

Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

Auswertung des frühzeitigen Verfahrens

Stand: 06.04.2021

1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

- 02 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 04 Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
- 06 Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände
- 09 Landwirtschaftskammer Niedersachsen-FA Südostheide
- 10 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Regionaldirektion Lüneburg
- 12 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- 14 Wasser-Verband-Wendland
- 17 Gemeinde Küsten
- 18 Gemeinde Lübbow
- 19 Gemeinde Woltersdorf
- 21 Samtgemeinde Gartow
- 22 Samtgemeinde Elbtalau
- 23 Samtgemeinde Rosche
- 26 Hansestadt Salzwedel

Keine Bedenken haben:

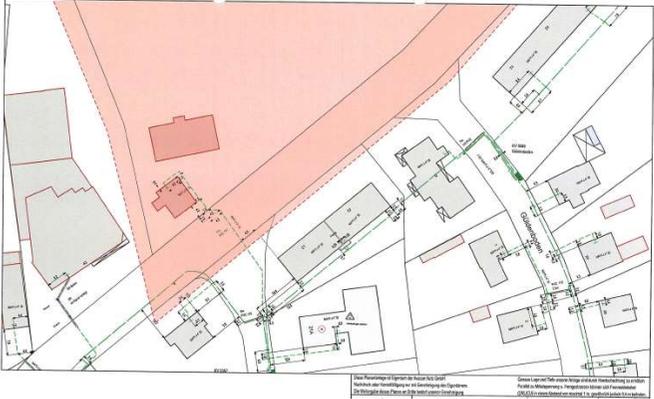
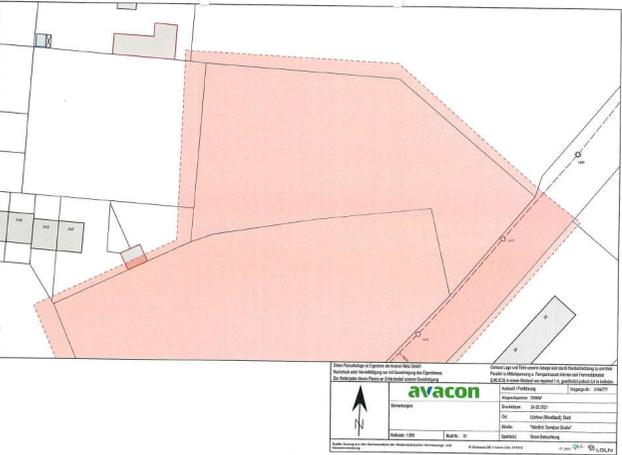
- 11 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Regionaldirektion Lüneburg - Katasteramt Lüchow, 01.03.2021
- 15 Stadt Lüchow, 18.02.2021
- 16 Gemeinde Trebel, 18.02.2021
- 20 Stadt Wustrow, 02.03.2021
- 24 Samtgemeinde Aue, 17.02.2021
- 25 Stadt Arendsee, 02.03.2021



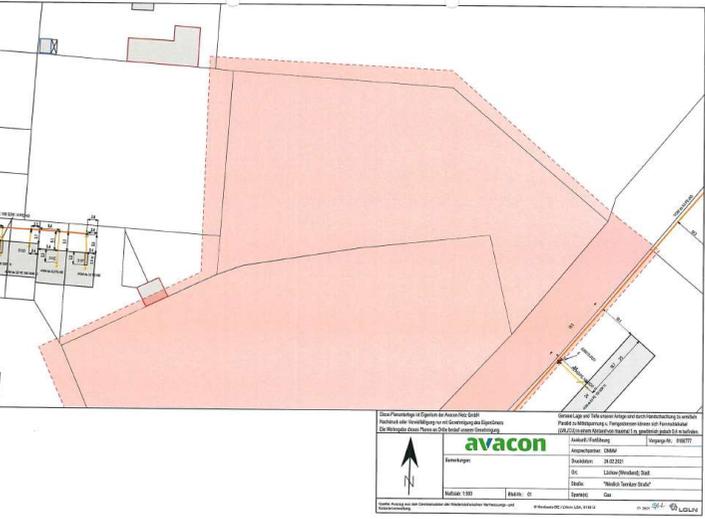
Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>01 Avacon Netz GmbH Standort Salzwedel, 01.03.2021</p> <p>Unsere Vorgangsnummer: 166777 AVA</p> <p>zu obengenannter Maßnahme geben wir grundsätzlich unsere Zustimmung. Die Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen. Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigefügten Plänen. Zurzeit sind keine Vorhaben unsererseits geplant.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie bei Ihrer weiteren Planung folgende Punkte:</p> <p>Umverlegungen unserer Anlagen sollten möglichst vermieden werden</p> <p>Mindest- / Sicherheitsabstände zu unseren Anlagen müssen eingehalten werden</p> <p>Einer Über-/ Unterbauung unserer Anlagen mit Bauwerken ohne vorheriger Abstimmung wird nicht zugestimmt</p> <p>bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen muss die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen eingehalten werden</p> <p>eine Kostenübernahme muss geregelt und eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein</p> <p>Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von zirka 10 Tagen zu berücksichtigen.</p> <p>Anlagen:</p>	<p>Abwägung und Beschluss</p> <p>Die Stellungnahme betrifft nicht die 140. F-Planänderung, sondern die Ausbauplanung.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Strom Niederspannung:</p>  <p>Strom Beleuchtung:</p> 	



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge																
 <p>avacon</p> <table border="1"> <tr> <td>Projektname:</td> <td>140. Änderung des Flächennutzungsplanes</td> </tr> <tr> <td>Standort:</td> <td>Lüchow (Wendland)</td> </tr> <tr> <td>Maßstab:</td> <td>1:1000</td> </tr> <tr> <td>Blatt:</td> <td>140</td> </tr> </table> <p>Gas:</p>  <p>avacon</p> <table border="1"> <tr> <td>Projektname:</td> <td>140. Änderung des Flächennutzungsplanes</td> </tr> <tr> <td>Standort:</td> <td>Lüchow (Wendland)</td> </tr> <tr> <td>Maßstab:</td> <td>1:1000</td> </tr> <tr> <td>Blatt:</td> <td>140</td> </tr> </table>	Projektname:	140. Änderung des Flächennutzungsplanes	Standort:	Lüchow (Wendland)	Maßstab:	1:1000	Blatt:	140	Projektname:	140. Änderung des Flächennutzungsplanes	Standort:	Lüchow (Wendland)	Maßstab:	1:1000	Blatt:	140	Empty space for evaluation and proposals
Projektname:	140. Änderung des Flächennutzungsplanes																
Standort:	Lüchow (Wendland)																
Maßstab:	1:1000																
Blatt:	140																
Projektname:	140. Änderung des Flächennutzungsplanes																
Standort:	Lüchow (Wendland)																
Maßstab:	1:1000																
Blatt:	140																



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>03 Handwerkskammer Lüneburg-Stade, 11.03.2021</p> <p>zur genannten Bauleitplanung bestehen erhebliche Bedenken aus handwerklicher Sicht. Von der Planung ist die Autohaus XXXXX in der Tarmitzer Str. X, die Autohaus XXXXX in der Seerauer Str. X und die XXXXX in der Roland-Brandin-Str. X in 29439 Lüchow betroffen. Die Betriebe sind in der Handwerksrolle eingetragen und prägen den örtlichen Gebietscharakter gewerblich mit.</p> <p>Die Planung sieht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO unmittelbar östlich grenzend an die Betriebsgelände der Autohaus XXXX und der Autohaus XXXXX vor. Bislang ist der Geltungsbereich als Außenbereich nach § 35 BauGB oder Außenbereich im Innenbereich einzustufen.</p> <p>In östlicher Richtung befinden sich für die Betriebe derzeit keine nennenswerten Immissionsorte für Wohngebiete nach der TA Lärm, so dass die Gewerbebetriebe ihre betriebsbedingten Emissionsquellen entsprechend ausrichten konnten.</p>	<p>Abwägung</p> <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen und die handwerklichen Belange in die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB einbezogen.</p> <p>Zu berücksichtigen ist, dass sowohl die Autohäuser sowie die überwiegende südwestliche Teilfläche des Änderungsbereiches der 140. F-Planänderung im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als gemischte Baufläche dargestellt werden. Im Bereich der Autohäuser wird keine gewerbliche Baufläche dargestellt. Südlich der Tarmitzer Straße an die Autohäuser und den Änderungsbereich angrenzend sowie westlich der Seerauer Straße werden im wirksamen F-Plan Wohnbauflächen dargestellt. Somit war bereits bisher die Planungsabsicht der Samtgemeinde Lüchow erkennbar, im Bereich des Plangebietes und der Betriebsstandorte der Autohäuser nur mischgebietsverträgliche Nutzungen unterbringen zu wollen, die eine Nutzungsstaffelung ermöglichen zwischen den weiter nördlich und nordöstlich liegenden gewerblichen Bauflächen (mit entsprechenden B-Planfestsetzungen) sowie Sondergebietsdarstellungen zur Unterbringung von großflächigem Einzelhandel (mit entsprechenden B-Planfestsetzungen) und den westlichen und südlichen Wohnbauflächen (ohne B-Planfestsetzungen). Zu berücksichtigen ist insbesondere auch, dass nordwestlich der Seerauer Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Echedorfstraße/Seerauer Straße ein Reines Wohngebiet an den Betriebsstandort der Autohäuser angrenzt.</p> <p>Nicht zutreffend ist, dass sich östlich der Autohäuser „bisher keine nennenswerten Immissionsorte für Wohngebiete“ befinden. Auf dem Flurstück 31/10, welches in den Änderungsbereich einbezogen wurde, und unmittelbar an den Standort der Autohäuser angrenzt, ist eine Wohnnutzung angesiedelt.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Die von der Planung berührten Unternehmen der Kfz-Branche bieten sämtliche Leistungen und Arbeiten moderner Kfz-Werkstattbetriebe an. Neben Unfallinstandsetzungen und Karosseriearbeiten werden auch Lackierungen durchgeführt.</p> <p>Die Ausbildungsbetriebe verzeichnen täglichen Lieferverkehr, teilweise im Notfalldienst auch während der Nachtzeit. Die Verladetätigkeiten wirken sich ebenfalls auf die örtliche Emissionskulisse aus. Die Schall- und Geruchsemissionen durch die betriebsbedingten Abläufe, Geräte und Maschinen sind bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Verwundert zeigen wir uns darüber, dass die Begründung bei der Beschreibung des Plangebietes nur kurz ein Autohaus erwähnt (Begründung, Seite 4, 2. Absatz). Obwohl die Gewerbebetriebe seit vielen Jahren direkt neben dem Geltungsbereich ansässig sind, erscheinen überhaupt keine näheren Angaben zu den Kfz-Betrieben oder zum Immissionsschutz. Bei zwei unterschiedlichen Nutzungsarten wie Gewerbe und Wohnen, die unmittelbar aufeinandertreffen, sollte sich der Plangeber mit den Auswirkungen von Immissionen auf das Schutzgut Mensch auseinandersetzen. Ein Kapitel in der Begründung ist dazu nicht zu finden.</p> <p>Der Trennungsgrundsatz nach §50 BImSchG darf bei der Planung nicht missachtet werden. Eine umfangreiche schalltechnische Untersuchung und ggf. eine Beurteilung der Geruchsbelastungen halten wir für unausweichlich. Der Plangeber sollte das Schallgutachten unbedingt in Abstimmung mit den Betriebsinhabern erstellen lassen, damit sämtliche</p>	<p>Bisher liegt der Vorentwurf der 140. F-Planänderung vor, welcher allgemeine Ziele und Zwecke der Planung darlegt mit dem Ziel gem. § 4 Abs. 1 BauGB, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, über die Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern. Dies ist somit erfolgt. Die vorgebrachten Äußerungen werden bei der Erarbeitung des F-Planentwurfes mit Umweltprüfung – und des parallel aufgestellten B-Planentwurfes berücksichtigt.</p> <p>Wie oben bereits dargelegt wird, findet im bisher unbeplanten Innenbereich, der im wirksamen F-Plan als gemischte Baufläche dargestellt wird (s.o.), zu dem der Standort der Autohäuser sowie eine Wohnnutzung im südwestlich des Änderungsbereiches gehören, somit bereits unmittelbar nebeneinander eine gewerbliche Nutzung und Wohnen statt. Dies entspricht auch der bisherigen Mischgebietsdarstellung des wirksamen Flächennutzungsplans. Das Gewerbe ist demnach aktuell bereits mischgebietsverträglich auszurichten, da auch nördlich im Bereich der Mischgebietsdarstellung bereits Wohngebäude errichtet worden sind.</p> <p>Der Trennungsgrundsatz wird nicht missachtet. Oben wurde bereits hergeleitet, wie im wirksamen Flächennutzungsplan eine Staffelung von störenden gewerblichen und Sondergebietsnutzungen im Norden und Nordosten, sowie der Mischgebietsnutzung im Bereich der Autohäuser und einer Teilfläche des Änderungsbereiches sowie Wohnen südlich und</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Emissionsquellen und Einwirkzeiten realistisch zu erfassen sind. Wir gehen davon aus, dass bei der vorliegenden Planung immissionsrechtliche Schallschutzmaßnahmen wie ein Schallschutzwall, eine Schallschutzwand oder z.B. Ausgleichsflächen als Puffer- oder Abstandsfläche erforderlich werden.</p> <p>"Eine Bauleitplanung ist regelmäßig verfehlt, wenn sie- unter Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG -dem Wohnen dienende Gebiete andere Gebiete so zuordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohngebiete nicht soweit wie möglich vermieden werden Der Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen ist ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung und damit ein elementares Prinzip städtebaulicher Planung. Anders als bei einer durch ein bereits vorhandenes Nebeneinander konfliktträchtiger Nutzungen geprägten Gemengelage darf die Gemeinde deshalb nicht ohne zwingenden Grund selbst die Voraussetzungen für die Berücksichtigung von Vorbelastungen dadurch schaffen, dass sie in einen durch erhöhtes Immissionspotential gekennzeichneten Bereich ein störepfindliches Wohngebiet hineinplant und damit aus einem Wohngebiet in immissionsrechtlicher Sicht ein Dorf- oder Mischgebiet schafft" (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.06.2006-4 C BN 17.06).</p> <p>Das Gebot der Konfliktbewältigung darf von der Planung nicht vernachlässigt werden (vgl. Beschluss des OVG NRW vom 30.06.03, 10 a B 1028/02.NE). Bei Neuplanungen sind neu hinzutretende Nutzungskonflikte zu vermeiden.</p> <p>Neu entstehende Nutzungskonflikte sind bei Neuplanungen zu vermeiden.</p> <p>In diesem Zusammenhang verweisen wir auf den zz. gültigen Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen, der als bauleitplanerische Orientierung für Abstände zwischen Wohnbebauung und Gewerbebetrieben auch in anderen Bundesländern herangezogen wird. Gemäß Erlass liegt</p>	<p>westlich hiervon vorgenommen wurde. Da der wirksame Flächennutzungsplan nun im Parallelverfahren zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nördlich der Tarmitzer Straße“ zum 140. Mal geändert wird und eine Teilfläche der Mischgebietsdarstellung in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden soll, wird der nebenstehenden Anregung folgend zur 6. Änderung des Bebauungsplans ein Schallgutachten vorgelegt, aus welchem Festsetzungen zum Schallschutz abgeleitet werden.</p> <p>Die Einhaltung eines Puffers zwischen Gewerbe und Wohnen ist im Übrigen nicht die einzige Möglichkeit, Konflikte zwischen verschiedenen Nutzungen zu vermeiden. Die Bewältigung des Konflikts zwischen Gewerbe und Wohnen kann abwägungsfehlerfrei auch dadurch geschehen, dass den durch Betriebslärm über die Gebietsrichtwerte hinaus betroffenen nächstgelegenen Wohngebäuden im Bebauungsplan zumutbare passive Lärmschutzmaßnahmen auferlegt werden. (BVerwG, 07.06.2012 - BVerwG 4 BN 6.12).</p> <p>Dem Gebot der Konfliktbewältigung wird Rechnung getragen (s.o.). Zum verbindlichen Bauleitplan wird ein Schallgutachten vorgelegt.</p> <p>Zu berücksichtigen ist, dass die Standorte der o.g. Autohäuser sich im unbeplanten Innenbereich befinden mit einem westlich der Seerauer Straße, im Abstand von ca. 15 m angrenzenden, verbindlich festgesetzten Reinen Wohngebiet und weiteren Wohnnutzungen südlich der Tarmitzer Straße. Die Bestandssituation des unbeplanten Innenbereichs kann als</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>der einzuhaltende Abstand zwischen Wohnnutzung und Kfz-Werkstätten bei 100m (Abstandsklasse VII, lfd. Nr. 220).</p> <p>Hinsichtlich einer Wohnbebauung östlich der Betriebe merken wir an, dass in Anlehnung des § 15 BauNVO entsprechende Anlagen- in diesem Fall Wohngebäude- unzulässig sind, wenn sie nach Eigenart des Gebietes unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.</p>	<p>Gemengelage aufgefasst werden, für die gemäß 2.2.2.1 des Abstandserlasses die Anwendung der Abstandsliste zu Schwierigkeiten führen kann. Der Stellungnehmende sollte die folgenden Ausführungen des Abstandserlasses unter 2.2.2.1 berücksichtigen: „Entsprechend dem in den Grundsätzen der Bauleitplanung verankerten Verbesserungsgebot, insbesondere auch hinsichtlich des Immissions-schutzes, sollen die TÖB in diesen Fällen durch ihre Stellungnahmen zu einer Lösung beitragen, die - unter Berücksichtigung der gesamtplanerischen Belange und des Planungszieles - hinsichtlich des Immissionsschutzes die erreichbaren Fortschritte gewährleistet, wenn auch im Einzelfall nicht jegliche Beeinträchtigung durch Immissionen ausgeschlossen werden kann; dies ist jedoch wegen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme (vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1975-IV C 71.73 - „Tunnelofenurteil“) vertretbar. Da bei den gewachsenen städtebaulichen Strukturen in Gemengelagen in aller Regel örtlich vorhandene, aber zu geringe Schutzabstände nicht vergrößert werden können, werden sich die Anregungen der TÖB zur Gewährleistung eines bestmöglichen Immissions-schutzes vorwiegend auf Maßnahmen des aktiven bzw. passiven Immissionsschutzes zu erstrecken haben.“</p> <p>Das Heranziehen des Abstandserlasses ist hier somit nicht zielführend.</p> <p>Wie oben bereits hergeleitet wurde, befinden sich die Betriebsstandorte der Autohäuser sowie auch eine Wohnnutzung im Südwesten des Änderungsbereiches auf einer bisher als gemischte Baufläche dargestellten Innenbereichsfläche. Wohngebäude sind in Mischgebieten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig – und widersprechen nicht deren Eigenart. Außerdem sind auch „sonstige Gewerbebetriebe“ zulässig. Unzumutbare Belästigungen oder Störungen würden jedoch ggf. von „Gewerbebetriebe aller Art“ ausgehen, die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten zulässig sind.</p> <p>Zum verbindlichen Bauleitplan wird ein Schallgutachten vorgelegt. (s.o.).</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Erst mit Vorlage eines umfassenden Schallgutachtens können wir eine fachgerechte Stellungnahme abgeben. Bitte senden Sie uns ein Exemplar mit den Planunterlagen zu.</p> <p>Zur Abstimmung möglicher Lösungswege oder Erörterung unserer Bedenken stehen wir gerne zur Verfügung. Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Handwerkskammer Lüneburg-Stade wird weiter am Verfahren beteiligt.</p>
	<p>Beschluss</p> <p>Die Begründung wird gemäß der Abwägung zum Immissionsschutz ergänzt. Es wird der Hinweis aufgenommen, dass zum parallel aufgestellten Bebauungsplan ein Schallgutachten erstellt wird.</p>
<p>05 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 23.03.2021</p> <p><u>Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00988917</u></p> <p>ehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.02.2021.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone 	<p>Abwägung und Beschluss</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände erhoben werden. Die Stellungnahme zum Leitungsschutz betrifft die verbindliche Bauleitplanung, wo sie ggf. berücksichtigt wird.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland 	
<p>07 Landkreis Lüchow-Dannenberg, 25.03.2021</p> <p>Zum o.a. Verfahren nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Da im Begründungsschreiben nicht abschließend dargelegt ist, ob es sich bei den nördlich und nordöstlich des Plangebiets gelegenen Flächen um Wald handelt oder nicht, ist die Waldbehörde zu beteiligen.</p> <p>2. Bezüglich der ausreichenden Stellfläche für Entsorgungsbehältnisse verweise ich auf meine Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan der 6. Änderung und Erweiterung „Nördlich der Tarmitzer Straße“</p>	<p>Abwägung</p> <p>zu 1. Die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans wurde in die Planzeichnung, auf dem Gegenüberstellungsblatt aufgenommen. Auch in der Kurzbegründung, Kap. 2.2 wird zum wirksamen Flächennutzungsplan ausgeführt: „Nördlich und nordöstlich grenzen Flächen mit der Darstellung als Grünfläche „Parkanlage“ an.“ Die angrenzenden Flächen werden im wirksamen Flächennutzungsplan nicht als Fläche für Wald dargestellt.</p> <p>Im Kapitel 5 „Voraussichtliche Auswirkungen der Planung“ wird ausgeführt: „Die Planung rückt an nördlich und nordöstlich angrenzende Feuchtwaldbiotop heran, greift aber nicht in diese ein. Es wird ein Abstandsbereich von 21 m Breite eingehalten.“</p> <p>Diese Angaben legen nahe, dass die Fläche als Wald bewertet werden könnte.</p> <p>Indem der Landkreis Lüchow-Dannenberg frühzeitig beteiligt worden ist, geht die Samtgemeinde Lüchow davon aus, dass somit auch die Untere Waldbehörde beteiligt wurde und deren Stellungnahme bereits vorliegen könnte.</p> <p>Die nebenstehende Stellungnahme betrifft nicht die 140. Änderung des F-Plans, sondern die verbindliche Bauleitplanung. Sie wird im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens abgewogen.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
	<p>Beschluss Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>13 Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg, 03.03.2021</p> <p>im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der TÖB haben Sie mir die o.g. Planung zur Stellungnahme vorgelegt.</p> <p>Das Plangebiet grenzt im Südwesten an eine Grundstücksfläche im unbepflanzten Innenbereich, die nach meiner Akte derzeit durch das Autohaus XXXXX, Tarmitzer Straße X, 29439 Lüchow {Kfz-Verkauf mit Kfz-Reparaturbetrieb) genutzt wird. Das Plangebiet ist daher ggfs. lärmvorbelastet. Mit der o.g. Planung wird das Heranrücken schutzbedürftiger Nutzung an einer Grundstücksseite ermöglicht, auf welcher der Betrieb bisher keine bis geringe Einschränkungen erfahren hat. Ich empfehle daher die schalltechnischen Auswirkungen Ihrer Planung untersuchen zu lassen.</p>	<p>Abwägung</p> <p>Zu berücksichtigen ist, dass sowohl die Autohäuser sowie die überwiegende südwestliche Teilfläche des Änderungsbereiches der 140. F-Planänderung im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als gemischte Baufläche dargestellt werden. Im Bereich der Autohäuser wird keine gewerbliche Baufläche dargestellt. Südlich der Tarmitzer Straße an die Autohäuser und den Änderungsbereich angrenzend sowie westlich der Seerauer Straße, ebenfalls an die Autohäuser angrenzend, werden im wirksamen F-Plan Wohnbauflächen dargestellt.</p> <p>Somit war bereits bisher die Planungsabsicht der Samtgemeinde Lüchow erkennbar, im Änderungsbereich und dem Standort der Autohäuser nur mischgebietsverträgliche Nutzungen unterbringen zu wollen, die eine Nutzungsstaffelung ermöglichen zwischen den weiter nördlich und nordöstlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen (mit entsprechenden B-Planfestsetzungen) sowie Sondergebietsdarstellungen zur Unterbringung von großflächigem Einzelhandel (mit entsprechenden B-Planfestsetzungen) und den westlichen und südlichen Wohnbauflächen (ohne B-Planfestsetzungen). Nordwestlich der Seerauer Straße grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Eichedorfstraße/Seerauer Straße mit Festsetzung eines Reinen Wohngebietes an den Betriebsstandort der Autohäuser an.</p> <p>Nicht zutreffend ist: „Mit der o.g. Planung wird das Heranrücken schutzbedürftiger Nutzung an einer Grundstücksseite ermöglicht, auf welcher der Betrieb bisher keine bis geringe Einschränkungen erfahren hat.“</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Hinsichtlich des Störfallrechtes wird das Plangebiet nicht von den im Umfeld vom Plangebiet vorhandenen und hier bekannten Betriebsbereichen gemäß 3 Absatz Sa BImSchG (Betriebsbereich der SKF und der Biogasanlage) berührt.</p> <p>Als Immissionsschutzbehörde betreibe ich keine eigenen Planungen.</p>	<p>Auf dem Flurstück 31/10, welches in den Änderungsbereich einbezogen wurde und unmittelbar an den Standort der Autohäuser angrenzt, ist eine Wohnnutzung angesiedelt.</p> <p>Dem Gebot der Konfliktbewältigung wird Rechnung getragen (s.o.). Zum verbindlichen Bauleitplan wird ein Schallgutachten vorgelegt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet nicht im Einwirkbereich eines Betriebsbereiches gemäß 3 Absatz Sa BImSchG (Störfallbetrieb) liegt.</p>
	<p>Beschluss</p> <p>Die Begründung wird gemäß der Abwägung zum Immissionsschutz ergänzt. Es wird der Hinweis aufgenommen, dass zum parallel aufgestellten Bebauungsplan ein Schallgutachten erstellt wird.</p>
<p>08 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, BS Uelzen, 03.03.2021</p> <p>Aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planungen im Plangebiet. Hinweise zu externen erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen wurde nicht gefunden.</p>	<p>Abwägung und Beschluss</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planungen bestehen. Kompensationsmaßnahmen werden im Entwurf der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.</p>



Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Bürger 1, 15.03.2021 gegen die o.g. Verfahren habe ich Bedenken vorzubringen.</p> <p>I. Amtliche Bekanntmachung</p> <p>1.1 Mit Urteil vom 18.07.2013 hat sich das Bundesverwaltungsgericht zur Frage der Bekanntmachungserfordernis der umweltbezogenen Informationen gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB geäußert (Urteil 4 CN 3/12). Danach ist die Gemeinde verpflichtet, die in den vorhandenen Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Das gilt auch für die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB. Die Umweltbelange werden in den amtlichen Bekanntmachungen gar nicht aufgeführt.</p> <p>1.2 Diese Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt. Der Gemeinde steht dabei das Recht zu einer Selektion nicht zu (Urt. BayVGH vom 05.02.2009- 1 N 07.2713). Aufgrund dieser Tatsache kommt es zu der Besonderheit, dass eine umweltbezogene Information noch so unwesentlich sein kann, in der öffentlichen Bekanntmachung muss dennoch auf diese verfügbare Information hingewiesen werden. In der Bekanntmachung wird die sogenannte Artenschutzprüfung überhaupt nicht erwähnt.</p> <p>1.3 Die Bekanntmachung soll eine Anstoßwirkung entfalten, indem sie der Öffentlichkeit eine erste inhaltliche Einschätzung darüber ermöglicht, ob die Planung weitere, von den verfügbaren Stellungnahmen nicht abgedeckte Umweltbelange berührt, denen sie durch eigene Stellungnahmen Gehör verschaffen kann. Hier wurde überhaupt nichts Derartiges bekanntgemacht</p> <p>1.4 Bei einem Verstoß gegen § 3 Abs. 2 Satz 2 HS. 1 BauGB handelt es sich grundsätzlich um einen sog. "absolut beachtlichen" Verfahrensfehler i.S.d. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 HS. 1 BauGB, der nach dem folgenden</p>	<p>Abwägung</p> <p><u>I. Amtliche Bekanntmachung</u></p> <p>1.1 Bisher hat die Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB noch nicht stattgefunden. Es fand bisher erst die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Die nebenstehende Behauptung, dass umweltbezogene Informationen auch in die die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB einzubeziehen sind, lässt sich aus dem BauGB nicht herleiten. Sie ist falsch.</p> <p>1.2 (s.o.) Umweltbelange sind in der Bekanntmachung der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB nicht aufzuführen.</p> <p>(s.o.)</p> <p>(s.o.)</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>HS. 2 der zitierten Vorschrift nur dann unbeachtlich ist, wenn in der ortsüblichen Bekanntmachung nur einzelne Angaben zu den verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen gefehlt haben.</p> <p>Die Bekanntmachung ist aber durchgehend fehlerhaft, weil die Nennung der umweltrelevanten Untersuchungen, Artenschutzprüfung, Biotopkartierung etc. komplett fehlt, ebenso die schlagwortartige Charakterisierung wie auch die Bestandsaufnahme, die Bewertung, die Benennung auch der unwesentlichen Umweltinformationen und die Beschreibung der Art der Betroffenheit der Umweltgüter etc. Das kann man wahrlich nicht als fehlerhafte Einzelangaben abtun.</p> <p>Die fehlerhafte Bekanntmachung ist im Sinne des § 214 Abs. 1 beachtlich.</p> <p><u>II. Untersuchungsrahmen</u></p> <p>Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen sind sowohl das Baugesetzbuch als auch das Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. In beiden Gesetzen wird geregelt, dass die möglichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf das tatsächliche Plangebiet und in gleicher Weise die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung zu erfassen und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit zu bewerten sind.</p> <p>Für die Beurteilung dieser möglichen Beeinträchtigungen ist zwingend eine fachgerechte Erfassung der Schutzgüter vorzunehmen - und zwar aller Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB.</p> <p>Auf die Umweltbelange wird in der Kurzbegründung mit keinem Wort eingegangen.</p>	<p><u>II. Untersuchungsrahmen</u></p> <p>Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung“.</p> <p>Dem wird durch Vorlage des Vorentwurfes der 140. Änderung des Flächennutzungsplans und der Kurzbegründung angemessen Rechnung getragen.</p> <p>Erst zum Entwurf der 140. Flächennutzungsplanänderung, der Gegenstand der Beteiligung gem. § 3 Absatz 2 BauGB wird, ist der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung vorzulegen. Hierbei sind die Belange des Umweltschutzes insbesondere zu berücksichtigen. Der Entwurf mit Umweltbericht wird Gegenstand der förmlichen Beteiligung, die noch stattfinden wird. Der Terminus „Schutzgüter“ entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand von § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Der aktuelle Terminus ist „Belange des Umweltschutzes“.</p> <p>Wie in § 3 Abs. 1 BauGB gefordert, wird in der Kurzbegründung, Kapitel 5 auf die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung eingegangen.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Für Eingriffe nach § 15 (1) BNatSchG legt der § 44 (5) Nr. 3 fest, dass für unvermeidbare Eingriffe das Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht gilt, wenn die ökologische Funktion dieser Stätten auch weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt ist. Das bedeutet, es muss nachgewiesen werden, dass unbesiedelte Ausweichlebensräume im Aktionsbereich der jeweiligen besonders geschützten Art vorhanden sind. Somit ist auch aus diesem Grund der Untersuchungsraum immer deutlich größer als das Plangebiet.</p> <p>Der fehlerhafte Untersuchungsrahmen ist im Sinne des § 214 Abs. 1 beachtlich.</p> <p>III. Artenschutzprüfung 3.1 Untersuchungsgebiet</p> <p>Die bundeseinheitliche Rechtsprechung setzt für die Artenschutzprüfung eine Ermittlung der Wirkfaktoren auf die Umgebung und auf die Populationen voraus.</p> <p>Dabei hat das Untersuchungsgebiet (UG) immer größer zu sein als das Plangebiet. Wie weit das UG ausgedehnt wird, hängt von den planungsrelevanten Arten und der Intensität des Eingriffs ab. In NRW beträgt als einheitliche Vorgabe bei größeren Vorhaben ein Radius von 500 m als Orientierungswert (Leitfaden "Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen", 2017).</p> <p>Auch wenn die lokale Population, auf die sich das Störungsverbot bezieht, gesetzlich nicht eindeutig definiert ist, heißt das nicht, dass das Untersuchungsgebiet ausschließlich auf das Plangebiet begrenzt ist. Gerade weil eben die lokalen Populationen so unterschiedlich sein können, ist ein großräumiges Untersuchungsgebiet vonnöten.</p> <p>3.2 Bestandserfassung</p> <p>In einer Vielzahl von Gerichtsurteilen ist inzwischen geurteilt, dass zur Bewertung der § 44-Verbote die ausschließliche Beurteilung auf Grundlage von vorliegenden Daten nicht ausreicht. Es hat immer eine aktuelle Erfassung vor Ort zu erfolgen.</p>	<p>Da die Umweltprüfung noch nicht vorgenommen wurde, kann auch kein fehlerhafter Untersuchungsrahmen unterstellt werden.</p> <p><u>III. Artenschutzprüfung</u></p> <p>Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde zur verbindlichen Bauleitplanung vorgelegt. Sie ist bereits Anlage zur Kurzbegründung der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nördlich der Tarmitzer Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift. Die Stellungnahme betrifft somit die verbindliche Bauleitplanung und nicht die 140. Änderung des Flächennutzungsplans und wird dort abgewogen.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>"Tierarten müssen insoweit erfasst werden, dass die rechtlichen Vorgaben des BNatSchG bzw. des NAGBNatSchG zur Bewältigung der Eingriffsregelung, des Artenschutzes und des Natura 2000-Gebietsschutzes abgearbeitet werden können. Die Auswahl der zu erfassenden Arten erfolgt(...) zunächst innerhalb der Anhang IV-Arten FFH-RL und der europäischen Vogelarten, die entsprechend ihres potenziellen Vorkommens, ihrer Empfindlichkeit gegenüber (...)baubedingten Faktoren und ihrer potenziellen Betroffenheit selektiert werden" (Anwendung der RLBP (Ausgabe 2011) bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen). Da die Verfasserin der sogenannten artenschutzrechtlichen Prüfung in ihrem Eingangsstatement auf die Methodik der nds. Straßenbauverwaltung verweist und sich angeblich daran orientiert, bleibt die Frage, ob hier jemand die Orientierung dann doch verloren hat. Denn weder eine Artenerfassung noch eine Erfassung der Populationen wurde vorgenommen. Stattdessen wird eine Potenzialanalyse vorgelegt, die wiederum nicht vom worst case ausgeht, wie es in solch einem Fall geboten ist.</p> <p>3.3 Methodik</p> <p>Nach der Konkretisierung des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes hat die Prüfung dieses Verbotstatbestandes bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft zweistufig zu erfolgen (BVerwG 9 A 39/07, U. v. 18.03.2009). Auf der ersten Stufe ist zu überprüfen, ob eine Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der besonders oder streng geschützten Arten innerhalb des relevanten Untersuchungsraumes liegt und durch das Vorhaben beschädigt oder zerstört werden könnte. Auf der zweiten Stufe, im Rahmen des § 44 (5) S. 2 BNatSchG, muss geklärt werden, ob die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllt wird. Nichts davon ist in der sogenannten Artenschutzprüfung zu finden.</p> <p>3.4 Kompensationsmaßnahmen</p> <p>Das Anbringen von Fledermauskästen ist kein Allheilmittel. Für Zwergfledermäuse sind sie gänzlich ungeeignet. Aus einer Studie folgt zudem, dass in Gebieten ohne ein bereits bestehendes Kastenangebot neue Kästen den Verlust von Wochenstubenquartieren in Bäumen auch auf</p>	



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>längere Sicht nicht mit hinreichender Erfolgswahrscheinlichkeit ersetzen können. Verluste anderer Quartiertypen (zum Beispiel Einzel- oder Paarungsquartiere) können durch Kästen eher ausgeglichen werden, doch ist auch hier von einer mehrjährigen Zeitverzögerung bis zur Besiedlung auszugehen (Zahn, A. und Hammer, M., Zur Wirksamkeit von Fledermauskästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, in Anliegen Natur 39(1), 2017).</p> <p>Fazit: Diese sogenannte spezielle Artenschutzprüfung ist fachlich wirklich sehr speziell, denn sie entspricht nicht den allgemeinen wissenschaftlichen Standards und ist weit entfernt vom Standard einer Artenschutzprüfung.</p> <p>Die fehlende Artenschutzprüfung ist im Sinne des § 214 Abs. 1 beachtlich.</p>	



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
	<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Die Stellungnahme, soweit sie die 140. Änderung des Flächennutzungsplans betrifft, wird in die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB einbezogen. Änderungen der Planung werden nicht daraus abgeleitet.</p> <p>Dem Entwurf der 140. Änderung des Flächennutzungsplans wird dem erforderlichen Stand der Planung für die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend, ein Umweltbericht nach den Anforderungen der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB beigefügt werden.</p>

