

Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB

Rd.-Nr.	Stellungnahme von:	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
1	<p>Als Behörde nehme ich zur 57. Änderung wie folgt Stellung:</p> <p>Die externe Ausgleichsfläche/ private Grünfläche als Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen bitte ich gemäß § 5 Abs. 2 a BauGB der Eingriffsfläche zuzuordnen und in die Legende aufzunehmen.</p>	1	<p>Auf die Zuordnung der externen Ausgleichsfläche wird verzichtet. Der Flächennutzungsplan stellt lediglich die Grundzüge der Planung dar. Sollte sich im anschließenden Bebauungsplanverfahren der aufgrund von detaillierteren Festsetzungen tatsächlich notwendige Ausgleich anders berechnen, müsste die Darstellung des Flächennutzungsplans angepasst werden. Da parallel ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ist die Zuordnung in diesem Verfahren gesichert. Im Flächennutzungsplan ist sie nicht zwingend notwendig</p>
2	<p>Auf Seite 6 der Begründung Ziff. 3.2.2. bitte ich die Bezeichnung des EU-Vogelschutzgebietes von Nr. V 2: Lucie und Landwehr auf <b>Nr. V 21</b> zu ändern.</p>	2	<p>Die Begründung wird entsprechend geändert.</p>
3	<p>Die BauNVO verwendet grundsätzlich den Begriff „<b>Wohnungen</b>“ für Aufsichtspersonal bzw. Betriebsleiter etc“. Ich bitte daher den Begriff „Wohnhäuser“ nicht zu verwenden.</p>	3	<p>In diesem speziellen Fall wurden in dem Sondergebiet bewusst auch Wohnhäuser für Betriebsinhaber und –leiter zugelassen, da im Plangebiet bereits ein Wohnhaus vorhanden ist. Die Zulässigkeit wird um Wohnungen zusätzlich ergänzt.</p>
4	<p>Es fehlen Aussagen / Angaben über die Löschwasserversorgung.</p>	4	<p>Die Begründung wird um Aussagen zur Löschwasserversorgung ergänzt.</p>
5	<p>Hinweis: Für den Immissionsschutz ist das GAA Lüneburg zuständig.</p>	5	<p>Das GAA Lüneburg ist ebenfalls im Verfahren beteiligt worden.</p>

Rd.-Nr.	Stellungnahme von:	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
1	<p><b>LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN, BEZIRKSSTELLE UELZEN</b></p> <p>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.</p> <p>Weitere Anregungen und Bedenken bestehen nicht.</p>	1	<p>Die nördlich der Ausgleichsfläche liegende Fläche ist ein gesondertes Flurstück und hat einen anderen Eigentümer und damit auch eine andere Nutzung.</p>

Rd.-Nr.	Stellungnahme vor:	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
1	<p>Als Behörde nehme ich zur o.a. Planung wie folgt Stellung:</p> <p>Das Sondergebiet Gemüse und Gewürzverarbeitung lässt gemäß der Festsetzung in 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 (siehe korrigierte B-Plan Festsetzung).</p>	1	<p>Die Zulässigkeit innerhalb des Sondergebietes Gemüse und Gewürzverarbeitung wird um Wohnungen für Betriebsinhaber und –leiter ergänzt.</p>
2	<p>Im Umweltbericht Seite 20 wird dargelegt, dass mit Grund und Bodensparsam umgegangen wird, da nur firmeneigenes Gelände in die Planung einbezogen wird. Die Bodenschutzklausel gem. § 1 a Abs. 2 BauGB unterscheidet nicht zwischen firmeneigenen und fremden Flächen. Die Aussage sollte daher anders formuliert oder weggelassen werden.</p>	2	<p>Die Begründung wird wie folgt geändert: „Entsprechend der Bodenschutzklausel gemäß § 1a (2) Baugesetzbuch (BauGB) ist mit Grund und Bodensparsam und schonend umzugehen. Die Flächennutzungsplanänderung verfolgt dieses Ziel, indem lediglich das für künftige Entwicklungen der Fabrik notwendige Gelände in die Planung einbezogen und bauleitplanerisch gefasst wird.“</p>
1	<p>Der Wasser-Verband-Wendland hat gegen das o.g. Bauvorhaben im Rahmen der Entsorgungsleitungen keine Bedenken. Im Bereich Trinkwasser bitten wir sie, beiliegenden Leitungsplan zu beachten.</p>	1	<p>Bei den Leitungen handelt es sich um bestehende Hausanschlussleitungen, die im Flächennutzungsplan nicht gesondert gekennzeichnet werden.</p>

Rd.-Nr.	Stellungnahme von:	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
<p><b>1</b></p> <p>Als Bewohner von Seerau in der Lucie haben wir im Laufe der letzten 5 Jahre zunehmende Geräuschbelastung, vor allem nachts, durch die o.g. Kräutlerfabrik feststellen müssen. Dadurch hat sich langsam der Charakter der Anlage, von einem landwirtschaftlichen Betrieb mit eigener Weiterverarbeitung und tolerabler, phasenweiser Geräusch- und Geruchsbelastung, zu einer Verarbeitungsanlage mit immer häufigeren Lärmemissionen gewandelt.</p> <p>Die nun geplante Änderung des Flächennutzungsplans soll diesen Zustand legalisieren und mit pauschaler Ausbaugenehmigung (2,5 fache Vergrößerung des Geländes, 60 % Versiegelung, 15 m Bauhöhe) einen erheblich ausgeweiteten Betrieb möglich machen. Laut Auskunft des Vertreters der Fa. Steinicke bei der öffentlichen Anhörung ist bei ihren Ausbauplänen mit einem dauerhaften Rund-um-die-Uhr Betrieb zu rechnen. Dazu sollen in den n.ä. 2 Jahren 2 Hallenneubauten inkl. Trocknungsanlagen errichtet werden, weitere können folgen.</p> <p>Angesichts des heutzutage herrschenden Termindrucks durch die Großabnehmer muss unseres Erachtens nach auch nachts mit Vollbetrieb gerechnet werden. Ein Gewerbegebiet dieser Größe mit den entsprechenden Emissionen wäre natürlich im Gewerbegebiet Nord der Stadt Lüchow deutlich besser aufgehoben, zumal der Betrieb sich jetzt mehr und mehr mit der Verarbeitung befasst, das Argument der kurzen Wege von den landwirtschaftlichen Flächen zur Verarbeitung also nicht mehr greift (außerdem ist das Gewerbegebiet Nord nur 2,5 km entfernt). Da die Fa. aber schon knapp 30 Jahre hier ansässig ist und erhebliche Mittel an ihren jetzigen Standort investiert hat, sollte man die Anlage tolerieren, sofern die Ausbaupläne mehr Rücksicht auf die Bewohner von Seerau in der Lucie nehmen.</p> <p>Die in der Planung angedachte Ausdehnung der Anlage nach Norden würde, im Gegensatz zur Planung nach Westen hin, die Lärm- und Sichtbelastung für die Bewohner reduzieren. Das auch hier ange-</p>	<p><b>12 EINWOHNER/INNEN VON SEERAU I.D.L.</b></p>	<p><b>1</b></p>	<p>Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden, die Bestandteil der Begründung ist. Ziel dieser schalltechnischen Untersuchung ist es, unter Beachtung der vorliegenden Planunterlagen, vor Ort gewonnener Messergebnisse sowie typischer Emissionskennwerte, die an den unmittelbar benachbarten schutzwürdigen Gebäuden zu erwartenden Geräuschmissionen zu ermitteln und zu beurteilen. Dies ist für die vorhandene Anlage untersucht worden, für die geplanten Erweiterungen der Fabrik ist jeweils in den nachfolgenden Zulassungs- bzw. Genehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis zu erbringen.</p> <p>In der Begründung ist bereits beschrieben, dass der Störungsgrad und auch der Schutzgrad innerhalb des Plangebietes mit dem eines Gewerbegebietes gleichgesetzt werden. Zulässig sind nicht erheblich belästigende Betriebe und Anlagen. Dennoch muss die Verträglichkeit mit den Nutzungen im südlich gelegenen Dorfgebiet nachgewiesen werden, damit es zu keinen unzumutbaren Belastungen gesunden Arbeitsverhältnissen unterliegen. Die Grenzwerte der TA Lärm und der TA Luft sind daher einzuhalten. Darüber hinaus müssen bei Gerüchen die Werte der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) eingehalten werden. Der Nachweis ist mit entsprechenden Gutachten belegt. Sie sind Bestandteil der Begründung.</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung wurden die an den benachbarten schutzwürdigen Gebäuden zu erwartenden Geräuschmissionen ermittelt und beurteilt. Zugrunde gelegt wurden dabei die derzeitigen Geräuschmissionen am Tage und in der Nacht. Im Tageszeitraum von 6 – 22 Uhr wurden keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm festgestellt. Diese Werte werden sogar um 11 dB(A) unterschritten. Im Nachtzeitraum von 22 – 6 Uhr wurden Überschreitungen der Werte um 1,8 dB(A) bestimmt. Mit einer Minderung der Emissionen der Lüfter um 15 dB(A) lässt sich eine Unterschreitung der Werte an den schutzwürdigen Gebäuden um mindestens 3,4 dB(A) erreichen. Für die Erweiterung der gewerblichen Anlage verbleibt dann diese Differenz zum Immissionsricht-</p>

Rd.-Nr.	Stellungnahme von:	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
2	<p>Stellungnahme von:</p> <p><b>12 EINWOHNER/INNEN VON SEERAU I.D.L.</b></p> <p>führte Argument der kurzen Wege (s.o.) greift zu kurz, da inzwischen hauptsächlich verarbeitet werden soll, der Ackerboden im Übrigen als von geringer Qualität eingestuft ist und Fa. Steinicke umfangreiche Ackerflächen in der näheren Umgebung nutzt.</p> <p>Es ist der Einbau von mehreren Trocknungsanlagen geplant, die durchgängig laufen sollen. Diese sollen zwar besser schalldämmt sein, durch den Dauerbetrieb werden sie aber eine qualitative Verschlechterung der Lärmemissionen darstellen.</p> <p>Vor allem sind in der Planung aber die Lärmbelästigung durch Arbeitsgeräusche (Container ausleeren, rangieren etc.) nicht bzw. nur teilweise berücksichtigt worden.</p> <p>Der geplanten Grünstreifen um die Anlage erfüllt leider keine Schallschutzaufgaben (lt. Anhörung nur psychologische Funktion), Sichtschutz auch nur im Sommerhalbjahr.</p> <p><b>Es sind daher aus unserer Sicht zusätzliche Schallschutzmaßnahmen notwendig:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Konzeption der Anlage als geschlossener Hof, gegebenenfalls schallabsorbierende Maßnahmen an Fassaden und Türen.</li> </ol>	2	wert. Da noch kein konkretes Konzept für die Erweiterung der Gesamtanlage vorliegt, muss der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte im jeweiligen Genehmigungsverfahren erbracht werden.
3	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Ausreichende Verbreiterung des geplanten Grünstreifens, gegebenenfalls Wallaufschüttung (dabei auch Anpflanzung heimischer, immergrüner Pflanzen), damit diese Schall- und Sichtschutzfunktionen erfüllen kann. Dadurch könnten geplante externe Ausgleichsmaßnahmen entfallen.</li> </ol> <p>Angesichts der vermutlich begrenzten Mittel der Fa. Steinicke wäre dabei ein phasenweiser Ausbau der Schutzmaßnahmen denkbar, parallel zu ihrer geplanten Expansion. Dabei sollten die Schutzmaßnahmen Richtung Seerau/Lucie vorrangig angegangen werden.</p> <p>Da viele Bewohner Grundwasserpumpen nutzen, ist Sorge zu tragen, dass es durch den Betrieb zu keiner Grundwasserbelastung kommt.</p>	3	Die genaue Anlagenkonzeption ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung. Hier werden lediglich Flächen bestimmt, in denen die Errichtung baulicher Anlagen zulässig ist.
4		4	Die private Grünfläche, Schutzpflanzung hat im Westen bereits eine Breite von 15 m. Die Sichtschutzfunktion kann damit erfüllt werden, auch ohne standorttypische immergrüne Pflanzen. Um Schallminderungen mit Pflanzstreifen zu erreichen, müsste der Streifen auf ca. 50 m Breite dicht bepflanzt werden. Da die emittierenden Lüftungsanlagen oberhalb der Pflanzungen angebracht sind, ist eine Minderung der Emissionen der Lüfter, wie es im Gutachten beschrieben ist, sinnvoller.
			In den sich anschließenden Genehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass das Grundwasser durch den Betrieb nicht belastet wird.