

**Herrn  
Bürgermeister Ralf Spille  
Hauptstr. 26  
27801 Neerstedt**

**Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
Gemeinde Dötlingen**

**Gabriele Roggenthien**  
Fraktionsvorsitzende

Hinterm Vossberg 8a  
27801 Dötlingen  
Tel.: 04431-708937  
[info@roggenthien.com](mailto:info@roggenthien.com)

27.04.2021

## **Städtebauliches Entwicklungskonzept Neerstedt West**

Grundsätzlich sind die Ansätze der vorgelegten Planung wirklich gut und wir wollen einer strukturellen Entwicklung der Gemeinde auch nicht entgegenstehen. Dennoch sollte nicht der zweite vor dem ersten Schritt getan werden, sondern zuvor alle Anregungen, mögliche Ergänzungen und Chancen sowie Bedenken diskutiert, abgewogen und entsprechend in die Planungen einfließen, bevor es in die Umsetzung geht.

Zu folgenden Punkten haben wir Fragen, Anregungen und Forderungen:

### **Transparenz und Bürgerbeteiligung**

Wir fordern kurzfristig eine Infoveranstaltung für die interessierte Neerstedter Bürger\*innen, insbesondere der Anlieger, um Konflikten vorzubeugen.

### **Betrachtung der Verkehrslage/Verkehrsströme/Schulwege in- und außerhalb des Gebietes**

Der Verkehr verläuft durch eine Spielstraße und führt an einer Wohnanlage für behinderte Menschen vorbei und mündet an der Hauptstraße mit direkter Anbindung zur Schule/Bushaltestelle/Ampel.

- Wurde das Projekt mit den Betreibern der Wohn- und Ferienanlage abgestimmt? Die Parkplätze an der Straße werden auch direkt von der Straße angefahren.
- Wir fordern, dass die voraussichtliche Verkehrsbelastung bei Endausbau des Baugebietes im Einmündungsbereich Geveshauser Höhe zur Hauptstraße überprüft wird, vor allem morgens im Berufsverkehr und im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Schule und des Kindergartens. Außerdem gibt es dort die Fußgängerampel und die Kurve aus Aschenstedt kommend. Hier sind die Probleme absehbar.
- Wie sind die Schulwege, bzw. deren Sicherheit aus dem Gebiet betrachtet worden? Davon ausgehend, dass es hier noch keine konkrete Betrachtung gibt, sollte das im „AK Sichere Schulwege“ diskutiert und entsprechend Maßnahmen abgeleitet und dadurch entstehende Kosten konkret benannt werden.
- Wie soll der Baustellenverkehr geführt werden. Halten die Straßen und die Anlieger das aus?

- Es gibt Überlegungen den neuen Kindergarten im neuen Baugebiet zu errichten, was wir durchaus begrüßen. Allerdings sollte hier von vorne herein ein Konzept erstellt werden, bei dem es keine Möglichkeit gibt mit dem Auto direkt vor der Kita zu parken, um den Verkehr aus dem Wohngebiet fern zu halten.

### Folgekosten

Bei der Umsetzung des Entwicklungskonzeptes sollten von vorne herein die langfristigen Folgekosten mit einkalkuliert werden. Ob es um die weitere Schaffung und Unterhaltung von Kindergartenplätzen oder verkehrliche Maßnahmen außerhalb des Gebietes geht – wir fordern, dass diese Kosten vor der Kalkulation der Grundstückspreise berechnet und dem Rat vorgelegt werden. Siehe dazu auch unsere Anträge vom 06.04.2021 im Anhang.

### Kompensationsflächen

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass die Kompensation auf Privatgrundstücken nicht zufriedenstellend funktioniert. Daher fordern wir, dass sämtliche Kompensationsflächen/-Maßnahmen in öffentlicher Hand bleiben und umgesetzt werden.

### Natur- und Klimaschutz

- Es soll geprüft werden, ob das Gebiet – wie das Rathaus - mit Fernwärme aus den zahlreichen Biogasanlagen versorgt werden kann.
- Schottergärten widersprechen der Niedersächsischen Bauordnung § 9 Abs. 2 und sind daher nicht zulässig. Hieran müssen die zukünftigen Käufer der Grundstücke nochmals erinnert werden.
  - [https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/themen\\_im\\_fokus/informationen-zu-schotterflachen-in-niedersachsen-nicht-uberbaute-flachen-von-baugrundstucken-mussen-grunflachen-sein-195221.htm](https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/themen_im_fokus/informationen-zu-schotterflachen-in-niedersachsen-nicht-uberbaute-flachen-von-baugrundstucken-mussen-grunflachen-sein-195221.htm)
- Fläche für Artenvielfalt:
  - Alle zukünftigen Grundstücksbesitzer\*innen sollen aufgefordert werden, einen Beitrag zur Artenvielfalt zu leisten. Der AK Blühflächen hat in seiner Arbeit bereits festgestellt, dass kleine, schmale Flächen nicht so wirksam sind und stattdessen langfristige Angebote einem breiteren Spektrum an Insektenvielfalt wesentlich mehr hilft. Daher fordern wir, dass **10% der Grundstücksfläche** zum Erhalt der Artenvielfalt vorgesehen werden. Die zukünftigen Anwohner\*innen sollen aus einem Maßnahmenkatalog frei wählen können, in welcher Form (z.B. Blühwiese, Wallhecke, Feuchtbiotop, usw.) sie ihren Beitrag zur Artenvielfalt leisten und diesen individuell in ihre Gartengestaltung integrieren wollen. Der AK Artenvielfalt könnte eine entsprechende Broschüre/Flyer erarbeiten. Dazu kann der Arbeitskreis auf vorhandene Vorlagen zurückgreifen, wie z.B. die Broschüre des Landes Niedersachsen: <https://www.nlwkn.niedersachsen.de/insektenvielfalt/insektenvielfalt-in-niedersachsen--und-was-wir-dafuer-tun-koennen-177015.html>

Der Nabu verteilt gerade Flyer zur Insektenfreundlichen Gartengestaltung in der Gemeinde Hatten.
- Wir fordern, dass die an das bestehende Baugebiet angrenzende Wallhecke vollständig erhalten bleibt und während der Baufelddräumung ausreichend vor Beschädigungen geschützt wird.
- Zäune müssen am Boden mindestens 10cm Bodenfreiheit haben, damit sie für Igel usw. über bzw. unterwindbar bleiben.
- Es soll geprüft werden, wie man Wassermanagementsysteme fördern kann, so dass das Regenwasser im eigenen Garten Verwendung findet.
- In den Festsetzungen für die Dächer fordern wir die Zulassung von Gründächern

- Wir schlagen vor, dass ein Engagement der Grundstücksbesitzer\*innen für Energieeffizienz und erneuerbare Energien, welches über das vorgeschriebene Maß hinausgeht, gefördert wird (Beispielsweise über den Grundstückspreis). Eine Richtlinie für eine solche Förderung könnte der AK Energieeffizientes Dötlingen erarbeiten.
- Wir fordern, dass reine Holzhäuser zugelassen werden
- Wir bitten die Verwaltung zu prüfen, welche Fördermittel für Klima- und Naturschutzmaßnahmen in Neubaugebieten es gibt und wie wir sie einsetzen können?

### **Innovatives/Ökologisches Bauen**

- Wohnprojekt Tinyhaussiedlung  
Es soll geprüft werden, wie eine Tinyhaussiedlung in einem Areal des Entwicklungskonzeptes realisierbar werden kann. Eine solche Siedlungen hat folgende Vorteile:
  - Platzsparende Bebauung (ca. 200 m<sup>2</sup> pro Einheit notwendig)
  - Bezahlbarer Wohnraum
  - Wohnform für Wohnen und Leben im Alter (Wi helpt di)
- Es soll geprüft werden, wie ein Areal der Entwicklungsfläche für nachhaltiges Bauen und Wohnen realisiert werden kann. Hier ein paar umgesetzte Beispiele:

#### Laher Grasdachsiedlung

[https://neues-wohnen-nds.de/neue-wohnformen-und-nachbarschaften/projekte/uebersicht-gemeinschaftl-wohnprojekte/?projekt=proj\\_111](https://neues-wohnen-nds.de/neue-wohnformen-und-nachbarschaften/projekte/uebersicht-gemeinschaftl-wohnprojekte/?projekt=proj_111)

#### Ökologische Siedlung Wennigsen:

[https://neues-wohnen-nds.de/neue-wohnformen-und-nachbarschaften/projekte/uebersicht-gemeinschaftl-wohnprojekte/?projekt=proj\\_119](https://neues-wohnen-nds.de/neue-wohnformen-und-nachbarschaften/projekte/uebersicht-gemeinschaftl-wohnprojekte/?projekt=proj_119)

Auch hierfür sollten Fördermöglichkeiten geprüft werden.

### **Abwasser**

- Ist die Abwasserentsorgung für das gesamte Gebiet langfristig gesichert?
  - Wurde das Vorhaben mit den zuständigen Behörden, bzw. dem Klärwerk abgestimmt?
- Wenn nicht, dann bitte zwingend nachholen, damit langfristige, finanzielle Überraschungen ausbleiben.

### **Überprüfung, bzw. Kontrolle der Vorschriften und Maßnahmen**

Wir fordern, dass alle beschlossenen Festsetzungen und erforderlichen Maßnahmen auch nach der Fertigstellung kontrolliert werden (mit vorgegebenen Zeitfenster).

Wir stellen uns das genauso wie bei der Abnahme des Abwasseranschlusses vor. Der Grundstücksbesitzer\*innen zeigt die Fertigstellung bei der Gemeinde an und dann erfolgt eine Abnahme der Einhaltung der Festsetzungen.