

STADT LÜCHOW (WENDLAND)	BEBAUUNGSPLAN GÜSTNEITZ, OT SEERAU IN DER LUCIE	SEITE 1
	Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB	

Rd.-Nr.	Stellungnahme von:	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG		
1	Als Behörde nehme ich zum Bebauungsplan Güstneitz wie folgt Stellung: Die externe Ausgleichsfläche/ private Grünfläche als Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen bitte ich hinreichend mit der Angabe der Flurstücksbezeichnung (Gemarkung Rehbeck, Flur 1, Flurstück 24/3) zu bestimmen und in die textliche Festsetzung Nr. 5 aufzunehmen.	1	Die genaue Bezeichnung wird in die Planzeichnung aufgenommen.
2	Auf Seite 6 der Begründung Ziff. 3.2.2. bitte ich die Bezeichnung des EU- Vogelschutzgebietes von Nr. V 2: Lucie und Landwehr auf Nr. V 21 zu ändern.	2	Die Begründung wird entsprechend geändert.
3	Auf der externen Ausgleichsfläche, M 1: 2000, bitte ich noch das Planzeichen "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von ..." für die dort vorgesehene Schlehenhecke mit Stieleichen festzusetzen, vgl. textl. Festsetzung Nr. 5.	3	Das Planzeichen wird ergänzt.
4	Das Sondergebiet Gemüse und Gewürzverarbeitung lässt gem. Abs. 2 Nr. 3 Wohnhäuser für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ... zu. Da sich im Betriebsgebäude Hs.-Nr. 30 eine weitere Wohnung für das Aufsichtspersonal befindet, sollte auch diese in die Zulässigkeit miteinbezogen werden.	4	Die Zulässigkeit wird um Wohnungen zusätzlich ergänzt.
5	Es fehlen Aussagen/ Angaben über die Löschwasserversorgung.	5	Die Begründung wird um Aussagen zur Löschwasserversorgung ergänzt.
6	Der Aussage in Ziff. 7 der Begründung, wonach es sich bei der nördlichen Zufahrt um eine Betriebszufahrt handelt, widerspreche ich; es handelt sich lediglich um eine ldw. Zufahrt. Die wesentliche Änderung zu einer Betriebszufahrt oder die wesentliche Änderung einer	6	Die Möglichkeit einer zweiten Zufahrt zum Betriebsgelände wird als Ausnahme in die textlichen Festsetzungen aufgenommen: „Ausnahmsweise kann gemäß § 31 (1) BauGB ein zweiter Einfahrtbereich von der K 1 aus zugelassen werden, wenn er wegen der betrieblichen

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
7	Betriebszufahrt bedarf der straßenrechtlichen Zulassung. Ob diese an dieser Stelle erteilt werden kann, ob insbesondere die auf der K 1 erforderliche Haltesichtweite für die nördliche Betriebszufahrt hinter einer auf freier Strecke gelegenen Kuppe (Brücke) gewährleistet ist, konnte nicht abschließend geprüft werden; die grundsätzliche Vollziehbarkeit dieser B-Planfestsetzung wird als Straßenaufsichtsbehörde und als Straßenbaulastträger nicht bestätigt. Es besteht aber Einverständnis, wenn eine nördliche Betriebszufahrt als Ausnahmemöglichkeit nach § 31 (1) BauGB im B-Plan festgesetzt, wird wobei ich darauf hinweise, dass eine Anfahrtsicht von 110 m auf der K1 erforderlich ist; der Pflanzstreifen wäre entsprechend zu reduzieren. Über die Ausnahme ist dann bei der konkreten betrieblichen Veränderung anhand der konkreten betrieblichen Anforderungen zu entscheiden. Für den Pflanzstreifen direkt parallel entlang der K1 gelten die - gegenüber öfftl. Straßen wesentlich reduziert reduzierten- Grenzabstandsvorschriften des NNachbRG. Auch bei Zulassung einer Zufahrt als (späterer) Ausnahme sind die vorstehend genannten Anfahrts-Sichtverhältnisse zu beachten. Ggf. sollte Großgrün zurückgesetzt werden.	7	Anforderungen notwendig und die straßenrechtliche Zulässigkeit gewährleistet ist. Die private Grünfläche, Schutzpflanzung 1, kann in einer Breite von max. 10 m für den Einfahrtbereich unterbrochen werden." Das NNachbRG legt an den Grenzen zu öffentlichen Straßen keine Abstände fest.
8	Ob die Überlagerung einer Baumerhaltungsfestsetzung mit der Festsetzung der Fläche einer freien Strecke einer klassifizierten Straße rechtlich zulässig ist, kann offen bleiben; sie ist auf jeden Fall nicht sinnvoll und nicht erforderlich. Der Straßenbaulastträger einer klassifizierten Straße muss die Freiheit behalten, seine Straßenfläche nach den Erfordernissen ändern zu können. Dazu gehört auch, dass er z.B. im Falle einer abgängigen Fahrbahn die Straßenfläche neu aufteilt, z.B. einen Radweg vorsieht	8	Die Festsetzung zur Erhaltung der Baumallee entlang der K 1 wird aufgehoben.

Rd.-Nr.	Stellungnahme von:	Zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG		
9	etc. also ggf. die Straßenachse verlegt. Auch großräumige Veränderungen, z.B. Verbindung zur Dömitzer Brücke, Ansiedlung von Großbetrieben im Netzerschließungsbereich dieser Kreisstraße usw. können zu Veränderungen in diesem Abschnitt führen. Daher kann es nicht sein, dass die momentane Situation der Straßenflächenaufteilung einer dem überörtlichen Verkehr dienenden Straße durch B-Plan festgeschrieben wird. Ich widerspreche dieser Festsetzung und bitte die Festsetzung aus der Planung zu entfernen. Hinweis: Für den Immissionsschutz ist der GAA Lüneburg zuständig.	9	Das GAA Lüneburg ist ebenfalls im Verfahren beteiligt worden.
10	Sofern eine Einfriedung geplant ist, sollte die Einfriedung des Betriebsgrundstücks bis auf die Fläche entlang der Kreisstraße hinter der Schutzpflanzung errichtet werden, um so das Landschaftsbild nicht unnötig zu belasten. Ein Zaun mit Wildgatterknotengeflecht kann hier von natürlich ausgenommen werden.	10	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Festsetzungen über Einfriedungen sind allerdings nicht im Bebauungsplan enthalten. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN, BEZIRKSSTELLE UELZEN	Zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
1	Aus unserer Sicht sind die Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebes und deren planerische Absicht zu begrüßen. Bezüglich der geplanten externen Ausgleichsmaßnahme empfehlen wir ein Nutzungskonzept für den nicht beanspruchten nördlichen Teil zu entwickeln, da eine rentable landw. Nutzung kaum mehr gegeben sein dürfte. Weitere Anregungen und Bedenken bestehen nicht.	1	Die nördlich der Ausgleichsfläche liegende Fläche ist ein gesondertes Flurstück und hat einen anderen Eigentümer und damit auch eine andere Nutzung.

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
1	Als Behörde nehme ich zu o.a. Planung wie folgt Stellung: Im Umweltbericht, Seite 25 der Begründung, letzter Satz, wird angegeben, dass die Baumallee entlang der K 1 im Bebauungsplan als zu erhalten festgelegt worden sei. Die Festlegung wurde aufgrund meines Hinweises aus der Planung entfernt. Daher ist der Umweltbericht diesbezüglich anzupassen.	1	Die Begründung wird entsprechend geändert.
2	Die Bodenschutzklausel gem. § 1 a Abs. 2 BauGB unterscheidet nicht firmeneigenes Gelände oder Drittgelände, sondern verlangt den sparsamen Umgang grundsätzlich. Die Begründung ist in diesem Zusammenhang daher entbehrlich (siehe S. 6 Abs. 2 letzter Satz u. S. 26 Abs. 4).	2	Die Begründung wird entsprechend geändert.
3	Für die Löschwasserversorgung muss mindestens 1.600 l / min. vorgehalten werden können (S. 24 Abschnitt 9 Abs. 3)	3	Die Begründung wird um diese Aussage zur Löschwasserversorgung ergänzt. Darüber hinaus wird ergänzt, dass im Notfall außerdem dem Lucie – Kanal das erforderliche Löschwasser entnommen werden kann.