



Bund für Umwelt und Naturschutz  
Deutschland e.V.

**BUND Regionalverband  
Elbe-Heide**

Fon 04131 / 402877  
info@bund-elbe-heide.de  
www.bund-elbe-heide.de

Elisabeth Bischoff  
Im Winkel 2  
21244 Buchholz  
Fon 04181 / 98490  
elisabeth.bischoff@bund.net

Buchholz, 29.01.26

BUND Regionalverband Elbe-Heide, Beim Kalkberg 7, 21339 Lüneburg

Samtgemeinde Jesteburg  
Bauen / Bauleitplanung  
Niedersachsenplatz 5  
21266 Jesteburg  
Per Mail: bauen-jesteburg@lkharburg.de

## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.37 "Am Allerbeek" mit örtl. Bauvorschrift**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BUND Regionalverband Elbe-Heide nimmt zum o. g. Verfahren wie folgt Stellung, die Stellungnahme wird aufgrund von § 10 Buchstabe f Satz 2 der „Satzung für den Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Niedersachsen e.V. (Teil A)“ auch im Namen des BUND Landesverband Niedersachsen e.V. abgegeben.

### **Naturschutzfachliche und -rechtliche Planbewertung mit Änderungsanforderungen**

Zum Einstieg in die Stellungnahme soll verdeutlicht werden, dass eine Ausweisung einer Baufläche nicht grundsätzlich kritisiert und abgelehnt wird. Allerdings sind doch prägende Elemente vorhanden und augenscheinlich zu erkennen, die zwingend bei der bisherigen Planerstellung hätten berücksichtigt werden müssen, was jedoch bislang nicht erfolgt ist. Dies ist zwingend nachzuholen.

### **Biototypen, Bewertung und Kompensation**

- Der Alteichenbestand wird nicht richtig klassifiziert und als Strauch- und Baumhecke - HFM eingestuft. Dies entspricht nicht der erforderlichen fachlichen Bewertung und stuft den Biotopwert auf ein weniger bedeutendes Maß herunter. Damit ist auch entsprechend der Anforderungen der

Geschäftsstelle  
BUND RV Elbe-Heide, Beim Kalkberg 7,  
21339 Lüneburg  
Bürozeiten:  
Mo/Mi 10-12 Uhr, Fr 13-15 Uhr

Spendenkonto  
Sparkasse Lüneburg  
IBAN DE09 2405 0110 0006 0022 99  
BIC: NOLADE21LBG

Der BUND ist ein anerkannter Verbraucher-  
schutzverband sowie eine anerkannte Umwelt-  
und Naturschutzvereinigung i.S.d. UmwRG.  
Spenden und Mitgliedsbeiträge sind  
steuerabzugsfähig,  
Erbschaften und Vermächtnisse an den BUND  
sind erbschaftssteuerbefreit.

Eingriffsregelung nach dem Naturschutzrecht eine Fehlbewertung erfolgt. Dieser Alteichen-Biototyp, wesentlich geprägt durch die große Anzahl alter prägender Bäume mit einem umgebenden Strauchbestand aus Schlehe, Holunder, Später Traubenkirsche, muss hinsichtlich des Biototyps zwischen Strauch-Baumhecke, - HFM, und Naturnahem Feldgehölz, - HN, eingestuft werden. Annähernd kann der Bestand auch schon z.T. als Waldrand mittlerer Standorte - WRM, eingestuft werden, was den Alteichen- und Strauchbestand besser berücksichtigt. Die Fläche hat auch einen ähnlichen Charakter wie ein großes durchgrüntes Eichen-Hofgehölz am Rande einer Ortschaft. Die besondere Prägung und Qualität springt auch einem ungeübten Betrachter sofort ins Auge und charakterisiert gerade auch diesen Geländebereich. Dies bezieht sich auf das ganze Flurstück. Der Biotopwert liegt hier somit für den gesamten Flurstücksbereich 72/4 bei 5 Ökopunkten. Daher muss die Fläche ganz aus der Planung herausgenommen werden (s. auch unten).

- Absolut nicht akzeptabel ist, dass der im Plan dargestellte Alteichenbestand bei den Bauflächen als keinem Normcharakter unterliegend dargestellt wird. Es wird allerdings die Aufnahme diesen Flurstücks 72/4 in die Bauflächenfestsetzung abgelehnt. Allerdings ist zur nachhaltigen Absicherung des wertvollen Biotops eine entsprechende Festsetzung vorzunehmen.
- Gleichwohl soll hier zu der vorgesehenen Planung insgesamt und den fehlenden Berücksichtigungen eine Stellungnahme abgegeben werden, um den bislang geringen Berücksichtigungsgrad der Natur- und Landschaftsbelange und der speziellen Charakteristik zu verdeutlichen.
- Wie an anderer Stelle auch verdeutlicht, wird von einem unvoreingenommenen Betrachter gerade auch dieser Alteichenbestand als ökologisch besonders wertvoll und das Landschaftsbild prägend eingestuft und hätte dementsprechend, gerade im Zusammenhang mit der Festsetzung von Bauflächen und den bautechnischen Maßnahmen bei der Bauausführung bis hin zu Parkplatz- und Lagerflächenbefestigungen, festgeschrieben werden müssen. Es ist gerade der Regelungscharakter eines Bebauungsplans, gut erkennbare Sachverhalte und Anforderungen im Vorfeld der Bauumsetzung festzuschreiben. Dies kann nicht dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren überlassen werden. Es wäre auch gegenüber dem künftigen Bauwilligen unfair, die Anforderungen erst viel später bekannt zu geben. Er erstellt eine Planung, ohne in dieser Richtung Bedingungen aus dem B-Plan bekannt gegeben zu bekommen und wiegt sich in weitgehender freier Entfaltungsmöglichkeit. Er kann daher auch wegen fehlender Bedingungen nicht sachgerecht kalkulieren.

- Dementsprechend hätte der Alteichenbestand bindend im B-Plan festgesetzt und mit fachlichen Schutzanforderungen versehen werden müssen. Dies betrifft auch eine dann in wesentlich in den Baumbestand eingreifende Aufastung im Zusammenhang mit der Gebäudeherstellung auf der Baugrenze.
- Wegen der hohen Schutzwürdigkeit des Flurstücks 72/4 wird, wie schon ausgeführt, die Ausweisung als Baufläche abgelehnt, aber die nachhaltige Festsetzung als Biotopfläche für erforderlich gehalten.
- Das Flurstück 70/19 muss mit einem ökologischen Punktwert von 3 eingestuft werden.
- Für die erforderliche naturschutzrechtliche Kompensation ist die zu überbauende Flächengröße mit dem ökologischen Wertfaktor zu multiplizieren. Daraus ergeben sich die erforderlichen Größen der Kompensationsflächen. Die erforderlichen monetären Anforderungen ergeben sich aus den Kosten für die Bereitstellung der Fläche und den Kosten für die Umsetzung der erforderlichen ökologischen Maßnahmen. Der erforderliche Mittelaufwand ist somit leicht zu errechnen. Das im Plangebiet liegende Grundstück 70/13 hat eine Größe von 4.230 m<sup>2</sup>. Das ergibt bei dem erforderlichen ökologischen Wertfaktor von mindestens 3 Ökopunkten/m<sup>2</sup> für diese Fläche 12.690 Punkte. Als Anhaltspunkt ist ein Preis von mind. 5,00 €/Ökopunkt zu veranschlagen, also 63.450 €.
- Das Flurstück 72/4 mit einer Größe von 1.166 m<sup>2</sup> und mit 5 Ökopunkten/m<sup>2</sup> (dementsprechender ökologischer Wert von 5.830 Ökopunkten und monetären Anforderungen von 29.150 €) zu bewerten, wird hier ausgeklammert, da die Inanspruchnahme abgelehnt wird.
- Gerade auch dieser Altbaumbestand ist als Nahrungshabitat und Flugroute für Fledermäuse als wichtig einzustufen. In den Planunterlagen fehlt bisher der Umweltbericht und die erforderliche artenschutzrechtliche Untersuchung. Dies ist im Hinblick auf den Alteichen/Gebüschbestand und die Goldrutenfläche erforderlich. Ohne diese Erhebung als Abwägungsgrundlage und Grundlage für den ökologischen Ausgleichsumfang kann das B-Plan-Verfahren nicht weitergeführt werden.
- Insgesamt ist insbesondere dieses Flurstück 72/4 ein hochwertiger Biotopbereich und in der bisherigen Planfestsetzung als öffentliche Grünfläche und naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche eingestuft. Zumindest dieses

Grundstück muss entsprechend des ökologisch, landschaftlich und visuell hohen Wertes ganz aus der Planung herausgenommen werden.

- Die Eichen auf der anderen Seite des Fußweges werden mit Allee/Baumreihe, HBA, gekennzeichnet, dementsprechend in der vorliegenden Planung mit einer höheren Bewertung versehen als der Alteichenbestand mit Gebüschzone auf dem Flurstück 72/4.

### **Zu den bisherigen Planfestsetzungen**

- Der vorhandene Verkehrs-Wendeplatz wird aufgehoben und in den B-Plan einbezogen, es bleibt nur noch die Straßenbreite von 8,2 m. Für den kontinuierlich hier wendenden Groß-LKW-Verkehr wird die Wendemöglichkeit gestrichen.
- Die Straßenparzelle 70/12 zum Forellenhof mit einer Breite von 4,20 m soll auf 6 m verbreitert werden und damit etwas vom Flurstück 72/4 in Anspruch nehmen. Die Veränderung kann so akzeptiert werden.
- Der im Plan festgesetzter Fuß- und Radweg mit 6 m Breite umfasst nur einen Teil des Wegegrundstücks 182/2 und liegt direkt am Stammbereich des Alteichenbestandes. Bei einem Vollzug des B-Plans würden Wegebefestigungen direkt am Stamm und im wichtigen Trauf- und Wurzelbereich liegen. Hier darf zwingend, und das wird bei einer örtlichen Betrachtung deutlich, nur die bereits vorhandene und feste Sand-Schotter-Wegefläche in Anspruch genommen und festgelegt werden. In diesem planerischen Zusammenhang, der ja das Wegeflurstück 182/2 betrifft, ist der Alteichenbestand als besonders zu schützend festzuschreiben.
- Die festgesetzte GRZ von 0,5 kann auf 0,8 erweitert werden. Wie dann die vorgesehene Regenwasserversickerung noch auf dem Grundstück gewährleistet werden kann, ist mehr als fraglich oder nur über den aufwendigen Bau von großvolumigen Versickerungszisternen möglich. Zudem dürfen im restlichen Baufeld Lagerflächen etc. teilversiegelt erstellt werden. Auch dies nimmt bei maximaler Überbaumöglichkeit von GRZ 0,8 die Versicherungsmöglichkeit.
- Die Firsthöhe wird zunächst mit 12 m festgelegt, kann aber um 2 m auf dann 14 m für Teilbauwerke erhöht werden. Dies beeinträchtigt das Landschaftsbild, die weitgehend unbeeinträchtigte Erlebnismöglichkeit und wirkt negativ auf die Friedhofsbesucher.

- Das Baufeld ist bis an die Grundstücksgrenze gelegt, also maximale Ausnutzungsmöglichkeit und die Baugrenze rückt mit nur 3 m an die Grundstücksgrenze. Dementsprechend dürfen die 12 m bzw. 14 m hohen Gebäude mit nur einem Abstand von 3 m an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Es wird zwar auf eine Eingrünung im Zusammenhang mit der Bebauung hingewiesen, jedoch dass diese vernünftig und funktionstüchtig in einem 3 m Streifen stattfinden kann, muss bezweifelt werden. Es wird die Abschirmfunktion gegenüber dem Friedhof nicht erreicht und außerdem würde eine erforderliche Baumpflanzung das Gebäude durch sich ausbreitende Kronen der erforderlichen Bäume schädigen. Hier muss dringend durch ausreichende Flächenfestsetzung für eine funktionsfähige Hochstamm- und Strauchbepflanzung Abhilfe geschaffen werden.
- In der Planung wurde der Alteichenbestand, mit einem Stammdurchmesser von 0,3 m bis 0,8 m und einem Kronendurchmesser meist zwischen 6 m und mehrfach 14 m nicht nachhaltig schutzbezogen berücksichtigt. Der Stammbereich liegt im Baufeld und der Kronenbereich reicht mit der Hälfte der Krone in das Baufeld und der festgesetzten Baugrenze. Die Alteichen können dann nicht mehr gesund und dauerhaft erhalten werden, wenn gleichzeitig die Baugrenze in den mächtigen Kronenbereich hineinreicht und das Baufeld direkt bis an den Stammfuß reicht. Der B-Plan entfaltet ein Bau- und Ausnutzungsrecht, was auch eingefordert werden kann. Insofern legt der B-Plan keinen Wert auf eine nachhaltige Sicherung des wertvollen Baumbestands. Hier muss nachgebessert und der Kronen- und Traufbereich freigehalten werden!
- Durch die Auffüllung des Geländes, um eine ebene Erreichbarkeit der Fläche zu gewährleisten, würden die Alteichen auf der Bauflächenseite bis zum Stammfuß hineingefüllt und der Wurzelteller überlagert werden, was zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bestandsvitalität führt und damit der Erhalt nicht nachhaltig gesichert wäre. Es ist davon auszugehen, dass von der Erschließungsstraße das Grundstück auf gleicher Höhe erreicht und die Fläche genutzt werden soll. Es muss bei dem vorhandenen Höhenunterschied von ca. 1,60 m zum Weg am Friedhof, das Gelände aufgefüllt werden. Dies wäre dann auch die Ausgangshöhenlage für die jetzt mögliche Traufhöhe/Gebäudehöhe. Dies bedeutet, dass die Gebäude, die 12 m bis z.T. max. 14 m Höhe erreichen mit der Aufschüttung nochmal weit über der Weg Höhe am Friedhof liegen würden. Das wirkt für das ganze Friedhofsgelände, die Trauerbesucher und die Spaziergänger erdrückend.
- Die Gebäude auf dem Grundstück gegenüber dem Friedhof wären in der Planfestsetzung hinsichtlich der Gebäudehöhe abzutreten und auf der Hälfte

der Baufläche nicht mehr als mit 8 m festzusetzen. Es wäre wünschenswert, wenn sich die Gemeinde positiv in Sinne einer pietätvollen Entscheidung gegenüber der Friedhofsnutzung positionieren würde.

- Es ist daher die Festsetzung eines breiten Bepflanzungsstreifens, der eine ausreichende Abschirmung zum Friedhof gewährleistet, erforderlich.
- Werden Wünsche hinsichtlich einer nachhaltig abschirmenden Bepflanzung gegenüber dem Friedhof und dem Schutz der Alteichen auf einen nachfolgenden Bauantrag verlagert, so gehen sie ins Leere, da bei der bisherigen Festsetzung seitens des Grundstückseigentümers und Gebäudeerstellers im Nachhinein keine Intension zur Einplanung ausreichender Bepflanzung mit Großbäumen und Schutzmaßnahmen der Alteichen zu seinen Lasten bestehen.
- Da dies die Ausnutzungsmöglichkeit gegenüber den jetzigen maximalen Planinhalten beeinflussen würde, sollte der Gemeinde eine Plananpassung ein wichtiges Anliegen sein. Dies wird auch für erforderlich gehalten.

#### **In der Diskussion befindliche Planung einer größeren KfZ-Stellfläche im Plangebiet**

- Wenn, wie u.a. diskutiert wird, ggf. großflächig ausschließlich KfZ Abstellflächen entstehen sollen, wäre es folgerichtig, dies im B-Plan auch entsprechend festzusetzen und nicht als Hochbaufläche mit einer GRZ von 0,5 bis max. 0,8 festzulegen. Der B-Plan hätte dann eine nicht der Nutzungsrichtung entsprechende Festlegung. Hier sollte dann eine ehrliche und der tatsächlich beabsichtigten Nutzung entsprechende Festsetzung erfolgen. Eine solche KfZ-Stellflächen-Festsetzung würde sich bei nur geringer Versiegelung positiv auf die Versickerung des Niederschlagswassers und der Grundwasserneubildung auswirken.

#### **Fazit:**

Insgesamt betrachtet kommen hier leider die bisherigen naturschonenden Intensionen der Gemeinde nicht zur Anwendung. Angebracht wäre es, das wichtige Tafelsilber "Natur" nicht einer nicht nachhaltigen Entscheidung zu opfern.

Mit dieser Stellungnahme wird, zur nochmaligen Verdeutlichung anerkannt, dass auch für Gewerbebetriebe Baumöglichkeiten geschaffen werden sollen. Den allgemeinen aktuellen Erfahrungen entsprechend sind Unternehmen durchaus umweltbewusst und bereit, naturschonende und naturerhaltende Ziele in ihre Unternehmensplanungen voll zu integrieren. Die für die Gemeinde so wertvollen Naturbelange sollten dazu intensiv erörtert und gute, nachhaltige Lösungen für ein lebens- und liebenswertes Gemeindegebiet erarbeitet werden.

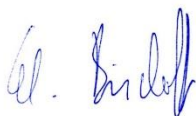
Es wird davon ausgegangen, dass die Gemeinde nicht nur die Gewerbeflächennutzung, sondern auch den nachhaltigen Schutz eines bedeutenden Grünzuges mit besonders wertvoller Natursubstanz bei der Entscheidung berücksichtigen und damit auch die erforderliche Abschirmung für die Friedhofsbesucher sehen wird.

### **Anlage**

#### **Fotos:**

- Alteichenbestand
- Alleecharakter der Eichen zwischen Friedhof und Alteichenbestand
- Ballonmessungen zum Höhenunterschied der aufzufüllenden Fläche

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme und um Information über die Abwägung. Bei Erweiterung des Sach- und Kenntnisstandes behalten wir uns weitere Anmerkungen und Änderungsvorschläge vor. Wir bitten um weitere Beteiligung im o. g. Verfahren.



Elisabeth Bischoff  
1. Vors. BUND Regionalverband Elbe-Heide