


Rd.- Nr.	Stellungnahme von: LGLN, Amt für Landentwicklung, Katasteramt Lüchow	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
<p>1</p> <p>2</p>	<p>Zu der mir von Ihnen übermittelten Fachplanung gebe ich folgende Anregungen, Hinweise und Bedenken: <u>Fachdezernat 5.2, Katasteramt Lüchow</u> Aus katasterrechtlicher Sicht gibt es folgende Hinweise: Die nördliche Abgrenzung des F-Planbereichs ist nicht in Übereinstimmung mit dem der zeit aufzustellenden B-Plan dargestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> Bei Verwendung der Geobasisdaten (Kartendarstellungen) der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung bitte ich den Quellenvermerk gem. den Datenschutzbedingungen in jeder Karte/Luftbild anzubringen: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2013  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg Eine Internetpräsentation hat zudem einen deutlich sichtbaren und in angemessener Größe gestalteten Link auf die Homepage des LGLN (www.lgln.niedersachsen.de) zu enthalten. 	<p>1</p> <p>2</p>	<p>Die nördliche Abgrenzung des Flächennutzungsplans nimmt die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans auf und grenzt direkt daran an. Der Bebauungsplan hingegen muss die Abgrenzung der vorhandenen Abgrenzungssatzung bei seinem Geltungsbereich zugrunde legen.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>

Rd.- Nr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
<p>1</p> <p>2</p> <p>3</p> <p>4</p> <p>5</p>	<p>Zur o.a. Planung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Im Kapitel 2. erster Absatz bitte ich Sie, zusätzlich die neben der Hauptverkehrsstraße verlaufende sonstige Eisenbahnstrecke mit Haltepunkt und den südlich des Gebietes verlaufenden Wanderweg von regionaler Bedeutung aufzuführen.</p> <p>2. Der Ortsteil Tarmitz gehört zur Stadt Lüchow (Wendland), jedoch nicht zum Mittelzentrum Lüchow. Aufgrund dessen bitte ich Sie, auf Seite 4 vierter Absatz den Satz „Um ihrer Funktion als Mittelzentrum gerecht zu werden, ...“ zu streichen und den nachfolgenden Satz wie folgt anzupassen „Die geplante gemischte Baufläche liegt innerhalb des Vorranggebietes für Siedlungsentwicklung des Mittelzentrums Lüchow, das an den Ortsteil Tarmitz angrenzt.“</p> <p>3. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt den südlichen Teil von Tarmitz als Dorfgebiet (MD) mit einer GFZ von 0,4 (nicht 0,3) dar.</p> <p>4. Ich bitte in die Begründung aufzunehmen, wie den Erfordernissen des Klimaschutzes gem. § 1 a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen wird. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.</p> <p>5. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung ist erforderlich. Auch auf Ebene des Flächennutzungsplanes hat eine entsprechende Auseinandersetzung zu erfolgen. Der vorliegende Entwurf zeigt korrekter Weise einen Kompensationsbedarf mit einem Flächenwert von 36.009 Werteinheiten auf. Es findet sich allerdings weder im Plan oder in den Erläuterungen eine Festlegung oder einen Hinweis für</p>	<p>1</p> <p>2</p> <p>3</p> <p>4</p> <p>5</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Die Begründung wird wie folgt ergänzt: „Der Klimaschutz wird in der 119. Flächennutzungsplanänderung dahingehend berücksichtigt, dass die Bauflächen eine südliche Ausrichtung der Gebäude ermöglichen, um die Sonnenenergie nutzen zu können. Darüber hinaus wird das im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Industriegebiet in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt, so dass eine Reduzierung der Emissionen ermöglicht wird.“</p> <p>Auf die Aufnahme von Grünstrukturen in die Planzeichnung wird verzichtet. Der Bebauungsplan legt an den südlichen und westlichen Randbereichen eine öffentliche Straßenverkehrsfläche fest, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wäre, wenn an dieser Stelle Schutzpflanzungen dargestellt wären. Die Begründung wird wie folgt ergänzt:</p>

Rd.- Nr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
6	<p>die nachfolgende Bauleitplanung welcher Art die Kompensationsmaßnahme für die geplanten Eingriffstatbestände sein soll, wo sie liegen soll außer, dass hinsichtlich des Punktes Landschaftsbild Anpflanzungen im Plangebiet in den Raum gestellt werden. Dies ist eigentlich unzureichend. Die konzeptionelle Darstellung z.B. von Anpflanzungen am jeweiligen Rand des Plangebietes ist als Grundzug der Planung auch auf der F-Planebene bereits möglich. Anderweitige Kompensationsmaßnahmen sind mind. von der Art her benennbar, z.B: Ansaat von Ackerflächen als extensives Grünland, Anlage eines neuen Flachgewässers usw.. Auch ungefähre Größenordnungen wären hier benennbar. Mindestens diese Aussagen bzw. auch Darstellungen sind als Grundzug der Planung noch beizubringen.</p> <p>Für das nach gelagerte Bebauungsplanverfahren ergeben sich aus dem Flächennutzungsplanentwurf noch zu lösende Fragestellungen wie z.B., ob die zur Verfügung stehenden Freiflächen im Plangebiet in der Lage sein werden das anfallende Wasser zu versickern oder ob z.B. Regenrückhaltebecken erforderlich werden. Es ist die Frage zu betrachten ob die vorhandenen Gräben im Gebiet, ausreichend bemessen sind, um zusätzliches Oberflächenwasser aufzunehmen und, ob diese dann auszubauen sein werden. Hiermit könnten weitere Eingriffe einhergehen.</p> <p>6. Grundsätzliches: <u>6.1 Veranlassung der Planung</u> Übereinstimmende Begründung der Planung ist, dass hinter der für den landwirtschaftlichen Betrieb errichteten Halle die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von LKW-Stellplätzen für den „gewerblichen Betriebsteil“ Brünger geschaffen werden soll. Hinzukommt eine westliche Erschließung vor dem Ortsrand.</p>	6	<p>„Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden in den nach geschalteten Planverfahren durch die Anlage von Gehölzflächen im Gebiet und die Entwicklung von naturnäheren Biotopen (Sukzessionsfläche) auf einer zur Verfügung stehenden landwirtschaftlichen Nutzfläche in der Gemarkung Woltersdorf, Flur 21, Flurstück 8/2 tlw., mit einer Größe von ca. 6.000 m² realisiert werden.“</p> <p>Die Begründung wird wie folgt ergänzt: „Die Entwässerung des Plangebietes kann über den westlichen Graben in den im Norden des Plangebietes bestehenden städtischen Graben erfolgen. Dieses Wasser wird in einen Teich eingeleitet, der das Oberflächenwasser aufnehmen kann.“</p>

Rd.- Nr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
7	<p><u>6.2 Einzelheiten der Planung (B-Plan)</u> Der Geltungsbereich umfasst die 2009 für landwirtschaftliche Zwecke genehmigte Lager- und Maschinenhalle für den landwirtschaftlichen Betrieb Brünger, Freiflächen sowie das Mietwagen- und Taxiunternehmen Mahlke.</p> <p>Nicht erfasst sind ohne Angaben von Gründen wesentliche Betriebsteile, wie Gebäude und Freiflächen im Norden und Osten des Grundstückes Brünger.</p>	7	Der Flächennutzungsplan erfasst alle Bereiche entweder in der wirksamen Darstellung als Dorfgebiet oder in der 119. Änderung als gemischte Baufläche.
8	<p>Festgesetzt wird ein Mischgebiet für zwei Betriebsgrundstücke (Mahlke und Brünger). Die Nutzungsmischung soll durch das benachbarte faktische Dorfgebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO) gewährleistet werden. Wohnhäuser mit Ausnahme der für die Betriebe sind nicht beabsichtigt. Bisher nicht genutzte Flächen stehen der gewerblichen Entwicklung der Betriebe der Familie Brünger zur Verfügung oder sind Schutzpflanzungen.</p> <p><u>6.3 Planungsrechtliche Einschätzung</u> Zur Zeit ist nur eine Einschätzung, aber keine abschließende Beurteilung möglich, ob mit der beabsichtigten Bauleitplanung die gewerblichen Betätigungen der Familie Brünger abgesichert werden können. In allen Einzelheiten ist der Umfang der Tätigkeiten nicht bekannt. Zurückgehend auf eine Bauvoranfrage aus dem Jahre 2010 der Fa. Wendlandkies für 13 LKW-Stellplätze wurde festgestellt, dass für die Nutzung im Außenbereich keine Zulässigkeit auf der Grundlage von § 35 Abs 2 BauGB gegeben ist und von daher ggf. Bauleitplanung erforderlich sei, wenn das Vorhaben überhaupt weiterverfolgt werden solle. Es wurde bereits kritisch auf Schallimmissionen, die Erschließung und den Störgrad für das Dorf hingewiesen. Auf das Schreiben vom 18.08.2010, Az.: 63 BV-10300157.8, von dem die Stadt Lüchow eine Kopie erhalten hat, wird hingewiesen. Die Bauvoranfrage wurde zurückgezogen und die Bauleitplanung begonnen. Gelegentlich wurden Vertreter der Stadt Lüchow</p>	8	Im Südwesten werden noch zusätzliche Flächen in die gemischte Baufläche einbezogen, die nicht zu den beiden Betrieben gehören.

Rd.- Nr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	<p>(Wendland) und Stefan Brünger in Gesprächen darauf hingewiesen, dass hier erhebliche Zweifel bestehen, dass die gewerblichen Betätigungen in einem Mischgebiet verträglich sind, d. h. dass das Wohnen nicht wesentlich gestört wird. Zur Beantwortung dieser Frage, muss zunächst ermittelt werden,</p> <p>a) welche Genehmigungen vorliegen, b) wie sich die gewerblichen Tätigkeiten tatsächlich darstellen, c) welche wirtschaftliche Entwicklung geplant ist.</p> <p><u>Zu a)</u> Für das Mietwagenunternehmen Mahlke liegt eine Baugenehmigung aus dem Jahre 1995 vor, die u.a. 17 PKW-Stellplätze zum Gegenstand hat. Für das Grundstück Brünger liegen nur Genehmigungen für landwirtschaftliche Bauvorhaben vor.</p> <p><u>Zu b)</u> Beim Betrieb Mahlke wird davon ausgegangen, dass keine oder keine umfangreichen Veränderungen seit der Genehmigungserteilung zu verzeichnen sind. Für das Grundstück Tarmitz Nr. 3 gibt es keine Baugenehmigung, die eine gewerbliche Betätigung zum Gegenstand hat. Eine Darstellung findet sich im Internet unter www.agragspeed.de. Danach gehören zur „Agrarspeed Arbeitsgemeinschaft“ drei Unternehmen und zwar</p> <p>Hans Brünger, Landwirtschaft & Agrarservice Brünger & Sohn, Transport & Logistik Stefan Brünger, Wendlandkies, Baustoffe & Technische Dienstleistungen</p>		

Rd.- Nr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
<p>9</p>	<p>Im Internet ist auch das Leistungsspektrum aller Betriebe abgebildet. Signifikant ist der Fuhrpark, dessen Fahrzeuge auch am Standort Tarmitz in einer Werkstatt gewartet und repariert werden. Auch wenn die Zahl der Fahrzeuge nicht bekannt ist und berücksichtigt werden muss, dass es für den Betrieb Wendlandkies in Woltersdorf und Kröte weitere Betriebsstandorte gibt, ist von zahlreichen Fahrten auszugehen. Dass es täglich umfangreiche Verkehrsbewegungen gibt, ist dadurch belegt, dass Störungen durch LKW schon seit langem in Tarmitz ein Thema sind und der B-Plan sich mit dieser Frage auseinandersetzt. Bei einer typisierenden Betrachtung kommt man auch ohne eine Untersuchung der Lärmimmissionen zu dem Ergebnis, dass allein die gewerblichen Betätigungen der Agrarspeed Arbeitsgemeinschaft das unmittelbar benachbarte unbeplante Dorfgebiet mit den unmittelbar benachbarten betriebsfremden Wohnhäusern wesentlich stören. Eine abschließende Beurteilung ist allerdings erst auf der Grundlage einer detaillierten Betriebsbeschreibung mit Darstellung der Betriebsentwicklung möglich. Allerdings ist das Ergebnis vorhersehbar.</p> <p>Warum im Rahmen der Bauleitplanung im übrigen keine Betrachtung der Geräuschemissionen und -immissionen erfolgt, kann nicht nachvollzogen werden. Alle hierfür erforderlichen Parameter sind bekannt bzw. können ermittelt werden. Die Planung wird allein für die gewerblichen Betätigungen Brünger gemacht. Der Betriebsumfang der Fa. Mahlke und der Landwirtschaft Brünger lässt sich einfach feststellen.</p> <p><u>Zu c)</u> Hierzu soll zum jetzigen Zeitpunkt nur der Slogan der Agrarspeed Arbeitsgemeinschaft im Internet zitiert werden: „Dynamisches Wachstum als logisches Resultat nachprüfbarer Qualität“ Dieses Motto wurde in den zurückliegenden Jahren in wirtschaftlicher Sicht erfreulich und eindrucksvoll erfüllt.</p>	<p>9</p>	<p>Ein Gutachten, das die möglichen Emissionen beurteilt, wird erstellt und in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p>

Rd.- Nr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
10	<p><u>6.4 Vorschlag für das weitere Vorgehen</u> Die Sach- und Rechtslage sollte in einem Gespräch mit der Stadt und Samtgemeinde Lüchow (Wendland) und den Vertretern der Agrarspeed Arbeitsgemeinschaft erörtert werden. Wegen der grundsätzlichen Problematik wird die weitere Prüfung im Fachdienst Bauordnung (FD 63) zunächst ausgesetzt.</p>	10	<p>Das Gespräch hat stattgefunden. Das Ergebnis dieses Gespräches ist die Beauftragung einer schalltechnischen Gutachtens.</p>