

**Stellungnahmen gemäß §§ 4 (2) / 3 (2) BauGB**

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: <b>LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG</b>	zu Rd.-Nr.	<b>Abwägung / Beschlussvorschlag</b>
<p><b>1</b></p>	<p>Die Begründung für die Erforderlichkeit der Planung wurde ergänzt. Es bleibt jedoch offen, wie eine sinkende Bevölkerungsentwicklung einen Bedarf für die Ausweisung neuer Baugebiete in dieser Dimension mit sich bringen soll. Sinkende Bevölkerungszahlen können erhöhten Leerstand zur Folge haben. Die Frage des Leerstands sollte daher mitbetrachtet werden. Sonst ist eine Ausweisung von Bauplätzen in dieser Größenordnung nicht ausreichend begründet angesichts der verschärften Regelungen im BauGB zum Vorrang der Innenentwicklung.</p>	<p><b>1</b></p>	<p>Die Begründung wird wie folgt ergänzt: „In der Ortslage Lübbow gibt es nahezu keine Baulücken und leer stehende Gebäude. Lediglich das vor einigen Jahren geplante Neubaugebiet in Lübbow weist noch zwei Grundstücke auf, auf denen neu gebaut werden kann. Für das eine Baugrundstück laufen gerade Verkaufsverhandlungen. Leer stehende Gebäude sind in Lübbow derzeit nicht vorhanden. Für die geplante neue Baufläche liegen bereits zwei Anfragen vor.“</p>
<p><b>2</b></p>	<p>Daher ist aus meiner Sicht noch nicht ausreichend begründet, weshalb es unvermeidbar ist, das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürliche, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials in Anspruch zu nehmen (Ziel der Raumordnung, Kap. 3.2 Ziff. 03 RROP 2004).</p>	<p><b>2</b></p>	<p>Die Begründung wird wie folgt ergänzt: „Das Plangebiet weist ein geringes bis mittleres ackerbauliches Ertragspotenzial auf. Die Bodenwertzahl der landwirtschaftlich genutzten Flächen liegt bei 29. Die Planung erfolgt in Abstimmung mit den Eigentümern der landwirtschaftlichen Flächen. Die Ausweisung der un bebauten Bauflächen in einer Größe von ca. 1,14 ha hat keine gravierenden Auswirkungen auf die Gesamtfläche, die landwirtschaftlich genutzt wird. Da in Lübbow lediglich ein Baugrundstück noch innerorts zur Verfügung steht und Leerstände nicht zu verzeichnen sind, wird den Belangen der wohnbaulichen Situation in der Gemeinde Lübbow daher der Vorrang bei der Entwicklung der Nutzungen des Plangebietes gegeben. Die Gemeinde versucht mit dieser Planung, einer sinkenden Bevölkerungsentwicklung entgegenzusteuern.“</p>

**Stellungnahmen gemäß §§ 4 (2) / 3 (2) BauGB**

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: <b>BÜRGER AUS BRAASCHE</b>	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
<p><b>1</b></p>	<p>Gegen die og. Verfahren habe ich Bedenken und Anregungen vorzubringen. A. 126. FNP-Änderung 1. Grundsätzliches Zunächst einmal ist zu bemängeln, dass eine 126. Änderung ein deutlicher Hinweis ist, den gesamten FNP zu aktualisieren. Solch ein in-zwischen doch unübersichtliches Stückwerk erschwert nur die Arbeit in der Verwaltung und ist auch für den Bürger wenig durchschaubar. Die Stücksel lassen sich auch im Internet nur schwer -überschaubar-darstellen. Die vorgesehene Änderung verstößt in mehreren Punkten gegen geltendes Recht und weist erhebliche fachliche Planungsmängel auf. Mit absolutem Unverständnis nehme ich zur Kenntnis, dass im Rahmen der vorgezogenen TÖB-Beteiligung die UNB des LK Lüchow-Dannenberg diese fachlich unzureichenden Verfahrensunterlagen nicht moniert und eine Nachbesserung forderte.</p>	<p><b>1</b></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Aktualisierung des Flächennutzungsplans kann zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden.</p>
<p><b>2</b></p>	<p>Die Abgrenzung des Plangebiets ist nicht ausreichend konkret, da nur die Karte mit einer dicken gestrichelten Linie das Plangebiet abgrenzt. Auch wenn der FNP nicht parzellenscharf ist, muss er in der Lokalität nachvollziehbar sein. Insbesondere im nordöstlichen Teil des Plangebiets ist diese Abgrenzung nicht eindeutig. Flurstücksbezeichnungen und Abstände zu Flurstücksgrenzen wären hier hilfreich.</p>	<p><b>2</b></p>	<p>Der Geltungsbereich ist in der Lokalität nachvollziehbar. Die Lage ist durch die Benennung der Straßennamen eindeutig. Die Flurstücke sind in der Kartengrundlage eingetragen. Die Abgrenzung im Nordosten erfolgt parallel zur westlich angrenzenden Parzelle an der Kante des bestehenden Gebäudes. Die nördliche Grenze der westlich angrenzenden Parzelle ist durch Vermessungspunkte bestimmt.</p>
<p><b>3</b></p>	<p>2. Raumordnerische Vorgaben Die Aussage zur Raumordnung auf S. 3 "Die neuen Bauflächen können der Eigenentwicklung des Ortes dienen. Sie schwächen das Mittelzentrum Lüchow (Wendland) nicht." wird in keinerlei Hinsicht belegt oder bewiesen. Somit sind die Vorgaben der Raumordnung NICHT erfüllt. Das Planungsvorhaben entspricht nicht den Darstellungen im RROP.</p>	<p><b>3</b></p>	<p>Die Begründung wird wie folgt ergänzt: „Das Mittelzentrum hat Wohngebiete dargestellt, die weit über die Größenordnung von ca. 10 Bauplätzen hinausgehen. Bei einem Verkauf der Bauplätze in Lübbow in dieser Größenordnung wird die Struktur des Mittelzentrums nicht geschwächt. Auch das Grundzentrum Wustrow hat umfangreiche Wohngebiete ausgewiesen, so dass die grundzentrale Aufgabe durch die Planung in Lübbow in ihrer Funktion beibehalten bleibt.“ Die Begründung wird wie folgt ergänzt: „Das Plangebiet weist ein geringes bis mittleres ackerbauliches Ertragspotenzial auf. Die Bodenwertzahl der landwirtschaftlich genutzten Flächen liegt bei 29. Die Planung erfolgt in Ab-</p>

**Stellungnahmen gemäß §§ 4 (2) / 3 (2) BauGB**

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: <b>BÜRGER AUS BRAASCHE</b>	zu Rd.-Nr.	<b>Abwägung / Beschlussvorschlag</b>
<p><b>4</b></p> <p><b>5</b></p> <p><b>6</b></p> <p><b>7</b></p> <p><b>8</b></p> <p><b>9</b></p>	<p>3. Naturschutzbelange 3.1 Die naturschutzfachlichen Erhebungen und Bewertungen sind ungenügend und fachlich desaströs. 3.1.1 Die Größe des Untersuchungsgebietes und der Untersuchungsumfang sind willkürlich gewählt und sind naturschutzfachlich nicht begründbar. 3.1.2 Eine Biotopkartierung im Februar hat keinen Aussagewert und ist naturschutzfachlich wertlos. 3.1.3 Die dargestellten Biotope sind nicht vollständig erfasst und naturschutzrechtlich falsch bewertet. Beispielsweise ist das Abbaugewässer (SEA) nach § 30 BNatSchG als Biotop geschützt. Hier hätte sofort auch auf § 44 ff BNatSchG eingegangen werden müssen. Möglicherweise wäre das Gewässer auch als LRT 3150 (Anhang I, FFH-RL) zu bewerten.</p>	<p><b>4</b></p> <p><b>5</b></p> <p><b>6</b></p> <p><b>7</b></p> <p><b>8</b></p> <p><b>9</b></p>	<p>stimmung mit den Eigentümern der landwirtschaftlichen Flächen. Die Ausweisung der unbebauten Bauflächen in einer Größe von ca. 1,14 ha hat keine gravierenden Auswirkungen auf die Gesamtfläche, die landwirtschaftlich genutzt wird. Da in Lübbow lediglich ein Baugrundstück noch innerorts zur Verfügung steht und Leerstände nicht zu verzeichnen sind, wird den Belangen der wohnbaulichen Situation in der Gemeinde Lübbow der Vorrang bei der Entwicklung der Nutzungen des Plangebietes gegeben.“</p> <p>Der Untersuchungsumfang wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Bei entsprechender Witterungslage ohne Schneedecke ist für die hier relevanten Biotoptypen auch im Winter eine Biotopeinstufung möglich, zumal es sich nur um eine Übersichtskartierung im M. 1:5000 handelt.</p> <p>Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist nur eine Übersichtskartierung im M. 1:5000 notwendig. Detailliertere Erfassungen sind auf in der nächsten Planungsebene erforderlich.</p> <p>Die Datenanfrage beim Landkreis hat keinen Hinweis auf einen geschützten Biotop ergeben. Die Kartierung und Festlegungen der geschützten Biotope obliegen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises.</p> <p>Eine Auseinandersetzung mit dem Artenschutzrecht ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung rechtlich nicht notwendig und aufgrund detaillierter Festsetzungsmöglichkeiten (Vermeidung und Minimierung) auf den nachgeschalteten Planungsebenen zweckdienlicher.</p> <p>Eine Untersuchung, ob der Biotop als LRT 3150 zu bewerten ist, erfolgt auf der nachfolgenden Ebene, da auf dieser Ebene Detailuntersuchungen der Ufervegetation vorgenommen werden. Die Planung sieht die Erhaltung des</p>

**Stellungnahmen gemäß §§ 4 (2) / 3 (2) BauGB**

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: <b>BÜRGER AUS BRAASCHE</b>	zu Rd.-Nr.	<b>Abwägung / Beschlussvorschlag</b>
<p><b>10</b></p> <p><b>11</b></p> <p><b>12</b></p> <p><b>13</b></p>	<p>Dieses alles wird mit keinem Wort erwähnt, fließt somit auch nicht in die Bewertung oder Eingriffsregelung ein. Das in der Biotoptypenbeschreibung SEA erwähnte Weidengebüsch (S. 8), fällt wahrscheinlich auch unter den Schutz des § 30, wie auch das am Ufer wachsende Röhricht. Beide sind nicht kartiert wie auch die Wegränder nicht erfasst sind.</p> <p>3.1.4 Auf jeden Fall wären für das Stillgewässer die Fisch-, Amphibien- und Libellenfauna zu kartieren und zu bewerten gewesen.</p> <p>3.1.5 Die Angaben zum Vogelvorkommen sind völlig fehlerhaft. Allein der Umstand, dass hier ein Lebensraum einer nach VS-RL geschützten Art (S. 4 Weißstorch) überplant wird, hätte eine aktuelle und umfassende Vogelkartierung erforderlich gemacht. Dann hätte auch festgestellt werden können, dass am See der Eisvogel brütet und Graugänse regelmäßig den See aufsuchen (aktuelle Aussage der Avifaunistischen Arbeitsgemeinschaft). Beide Arten sind in der VS-RL aufgeführt und damit besonders geschützt. Ob auf den Ackerflächen die Feldlerche brütet, wurde nicht untersucht. Sollte dem so sein, entfällt dieser Bereich als Plangebiet.</p> <p>4. Bauleitplanung</p> <p>4.1 Die Begründung, dass ein zu groß geratenes Ferienhaus, welches zum Dauerwohnen genutzt wird, hier ein umfangreiches Mischgebiet auslöst, ist an den Haaren herbeigezogen. Dauerwohnen in Feriengemeinden ist solange zulässig, wie der Gebietscharakter nicht beeinträchtigt wird. Das ist hier der Fall. Im Einzelfall können jedoch unter gesetzlich genau festgelegten Voraussetzungen Abweichungen von den Festsetzungen zugelassen werden. Das wäre zu prüfen gewesen. Eine Überschreitung der vorgegebenen Grundfläche von 60 qm wäre außerdem heilbar durch Rückbau oder eine B-Pl.-Änderung für diesen</p>	<p><b>10</b></p> <p><b>11</b></p> <p><b>12</b></p> <p><b>13</b></p>	<p>Sees einschließlich seiner Ufervegetation vor. Eingriffe sind hier nicht geplant.</p> <p>Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist nur eine Übersichtskartierung im M. 1:5000 notwendig. Detailliertere Erfassungen sind auf in der nächsten Planungsebene erforderlich.</p> <p>Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist nur eine Übersichtskartierung im M. 1:5000 notwendig. Detailliertere Erfassungen sind auf in der nächsten Planungsebene erforderlich.</p> <p>Es wird nicht in den Lebensraum des Weißstorchs eingegriffen, da das Areal südlich in der Niederung liegt. Eine avifaunistische Kartierung wird im nachgeschalteten Planverfahren vorgelegt.</p> <p>In der Begründung ist bereits ausgeführt, dass das größere Ferienhaus der Anlass war, eine städtebauliche Überprüfung des westlichen Bereichs des Ortsteils Lübbow entlang der L 262 vorzunehmen. Die Überprüfung hatte das Ergebnis, dass eine weitere Entwicklung des Ortsteils in westlicher Richtung entlang der L 262 städtebaulich vertretbar ist. Die vorhandene Bebauung kann verdichtet und die derzeitige Zersiedelung des Ortsteils durch klare Abgrenzungen der baulichen Flächen vermieden werden. Das derzeit innerhalb des Sondergebietes Ferienhäuser liegende Grundstück kann mit zur Straßenrandbebauung entlang der L262 zugerechnet werden.</p>

**Stellungnahmen gemäß §§ 4 (2) / 3 (2) BauGB**

<b>Rd.-Nr.</b>	Stellungnahme von: <b>BÜRGER AUS BRAASCHE</b>	<b>zu Rd.-Nr.</b>	<b>Abwägung / Beschlussvorschlag</b>
<b>14</b>	<p>Bereich. Warum hier deutlich größer gebaut wurde, erschließt sich ohnehin nicht. Möglicherweise lag sogar eine Baugenehmigung vor. Dieses könnte auch für die nach Westen angrenzenden Gebäude zutreffen.</p> <p>Die Mischgebietsausweisung hat wohl eine ganz andere Zielrichtung. Hier können in Zukunft Tankstellen, Gaststätten, Supermärkte etc. entstehen. Die bisher fehlende Kneipe wäre damit baurechtlich möglich. Damit wird aber das Feriengebiet allein durch die Lärmbelastung erheblich beeinträchtigt. Das was im Feriengebiet tagsüber an Lärm zulässig ist, soll im Mischgebiet nahezu als ständiger nächtlicher Lärm ermöglicht werden. Dazu kommt die Größe des Plangebietes. Es umfasst quasi die Hälfte des gesamten Ortes. Das ist nach dem RROP nicht zulässig.</p>	<b>14</b>	<p>Die Gemeinde und die Samtgemeinde haben daher die vorliegende Planung weiterverfolgt.</p> <p>In der Begründung ist bereits ausgeführt, dass mit der Darstellung einer M-Fläche eine Mischung zwischen Wohnen, land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Handwerksbetrieben und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig wird. Die örtliche Struktur von Lübbow mit einer Mischung von Wohnen, Landwirtschaft, kleineren Betrieben, Handwerk und Dienstleistung soll auch innerhalb des Plangebietes zugelassen werden. Mit der Ausweisung einer gemischten Baufläche kann diese städtebauliche Struktur auch das Plangebiet prägen. Die Ausweisung der M-Fläche umfasst über die Hälfte des Plangebietes bereits bestehende Bebauung. Daher stehen die Aussagen des RROP der Planung nicht entgegen.</p>
<b>15</b>	<p>4.2 Der jetzige Steg am See wird fachlich nicht korrekt bewertet. Es ist richtig, dass Terrassen etc. nicht in die Grundflächenzahl einfließen. Da hier offensichtlich ohne rechtliche Grundlage ein nach § 30 BNatSchG geschützter Lebensraum erheblich beeinträchtigt wurde, ist der Steg zurückzubauen und das Gewässer in seiner naturnahen Ausprägung wieder herzustellen. Das gilt auch für die angrenzenden Häuser.</p>	<b>15</b>	<p>Die Kartierung und Festlegungen der geschützten Biotope obliegen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises.</p>
<b>16</b>	<p>5. Eingriffsregelung</p> <p>Die Eingriffsregelung ist fachlich nicht korrekt, weil eine umfassende Bewertungsgrundlage bei den Vogelvorkommen, der Fisch-, Amphibien- und Libellenfauna, den Biotoptypen fehlt und auch die Eingriffsfläche (Seeufer, illegal überbaute Fläche) nicht in die Berechnung einfließen.</p>	<b>16</b>	<p>Zur Bewertungsgrundlage siehe Punkte oben. Es liegen keine Hinweise vor, dass das Seeufer (Steganlage) illegal errichtet wurde. Die Biotopypenkartierung erfasst den vorliegenden Bestand.</p>
<b>17</b>	<p>B. B-Plan-Änderung</p> <p>In weiten Teilen gilt das Vorgesagte auch für die B-PI-Änderung. Das Vorhaben entbehrt jeglicher gesetzlicher Grundlage.</p>	<b>17</b>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Verfahrens zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Drangsen und der 2. Änderung abgewogen.</p>