

BUND RV Elbe-Heide ■ Beim Kalkberg 7 ■ 21335 Lüneburg

Planungsbüro Patt

Schillerstraße 15

21335 Lüneburg

**Per Mail an**

**info@patt-plan.de**

**BUND Regionalverband  
Elbe-Heide**

Fon 04131 / 683936

info@bund-elbe-heide.de  
www.bund-elbe-heide.de

Dagmar Zurwonne  
BUND Landkreis Harburg  
Schulstraße 33  
21445 Wulfsen  
Fon 04173-5699  
dagmar.zurwonne@bund-elbe-  
heide.de

Wulfsen, 5.11.2024

## **Bebauungsplan Nr. 39 „Witthöftsfelde Süd“, Salzhausen mit ÖBV**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an dem o.a. Verfahren und die Bereitstellung der Unterlagen.

Der BUND Regionalverband Elbe-Heide nimmt zum oben genannten 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.

Die Gemeinde Salzhausen plant, als räumliche Fortsetzung des Siedlungsbereichs *Witthöftsfelde* ein neues Wohngebiet, *Witthöftsfelde-Süd*, zu installieren. Es soll wegen hoher Nachfrage bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Das Plangebiet liegt im südlichen Randbereich von Salzhausen; Schutzgebiete werden nicht berührt; die Anbindung soll über die K 4 im Bereich *Kreuzweg* erfolgen.

Geschäftsstelle:

BUND RV Elbe-Heide, Beim Kalkberg  
7, 21335 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 Naturschutzverband nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz. Spenden sind steuerabzugsfähig. Erbschaften und Vermächtnisse an den BUND sind von der Erbschaftssteuer befreit. Wir informieren Sie gerne.

Geplant sind neben Einfamilienhäusern auch Doppel-, Reihen- und Mehrparteienhäuser. Das Wohngebiet soll durch einen lokalen Anbieter mit Nahwärme versorgt werden.

Der BUND begrüßt grundsätzlich die Schaffung neuen, bezahlbaren Wohnraums, sieht jedoch Neuversiegelung und Flächeninanspruchnahme kritisch.

### **Ökologische Aspekte des Baus von Einfamilienhäusern**

Aus ökologischer Sicht ist der Bau von freistehenden Einfamilienhäusern extrem ungünstig: Für vergleichsweise wenige Menschen wird viel Fläche verbraucht und versiegelt, viel Baumaterial gebraucht und auch die Energiebilanz ist schlecht.

Sinnvoller ist es da, Wohnraum für mehr Menschen auf gleicher Fläche in Mehrparteienhäusern, Doppel- oder Quattrohäusern, mehrgeschossigen Reihenhäusern etc. zu schaffen, was auch eher der demografischen Entwicklung von immer mehr Single- und SeniorInnenhaushalten entsprechen würde.

### **Bauen im Außenbereich: Flächenfraß und Neuversiegelung**

Der BUND fordert aus grundsätzlichen Erwägungen eine *Netto-Null-Versiegelung*. Entsprechend § 1a BauGB muss nach dem Motto *Innenentwicklung vor Außenentwicklung* verfahren werden: Vorhandene Strukturen (Brachen, Bausubstanz etc.) in den Gemeinden müssen nachhaltig genutzt werden, statt immer neue Flächen auf der *grünen Wiese* auszuweisen. Das **Flächensparziel ist ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz.**<sup>1</sup>

Auch das *LROP* und der *Niedersächsische Weg*<sup>2</sup> fordern ausdrücklich, die Flächenversiegelung zu begrenzen: „Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren.“ (LROP 3.1.1 (05))

Entsprechend der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie wird eine Neuinanspruchnahme an Fläche von weniger als 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt, für 2050 wird mit der im Niedersächsischen Weg genannten Netto-Null-Versiegelung eine Flächenkreislaufwirtschaft mit einem Netto-Flächenverbrauch von 0 ha/Tag angestrebt. Im Mittel der Jahre 2019-2021 wurden

---

<sup>1</sup> Siehe dazu <https://www.bund.net/lebensraeume/flaechenverbrauch/>

<sup>2</sup> [https://www.umwelt.niedersachsen.de/niedersaechsischer-weg/14\\_flachenverbrauch/reduzierung-des-flachenverbrauchs-222690.html](https://www.umwelt.niedersachsen.de/niedersaechsischer-weg/14_flachenverbrauch/reduzierung-des-flachenverbrauchs-222690.html)

jedoch in Niedersachsen täglich rund 6,3 ha an Siedlungs- und Verkehrsflächen ausgewiesen<sup>3</sup> und auch in den letzten Jahren wurden Flächenverbrauch und Neuversiegelung nicht reduziert. Dabei ist es unabdinglich, gegen Flächenfraß und Neuversiegelung anzugehen: Neubauten zerstören enorme natürliche Flächen, Tiere und Pflanzen verlieren ihre Lebensräume; das Artensterben wird vorangetrieben: 150 Tier- und Pflanzenarten sterben täglich aus, eine Million sind bedroht und auch der Zustand der Ökosysteme hat sich in den letzten Jahren rasant verschlechtert. Das ist nicht nur für die Tierwelt und Natur bedrohlich, sondern hat auch drastische Folgen für uns Menschen: Wenn wir das massive Artensterben nicht schnell stoppen, zerstören wir unsere Lebensgrundlagen.

Auch bei dieser Bebauungsplanung wird landwirtschaftliche Fläche in einer Größenordnung von 9,96 ha verbraucht und zu einem großen Teil versiegelt. Das lehnen wir als Naturschutzorganisation ab. Auch hier wird zumindest im Bereich der Einfamilienhäuser für eine vergleichsweise kleine Anzahl von Menschen viel Fläche verbraucht und neuversiegelt, sodass wir gegen den Bau von Einfamilienhäusern sind.

Wir begrüßen es, dass neuer Wohnraum in bezahlbaren Mehrparteienhäusern geschaffen werden soll, hätten uns aber gewünscht, dass dies – wenn möglich - innerhalb der bestehenden Gemeindegrenzen, also im Rahmen von Nachverdichtungen, realisiert wird.

### **Bevölkerungsentwicklung**

Im Jahr 2040 werden auch in Salzhausen nach Berechnungen der statistischen Ämter des Landes und des Bundes ungefähr ein Drittel der Menschen über 65 Jahre alt sein. Die Bevölkerung wird nicht weiter wachsen. Die Zahl der Singlehaushalte wird sich gleichzeitig erheblich vergrößern, die der Haushalte ab drei Personen verkleinern. Der Bedarf an Einfamilienhäusern wird kleiner werden, der an kleineren Wohnungen oder Häusern/Hausteilen jedoch ansteigen. Daher sehen wir den weiteren Bau von Einfamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken siedlungspolitisch als verfehlt an.

Bei der aktuellen Planung Witthofsfelde Süd sind 27 Einfamilienhäuser, 26 Doppelhäuser, vier Reihenhäuser und neun Mehrparteienhäuser geplant. Das ist zumindest schon realitätsnäher und ökologisch/gesellschaftlich sinnvoller als ursprüngliche Planungen mit ausschließlich Einfamilienhäusern.

---

<sup>3</sup> Siehe dazu <https://www.umwelt.niedersachsen.de/niedersaechsischer-weg/14-flaechenverbrauch/reduzierung-des-flaechenverbrauchs-222690.html#:~:text=Entsprechend%20der%20Niedersaechsischen%20Nachhaltigkeitsstrategie%20wird,von%200%20ha%2FTag%20angestrebt.>

Gleichzeitig ist jedoch auch ein neues Baugebiet in Oelsdorf, *Kampweg Ost*, geplant.

Der BUND sieht die Notwendigkeit neuer Flächeninanspruchnahmen und Neuversiegelungen auch deshalb nicht, weil nach Prognosen die Einwohnerzahlen in der Samtgemeinde Salzhausen kaum oder nicht wesentlich steigen werden. Doch möglicherweise gelingt es, Menschen in Salzhausen ansässig werden zu lassen, die nach den neuesten Eckzahlen zu Pendlern (Pendleratlas Statistikportal) täglich nach Salzhausen einpendeln (1823 bei 1711 Auspendelnden). So könnten Fahrten zu Arbeitsplätzen reduziert werden.

### **Verkehrsentwicklung/Anbindung**

In der Begründung zu dieser Planung heißt es einleitend: „Des Weiteren ist über die neue Entlastungsstraße ‚Witthöftsfelde‘ zur ‚Oelstorfer Landstraße‘ (L 216) hin eine gute Anbindung an die Autobahn gegeben.“ Im Bebauungsplan Nr. 37n „Witthöftsfelde, Teil A“ heißt es: „Die anbaufreie Entlastungsstraße dient nicht nur als Sammelstraße für das innere Erschließungsnetz der zukünftigen Baugebiete im Bereich ‚Witthöftsfelde‘, sondern wird zugleich auch die ‚Bahnhofstraße‘ und die ‚Eyendorfer Straße‘ von Ziel- und Quellverkehr Richtung Autobahn und Durchgangsverkehr entlasten.“ Und auch in der 58. Änderung des Flächennutzungsplan wird bezüglich der Erschließung dieser Flächen darauf hingewiesen, dass diese durch Anbindung an die „Bahnhofstraße“ und an die „Eyendorfer Straße“ aus erfolgt.

Die aktuelle Planung sieht jedoch vor, dass die geplante Siedlungsentwicklung wird im Norden über das bestehende Baugebiet an die Straße Witthöftsfelde und im Süden an K 4 (Eyendorfer Straße) im Bereich der *Einmündung Kreuzweg* angeschlossen werden soll. Auf Grundlage der städtebaulichen Planung wird in der Verkehrsprognose von pauschal 150 Wohneinheiten sowie 3,2 Einwohnern im Mittel pro Wohnung ausgegangen. (Nebenbei: Die 3,2 EinwohnerInnen pro Wohneinheit erscheinen sehr hoch gegriffen, wenn man bedenkt, dass ja auch Single- und seniorengerechte Wohnungen gebaut werden sollen und die demografische Entwicklung in den nächsten Jahren immer mehr SeniorInnen aufweist). Es entstünden demnach insgesamt rund 896 Kfz-Fahrten (448 Kfz-Zufahrten und 448 Kfz-Abfahrten) werktäglich mit Bezug zum neuen Wohngebiet.

Es soll ein Kreisverkehrsplatz angelegt werden, der „den Vorteil [hat], das Geschwindigkeitsniveau am Ortseingang Salzhausens erheblich zu dämpfen und somit wesentlich zur Verkehrssicherheit in räumlicher Nähe zum Schulstandort beizutragen.“

Die dargestellte Planung widerspricht nicht nur der prognostizierten sinkenden Verkehrsbelastungen durch PKWs infolge der Mobilitätswende, sondern den avisierten Klimaschutzziele Deutschlands eklatant! Es darf nicht das Ziel sein, eine autofahrergerechte Siedlung zu entwickeln, sondern es müssen im Gegenteil Möglichkeiten der Reduzierung des privaten, motori-

sierten Verkehrs geschaffen werden. Mehr Fahrrad- und Fußgängerwege (die in dieser Planung kaum angesprochen werden), mehr ÖPNV, kürzere Wege zu Arbeitsplätzen sind solche Möglichkeiten.

Die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) hat mit dem Regelwerk „E Klima 2022“ richtungsweisender Empfehlungen zur Verkehrsinfrastrukturplanung unter dem Gesichtspunkt der Klimaschutzziele veröffentlicht.<sup>4</sup> Danach sind „Die Belange des (...) Rad- und Fußverkehrs [...] generell gegenüber den Belangen des fließenden und ruhenden Kfz-Verkehrs zu priorisieren.“<sup>5</sup> „Verkehrswege sind auf einen abnehmenden Kfz-Verkehr auszulegen.“<sup>6</sup> „Bei verkehrsplanerischen Maßnahmen bzw. verkehrspolitischen Entscheidungen soll der Klimaschutz priorisiert werden.“<sup>7</sup>

„Nicht geprüft, aber durchaus möglich, ist eine *Nullvariante*. Dabei wird das gesamte Wohngebiet Witthöfsfelde Süd nach Norden über die Straße Witthöfsfelde angebunden. Aufgrund der Verkehrsbelastungen dürfte am nördlichen Knoten die Leistungsfähigkeit auch in diesem Fall gewährleistet sein.

Die letztgenannte Variante wurde von der Gemeinde nicht weiter verfolgt, da sie den städtebaulichen Zielsetzungen gerade vor dem Hintergrund einer teilweise verdichteten Bauweise für das Wohngebiet insgesamt nicht entspricht“, heißt es in der Begründung zur Planung. Auch das widerspricht allen im Sinne des Klimaschutzes notwendigen Forderungen und Möglichkeiten.

Der BUND fordert daher die Prüfung der Nullvariante mit Blick auf die zukünftige Entwicklung und unter Berücksichtigung des Beschlusses der Ersten Senats des Bundesverfassungsgerichts vom 24. März 2021 (BVerfG 2021), der dazu führen wird, dass bisherige Methoden, Entscheidungsprozesse und Maßnahmen im Straßen- und Verkehrswesen auf den Prüfstand gestellt werden. Der Beschluss hat bekräftigt, dass alles Gebotene zu tun ist, um den Klimawandel in beherrschbaren Grenzen zu halten. Er legt die Verantwortung nicht allein in die Hand des Staates, sondern er legt vielmehr nahe, dass *jetzige* Generationen mit den natürlichen Lebensgrundlagen so sorgsam umgehen müssen, dass *nachfolgende* Generationen diese nicht

---

<sup>4</sup> <https://www.fgsv-verlag.de/e-klima-2022>

<sup>5</sup> [https://www.agfk-bw.de/fileadmin/user\\_upload/AGFK-Faktenblatt\\_E\\_Klima.pdf](https://www.agfk-bw.de/fileadmin/user_upload/AGFK-Faktenblatt_E_Klima.pdf)

<sup>6</sup> [https://www.agfk-bw.de/fileadmin/user\\_upload/AGFK-Faktenblatt\\_E\\_Klima.pdf](https://www.agfk-bw.de/fileadmin/user_upload/AGFK-Faktenblatt_E_Klima.pdf)

<sup>7</sup> [https://www.agfk-bw.de/fileadmin/user\\_upload/AGFK-Faktenblatt\\_E\\_Klima.pdf](https://www.agfk-bw.de/fileadmin/user_upload/AGFK-Faktenblatt_E_Klima.pdf)

nur um den Preis radikaler eigener Enthaltbarkeit weiter bewahren könnten. Auch im Verkehrssektor ist daher auf allen Ebenen „das Mögliche zu tun“ (BVerfG 2021), um die jetzige Generation dahin zu bewegen, mit den natürlichen Lebensgrundlagen sorgsam umzugehen.<sup>8</sup>

Es darf auch nicht sein, dass in der Begründung zum Anlegen eines großen Verkehrskreisels mit mehr angebundenen Straßen das Argument angebracht wird, dass solch eine Anlage das Geschwindigkeitsniveau der Autofahrer senkt und so Kinder einen sichereren Schulweg haben. Da wird es andere, effektivere und preisgünstigere Möglichkeiten geben. Auch hier ist die Nullvariante eindeutig die bessere Wahl.

### **Artenschutz**

Im Plangebiet wurden Feldlerchenreviere festgestellt. Die Feldlerche gehört nach § 7 (2) Nr. 13b des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu den besonders geschützten Vogelarten. Bau- und Bewirtschaftungsmaßnahmen im Lebensraum der Feldlerche dürfen nicht dazu führen, dass der Erhaltungszustand dieser Vogelart nachteilig verändert wird. Das Vorkommen Feldlerche hat seit den 70er Jahren stark abgenommen. Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind notwendig. Diese *CEF-Maßnahmen* in der Größenordnung von einem ha in zwei km Entfernung vom Plangebiet sind vorgesehen; es muss darauf geachtet werden, dass diese Maßnahmen – Installation einer extensiv bewirtschafteten Grünlandfläche; der BUND empfiehlt zusätzliche Blühstreifen und Blühflächen mit einer 2 m breiten Schwarzbrache und auflockernde Maßnahmen bei Vergrasung – rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten im Plangebiet durchgeführt werden.

Genauere fachliche Vorgaben zum Feldlerchenschutz sollten erstellt und kontrolliert werden.<sup>9</sup>

### **Biomasseheizwerk**

Die Nutzung von Bioenergie wie zum Beispiel Wärme aus Biomasseheizwerken wird durch das EEG gefördert, da sie vermeintlich ökologische und volkswirtschaftliche Vorteile hat, was im Vergleich zu fossilen Brennstoffen richtig ist. Biomasse ist ein erneuerbares organisches Material – meist Holzschnitzel, Holzpellets oder anderes Pflanzenmaterial -, das direkt zur Wärmeherstellung verbrannt wird. Da eine Pflanze beim Wachsen genauso viel CO<sub>2</sub> verbraucht, wie bei ihrem Verbrennen freigesetzt wird, ist Biomasse als Energiequelle im Idealfall klimaneutral, jedoch wird die Klimabilanz negativ, wenn mehr Biomasse verbraucht wird, als

---

<sup>8</sup> Siehe dazu „Anwendung und Weiterentwicklung von FGSV-Veröffentlichungen im Bereich Verkehr zum Erreichen von Klimaschutzziele“ von Univ.-Prof. Dr.-Ing. Jürgen Gerlach. Online: [https://www.fgsv.de/fileadmin/user\\_upload/Langfassung\\_E\\_Klima\\_Gerlach\\_nach\\_Verkehrskongress2022.pdf](https://www.fgsv.de/fileadmin/user_upload/Langfassung_E_Klima_Gerlach_nach_Verkehrskongress2022.pdf)

<sup>9</sup> Siehe dazu „Rechtliche und fachliche Vorgaben zum Feldlerchenschutz in der Bauleitplanung“ der Stadt Wunstorf.

im selben Zeitraum nachwachsen kann. Betrachtet man jedoch die Emission weiterer klimaschädlicher Gase, die beim Heizen freigesetzt werden, und die klimaschädlichen Rußemissionen, ist das Heizen mit Biomasse nur bedingt klimaverträglich. Daneben kommt es durch bei der Ernte von Holz, seiner Aufbereitung, der Herstellung und des Transports des Brennstoffs sowie durch Hilfsenergie (Strom) für die Wärmeerzeugungsanlagen zu weiteren CO<sub>2</sub>-Emissionen.<sup>10</sup>

Der nachwachsende Rohstoff Holz wird angesichts des wachsenden Bedarfs ein knappes Gut und sollte zunächst in erster Linie für langlebige Produkte (Bauholz, Möbel etc.) verwendet werden. Dadurch wird der gebundene Kohlenstoff länger festgelegt und dem Kreislauf entzogen.

Im Fall dieser Planung muss dazu noch eine Fläche zur Installation des Biomasseheizwerks bereitgestellt werden, es kommt also zu einem weiteren Flächenverbrauch, der vermeidbar wäre, wenn das Heizen über Solarenergie und Wärmepumpen erfolgen würde.

Der BUND spricht sich gegen die Installation eines Biomasseheizwerks in vorliegender Form aus. Eine Alternative zu der Biomasseverbrennung für die Nahwärmeversorgung sollte von einem Energiefachbüro erarbeitet werden, am besten im Rahmen einer Kommunalen Wärmeplanung. Dabei ergeben sich ggf. noch Synergien für oder mit weiteren Bereichen des Gemeindegebiets.

### **Nachhaltige Baumaterialien, Zu- und Ausfahrten**

Mit Blick auf den Klimawandel und die Herausforderungen der nächsten Jahrzehnte wird *Nachhaltigkeit* beim Bauen immer wichtiger – und damit auch der Einsatz von ökologischen Baustoffen, also Baustoffen, die nachhaltig, natürlich und daher recyclebar sind. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, d.h. die einzusetzenden Techniken und Stoffe können nicht in vollem Umfang vorgegeben werden. Trotzdem wünschen wir uns, dass potenzielle Bau-BewerberInnen aufgeklärt und auf verschiedenste Möglichkeiten hingewiesen werden.

Die Zu- und Ausfahrten sollen in Anzahl und Breite begrenzt werden. Sinnvoll wäre auch die Vorgabe, diese Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise mit versickerungsfähigen Materialien befestigt werden müssen, denn so können das geplante Muldenentwässerungssystem und die Versickerung gewährleistet werden.

Es sollte angeregt werden, aus Klimaschutzgründen Fassaden und Carports zu begrünen.

---

<sup>10</sup> Siehe dazu: <https://www.bmu.de/heizen-mit-holz/umwelt/klimaauswirkungen-von-heizen-mit-holz>

Die Einrichtung von Ladestationen für E-Autos wäre sinnvoll, möglicherweise verbunden mit der Ausstattung von Parkplatzdachflächen mit PV-Anlagen.

Die Einfriedungen sollten aus Heckenpflanzungen standortgerechter Laubgehölze erfolgen; Zäunen mit Kunststofflamellen und von Gabionen sollten nicht gestattet sein.

Es sollte bei der gesamten Planung dieser Fläche Klimaneutralität<sup>11</sup> angestrebt und den Belangen von Natur- und Umweltschutz in der Abwägung das ihnen gebührende hohe Gewicht beigemessen werden.

Bitte bestätigen Sie den Eingang dieser Stellungnahme und beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Dagmar Zurwonne  
BUND Elbe-Heide

---

<sup>11</sup> Siehe dazu: <https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/aktuelles/pressemitteilungen/novelle-klimagesetz-227891.html#:~:text=Niedersachsen%20wird%20als%20Land%20der,2040%20soll%20Treibhausgasneutralität%20erreicht%20werden.>