

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
1	Als Behörde nehme ich wie folgt Stellung: Zur Übersichtlichkeit und Handhabbarkeit ist der Geltungsbereich, das Gewerbegebiet westlich der Planstraße, insgesamt (mit Baumerhaltungs- und Pflanzstreifen) zu erfassen. Die jetzige Form ist für meine untere Bauaufsicht und für den Bürger nicht praktikabel. Es ist nicht nachvollziehbar, warum der Randstreifen weggelassen wurde.	1	Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Änderung und nicht um eine Neufassung. Aus diesem Grunde ist der Geltungsbereich so gefasst, dass innerhalb des Plangebietes ausschließlich der Bereich liegt, in dem Änderungen vorgenommen werden. Da der Geltungsbereich klar abgegrenzt wurde, ist die Nachvollziehbarkeit möglich.
2	Ich bitte um redaktionelle Änderung der Begründung im 3. Absatz der Seite 2 in: Die zeichnerische Darstellung ... „legt für das Plangebiet keine Ziele oder Grundsätze der Raumordnung fest.“	2	Die Begründung wird entsprechend geändert.
3	Ich mache darauf aufmerksam, dass das angrenzende Sondergebiet „Wohnneinrichtungszentrum“ im Ursprungsbebauungsplan von seinem eigenen Schutzgrad mit den Werten eines Mischgebietes festgesetzt ist. Da Sie das Sondergebiet in die Änderung nicht einbezogen haben, gehe ich davon aus, dass Sie hieran festhalten wollen. Die Einhaltung der entsprechenden Grenzwerte sollte gemäß Ziff. 4 weitestgehend in diesem Bauleitplanverfahren prognostiziert werden.	3	Innerhalb des Sondergebietes „Wohnneinrichtungszentrum“ ist der Störungsgrad mit den Werten eines Mischgebietes festgesetzt. Dies bedeutet, dass von dem Sondergebiet Emissionen ausgehen können, die diesen Störungsgrad nicht überschreiten. Der Schutzanspruch des Sondergebietes selber ist in der Begründung nicht beschrieben. Es kann davon ausgegangen werden, dass er mit dem eines Gewerbegebietes vergleichbar ist, da innerhalb des Sondergebietes das Wohnen auch nicht ausnahmsweise zulässig ist. Generell kann davon ausgegangen werden, dass Biogasanlagen sogar in einem Mischgebiet zulässig sind, wenn sie einen Abstand von ca. 100 m zu der nächstgelegenen Wohnbebauung einhalten können. Aus diesem Grund ist das gesamte westliche eingeschränkte Gewerbegebiet in den Geltungsbereich einbezogen worden. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
4	Ausnahmsweise sollen Anlagen und Betriebe, die verfahrensbedingt die Ableitung geruchsintensiver Abluft benötigen, zulässig sein, sofern durch Gutachten nachgewiesen werden kann, dass von der Anlage im Einzelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz durch Gerüche an den Immissionspunkten zu erwarten sind. Mit dieser Regelung wird der Ausnahmebestand auf die Genehmigungsebene verschoben. Ich empfehle die Umweltauswirkungen infolge der Planänderung (Zulassung Biogasanlage) insbesondere im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1, 7 c und e BauGB im Planänderungsverfahren zu beschreiben und abzuwägen. Beispielsweise müssen unmittelbare Nachbarn und Nachbarn aus dem nahegelegenen WA Gebiet (real vorhanden WR-Gebiet) die Möglichkeit erhalten, im Rahmen des Planänderungsverfahrens auf sie einwirkende Immissionen zu erkennen und sich zu äußern. Gemäß Rd. Nr. 27 zu § 31 Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg sind bei der Festsetzung von Ausnahmen im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 5 und 6 die Belange der Nachbarn zu berücksichtigen und gerecht abzuwägen. Die Nachbarbelange (Nachbarschutz) sind somit auf der Planungsebene hinreichend zu berücksichtigen, so dass sich der Nachbar auf die Erteilung von Ausnahmen grundsätzlich einstellen kann. Ich mache darauf aufmerksam, dass auch bei sorgsamster Bedienung einer Biogasanlage ganzjährig eine Geruchsgrundlast vorhanden ist. Die lagernde Biomasse muss abgedeckt und den Fermentern zugeführt werden, wobei i.d.R. zwei Mal täglich erhebliche Geruchsstoffe freigesetzt werden. Daher empfehle ich von der Zulassung von Biogasanlagen im Rahmen der Ausnahmeregelung, durch Nachweis des Nichtvorliegens umweltschädlicher Auswirkungen, Abstand zu nehmen.	4	Die Ausnahmeregelung bleibt Bestandteil der Änderung des Bebauungsplans Am Kreuzweg. Gerade mit der Festlegung des Nachweises durch Gutachten, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche bei den benachbarten Nutzungen entstehen dürfen, ist auf die Nachbarbelange eingegangen. Die Nachbarn können also davon ausgehen, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Werte der TA Luft auch eingehalten werden. Da mit der Bauleitplanung keine Anlagenplanung verbunden ist und derzeit noch gar nicht absehbar ist, ob die Errichtung einer Biogasanlage überhaupt realisiert wird, kann nicht auf eine konkrete Emissionslage eingegangen werden. Vorgegeben wird lediglich die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Werte. Sie sind bei der Realisierung von Vorhaben verbindlich einzuhalten. Der Nachbarschutz wird daher in der verbindlichen Bauleitplanung hinreichend berücksichtigt. Wie bereits verdeutlicht, ist die Errichtung einer Biogasanlage sogar in Mischgebieten zulässig. Der Regelabstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung von ca. 100 m kann sogar unterschritten werden, wenn die Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird. Genau dies wird in der Ausnahmeregelung festgelegt. Die Verträglichkeit der geplanten Anlagen mit den Nachbarnutzungen muss nachgewiesen werden, sonst sind die Anlagen unzulässig. Über konkrete Baulichkeiten, wie die Lage der Fermenter, die Lagerung von Biomasse außerhalb oder innerhalb von Gebäuden oder Ähnliches, wird nicht in der Bauleitplanung entschieden, sondern auf der Ebene der Zulassungs- und Genehmigungsverfahren.

Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
5	Die Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs ist fehlerhaft. In der Tabelle 1 auf Seite 8 ist der Flächenwert der 235 qm großen Grünanlage mit 938 Punkten angegeben, obwohl die Grünanlage nur den Wertfaktor 1,0 hat. Richtig wäre 235 Punkte (235 x 1 = 235). Es fehlen mithin 703 Punkte (938 – 235 = 703) um den Kompensationsbedarf zu decken. Die fehlende Kompensation ist noch nachzuweisen z.B. durch die Vergrößerung der Obstwiese um 703 qm und Anpflanzung weiterer sieben Obstbäume.	5	Die Bilanzierung wird entsprechend korrigiert und der Nachweis der Kompensation erbracht.

Stellungnahmen gem. § 4 (2) / 3 (2) BauGB

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
1	Als Behörde nehme ich gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung: In der Begründung bitte ich den letzten Satz der Ziff. 2 so zu ändern, dass die Planung den Grundsätzen der Raumordnung entspricht. Das RROP legt hier keine Ziele fest.	1	Die Begründung wird entsprechend geändert.
2	Das angrenzende Sondergebiet "Wohneinrichtungszentrum" ist im Ursprungsbebauungsplan von seinem eigenen Schutzgrad mit den Werten eines Mischgebietes festgesetzt. Da Sie das Sondergebiet in die Änderung nicht einbeziehen, können Sie nicht durch die Begründung der außerhalb des Sondergebietes liegenden Planänderung den Schutzgrad auf ein Gewerbegebiet herabstufen. Die Begründung im 3. Absatz auf Seite 4 ist abzuändern.	2	Innerhalb des Sondergebietes „Wohneinrichtungszentrum“ ist der Störungsgrad mit den Werten eines Mischgebietes festgesetzt. Dies bedeutet, dass von dem Sondergebiet Emissionen ausgehen können, die diesen Störungsgrad nicht überschreiten. Der Schutzanspruch des Sondergebietes selber ist in der Begründung nicht beschrieben. Unterschieden werden muss aber zwischen dem für angrenzende Nutzungen wichtigen Störungsgrad, der die Emissionen eines Sondergebietes beschreibt, und der Schutzwürdigkeit des Sondergebietes selber, der die Immissionen innerhalb des Gebietes berücksichtigt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan legt den Störungsgrad fest. Die Schutzwürdigkeit des Sondergebietes ist nicht dargelegt. Der derzeitige Zustand lässt sich mit der Schutzwürdigkeit vergleichen, die innerhalb eines Gewerbegebietes besteht. Die Begründung legt dies entsprechend dar.
3	Ich mache erneut darauf aufmerksam, dass das östlich der B 248 liegende Allgemeine Wohngebiet bislang nur mit Wohngebäuden bebaut ist. Da die verwirklichte Nutzung wesentlich von der festgesetzten Nutzung abweicht, ist vom Schutzgrad eines Reinen Wohngebietes auszugehen. Ich bitte um entsprechende Klarstellung in der Begründung (4. Abs. auf S. 4 der Ziff. 3 und Ziffer 5.2.3.1.)	3	Der rechtsverbindliche Bebauungsplan legt die angrenzenden Wohngebiete als allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Von diesem Schutzgrad wird daher weiterhin ausgegangen.

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
4	Ich weise daraufhin, dass gemäß Ursprungsfestsetzung die (fensterlosen) Außenwände einer ggf. beantragten Biogasanlage (auch Fermenter) mit 1 Pflanze je 2 m Wandlänge zu beranken und mind. 10 % ihrer Dachflächen mit einer Dachbegrünung zu versehen wären. Eine Anpassung der Festsetzung wäre sinnvoll.	4	Die Festsetzung wird auf die Begrünung von Gebäuden, wie sie in der Nds. Bauordnung definiert sind, beschränkt.
5	Vor dem Hintergrund der Einrichtung einer potentiellen Biogasanlage möchte ich darauf aufmerksam machen, dass die Lager/ Siloflächen anrechenbare Hauptanlagen sind. Dies ist bei der Bemessung der GRZ zu berücksichtigen.	5	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im anschließenden Zulassungs- und Genehmigungsverfahren ist dies zu berücksichtigen.
6	Wegen grundsätzlicher Bedenken verweise ich nochmals auf Ziff. 4 meiner Stellungnahme vom 19.10.2005.	6	Siehe Abwägung / Beschlussvorschlag zu Ziff. 4 der Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB.

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: STAATL. GEWERBEAUFSICHTSAMT LÜNEBURG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
1	Die beabsichtigten Planungen habe ich zur Kenntnis genommen. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind entsprechend der geltenden Festsetzungen pro Betriebsgrundstück 2 Wohnungen zulässig. Dies hat zur Folge, dass im direkten Nahbereich zum Standort der Biogasanlagen Wohnnutzung zulässig ist. In diesem Nahbereich sind ohne erhebliche, über den Stand der Technik hinausgehende Geruchsminderungsmaßnahmen die Immissionswerte für ein Gewerbegebiet nicht einhaltbar, da um die Biogasanlagen ein Platzgeruch vorhanden ist, der deutlich über den Immissionsgrenzwerten auch für Gewerbegebiete liegt. Dies ist unproblematisch, wenn sich die Biogasanlage im Außenbereich befindet oder in einem Vorhaben bezogenen Bebauungsplan, der zur nächsten Wohnnutzung einen entsprechenden Abstand aufweist. Hier muss davon ausgegangen werden, dass sich die nächstgelegene Wohnnutzung in 3 m Entfernung zur Grundstücksgrenze befindet.	1	Die Änderung des Bebauungsplans legt in der Ausnahme fest, dass eine Verträglichkeit der geplanten Anlagen mit den Nachbarnutzungen gutachterlich nachgewiesen werden muss, sonst sind die Anlagen unzulässig. Gerade auch mit der bestehenden Nachbarnutzung des Wohneinrichtungszentrums ist es notwendig, Platzgerüche zu vermeiden. Dennoch kann es wirtschaftlich interessant bleiben, eine Biogasanlage zu errichten, die aufgrund der zulässigen Nachbarnutzungen über den Stand der Technik hinausgehende Geruchsminderungsmaßnahmen vorweisen muss, da die Nutzung der anfallenden Wärme für die bestehenden Gebäude geplant ist. Auf der Ebene der Zulassungs- und Genehmigungsverfahren wird entschieden, wie die Baulichkeiten für eine Biogasanlage konkret ausgestaltet werden müssen.

