

Seite 1	SAMTGEMEINDE LÜCHOW (WENDLAND)	40. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Luckau, OT Steine STELLUNGNAHMEN gemäß § 3 (2) BauGB Stand: Dez. 2008
---------	-----------------------------------	---

Landkreis Lüchow-Dannenberg vom 30.09.2008	Zu Pkt.	ABWÄGUNG / BESCHLUSSVORSCHLAG	Veranlassung
<p>(Entwurf Juli 2008) im Rahmen der Beteiligung erhielt ich zwei Fassungen der Begründung, am 13.08.2008 und am 03.09.2008. Grundsätzlich nehme ich zur 2. Fassung Stellung, nehme jedoch auch Bezug auf Passagen, die in der ersten Version vorhanden sind und in der zweiten nicht mehr auftauchen. Zu der o.a. Änderung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Meine Stellungnahme v. 23.8.2007 ist nur teilweise abgearbeitet worden, ich trage diese insoweit erneut vor.</p> <p><u>Als untere Wasserbehörde:</u> Vorbemerkung: Die vorhandene und geplante Niederschlagsentwässerung ist in den Grundzügen in Ziff 5.2.1 und 5.2.3 der Begründung dargestellt, jedoch unvollständig und ggf. tlw. widersprüchlich. Die gesicherte Erschließbarkeit muss auch hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung gewährleistet werden können.</p> <p>1. Über die Dachentwässerung in einem Graben parallel entlang der L 261 ist hier nichts näheres bekannt, außer, das eine Verrohrung diagonal über die sich östlich an das Plangebiet anschließende Wiese verlaufen soll. Handelt es sich um einen öfftl. Graben, um den Straßenseitengraben i.S. § 2 (2) Ziff. 1 NStrG oder um einen privaten Graben, wer ist Eigentümer, wer Unterhaltungspflichtiger, ist er tlw. verrohrt etc. Ich bitte hierzu um eine Klärung.</p> <p>2. Das Betriebsgelände östlich der Betriebszufahrt wird tlw. auch über ein Rohrnetz in der Dorfstraße entwässert. Über dieses Netz ist hier ebenfalls nichts bekannt, z.B. wo es ausmündet (Einleitungsstelle ?), wo es örtlich verläuft und wer Betreiber ist. Ich bitte um Ergänzung.</p> <p>3. Bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen B-Planes wurde ein Konflikt wegen äußerer Zwänge nicht ausreichend gelöst, und zwar Kompensationsmaßnahmen innerhalb eines 1.400 qm großen wasserbautechnischen Bauwerkes. Nunmehr wird erneut die neu herzustellende Kompensation innerhalb eines neu herzustellenden wasserbautechnischen Bauwerkes vorgesehen, jetzt sogar in etwa doppelter Größenordnung. Zunächst handelt es sich bei Sickeranlagen für Niederschlagswasser um Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die nur innerhalb des Baulandes zulässig sind bzw. nach § 9 (1) Ziff. 4 BauGB festgesetzt werden können. In Grünflächen sind sie nur zulässig, wenn sie mit deren Zweckbestimmung vereinbar sind</p>	<p>zu 1.</p> <hr/> <p>zu 1. und 2.</p> <hr/> <p>zu 3 und 4</p>	<p>siehe Abwägung zu der Stellungnahme vom 23.08.2007</p> <p>Die Planung betrifft nur die vorbereitende Bauleitplanung, d.h. den Flächennutzungsplan. Auf dieser Planungsebene ist allenfalls die Möglichkeit der nachhaltig wünschenswerten und rechtlich konformen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers darzustellen. Dass das anfallende Oberflächenwasser grundsätzlich in die in der Umgebung vorhandenen Vorfluter eingeleitet oder auf den jeweiligen Herkunftsgrundstücken versickert werden kann, sofern es die aktuell geforderte Qualität aufweist, wird auch von der Unteren Wasserbehörde nicht bestritten. Dass eine wasserrechtliche Genehmigung für das Betriebsgelände seit Jahren nicht oder nicht in hinreichendem Umfang erteilt wurde, mag bedauerlich sein, kann aber die Planung zur Änderung des Flächennutzungsplans nicht belasten.</p> <p>Die plangemäße Bewirtschaftung des Niederschlagswassers sieht vor, dass das Oberflächenwasser in den Sondergebietsflächen gesammelt wird und nach Osten und Norden in vorhandene Gräben und Vorfluter abgegeben wird. Die Oberflächenwässer der westlichen Stellplatzflächen sollen über Regenrückhalteflächen gesammelt und zur Versickerung gebracht werden. In der Begründung werden diese Grundzüge der geplanten Oberflächenwasserbewirtschaftung dargestellt.</p> <p>Im Plan und der Begründung werden die Zulässigkeit von Sickeranlagen in den Grünflächen zusätzlich vermerkt und in der Kompensationsberechnung berücksichtigt. Gerade bei der erheblichen Größe der Grünfläche mit geplanten Gruppenbepflanzungen sind sich selbst regenerierende Anlagen umsetzbar, die sich nicht als technische Bauwerke mit Umzäunung und steiler Uferböschung darstellen.</p>	<p>Begründung</p> <hr/> <p>Plan und Begründung</p>

Seite 2	SAMTGEMEINDE LÜCHOW (WENDLAND)	40. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Luckau, OT Steine STELLUNGNAHMEN gemäß § 3 (2) BauGB Stand: Dez. 2008
---------	-----------------------------------	---

<p>4. Sickermulden sind nach der ATV-DVWK-A 138 auszuführen. Dazu gehört auch, dass die Oberbodenaufgabe in unregelmäßigen Abständen erneuert wird, um ihre Leistungsfähigkeit zu erhalten. Sie sollen daher nicht mit Bäumen und Büschen bepflanzt werden und auch nicht in die Kronenbereiche von Bäumen hineinragen. Insofern ist damit zu rechnen, dass die kompensatorische Wertigkeit der Sickerfläche von rd. 2.800 qm erheblich geringer ausfällt, weil eine Bepflanzung grundsätzlich nicht zugelassen werden kann. Dass führt m.E. ebenfalls zur Unvereinbarkeit mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung.</p> <p>5. Ob für die Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen noch ein Absetzbecken vorzuschalten ist, kann erst nach genauen Nutzungsangaben entschieden werden. Ein solches Becken kann ggf. flächenrelevant sein.</p> <p>6. Das Sondergebiet wird nach Norden erweitert, so dass das Gewässer, in das das Niederschlagswasser die Flächen östlich der Betriebszufahrt eingeleitet wird, tlw. beseitigt werden wird, was in die Kompensationsbilanzierung eingegangen ist. Jedoch wird das verbleibende Restgewässer erheblich an Wertigkeit verlieren und evtl. die bisher gleichzeitige Absetzfunktion nicht mehr ausreichend erfüllen können. Das wiederum kann zur Beeinträchtigung des Köhlener Mühlenbaches mit seiner bis an die Ortslage, d.h. bis an den in Rede stehende Teich heranreichende Aue führen. Der Köhlener Mühlenbach ist als Europäisches Flora- Fauna-Habitat-Schutzgebiet (FFH) -auch aufgrund des Vorkommens von Fischarten des Anhangs II der Richtlinie- gem. § 34c NNatG geschützt (Gebiet 75 Landgraben- und Dummeniederung). Zudem gehört der Köhlener Mühlenbach zum reduzierten EU-Gewässernetz und unterliegt somit den Vorschriften der EU-Wasserrahmenrichtlinie. Bei Einleitungen ist dies ebenfalls zu berücksichtigen.</p> <p><u>Als untere Naturschutzbehörde:</u></p> <p>1. Am 17.09.2007 fand hier im Hause eine Besprechung eines ersten Vorentwurfes der jetzt im Verfahren befindlichen F-Planänderung statt. Wesentlichste Veränderungen dieses Vorentwurfes im Vergleich mit der vorliegenden Planung sind die Erweiterung des Betriebsstandortes nach Westen hin sowie die Reduzierung der geplanten Erweiterung im Ostteil nach Norden, ins FFH-Gebiet hinein. Aufgrund dessen wird der Variantenprüfung im Kapitel 1 der Begründung gefolgt.</p> <p>2. Gleichfalls im Rahmen der Besprechung vom 17.09. wurde festgelegt, dass die vorliegende Planung Kompensationsdefizite der Firma Vogler, die noch von der Genehmigung nach BimschG bestehen und für die eine Sicherheits-</p>	<p>zu 5.</p> <p>zu 6.</p> <p>-----</p> <p>zu 2.</p>	<p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Eine solche Entscheidung wird nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplans getroffen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Diese Änderung des Flächennutzungsplans trifft keine Festsetzungen, die für das im Gebiet ansässige Unternehmen verbindlich sind. Sie ist die so genannte vorbereitende Bauleitplanung und ist nur behördenverbindlich. Der Bebauungs-</p>
--	---	--

Seite 3	SAMTGEMEINDE LÜCHOW (WENDLAND)	40. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Luckau, OT Steine STELLUNGNAHMEN gemäß § 3 (2) BauGB Stand: Dez. 2008
---------	-----------------------------------	---

leistung in Höhe von 20.000 Euro hinterlegt ist, mit abgearbeitet werden sollen. Dies tut die vorliegende Planung nicht. Es ist nunmehr abschließend zu erklären, ob die vorliegende Planung diese Kompensationsdefizite mit abarbeiten soll und, wenn ja, wie und wo dies geschieht. Andernfalls wird die Genehmigungsbehörde die Sicherheitsleistung umgehend für die Realisierung von Ersatzmaßnahmen für das Landschaftsbild verwenden.

3. Durch das Heranrücken des Sondergebietes an die Biotoptypen WCA, UHF, FX, ergibt sich unter Berücksichtigung der Tatsache, dass Gebäudehöhen bis plus 15 m über Geländeoberkante zulässig sein werden, auch Auswirkungen auf die o. g. Biotope. Hierbei ist deren Charakter z. T. als FFH-Lebensraumtyp (LRT) zu berücksichtigen. Bei dem Waldstandort WCA ist im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung sicher zu stellen, dass durch bauliche Maßnahmen, auch unter Berücksichtigung zukünftiger notwendiger Unterhaltungsmaßnahmen der Gebäude, ein ausreichend bemessener Abstand zum Waldrand verbleiben muss – in der Regel sollte dieser Abstand – 10 m nicht unterschreiten. Das Stillgewässer wird infolge völliger Abschattung einerseits sowie Teilverfüllung und offenbar geplanter Abwassereinleitungen andererseits wesentliche Funktionen für den Naturhaushalt verlieren. Im vorhergehenden Planungsentwurf war insofern davon die Rede, dass z. B. für die Amphibienfauna ein Ersatzlaichgewässer in der Köhlener Bachniederung angelegt werden soll. Grundsätzlich wird in der vorliegenden Begründung auch auf nicht genau genannte zur Verfügung stehende Flächen verwiesen. Es wird angeregt im Hinblick auf den Eingriff an diesem Stillgewässer diese Kompensationsmaßnahme wieder aufzugreifen. Im Hinblick auf noch ausstehende Kompensationsmaßnahmen aus der Altgenehmigung (Siehe oben) sollten ebenfalls die nicht mehr präzisierten potentiellen Kompensationsflächen hinsichtlich ihrer Lage, Eignung und der dort geplanten Maßnahme genannt werden. Ob die unter Pkt. 3, 2. Absatz der Begründung genannten Abstandswerte zur östlichen Zufahrt, östlichen Grundstücksgrenze und zum nördlichen Graben diese Anforderungen erfüllen, die hinsichtlich des Waldes genannt worden sind, ist zu prüfen.

4. Unter Pkt. 3, 4. Absatz der Begründung wird erläutert, dass die ausgewiesene (und angelegte) Schutzpflanzung um ca. 190 m nach Westen verschoben wird, um Flächen für die Verlagerung und Erweiterung der Stellplatzflächen für die **PKW** der Betriebsangehörigen bereit zu stellen. Hierzu rege ich an, die Planung dahin gehend zu ändern, dass die vorhandene Schutzpflanzung vor Ort verbleibt, lediglich durch eine Durchfahrt zerschnitten wird und die Parkplätze für die Betriebsangehörigen westlich davon zu liegen kommen. Die im jetzigen Planungsentwurf vorgesehene 50 m breite Schutzpflanzung im Westen könnte dann entsprechend reduziert werden.

5. Angesichts der Tatsache, dass lt. vorliegendem Planungsentwurf hier groß-

zu 3.

zu 4.

plan ist die verbindliche Bauleitplanung. Erst auf dieser Planebene können mögliche Kompensations-Defizite durch geeignete Festsetzungen bereinigt werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Untersuchungen sind auf der Ebene einer möglichen Bebauungsplan-Änderung vorzunehmen.

Der Anregung wird auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht gefolgt, um den Gestaltungsrahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht unnötig einzuschränken. Ob im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans die vorgeschlagene Anordnung der Stellplätze und der Pflanzstreifen aufgegriffen wird, ist derzeit nicht absehbar,

Für die Ebene des Flächennutzungsplans stellt sich die Frage nach einer derar-

Seite 4	SAMTGEMEINDE LÜCHOW (WENDLAND)	40. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Luckau, OT Steine STELLUNGNAHMEN gemäß § 3 (2) BauGB Stand: Dez. 2008
---------	-----------------------------------	---

<p>flächige Parkplätze für PKW geschaffen werden sollen, wird zur weiteren inneren Gliederung sowie auch zur Verbesserung des Kleinklimas angeregt, diese Parkplatzflächen durch schattenspende Einzelgehölze z. B. Hochstämme zu gliedern.</p> <p>6. Im Kapitel 3.3, 2. Absatz, wird erläutert, dass das alte Dorfgebiet (MI-Bestand) aufgrund geringerer Versiegelungsgrade, die offensichtlich in der Vergangenheit erfolgten, Überschreitungen der GRZ durch den Kernbetrieb Vogler "kompensieren soll" und sich de facto am Dorfbestand nichts ändern werde, sondern lediglich rechnerisch eine Einbeziehung erfolgt. Aus diesem Grunde wurde auch das alte Dorf beim Ist-Zustand der Eingriffsbilanzierung nicht einbezogen, eine Biotoptypenkartierung ist unterblieben. Eine Bestandsaufnahme der Dorffauna, -flora, wie z. B. Fledermäuse auf Dachböden alter Häuser und in Altbäumen, ist unterblieben. Festzustellen ist jedoch, dass die Überplanung des MI mit SO - Sondergebiet Schlachthof „zulässig sind nur Anlagen und Betriebe zum Schlachten von Tieren“ - letztlich einen Abriss des Altdorfes ermöglichen und, unter Berücksichtigung von Versiegelungsgraden neue Zweckgebäude zum Schlachtbetrieb ermöglichen bzw. ausschließlich zulassen. Hierbei würden zwangsläufig Gehölzbestände zu beseitigen sein, die Lebensstätten auf Dachböden alter Scheunen etc. vollständig entfallen. Dies ist insbesondere artenschutzrechtlich problematisch zu sehen, da Fledermäuse streng geschützter Arten gemäß Bundesartenschutzverordnung sind. Angesichts der Möglichkeit, die die bestehende Planung bietet (auch, wenn dies z. Zt. nicht beabsichtigt ist), ist entweder eine korrekte Bestandsaufnahme durchzuführen, um den potentiellen Eingriff in Natur und Landschaft innerorts unter Berücksichtigung der zu erwartenden artenschutzrechtlichen Aspekte durchzuführen oder aber der Plan bzw. die Begründung ist verbindlich für die nachfolgende Bauleitplanung durch Vorgaben so zu gestalten, dass eine derart grundsätzliche Veränderung des Dorfcharakters nicht mehr möglich wird.</p> <p>7. Vor diesem Hintergrund weise ich darauf hin, dass im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nicht alle vorhandenen Biotoptypen (inkl. Versiegelungsbereiche) aufgenommen wurden und sich logischerweise ebenso wenig in der Planungsbilanz wiederfinden. Dies führt insgesamt zu erheblichen Verwirrungen und Unklarheiten (siehe unten).</p> <p>8. Im Kapitel 3.3, 3. Absatz, wird darauf verwiesen, dass für weitere Maßnahmen in der näheren Umgebung aufwertbare Flächen in hinreichender Größe zur Verfügung stehen. Diese Flächen sollten benannt werden, um nachvollziehbar ihre Eignung für Kompensationsmaßnahmen – die auch zu benennen sind – prüfen zu können. Auf das immer noch bestehende Kompensationsdefizit habe ich bereits oben hingewiesen.</p>	<p>zu 5.</p> <p>zu 6.</p> <p>zu 7.</p> <p>zu 8.</p>	<p>tigen Darstellung nicht. Allenfalls kann im Rahmen der Bebauungsplanung eine solche Festsetzung diskutiert werden.</p> <p>Es handelt sich um ein Gebiet mit rechtskräftigem Bebauungsplan, d.h. eventuell vorhandene besonders geschützte Biotope oder Tierarten werden dann berücksichtigt, wenn bauliche Eingriffe geplant sind bzw. der Bebauungsplan geändert wird.</p> <p>Die Biotoptypenkartierung wird in dem erforderlichen Umfang vollzogen und dokumentiert und entsprechend in die Bilanzierung eingestellt.</p> <p>Die Flächennutzungsplanung weist nach, dass die geplanten Eingriffe grundsätzlich im Gebiet und soweit erforderlich zusätzlich durch Maßnahmen über den so genannten Kompensationspool des Landkreises kompensiert werden können.</p>
---	---	---

Seite 5	SAMTGEMEINDE LÜCHOW (WENDLAND)	40. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Luckau, OT Steine STELLUNGNAHMEN gemäß § 3 (2) BauGB Stand: Dez. 2008
---------	-----------------------------------	---

<p>9. Die 2.800 m² große Sickermulde im Bereich der vorgesehenen Schutzpflanzung ist als technische Anlage zu werten, in der im Abstand von Jahren der Gesamtbewuchs beseitigt werden muss, um die notwendigen Versickerungsleistungen aufrecht erhalten zu können. Insofern kann dieser Flächenansatz nicht als Kompensationsfläche angerechnet werden. Die Bilanzierung ist diesbezüglich zu ändern, an anderer Stelle Kompensation festzusetzen.</p>	zu 9.	<p>vergl. die Abwägung der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde: (Im Plan und der Begründung werden die Zulässigkeit von Sickeranlagen in den Grünflächen zusätzlich vermerkt und in der Kompensationsberechnung berücksichtigt. Gerade bei der erheblichen Größe der Grünfläche mit geplanten Gruppenbepflanzungen sind sich selbst regenerierende Anlagen umsetzbar, die sich nicht als technische Bauwerke mit Umzäunung und steiler Uferböschung darstellen.)</p>	
<p>10. Weiterhin sehen sowohl die bestehende wie auch die geplante Entsorgung von Abwässern die Ableitung derselben über Grabensysteme letztendlich in den Köhlener Mühlenbach vor. Es ist darauf hinzuweisen, dass sowohl diese Grabensysteme wie auch der Köhlener Mühlenbach Bestandteil des FFH-Gebietes Landgraben-Dummeniederung (Nr. 75) sind und erhebliche Beeinträchtigungen daselbst verboten sind. Ein Planungsansatz sollte unter Beachtung des Schutzstatus sein, nicht nur unvorhersehbare Havarien mit erheblichen nachteiligen Folgen für das Ökosystem Gewässer abzuwenden – wie dies in der Vergangenheit durch Havarin in der Kläranlage der Fa. Vogler mehrfach geschah – sondern zusätzlich einen positiven Entwicklungsaspekt für das System beinhalten. Dies ist z. Zt. noch nicht der Fall.</p>	zu 10.	<p>vergl. die Abwägung zur Stellungnahme der unteren Wasserbehörde.</p>	
<p>11. In diesem Zusammenhang ist das Kapitel „Schutzgut Wasser“ im Umweltbericht des ersten Entwurfes zu erwähnen: Hier wird noch aufgezeigt, dass Reifenabrieb, öl- und kunststoffhaltige Stäube eine potentielle Gefährdung des Grundwassers darstellen – in der Neufassung findet sich dieser berechtigte Hinweis nicht mehr und sollte wieder aufgenommen werden.</p>	zu 11.	<p>Der Hinweis wird nicht in die Begründung aufgenommen. Er ist allenfalls moralisch von Wert aber genehmigungstechnisch ohne Belang. Anderenfalls würden Stellplätze generell nur mit Abscheideanlagen genehmigt werden können.</p>	
<p>12. In der Eingriffsbilanzierung ergeben sich auch in der Tabelle Planung Unklarheiten bei der Nachvollziehbarkeit der Flächen Nr. 24 und 25 – dies ist dadurch bedingt, dass die vorgelegte Karte nicht maßstäblich ist und insofern die Zahlen nicht nachvollzogen werden können. Eine entsprechende Überarbeitung der Tabelle ist erforderlich.</p>	zu 12.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p><u>Als untere Denkmalschutzbehörde:</u> 1. Die Ausweisung der denkmalrechtlichen Gebäude im Flächennutzungsplan in der textlichen Festsetzung sind nicht korrekt, dort wird von einer Gesamtanlage und einer Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, gesprochen. Ausschließlich das Gebäude Nr. 13 unterliegt noch dem Denkmalschutz. Dieses Gebäude war und bleibt weiterhin ein Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). An der Erhaltung des Einzeldenkmals besteht somit aufgrund geschichtlicher, künstlerischer, wissenschaftlicher oder städtebaulicher Bedeutung ein öffentliches Interesse. Im Zuge der Überarbeitung der Denkmalschutzverzeichnisses wurde die Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 NDSchG mit der Hausnummer 4 und 18 und das Einzeldenkmal gem § 3 Abs. 2 NDSchG mit der Hausnummer 7 gestrichen. Somit sind bei weiteren baulichen Planungen in unmittelbarer</p>	zu 1.	<p>Der Planentwurf weist das Gebäude Nr. 13 nachrichtlich als Einzeldenkmal aus - die Begründung formuliert entsprechend.</p>	keine

Seite 6	SAMTGEMEINDE LÜCHOW (WENDLAND)	40. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Luckau, OT Steine STELLUNGNAHMEN gemäß § 3 (2) BauGB Stand: Dez. 2008
---------	-----------------------------------	---

<p>Nachbarschaft zum Baudenkmal oder direkt am Einzeldenkmal die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen, was bedeutet, dass das Erscheinungsbild des Wohnwirtschaftsgebäudes nicht beeinträchtigt werden darf. Auch bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.</p> <p>2. Ich weise darauf hin, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde auftreten können. Das können sein: Holzfunde, die auf Baukonstruktionen schließen lassen, Mauerwerke oder Mauerwerksreste, Gegenstände des häuslichen und außerhäuslichen Gebrauchs, Waffen, Schmuck, Knochen und Skelette, Glas- und Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen - auch geringe Spuren solcher Funde. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nimmt die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg entgegen. Ich bitte um entsprechenden Hinweis.</p> <p><u>Als untere Landesplanungsbehörde:</u> 1. Die Mitteilungen in Ziff. 2.1 der Begründung betreffen den überholten Vorentwurf von 2007, d.h. Flächen, die jetzt direkt außerhalb des Änderungsbereichs liegen. Ich bitte, auf die räumlich einschlägigen Ziele und Grundsätze der Raumordnung einzugehen und die Begründung zu aktualisieren.</p>	zu 2.	Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.	
<p><u>Als Genehmigungsbehörde:</u> Eine Vorprüfung habe ich noch nicht vorgenommen, ich weise jedoch bereits auf folgendes hin:</p> <p>1. Die Begründung enthält Aussagen über geplante Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs. Solange, wie der Geltungsbereich nicht dorthin ausgedehnt wird, sind diese Aussagen rechtlich bedeutungslos.</p>	zu 1.	Die Begründung wird entsprechend korrigiert.	Begründung
<p>2. Die Begründung soll insbesondere die Wertigkeit der einzelnen Belange darstellen und die gegen- und untereinander erfolgte Abwägung nachvollziehbar machen. Die vorgelegte Begründung lässt jedoch öfter den Sachverhalt oder die Wertigkeit der Belange nicht erkennen oder stellt tlw. nur Behauptungen auf, die nicht nachvollziehbar oder im Ergebnis nicht sachgerecht sind. So wird z.B. auf Seite 12 behauptet, die Umnutzung der Wohnhäuser im alten Dorf zum Schlachthof würde keine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnwertes dieser Gebäude darstellen. Eine gründliche Überarbeitung der Begründung ist angezeigt.</p>	zu 1. zu 2.	Die Begründung wird entsprechend geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist allerdings in dieser allgemeinen Form wenig hilfreich. Solange nicht konkret genannt wird, an welcher Stelle der Begründung z.B. die Wertigkeit der Belange nicht hinreichend erkennbar erscheint, kann dem behaupteten Mangel kaum abgeholfen werden. Das zitierte Beispiel lässt erkennen, dass hier offenkundig wieder einmal die Flächennutzungsplanung mit der Wirklichkeit verwechselt wird. Die tatsächliche Umnutzung	Begründung

3. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des derzeitigen Geltungsbereichs weisen voraussichtlich eine Größenordnung auf, dass sie dargestellt werden müssen.

Mit freundlichen Grüßen
I. A.

(Friedrich Schubring)

zu 3.

eines Wohnhauses verändert den Wohnwert unbestreitbar, jedoch ändert sich der Wohnwert des Hauses durch die Änderung des Flächennutzungsplans von der Gemischten Baufläche zu einem Sondergebiet in keiner Weise.

Diese Erwartung wird nicht geteilt, da das Kompensationskonzept derzeit davon ausgeht, dass Maßnahmen, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt werden können, überwiegend über den Kompensationspool des Landkreises abgewickelt werden.

Stellungnahme von Th. Stemke vom 9.10.2008

Einspruch

Steine denn

9.10.2008

Hiemit möchte ich einen Einspruch gegen den Flächennutzungsänderungsplan in Steine erheben.

Da mein Gebäude an dem Gebiet liegt muß ich durch die Änderung befürchten das mein Grundstück entwertet wird.

Da ich das Sondergebiet nicht verhindern kann möchte ich auf folgendes hinweisen und hoffen das dieses in der Entscheidung berücksichtigt wird.

-Es wurde der Schlachthof erst am 17.7.2006 genehmigt. Meine Genehmigung für den Umbau des Saales wurde 1986 bereits genehmigt, dieses wurde bisher in keiner Weise berücksichtigt, es wurden immer wieder kleinere Anbauten gemacht die bis zum 17.7.2006 vorher keiner Genehmigungsverfahren unterzogen wurden, deshalb ist berechtigt das der jetzige Zustand des Schlachthofes vielleicht karnicht so sein dürfte. Nacheinem treffen mit der Samtgemeinde und einem Planer von der Firma Vogler wurde mir auf meine bedenken mit geteilt das sich ja nicht berächtigt wahren und in naher Zukunft auch die Lärmbelästigung abgestellt wird da an meine Seite Kühlräume geplant sind, spätestens dann ist mein Grundstück Wertlos und wer möchte schon auf der Terrasse sitzen und auf 5m hohe Wände sehen.

Deshalb möchte ich beantragen das in den neuen Flächennutzungsplan das Sondergebiet Dorf extra aufgeführt wird mit der Einschränkung das die Bestehenden Gebäude im Dorf nicht abgerissen werden dürfen und das der Parkplatz vor den verladerrampen nicht weiter bebaut werden darf.

Wenn doch das Dorfgebiet als Schlachthof dienen wird ist meine Frage wer für die Wertminderung eigentlich dann aufkommt

Eine Erweiterung des Schlachthofes bedeutet auch das in näherer Zukunft 24 Stunden gearbeitet wird und dann kein Leben an diesem Schlachthof möglich ist. Bisherige Lärmgutachten wurden von mir persönlich bekleidet deshalb kenne ich diese und kenne die Wirklichkeit

Mit freundlichen Grüßen

Im Jahre 1951 wurde die ehemalige Molkerei Steine zu einem Schlachthof umgebaut und expandiert seit dieser Zeit ständig. Ein Sondergebiet Schlachthof wurde bereits mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans an der Westgrenze Ihres Grundstücks dargestellt. Die 16. Änderung des F-Plans wurde mit ihrer Bekanntmachung am 01.10.1993 wirksam. Zeitgleich mit der Änderung des F-Plans wurde ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans und seiner 1. Änderung sind Ihnen bekannt, d.h. auch die dort festgesetzte Möglichkeit des nahen Heranrückens der Schlachthofbebauung an Ihre westliche Grundstücksgrenze.

Die jetzt in Planung befindliche Änderung des Flächennutzungsplans soll eine Erweiterung des Betriebes nach Norden und nach Westen ermöglichen. Für Ihr Grundstück entstehen aus dieser Änderung voraussichtlich keine zusätzlichen Belastungen.

Der Flächennutzungsplan regelt auch nicht das Schicksal von Gebäuden in den ausgewiesenen Bauflächen, d.h. eine Erhaltung der Altsubstanz im Rundling ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans. Diese Dinge können in der Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt werden und sollten in diesem Verfahren von Ihnen bitte erneut vorgetragen werden.

Über die Entwicklung von Grundstückspreisen kann Ihnen die Samtgemeinde keine Auskunft geben.

Seite 9	SAMTGEMEINDE LÜCHOW (WENDLAND)	40. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Luckau, OT Steine STELLUNGNAHMEN gemäß § 3 (2) BauGB Stand: Dez. 2008
---------	-----------------------------------	---

Stellungnahme von P. Bochnig vom 01.10.2008

Stellungnahme zur 40. Änderung des Flächennutzungsplans, Ortsteil Steine

Hiermit beziehe ich Stellung gegen die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans, Ortsteil Steine.


Begründung:

- Neue Flächen werden versiegelt – Steine ist eh schon nur noch ein einziges Betonpflaster
- Alte Bäume sollen unnötigerweise weichen um Tierproduktionsindustrie zu rationalisieren, beides ist klimaschädigend und unzeitgemäß
- Luft-, Wasser- und Bodenbelastung wurden nicht ausreichend geprüft, schon heute ist die Belastung olfaktorisch teilweise extrem grenzüberschreitend (es stinkt zum Himmel ...)
- Verbliebene Anwohner haben nach Änderung einen noch schwereren Stand, das Dorf wird dann endgültig ausgelöscht.
- Durch Abschreibemöglichkeiten des Betreibers infolge der Investition entsteht der Gemeinde Luckau auf Jahre hinaus bei fehlenden Gewerbesteuererträgen ökonomisch ein Schaden (als größter Betrieb vor Ort darf Vogler nicht wieder sein Vermögen mehren ohne deutlich Steuern zu zahlen)
... dieses Argument ist zugegebenermaßen eines von Don Quichote.

Durch diese Änderung des Flächennutzungsplans werden weitere Versiegelungen im Bereich des Schlachthofes vorbereitet. Diese Eingriffe werden nach den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren ausgeglichen, so dass Boden, Wasser, Luft, Natur und Landschaft sowie der Mensch und wichtige Kulturgüter in der Gesamtbilanz keinen Schaden erleiden. Der Umweltbericht zur Begründung des Flächennutzungsplans gibt über die jetzige Situation, die geplanten Eingriffe und die Ausgleichsmaßnahmen Auskunft.

Die Steuergesetzgebung des Landes und des Bundes liegt außerhalb des Einflusses der Samtgemeinde.

Seite 10	SAMTGEMEINDE LÜCHOW (WENDLAND)	40. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Luckau, OT Steine STELLUNGNAHMEN gemäß § 3 (2) BauGB Stand: Dez. 2008
----------	-----------------------------------	---

<p>Stellungnahme der Gemeinde Luckau vom 11.12.2008</p> <p>Der Rat der Gemeinde Luckau (Wendland) hat in seiner Sitzung vom 09.12.2008 nach ausführlichen Informationen durch die Fa. Vogler, deren Planer und der Samtgemeinde Lüchow beschlossen, den Beschluss über die Stellungnahme vom 23.09.2008 wie folgt abzuändern:</p> <p>Die Gemeinde Luckau (Wendland) erklärt sich mit den Inhalten der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes einverstanden.</p> <p>Informativ weise ich aber daraufhin, dass eine eventuell sich anschließende Änderung/Aufstellung des Bebauungsplanes keine Zustimmung der Gemeinde finden wird, wenn sich die dann überplanten Grundstücke nicht im Eigentum des Schlachthofbetreibers befinden.</p> <p>Weiterhin wird die Gemeinde auf ein Zufahrtsverbot zum Betriebsgelände, einschließlich Parkplätze, aus Richtung Mammoißel bestehen. Es wird auch die Erstellung verschiedener qualifizierter Gutachten, z.B. Schallgutachten, Geruchsgutachten, gefordert werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Kiekhäfer (Bürgermeister)</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
--	--	--	--