

Stellungnahmen gemäß § 4 (1) BauGB

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
1	<p>Zur o.a. Planung nehme ich wie folgt Stellung: 1.) Die Darstellung der Erforderlichkeit der Planung ist nicht ausreichend nachgewiesen (s. § 1 Abs. 3 BauGB). Denn die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Weiterhin soll nach § 1a BauGB sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen möglichst gering gehalten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.</p>	1	<p>Die Begründung wird um Aussagen zum Bestand von Baulücken und leer stehenden Gebäuden in Lübbow unter Berücksichtigung des § 1a BauGB ergänzt.</p>
2	<p>2.) Aus der Begründung geht nicht hervor, wie viele Bauflächen durch die Planung bereitgestellt werden. Nach Luftbild wären etwa 10 Bauplätze möglich. Es bleibt unklar inwiefern der Bedarf für eine solche Anzahl von Bauflächen besteht. Nach RROP sollte dieser Bedarf aus der Gemeinde heraus gegeben sein. Der Bedarf sollte valide ermittelt werden, vor allem auf dem Hintergrund des demographischen Wandels und sollte möglichst ein Leerstands- bzw. Baulückenkataster sowie eine Darstellung der Bevölkerungsentwicklung von Lübbow als Basis haben. Darüber hinaus möchte ich hinsichtlich der Ausführungen in der Begründung zum Hauptort darauf hinweisen, dass im F-Plan der SG Lüchow bisher keine Hauptorte festgelegt worden sind.</p>	2	<p>Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass ca. 10 neue Bauplätze innerhalb der südlichen gemischten Baufläche möglich wären. Ein Leerstands- und Baulückenkataster ist derzeit noch nicht vorhanden, es werden Aussagen zum Bestand von Baulücken und leer stehenden Gebäuden in Lübbow in die Begründung aufgenommen.</p>
3	<p>3.) Es sollte auch darauf eingegangen werden, dass durch die Planung das benachbarte Grundzentrum Wustrow nicht beeinträchtigt wird.</p>	3	<p>Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass der Hauptort der Gemeinde Lübbow mit dem Ortsteil Lübbow festgelegt wird. Eine Darstellung von Hauptorten einer Gemeinde ist auf der Grundlage von § 5 BauGB nicht möglich.</p>
4		4	<p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>

Stellungnahmen gemäß § 4 (1) BauGB

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
5	4.) Hinsichtlich der Erschließung über die L 262 wird eine Verlegung der Ortsdurchfahrt in Erwägung gezogen. Dafür wäre ein Antrag beim Landkreis als zuständige Behörde zu stellen. Als Alternative wird eine Ausnahmegenehmigung angeführt. Hier handelt es sich um eine Sondernutzung nach § 20 Abs. 2 NStrG, der entsprechende Begriff sollte verwendet werden.	5	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In die Begründung wird anstelle des Begriffs der Ausnahmegenehmigung der Begriff „Sondernutzung nach § 20 (2) NStrG aufgenommen.
6	5.) Der Begriff „gemischte Baufläche (M)“ ist in der Baunutzungsverordnung nicht definiert. Wenn ein Mischgebiet gemeint ist, müsste eine GRZ von 0,6 angehalten werden, was in der Tabelle 1 (S. 15) eine Versiegelungsmöglichkeit von 20.232 m ² ergäbe und nicht nur für 13.496 m ² . In diesem Fall wäre die zu erbringende Kompensation deutlich höher, was aufzuklären ist.	6	§ 1 (1) BauNVO lässt eine Darstellung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) zu. Die Annahme einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich aus der geplanten städtebaulichen Struktur des Gebietes mit Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken. In der Begründung ist bereits aufgenommen, dass eine detaillierte Aufstellung des Kompensationsumfanges und geeigneter Kompensationsmaßnahmen in nachfolgenden Planverfahren zu erbringen sind.
7	6.) Für das Stillgewässer sollte keine naturnah zu gestaltende Pufferzone festgesetzt werden.	7	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er kann im nachfolgenden Planverfahren berücksichtigt werden.
WASSERVERBAND WENDLAND			
1	Unter 4.1 Städtebauliche Auswirkungen, Seite 11 oben, ist angeführt, dass die Abwasserentsorgung über den zentralen Anschluss sichergestellt ist. Der Wasser-Verband-Wendland (WVW) betreibt in der Ortschaft Lübbow keine zentrale Abwasserentsorgung.	1	Die Begründung wird entsprechend geändert.