Quellenhinweis wird um die Angabe zur Gemarkung Jürgenstorf, Flur 1 und 2 sowie zur Regionaldirektion Lüneburg ergänzt.

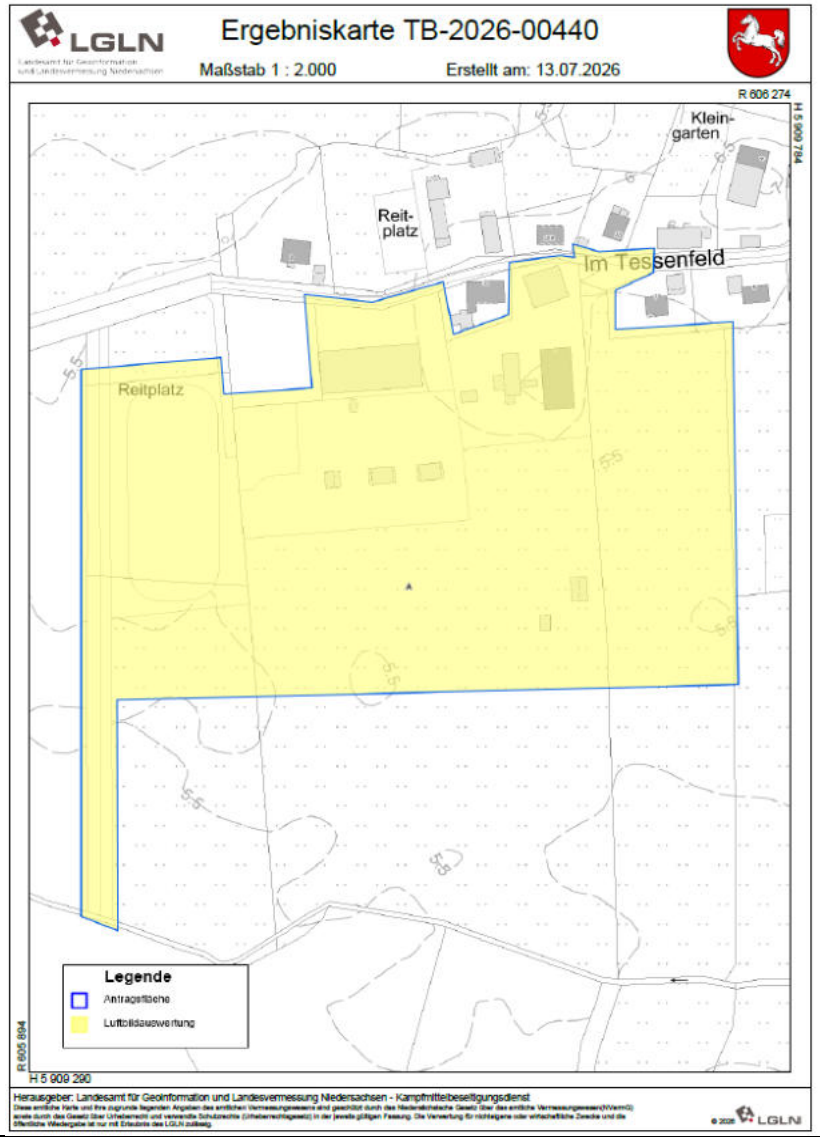
Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
09	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 04.08.2026	
	Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist bei uns eingegangen. Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft. Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken. *** Bitte beteiligen Sie uns zukünftig im Rahmen der TÖB Beteiligung unter der E-Mailadresse: bauleitplanung@hwk-bls.de. Danke! ***	Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
12	LBEG vom 14.07.2026	
	in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: **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.	<u>Der Hinweis ist inhaltlich bereits berücksichtigt worden.</u> In der Begründung wird in Kap. 14 bereits dargelegt, dass im Plangebiet nach Auskunft des LBEG (NIBIS-Kartenserver 2026) überwiegend gut tragfähiger Baugrund mit nicht hebungs- und setzungsempfindlichen Lockergesteinen ansteht. Dennoch ist es zu empfehlen, für Bauvorhaben die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen einer Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die Vorgaben der DIN-Normen als gesetzlich geltende technische Baubestimmungen zu beachten. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (NIBIS) entnommen werden; diese ersetzen jedoch keine Baugrunduntersuchung.
	Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (Az. LID.4-L67214-07-2024-0001).	<u>Der Hinweis ist bereits berücksichtigt worden.</u> Wie im Kap. 14 der Begründung ausgeführt wird, hat das Plangebiet laut der Themen- und Auswertungskarte "Bergbau" des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS-Kartenserver) des LBEG 2026 keine Bedeutung für den Bergbau. Es existieren im Plangebiet und der Umgebung weder Bergbaurechte bzw. Bergbaugerechtigkeiten, Bewilligen nach Bundesberggesetz (BBergG) noch Altverträge, Erlaubnisse zur Suche nach Bodenschätzen oder Bergwerkseigentum.
	Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als WMS (Web Map Service) abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.	<u>Die Hinweise sind bereits berücksichtigt worden.</u> In der Begründung wird bereits dargelegt, dass das Plangebiet, hierzu gehört auch die bereitgestellte Ausgleichsfläche, laut der Rohstoffsicherungskarte des LBEG (2026) weder im Bereich einer Lagerstätte 1. oder 2. Ordnung noch in einem Gebiet mit potenziell wertvollen Rohstoffvorkommen liegt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
	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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
14	Polizeiinspektion Lüneburg vom 10.07.2026	
	aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen zum jetzigen Zeitpunkt der Planungen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
23	Biosphärenreservatsverwaltung Nds. Elbtalaue vom 13.07.2026	
	vielen Dank für die Beteiligung im Verfahren der Gemeinde Lüdersburg zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Vorhaben im Tessenfeld Nr. 9“. Mit Bezug auf Ihre unten stehende Mail nehme ich seitens der Biosphärenreservatsverwaltung Niedersächsische Elbtalaue 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, für den die Biosphärenreservatsverwaltung die Aufgaben der unteren Naturschutzbehörde wahrnimmt, 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. Eine Beteiligung im weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
24	Deutsche Bahn AG DB Immobilien vom 07.07.2026	
	Vielen Dank für Ihre Anfrage bei der Deutsche Bahn AG – Immobilien. Wir werden diese prüfen und zeitnah mit Ihnen Kontakt aufnehmen. Bitte nutzen Sie zukünftig für Ihre Anfrage immer unser Kontaktformular https://db.de/immobilienanfrage, damit Ihre Anfrage zielgerichtet den richtigen Ansprechpartner erreicht. Sie interessieren sich für Immobilien der Deutsche Bahn AG? Dann schauen Sie doch mal unter www.deutschebahn.com/immobilien, ob das Passende für Sie dabei ist.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Ihre Anfrage ist bei uns eingegangen, ist aber in unserem Bereich leider nicht richtig. Seit dem 15.08.2022 haben wir unsere Kommunikationsstruktur zur besseren Bearbeitung Ihrer immobilienbezogenen Anliegen angepasst. Darüber hinaus sind uns Datenschutz und IT – Sicherheit sehr wichtig. Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können, bitten wir Sie, sich direkt an das zuständige Bearbeitungsteam zu wenden. Die Kontaktdaten finden Sie je nach Bundesland unter den folgenden Weblinks: • Für Bau- und Planungsvorhaben auf oder in der Nähe von Bahnflächen und Bahnanlagen, wie z.B. Bauanträge oder Beteiligungsverfahren, besuchen Sie bitte diese Internetseite: www.deutschebahn.com/Baurechtsverfahren • Wenn Sie Fragen zu Kabeln und Leitungen haben, finden Sie alle Informationen unter: www.deutschebahn.com/Kabel_und_Leitungsanfragen Unser Ziel ist es, Ihre Anfragen so schnell wie möglich zu bearbeiten. Indem Sie sich direkt an das zuständige Bearbeitungsteam wenden, können wir Ihnen effizient helfen. Vorgangsbezogene Übermittlungen anderer Anfragen und Unterlagen rund um das Thema Immobilien der Deutsche Bahn AG wickeln Sie bitte über das Kontaktformular auf unseren Geschäftsseiten ab. Link Kontaktformular: https://db.de/immobilienanfrage Ihre Mail wurde dem zuständigen Fachbereich weitergeleitet. Bitte nutzen Sie für Ihre nächste Kontaktaufnahme den Link fürs Kontaktformular.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung der Deutschen Bahn AG DB Immobilien ist mit der Email-Adresse: *DB.DBImm.NL.HMB.Postfach@deutschebahn.com* erfolgt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
25	LGLN KBD vom 13.07.2026	
	Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen. **Hinweis:** Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen. Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Auf unserer Internetseite kbd.niedersachsen.de finden Sie unter dem Reiter „Kriegsluftbildauswertung“ aktuelle Informationen zur digitalen Antragstellung.	<u>Die Hinweise sind inhaltlich bereits berücksichtigt worden.</u> In der Begründung wird bereits darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Lüdersburg zur Gefahrenabwehr darauf aufmerksam macht, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Bei Baumaßnahmen wird daher empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen. Sofern aufgrund der Ergebnisse der Kampfmittelerkundung Sondierungen oder eine Kampfmittelräumung erforderlich werden sollten, ist dies vonseiten des Grundstückseigentümers/ Bauherren durchzuführen. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

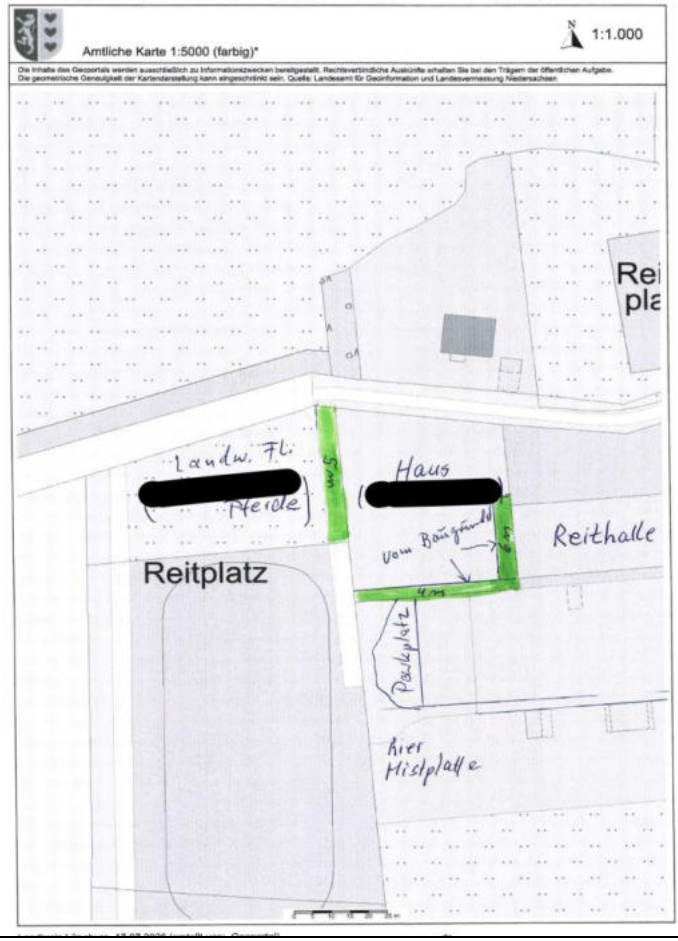
Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
28	Gemeinde Neetze vom 08.07.2026	
	im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Vorhaben im Tessenfeld Nr. 9“ OT Jürgenstorf der Gemeinde Lüdersburg erhebt die Gemeinde Neetze **keine** Anregungen und Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
32	Gemeinde Rullstorf vom 13.07.2026	
	gegen den o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan inkl. Teilaufhebung haben wir keine Bedenken. Wir wünschen der Gemeinde Lüdersburg viel Erfolg für ihr Vorhaben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
34	Samtgemeinde Scharnebeck vom 22.07.2026	
	durch die vorliegende Planung werden die Belange der Samtgemeinde Scharnebeck nicht berührt. Weitere Bedenken, Anregungen oder Hinweise werden nicht vorgebracht.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
32	Private Stellungnahme vom 31.07.2026	
	Das Gebiet zwischen SO1, SO2 und SO3 (weiß gekennzeichnet) soll als Parkplatz genutzt werden, im Gebiet SO3 soll eine Mistplatte entstehen. Hierzu bitte ich um Beantwortung folgender Fragen: • Wo genau soll die Mistplatte errichtet werden? • Wie groß ist die geplante Mistplatte? • Welchen Abstand wird sie zu meinem Grundstück haben? • Für welche maximale Lagerdauer ist die Lagerung von Mist vorgesehen? Die vorgesehene Mistplatte in diesem Bereich liegt weit entfernt von dem Ort, an dem der Mist täglich anfällt. Dadurch wären täglich zahlreiche Fahrten zur Mistplatte erforderlich, was einen erheblichen zusätzlichen Arbeitsaufwand sowie eine erhöhte Verkehrsbelastung mit sich bringt.	<u>Die Hinweise werden wie folgt behandelt.</u> In der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist in der textlichen Festsetzung Nr. 1 zum Sonstigen Sondergebiet SO 3 bestimmt worden, dass im SO 3 eine überdachte Mistplatte mit einer maximalen Grundfläche von 110 m² errichtet werden darf. Aus dem für die Planung erstellten Gutachten zu den Geruchs- und Staubimmissionen (Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, 08.2025) geht überdies der geplante Standort der überdachten und umwandeten Mistplatte, der im Westen des Sonstigen Sondergebietes SO 3 liegt, eindeutig hervor. Den Standort der geplanten Mistplatte hat die Einwenderin außerdem selbst in der von Ihr beigefügten Karte gekennzeichnet. Die Mistplatte hält einen Abstand von rd. 43,00 m zur südlichen Grundstücksgrenze der Einwenderin ein. Die Mistplatte wird ganzjährig genutzt, wobei laut Geruchsimmissionsgutachten die Mistplatte im Jahresmittel zur Hälfte gefüllt sein wird. Durch die geplante bauliche Ausführung (Überdachung und Umwandung) ist eine Verfrachtung der Emissionen durch Wind erschwert. Das Vorhaben führt daher zu keiner Veränderung der geruchlichen Situation außerhalb des Planbereiches und damit im Bereich des Grundstücks der Einwenderin. Der Standort der Mistplatte ist ferner in den Betriebsstandort des Pferdehofes voll integriert. Die Mistplatte liegt entgegen den Ausführungen der Einwenderin somit nicht weit entfernt von den Betriebsteilen wie z. B. Pferdeunterständen, Reithalle, Stallgebäuden, an denen der Mist des Betriebes anfällt. Insofern ergeben sich weder ein erheblicher zusätzlicher Arbeitsaufwand noch eine erhöhte Verkehrsbelastung. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden der Standort der Mistplatte sowie die Abmessungen ergänzend dargestellt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
	Die Flächen hinter der Ovalbahn stellen zudem einen wertvollen Lebensraum für zahlreiche Vogelarten dar. Sie dienen als Nistgebiet sowie als wichtiges Nahrungsrevier. Die Störche, deren Nest sich an der Ecke „Im Tessenfeld/Jürgenstorfer Straße“ befindet, fliegen mehrmals täglich mit Nahrung zu ihrem Nest und nutzen diese Flächen regelmäßig zur Futtersuche. Auch die Schleiereulen aus der Scheune Nr. 9 sind auf dieses Gebiet als Jagdrevier angewiesen. Im unmittelbar an die geplante Mistplatte angrenzenden Knick sind unter anderem Kuckuck, Waldohreule, Grünspecht und Pirol heimisch. Darüber hinaus halten sich entlang des Entwässerungsgrabens regelmäßig zwei Entenpaare sowie Fasane auf. Die Errichtung der Mistplatte an diesem Standort würde daher nicht nur den Betriebsablauf erheblich erschweren, sondern auch einen ökologisch wertvollen Bereich beeinträchtigen.	<u>Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.</u> Der Standort der Mistplatte im Sonstigen Sondergebiet SO 3 stellt sich gegenwärtig als Lagerfläche für landwirtschaftliche Geräte, Baumaterialien, Viehfutter etc. dar, sodass hier nur eine geringe ökologische Bedeutung vorhanden ist und sich planungsbedingt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ergeben. Eine Baumreihe bzw. lineare Feldgehölzstruktur beginnt südlich des Sonstigen Sondergebietes SO 3, wobei ein Abstand von mind. 20,00 m zwischen der Gehölzstruktur und der südlichen Grenze des SO 3 existiert. In diesen Gehölzbestand wird planungsbedingt nicht eingegriffen. Auch der Gehölzbestand und der Graben an der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes werden erhalten. Da in die Gehölzstrukturen sowie den Graben vorhabenbedingt nicht eingegriffen wird und die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen mit den bestehenden betrieblichen Abläufen vergleichbar sind, entfällt eine erhebliche Mehrbelastung. Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind somit nicht einschlägig. Eine Betroffenheit von Weißstorch und Schleiereule gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Die vorhabenbedingte Inanspruchnahme beschränkt sich weitestgehend auf Flächen einer anthropogen vorgeprägten Reitsportanlage (Springplatz, Oval- und Passbahn, Wege). Da in die angrenzenden Grünländer nicht eingegriffen wird, gehen keine primären Nahrungshabitate verloren. Angesichts der weiträumigen Reviere beider Arten (Weißstorch ca. 2–5 km², Schleiereule ca. 100 ha) liegt lediglich ein rechtlich irrelevanter Bagatellfall vor. Aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geht außerdem hervor, dass im eingriffsrelevanten Bereich sowie im 100 m Umkreis keine Horste der Waldohreule vorgefunden wurden. In Gehölze wird vorhabenbedingt nicht eingegriffen. Die überplanten Flächen stellen zudem kein primäres Jagdhabitat der Waldohreule dar. Die Betroffenheit der Waldohreule kann somit ausgeschlossen werden.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
	Auch die Darstellung der geplanten Parkplatzfläche ist aus den Unterlagen nicht eindeutig ersichtlich. Ich bitte daher um Klarstellung, ob die Fläche bis zur Ovalbahn als Parkplatz genutzt werden soll oder ob darüber hinaus eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist. Derzeit befinden sich auf dieser Fläche unter anderem mehrere Berge aus Mineralgemisch und Sand, ein schrottreifer Schlepper, sowie zwei weitere zum Hof gehörende Schlepper.	<u>Die Hinweise werden wie folgt behandelt.</u> In der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 sind die Lage und die Ausdehnung der vorhandenen und geplanten Stellplatzflächen konkret festgesetzt worden, sodass eine eindeutige Nachvollziehbarkeit gewährleistet ist. Die Stellplatzfläche im Westen des SO 3 wird durch eine westlich angrenzende private Verkehrsfläche begrenzt, sodass sie nicht bis zur Ovalbahn reicht. In der Begründung wird überdies bereits ausgeführt, dass der Bereich der geplanten Stellplatzfläche sowie ein Teil des SO 3 derzeit als Lagerfläche genutzt werden und nur eine geringe ökologische Bedeutung vorliegt.
	Aus der beigefügten Anlage ergibt sich, welche Flächen zugunsten meines Grundstücks mit einem Wegerecht zum Gehen und Fahren belastet sind. Der Umfang dieses Wegerechts richtet sich nach der Nutzung der Reitsportanlage zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Eine unzulässige Verstärkung der Nutzung liegt insbesondere dann vor, wenn die Ausübung des Wegerechts zu einer spürbaren und erheblichen Mehrbelastung gegenüber der bisherigen Nutzung als Reitsportanlage führt. Dies ist beispielsweise der Fall bei einer wesentlichen Zunahme der Fahrten, dem Einsatz deutlich schwererer Fahrzeuge oder einer erheblichen Zunahme von Lärm-, Geruchs- oder Schmutzbelästigungen, die über das vertraglich vereinbarte Maß hinausgehen.	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Die auf dem Grundstück der Einwenderin eingetragenen Wegerechte zum Gehen und Fahren, die in der beigefügten Karte grün gekennzeichnet sind, liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der bestimmungsgemäße und vertragliche Gebrauch der Wegerechte ist grundsätzlich durch den Begünstigten, auch nach Realisierung von Bauvorhaben im Plangebiet, zu gewährleisten. Aus dem für die Planung erstellten Gutachten zu den Geruchs- und Staubimmissionen (Ing-Büro Prof. Dr. Oldenburg) geht hervor, dass aufgrund der baulichen Ausstattung der Ausläufe (Paddocksand, Beregnungsanlagen etc.) nicht mit relevanten Staubemissionen in Richtung der vorhandenen Wohnbebauung zu rechnen ist. Die Geruchsimmissionsrichtwerte der TA Luft, Anhang 7 werden im Bereich des Grundstücks und des Wohnhauses der Einwenderin weder in der aktuellen Betriebssituation des Pferdehofes noch durch eine künftige, vorhabenbedingte Zusatzbelastung überschritten. Weiterhin bleibt festzuhalten, dass es durch das Vorhaben zu keiner Veränderung der geruchlichen Situation kommt. Aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen sowie der dörflich, landwirtschaftlichen Prägung von Jürgenstorf sind Gerüche aus der Tierhaltung sowie der ordnungs-

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
		gemäßen Flächenbewirtschaftung als ortsüblich anzusehen und somit mit Blick auf das Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme zu tolerieren.
		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
	Ich bitte darum, diese Punkte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und entsprechend zu beantworten.	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Das Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Vorhaben im Tessenfeld Nr. 9“, Ortschaft Jürgenstorf wird den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches entsprechend durchgeführt, wobei die Gemeinde Lüdersburg die berührten öffentlichen und privaten Belange sachgerecht ermittelt und nach § 1 Abs. 7 BauGB eine Abwägung der relevanten öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander vornimmt. Das Abwägungsergebnis wird den Einwendern und Einwenderin mitgeteilt.