

Seite 1	SAMTGEMEINDE LÜCHOW (WENDLAND)	40. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Luckau, OT Steine STELLUNGNAHMEN gemäß § 4 (1) BauGB
---------	-----------------------------------	---

Landkreis Lüchow-Dannenberg vom 14.08.2007	Zu Pkt.	ABWÄGUNG / BESCHLUSSVORSCHLAG	Veranlassung
<b>Hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB</b>			
<p>1. Die Planung berührt unmittelbar Ziele der Raumordnung und widerspricht diesen in nachfolgenden Bereichen:</p> <p>a) Die geplanten Ziele des Entwurfs zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen - Teil II, Landtags-Drucksache 15/3890, werden direkt berührt. In Ziff. 3.1.3.02 ist festgelegt, dass in den Vorranggebieten Natura 2000 raumbedeutsame Planung - um die handelt es sich hier - nur unter den Voraussetzungen des § 34 c des NNatG zulässig sind.</p> <p>Das festgesetzte Vorranggebiet Natura 2000 überlagert im Norden Teile des Sondergebietes und der privaten Grünfläche (vgl. <u>Anlage</u>, waagerechte Schraffur).</p> <p>b) Das RROP 2004 des Landkreises Lüchow-Dannenberg überlagert im Nordosten gleichfalls Teile des Baugebietes und der Grünfläche mit einem Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung (vgl. Anlage, Grauton). Bauleitplanungen haben gem. Ziff. 1.8.04 des RROP 2004 <u>in</u>, <u>sowie in der näheren Umgebung</u> von Vorranggebieten das jeweilige Schutzgut zu beachten.</p> <p>Die Begründung enthält weder zu a) die nach § 34 c NNatG erforderlich Verträglichkeitsuntersuchung - wobei sie diese in dem o.a. Bereich den Nachweis der Verträglichkeit voraussichtlich nicht erbringen kann - noch weist sie zu b) für die nähere Umgebung und das Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung die Übereinstimmung mit den festgesetzten Schutzziele nach.</p>	zu 1.	Die Planung wird auf Flächen außerhalb des Natura 2000 Gebietes zurückgenommen.	
<p>2. Hinweis: Auf Seite 3 der Begründung, wird unter Ziff. 2.1 Abs. 2 ausgeführt, dass nördlich ein Vorranggebiet für Natur u. Landschaft festgesetzt ist. Dies ist nicht richtig. Vielmehr handelt es sich um ein Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung, in welchem - weiter nördlich - Vorranggebiete für Natur u. Landschaft liegen, diese zugleich Waldgebiet mit wichtigen Schutzfunktionen.</p>	zu 2.	Das Plangebiet wird nach Süden zurückgenommen.	
<p>3. Die Angaben zum Vorhaben und seinen Auswirkungen sind in der Begründung nicht konkret, weil die räumliche Ausgestaltung noch nicht bestimmbar sei.</p> <p>Andererseits nennt der Umweltbericht bereits die angedachten Eingriffe u.a. in die Flurstücke 18/4 und 15/4. Die Begründung und der Umweltbericht sind</p>	zu 3	Das Vorhaben wird näher dargelegt werden. Die Begründung und der Umweltbericht werden ergänzt und aufeinander abgestimmt.	

Seite 2	SAMTGEMEINDE LÜCHOW (WENDLAND)	40. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Luckau, OT Steine STELLUNGNAHMEN gemäß § 4 (1) BauGB
---------	-----------------------------------	---

<p>somit widersprüchlich, sie gehen zumindest von unterschiedlichen Planungsständen aus, die ich bitte anzugleichen. Ansonsten können Zweifel an einer gerechten Abwägung aufkommen. Zum Teil werden widersprüchliche Angaben getätigt, vgl. hierzu in der Begründung S. 4 Abs. 2 mit den Angaben zum Umweltbericht auf S. 6 zu 5.2.1.</p> <p><b>4.</b> Das Sondergebiet Schlachthof ist entlang der Landesstraße einzugrünen. Eine Grünfläche, Schutzpflanzung, ist entlang der L 261 darzustellen. Denn im Unterschied zu den vorhandenen Gebäuden werden die gewerblich/industriellen Anlagen das Orts- und Landschaftsbild sonst erheblich beeinträchtigen. Ich verweise auf § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB</p> <p><b>5.</b> Die <u>städtebauliche</u> Anforderlichkeit, mit gewerblichen Schlachthofanlagen das mitten im "Dorf" gelegene Baudenkmal vollkommen einzuschließen, wird nicht dargelegt. Bisher umgeben traditionell gestaltete Gebäude den Baudenkmalbereich - ohne ihn zu beeinträchtigen- , sodass in der direkten Umgebung <u>bisher noch keine gestalterische Vorbelastung</u> vorhanden ist. Der entgegengesetzten Behauptung in der Begründung widerspreche ich. Der Abbruch der Gebäude in der Umgebung und das direkte Heranrücken industrieller Schlachthofanlagen wird voraussichtlich zu einer starken Beeinträchtigung führen. Der Nachweis, dass die Planung erforderlich und gem. § 8 NDSchG das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen wird, ist bisher auch in Ansätzen nicht erbracht.</p> <p>Daneben ist auch nicht erkennbar, dass ein Sondergebiet Schlachthof eine "anzustrebende Nutzung" ist, die die Erhaltung der Baudenkmale auf Dauer gewährleistet, vgl. § 9 NDSchG. Ich rege an, als Ensemble-Schutz ein gesondertes SO-Schlachthof auszuweisen - solange, wie das Baudenkmal vorhanden ist. Diesem Gebiet sind für die nachfolgende Bebauungsplanung die Grundzüge gestalterischer Anforderungen vorzugeben.</p> <p><b>6.</b> Die Begründung fordert in Ziff. 3.2 eine zweite Zufahrt im Osten des Sondergebietes, wobei die genaue Lage offen bleibt. Ich verweise auf das Ziel der Raumordnung 3.6.3.05 RROP 2004. Deshalb sowie wegen der kurvigen Ausformung der L 261 darf die neue Zufahrt nicht über die Einmündung der von Süden kommenden Gemeindestraße weiter nach Osten hinausgehen.</p> <p><b>7a.</b> Die vorliegende, geplante Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft vor: Die Änderung des Rundlings Steine von einem Mischgebiet in ein Sondergebiet Schlachthof gemäß Plandarstellung beinhaltet letztlich die Umwandlung</p>	<p>zu 4.</p> <p>zu 5.</p> <p>zu 6.</p> <p>zu 7a</p>	<p>Das geplante Sondergebiet wird zukünftig nicht nach Osten erweitert, damit entfällt eine zusätzliche Eingrünung.</p> <p>Das städtebauliche Erfordernis wird dargelegt.</p> <p>Es wird überprüft, welche Gebäude tatsächlich unter Denkmalschutz stehen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da das Erfordernis nicht erkennbar ist.</p> <p>Die Zufahrt entfällt aufgrund der Reduzierung des geplanten Sondergebietes.</p> <p>Es handelt sich um einen bebauten Bereich mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan bereitet zwar eine andere Nutzung nicht</p>
--	---	---

Seite 3	SAMTGEMEINDE LÜCHOW (WENDLAND)	40. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Luckau, OT Steine STELLUNGNAHMEN gemäß § 4 (1) BauGB
---------	-----------------------------------	---

<p>der historischen Siedlung mit alten Fachwerkhäusern und Gärten mit altem Baumbestand zugunsten eines modernen Betriebshofes mit Zweckgebäuden und Nebenanlagen (excl. Baudenkmal).</p> <p>Diese Planung widerspricht dem Grundsatz des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 2.13 NNatG. Auswirkungen dieses Planungsaspektes sind neben einer erhöhten Versiegelungsrate und dem direkten Verlust entsprechender Biotoptypen durch Beseitigung und Überbauung auch massive, erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes. Alter Baumbestand aber auch alte Wohnhäuser, Scheunen und Schuppen dienen einer dorftypischen Fauna als Lebensraum, hierunter auch besonders und streng geschützte Arten wie Fledermäuse, Eulenvögel, Schwalben u. a. Brutvögel, Hornissen u. a. m.</p> <p>Sowohl die Begründung wie auch der „Umweltbericht“ weisen hierzu die gem. § 2 a BauGB erforderlichen Bestandsaufnahmen, Beschreibungen, Bewertungen und Darstellungen <u>nicht</u> auf. Eine Abwägung kann deshalb noch nicht erfolgt sein.</p> <p><b>7b.</b> Die Änderung der z. Zt. als Schutzpflanzung festgelegten privaten Grünflächen zum Sondergebiet Schlachthof betrifft verschiedene Biotoptypen, die auch anderen Rechtsnormen unterliegen.</p> <p>Auf den Parzellen 18/4 insgesamt und 15/4 tlw. befindet sich Wald i. S. des NWaldLG. Zum Teil handelt es sich um Fichtenforst mit angesamtem Laubholzanteil, z. T. um einen Eichen-/Hainbuchenmischwald (WCA), einem Lebensraumtyp der FFH-Richtlinie (LRT 9160). Dieser Bereich ist nach Rücksprache mit dem NLWKN gemäß Darstellung in der Anlage insgesamt Bestandteil des FFH-Gebiets 75 Landgraben-/Dummeniederung. Insofern ist die Verträglichkeit der Planung zu prüfen und in der Begründung darzulegen.</p> <p>Da die Vorflut im FFH-Gebiet endet, dessen Schutzgut folglich berührt, ist für das Schutzgut Wasser eine konzeptionelle Lösung zur Oberflächenwasserbewirtschaftung erforderlich.</p> <p><b>7c.</b> Zwar ersetzt eine sachgerechte Abwägung und darauf aufbauende Festsetzung in einem Bebauungsplan gem. § 8 (2) 1 NWaldLG eine sonst erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung gem. § 8 (1) NWaldLG, allerdings ist das hierfür vorgesehene Prüf- und Abwägungsverfahren gem. § 8 Abs. 5-7 vorzunehmen und darzulegen.</p> <p>Bereits zum Waldbestand und seiner Wertigkeiten fehlen in der Begründung wie im Umweltbericht entsprechend präzise Aussagen, sodass dieser grundlegende Teil der Abwägung bisher nicht stattfand. Besonders gravierend ist in</p>		<p>aber eine höhere Versiegelung vor.</p> <p>Ein Erfordernis derartiger Untersuchungen wird derzeit nicht gesehen.</p> <p>zu 7b. Das Plangebiet wird nach Süden zurückgenommen, so dass die geschützten Flächen des FFH-Gebietes nicht mehr überplant werden.</p> <p>Die Oberflächenwasserbewirtschaftung wird in ihren Grundzügen dargelegt werden.</p> <p>zu 7c. Das Waldgebiet wird in der weiteren Planung nicht berührt.</p>	
--	--	---	--

Seite 4	SAMTGEMEINDE LÜCHOW (WENDLAND)	40. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Luckau, OT Steine STELLUNGNAHMEN gemäß § 4 (1) BauGB
---------	-----------------------------------	---

<p>diesem Zusammenhang, dass der städtebaulich erforderliche, räumlich konkrete Bedarf zur Umwandlung des Waldes nicht nachvollziehbar vorliegt bzw. abzusehen ist. Denn die Begründung führt hierzu aus: „Die Entscheidung für die räumliche Ausgestaltung der zukünftigen Entwicklung, der Anordnung der Betriebsteile auf den zukünftig zur Verfügung stehenden Betriebsflächen sowie der inneren Betriebsabläufe stehen noch aus“ - „da bislang keine detaillierte Betriebsentwicklungsplanung vorliegt, lässt sich derzeit nicht ermesen, ob - und wenn ja, in welchem Umfang - denkmalpflegerische Belange evtl. beeinträchtigt werden könnten.“</p> <p><u>Vor diesem Hintergrund</u> könnte durchaus auch eine Beplanung der westlich oder südlich des Schlachthofes gelegenen Äcker erfolgen, um so hochwertige Biototypen erhalten zu können. Der grundsätzlich vorzuziehenden Vermeidung/Minimierung von Eingriffen würde so entsprochen.</p> <p><b>7d.</b> Hinsichtlich der Funktionen der o. a. Biototypen im betreffenden Bereich für die Fauna erfolgte keine Bestandsaufnahme und Bewertung, <u>obwohl</u> zu Recht „aufgrund der dörflichen Gebäudestruktur und der vielseitigen Biotopstruktur im Plangebiet ein relativ artenreiches Vorkommen von Tierarten der ländlichen Siedlungsbereiche sowie der Laubwaldränder und der feuchten Niederung zu erwarten ist.“ Auch hier fallen in der Begründung die ersten Stufen der Abwägung, die Bestandsaufnahme und Bewertung, aus. So ist eine sachgerechte Abwägung unmöglich, die zu erwartenden artenschutzrechtlichen Belange können nicht berücksichtigt werden.</p> <p><b>7e.</b> Das in der Begründung erwähnte Ersatzamphibienlaichgewässer auf der Parzelle 65 dürfte außerhalb des Geltungsbereiches im FFH-Gebiet zu liegen kommen, die Verträglichkeit eines Gewässerausbaus daselbst ist zu prüfen.</p> <p><b>7f.</b> Die Biototypenkartierung auf der Parzelle 12/2 ist fehlerhaft, für das Dorf fehlt sie insgesamt - es ist auch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Luckau zu beachten!</p> <p><b>8.</b> Der bisher als „Grünfläche-Schutzpflanzung“ unmittelbar nördlich der derzeitigen Rundlingszufahrt dargestellte Bereich wird bis auf einen Randstreifen als SO-Gebiet dargestellt. Aus der Begründung geht hervor, das auch das darin in einem Erlenbruch befindliche Gewässer beseitigt und die Fläche ggf. bebaut werden soll.</p> <p>Die Beseitigung des Gewässers bedarf gem. § 119 NWG der Planfeststellung. Eine Prognose über das Entscheidungsergebnis ist mir aufgrund der vorgelegten Planung nicht möglich, da die Planung keine konkreten Belange darlegt,</p>	<p>zu 7d.</p> <p>zu 7e.</p> <p>zu 7f.</p>	<p>vergl. Abwägung zu 7a.</p> <p>Die Erwähnung dieses Ersatzlaichgewässers wird verzichtet.</p> <p>Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wird das Erfordernis einer Kartierung für das Dorf und die Berücksichtigung der Baumschutzsatzung nicht gesehen.</p>
---	---	--

Seite 5	SAMTGEMEINDE LÜCHOW (WENDLAND)	40. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Luckau, OT Steine STELLUNGNAHMEN gemäß § 4 (1) BauGB
---------	-----------------------------------	---

die eine Beseitigung des tlw. noch im Natura-2000-Gebiet gelegenen Gewässers erfordern.  
Es sollen „dringende Erfordernisse u.a. zur Betriebserweiterung“ bestehen. Dafür werden die „erforderlichen Flächen“ bereitgestellt. Allerdings steht die „Entscheidung für die räumliche Ausgestaltung der zukünftigen Entwicklung, der Anordnung der Betriebsteile auf den zukünftig zur Verfügung stehenden Betriebsflächen sowie der inneren Betriebsabläufe“ noch aus (Ziff. 3. Erl.B.). Andererseits bedeutet die Vergrößerung der Betriebsflächen „nicht zwingend eine Erhöhung des Produktumsatzes“.  
Nach Ziff. 5.2.4 könne die Erweiterung auch nach Westen erfolgen, was jedoch wegen des „linearen Produktionsablaufes Mehrkosten nach sich zieht“.

Diese allgemeinen Äußerungen stellen keine Abwägung dar.

Über das offensichtlich ebenfalls zur Beseitigung vorgesehene, in der Planunterlage und in der Biotopkartierung nicht dargestellte Gewässer auf dem östlichsten Flurstück liegen hier keine Kenntnisse vor.

Die bisherige Niederschlagsentwässerung des östlichen Bereichs durch - bisher nicht genehmigte- Einleitung in das Gewässer soll künftig notwendigerweise anders erfolgen. Es wird eine „flächige Verrieselung“ angedacht, die „im Zusammenhang mit der Neuanlage von Stillgewässern am nördlichen Ortsrand stehen kann.“

Für die Herstellung eines neuen Gewässers im nördlich anschließenden Außenbereich (Natura 2000-Gebiet) gelten zunächst ebenfalls die vorstehenden Hinweise zum Verfahren mit dem ihm immanenten wasserwirtschaftlichen Ermessen.

Einer flächigen Verrieselung ist trotz Vorreinigung (von bestimmten Stoffen) ein höheres Schadensrisiko immanent, besonders im Falle von Havarien, z.B. auch kontaminiertes Löschwasser. Angesichts des in Rede stehenden Betriebes wird eine solche Lösung voraussichtlich nicht in Betracht kommen.

9. Die Entwässerungsanlagen sind funktionaler Bestandteil der Hauptanlage und damit notwendiger Teil des Sondergebietes. Die Begründung lässt offen, wo genau und in welcher Größenordnung die Anlage/n geplant sind. Eine Verweisung auf den Außenbereich, ohne entsprechende Darstellung, widerspricht deshalb dem Gebot der Konfliktbewältigung. Wenn die notwendigen Flächen nicht im Sondergebiet liegen sollen, sind zumindest die Flächen als zugehörige "Flächen für die Abwasserbeseitigung" darzustellen.

Nach Abarbeitung der von mir vorgebrachten Anregungen und Bedenken durch Sie, rege ich eine Besprechung in Form einer Antragskonferenz in meinem Hause an, um bei ggf. noch verbleibenden Konflikten Lösungswege zu erörtern.

zu 8. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Der östliche Bereich wird aus dem Plangebiet herausgenommen.

zu 9. Die Problemstellung wird in einem Gespräch mit dem Landkreis und dem Investor erörtert werden.

Seite 6	SAMTGEMEINDE LÜCHOW (WENDLAND)	40. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Luckau, OT Steine STELLUNGNAHMEN gemäß § 4 (1) BauGB
---------	-----------------------------------	---

<p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>I. A.</p> <p>(J a a p)</p>			
--	--	--	--