

Anwohner aus dem Umfeld der Stettiner Str. 24.01.2021	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Ver-anl.
<i>(Hinweis: Diese frühzeitig vorgebrachte Stellungnahme der Anwohner wurde bei der öffentlichen Auslegung als bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahme mit veröffentlicht)</i>	<i>(Hinweis: Dieser Abwägungsvorschlag zur frühzeitig vorgebrachten Stellungnahme wurde bei der öffentlichen Auslegung mit veröffentlicht. Aufgrund der zweiten Stellungnahme der Anwohner vom 20.04.2021 ist der Abwägungsvorschlag geringfügig geändert worden. Die Änderungen sind im Text blau markiert.</i>	
Der ehemalige Bauhof des Wasserwirtschaftsamtes an der Stettiner Str. gehört zu den allerbesten Wohnlagen in Lüchow. Zwischenzeitlich sind nicht nur die Gebäude abgerissen worden. Viele Bäume des das Gebiet in die Umgebung einbindenden Grünstreifens wurden gefällt, was man bei gutem Willen als „Pflegetmaßnahme“ deuten kann. Es wurde aber auch die Strauchschicht brutal zerhackt. Die Nachtigall wird die Anwohner wohl auf lange Zeit nicht mehr mit ihrem Gesang erfreuen. Das Gebiet soll dem Vernehmen nach als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Ein allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und/oder Anlagen der Verwaltung sind nicht beabsichtigt und würden nur erheblichen zusätzlichen Verkehr erzeugen. Diese Ausnahmen gemäß § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind grundsätzlich auszuschließen.	Der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) hat 2017 den Bereich Wasserwirtschaft neu strukturiert und in diesem Zuge seinen in Lüchow ansässigen Betriebshof zur Unterhaltung des Gewässersystems der Jeetzel nach Hitzacker verlagert. Somit steht nun ein ca. 1 ha großes Bauhofgelände inmitten der Stadt Lüchow (Wendland) in bester Lage an der Jeetzel für eine Umnutzung zur Verfügung. Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort für die Entwicklung von qualitativem Geschosswohnungsbau hervorragend geeignet. Die artenschutzfachliche Prüfung ist im Herbst 2020 erfolgt. Der Artenschutzfachbeitrag und das artenschutzfachliche Planungskonzept ist am 3.12.2020 an die untere Naturschutzbehörde (UNB) zur Vorabstimmung gesandt worden. Nach Abstimmung mit der UNB und unter Mitwirkung einer ökologischen Baubegleitung ist die artenschutzfachlich günstige Witterung im Februar 2021 für Maßnahmen zur Baufeldräumung und zum Gehölzrückschnitt genutzt worden. Vor Beginn der neuen Brutsaison sind neben Fledermausquartierkästen auch Vogelnistkästen im zu erhaltenden Altbaumbestand fachgerecht angebracht worden. Nach der Bauphase und der Begrünung des Gebietes wird dort wieder ein vergleichbares Artenspektrum zu erwarten sein. Bei der weiteren Ausführungsplanung sind die übrigen artenschutzrechtlichen Festsetzungen zu beachten und fachgerecht umzusetzen. Der Anregung ein Reines Wohngebiet (WR) auszuweisen wird nicht gefolgt: Alle Siedlungsflächen im Bereich der Danziger Straße und der Breslauer Straße sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Im angrenzenden Bebauungsplangebiet „Nördlich des Memelweges“ (Breslauer Straße) ist die Art der baulichen Nutzung im WA nicht beschränkt. Die	keine

Tatsächlich soll das Gebiet nur dem Wohnen entsprechend **einem reinen Wohngebiet (WR)** gemäß § 3 BauNVO dienen und ist deswegen entsprechend festzusetzen

Um das Gebiet möglichst profitabel nutzen zu können, wird die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 betragen. Das bedeutet, dass 40% der Grundstücksfläche versiegelt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind u.a. die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugebiet lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Ausnahmsweise könnte die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der vorbezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Das käme einer Versiegelungsorgie gleich und wäre für die Stettiner Straße gebietsfremd. Diese Ausnahme ist auszuschließen.

Art der baulichen Nutzung entspricht dort den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 4 BauNVO.

Tatsächlich besteht bei der sich hier bereits abzeichnenden Wohnnutzung kein reales städtebauliches Erfordernis, die Art der baulichen Nutzung in dieser zentralen Lage über das gesetzliche Maß hinaus zu beschränken. Nur Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihres zu hohen Flächenbedarfs als grundsätzlich nicht gebietsverträglich eingestuft und ausgeschlossen. Einige extern betriebene Ladesäulen für die Bewohner des Jeetzelquartiers wären denkbar - daher werden Tankstellen nicht ausgeschlossen.

Die vorgeschlagene Festsetzung eines Reinen Wohngebietes ist aus immissionsrechtlichen Gründen ausgeschlossen. Denn WR-Gebiete genießen einen zu hohen immissionsrechtlichen Schutzanspruch für den hier vorhandenen innerstädtische Lage. Mit einem WR-Gebiet würde man den auf der anderen Jeetzelseite liegenden SKF-Standort unzulässigerweise einschränken.

Bezüglich der Grundflächenzahl wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Damit wird dem städtebaulichen Umfeld entsprochen. Alle Baugebiete, die über die Stettiner Straße erschlossen werden, weisen eine Grundflächenzahl von 0,3 auf. Das derzeit geplante Vorhaben lässt lediglich eine GRZ von ca. 0,25 erwarten. Der Bebauungsplan bietet insofern noch etwas Sicherheit, falls z.B. größere Terrassen geplant werden sollten.

Im Plangebiet wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 0,6 zugelassen, denn die geplante Wohnanlage benötigt relativ viel Zubehörflächen u.a. auch für das interne Erschließungssystem. Nach dem derzeitigen Stand der Vorhabenplanung wird von einem Überschreitungsbedarf bis insgesamt 0,533 ausgegangen. Da sich aber noch Unwägbarkeiten, z.B. bezüglich von Feuerwehrumfahrten und der zukünftigen Fußwege, im Baugenehmigungsverfahren ergeben könnten, wird eine Überschreitungsmöglichkeit sicherheitshalber bis zu 0,6 zugelassen. Die Flächenversiegelung ist damit auf maximal 60 % der Grundstücksfläche begrenzt. Die verbleibenden Flächen sollen unversiegelt bzw. einer gärtnerischen Gestaltung vorbehalten sein. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es erforderlich, die Grundflächenzahl auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen, um die Eingriffe in den Naturhaushalt möglichst gering zu halten.

GRZ
0,3

Überschreitung
bis 0,6

Als Höchstmaß sollen 3 Vollgeschosse zulässig sein. Dabei ist die in Lüchow übliche maximale Firsthöhe von 12,5 m über dem Straßenniveau der Stettiner Str. einzuhalten. Das Plangebiet ist vollständig ausschließlich von Einfamilienhäusern umgeben. Eine abgestufte Bauweise, entlang der Stettiner Straße 2 Vollgeschosse, dann 3 Vollgeschosse und zum Deich hin ggf. zusätzlich ein Staffelgeschoss bei geringfügiger Überschreitung der Höhenbegrenzung würde das Gebiet städtebaulich verträglicher in die Umgebung einbinden. Der Wohnwert würde durch die gestaffelte Ausrichtung nach Westsüdwest steigen und der 1A-Wohnlage Rechnung tragen.

In den benachbarten Bebauungsplangebieten „Stettiner Straße“ und „Zwischen den Brücken - Neufassung“ ist im Bebauungsplan keine Überschreitung der Grundflächen geregelt. Denn in diesen Bebauungsplänen, die vor 1990 in Kraft getreten sind, gibt es aufgrund der fehlenden gesetzlichen Grundlage keine Regelung zur Überschreitung der Grundflächenzahl. Insofern ist die zulässige Versiegelung im Plangebiet nicht größer als im Umfeld.

Bezüglich der Geschossflächenzahl wird auf der Grundlage des derzeitigen Vorhabenkonzeptes eine GFZ von 0,7 festgesetzt. Die gewählte GFZ ist ~~auf~~ **etwas** höher als die GFZ von 0,4 in den umliegenden Einfamilienhausgebieten, um das städtebauliche Ziel einer Nachverdichtung zu erreichen. Die GFZ-Festsetzung 0,7 entspricht der Dimension, die der südlich angrenzende Bebauungsplan „Zwischen den Brücken – Neufassung“ für Baugebiete trifft, in denen II Vollgeschosse zulässig sind. Insofern ist hier eine noch gebietsverträgliche Dichte gewählt worden. Wenn man die Rücknahme von Bau-rechten auf dem Nachbargrundstück (durch die Ausweisung einer Grünfläche) mit berücksichtigt, ist die geplante Dichte insgesamt sehr moderat und standortverträglich.

GFZ
0,7

Die Anregung eine Staffelung der Geschossigkeit vorzunehmen wird nicht gefolgt. Aufgrund der kleinteiligen Siedlungsstrukturen gibt es insgesamt sehr wenige Standorte im Landkreis Lüchow-Dannenberg, an denen überhaupt eine mehrgeschossige Bebauung städtebaulich verträglich wäre. Vor diesem Hintergrund sind die wenigen innerstädtischen Standorte im Mittelzentrum Lüchow, die für eine dreigeschossige Bebauung städtebaulich geeignet sind, von sehr hoher Bedeutung für die Region.

Im Bebauungsplan werden maximal drei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen. Dreigeschossige Gebäude (+ Staffelgeschoss) sind in diesem zentrumsnahen städtischen Siedlungsbereich städtebaulich hinreichend verträglich. Durch den gegebenen Grünrahmen und das dadurch etwas zurückgesetzte Baufeld fügen sich die mehrstöckigen Bauten hinreichend in das vorhandene Siedlungsbild in diesem Stadtteil ein. Das Vorhabengrundstück weist zudem hinreichend Abstandsflächen und Grünpuffer zu der umliegenden Einfamilienhausbebauung auf:

- Nordseite: vollständiger Sichtschutz durch Birkengehölz
- Südosten: vollständiger Sichtschutz durch naturnahes Gehölz
- Westseite: 15m Abstandszone mit Bäumen + Stettiner Straße (10 m).

Im Bereich der Wohnbebauung der Stettiner Straße herrscht eine offene Bauweise. Das bedeutet eine Längenbeschränkung der Gebäude auf maximal 50 m. Längere oder breitere Baukörper wären in der umgebenden Einfamilienbebauung unverträglich und absurd.

Ob eine interne Erschließungsstraße innerhalb des Baugebietes als öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen ist, ist nicht bekannt. Es ist die Rede davon, dass 50 - 65 Wohneinheiten errichtet werden sollen. Das bedeutet, dass mit einer entsprechenden Anzahl von Pkw-Stellplätzen oder Garagen gerechnet werden muss. Der schonende Umgang mit Grund und Boden verlangt, die Versiegelung des Baugrundstückes zu minimieren. Eine Lösung, nach der die Stellplätze/Garagen wie versprochen unterhalb der Wohngebäude errichtet werden sollen, ist daher im Bebauungsplan festzuschreiben.

Vor dem Hintergrund der globalen Klimakrise scheint eine vermeidbare Bodenversiegelung auch aus ökologischer Sicht einigermaßen irrwitzig. Das Problem ist, dass es sich finanziell weiterhin lohnt. Das liegt daran, dass die Kosten der Umwelt und des sozialen Miteinanders vergemeinschaftet werden, während die Bauträger daran nicht beteiligt sind und die Rendite aus ihren Projekten vollständig privatisieren können. Der Klimawandel fragt ebenso wie ein Virus nicht danach, was Investoren wollen oder Politik gewährt und die Gesetzeslage gerade noch hergibt.

Die Beschränkung der GRZ auf 0,4 ohne Ausnahmeregelungen würde die hohe Qualität der Wohnanlage unterstreichen. Die Nähe zur Stadtmitte, zum Schützenpark mit Plater Allee und Plater Marsch, zum Kreishaus, zu Sportanlagen wie Schwimmbad, Tennishalle, Tennisplätze und Tanzstudio sowie zum Jeff und Mehrgenerationenhaus trägt zur besonderen Qualität des Baugebietes bei. Selbst sämtliche Schulen, Sporthallen und Fußballplätze sind fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

Wie in diesem Stadtraum üblich wird innerhalb des geplanten WA-Gebietes eine offene Bauweise auf der Grundlage von § 22 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der in Satz 2 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Die offene Bauweise ist nur die oberirdischen Gebäude anzuwenden, für die auch das Abstandsrecht gilt, nicht für Tiefgaragen.

Es ist keine öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Daher ist auch eine etwas höhere GRZ-Überschreitung notwendig.

Die geplanten Tiefgaragen unterhalb der Gebäude tragen zur Vermeidung der Bodenversiegelung bei.

Die vorliegende städtebauliche Planung trägt Aspekten der Nachhaltigkeit in besonderer Weise Rechnung:

1. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen oder Waldflächen im Außenbereich für Siedlungszwecke oder Kompensationszwecke verbraucht.
2. Es erfolgt eine Umnutzung im Siedlungsbestand, bei der die bestehenden Siedlungsgrenzen nicht weiter nach außen geschoben werden.
3. Im innenstadtnahen Plangebiet wird eine flächensparende, mehrgeschossige Bebauung vorgesehen, die ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot ermöglicht – insbesondere auch an seniorengerechten über Fahrstuhl erreichbaren Wohnungen.
4. Durch die geplante Anordnung der notwendigen Einstellplätze im Sockelgeschoss der Wohnblocks kann eine zusätzliche Bodenversiegelung durch Stellplatzflächen weitgehend vermieden werden.
5. Der Flächenverbrauch für Verkehrsanlagen und Versorgungsanlagen ist vergleichsweise gering.

Auf der Stettiner Straße muss künftig mit dem zusätzlichen Zu- und Abgangsverkehr von 50 – 65 Wohneinheiten gerechnet werden. Es gibt keine Ausweichmöglichkeiten. Sämtlicher Verkehr, der von der Königsberger Straße kommt, fließt dort auch wieder zurück. Die prekäre Parkplatzsituation für die Mitarbeitenden des Kreishauses und deren Besucher wirkt sich bereits heute in der Stettiner Straße bis zum Plangebiet aus. Weil die Fahrbahn auf eine Länge von ca. 300 m einseitig zugestrichen ist, können Fahrzeuge vor allem zu Bürozeiten immer nur in eine Fahrtrichtung fahren. Das führt stets zu ärgerlichen längeren Wartezeiten. Das Problem wird sich erheblich verschärfen.

Die Wäldchen südöstlich und nördlich des Baugrundstücks tragen wirkungsvoll zur Einbindung des Baugebietes in die Umgebung bei. Sie sollten als naturnahe Gehölze an diesen Bebauungsplan gekoppelt und so auf Dauer gesichert werden.

Nördlich, westlich und südlich der Baugrenze sollen nach Aussage des Planers einzelne Laubbäume als zu erhalten festgesetzt werden. Das sollte für alle nach

6. Die Planung entspricht an diesem Standort dem städtebaulichen Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ und trägt zur Vermeidung von Kfz-Verkehr und zur Schaffung von nachhaltigen Siedlungsstrukturen bei.

Diesem Leitbild zufolge kann das Verkehrsbedürfnis verringert, die Fußgängerfreundlichkeit erhöht und somit der Verkehr vermieden werden, indem solche Bedingungen geschaffen werden, dass räumliche Distanzen zwischen Wohnen, Arbeit, (Nah-)Versorgung, Dienstleistungen, Freizeit- und Bildungsorten gering sind. Bei diesem zentral gelegenen und gut angebundenen Wohngebiet sollte es möglich sein, dass anteilig mehr Fußgänger-, Radfahr- oder öffentlicher Personennahverkehr und weniger motorisierter Individualverkehr stattfindet. Landschaftszerschneidung und Zersiedelung werden durch reduziert. Wesentliche Elemente des Konzepts der „Stadt der kurzen Wege“ ist die Innenentwicklung, die Wohnraumverdichtung sowie die Multifunktionalität von Stadtquartieren. Diesen Aspekten wird mit dieser Planung Rechnung getragen.

Der durch die neue Nutzung verursachte Ziel- und Quellverkehr wird auf ca. 260 Kfz-Fahrten pro Tag geschätzt. Der vom Plangebiet zur Königsberger Straße führende Sammelstraßenast der Stettiner Straße wird diese zusätzliche Verkehrslast aufnehmen können.

Die Anregung ist bereits planerisch berücksichtigt worden. Südöstlich an das geplante Wohnquartier grenzt ein nicht durch Straßen erschlossenes Flurstück (47/5) im reinen Wohngebiet „Zwischen den Brücken“ an. Auf diesem 1.584 m²großen Grundstück sollen ~~die bestehenden Baurechte zurückgenommen werden, um~~ ein durch Sukzession entstandenes naturnahes Gehölz planerisch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahes Gehölz ~~zu sichern~~ gesichert werden. Das nördliche Gehölz ist bereits bauleitplanerisch gesichert.

Die zeichnerische Festsetzung von privaten Grünflächen auf dem Vorhaben Grundstück würde die nachgeordnete Planung zu sehr einschränken und

der „Pflegeaktion“ im Januar/Februar 2021 verbliebenen Laubbäume gelten. Eine Festsetzung dieser Flächen als private Grünflächen wäre hilfreich. Sie könnten bei der Ermittlung der GRZ von 0,4 ohne Ausnahmeregelung berücksichtigt werden.

In jedem Falle ist jedoch der Grünstreifen, der zwischen dem Gehweg der Stettiner Straße und der derzeitigen Einfriedung des Baugrundstückes besteht, als Fläche zum Erhalt bzw. zu Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festzusetzen. Nur so kann die städtebauliche Einbindung in das Wohngebiet zwischen den Brücken sichergestellt werden. Zulässig wären die Erschließung des Gebietes an der vorhandenen Stelle bis 6 m Breite zuzüglich Geh- und Radweg sowie an 2 weiteren Stellen die Anlage einer Feuerwehrezufahrt (nicht versiegelt) und/oder eines Geh- und Radweges zur inneren Erschließung. Eine Widmung dieses Grünstreifens ausgenommen der Zufahrt als öffentliche Grünfläche wäre wünschenswert.

Er würde zudem gegenüber dem geplanten Wohngebiet als Schallschutz wirken.

wird deshalb zurückgewiesen. Stattdessen wird im südlich angrenzenden WA-Gebiet eine öffentliche Grünfläche naturnahes Gehölz ausgewiesen. Auf dem Vorhabengrundstück werden 24 eingemessene Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Es wird auf die Festsetzung Nr. 5.2 hingewiesen, die zum weiteren Baumerhalt bzw. Baumerersatz beitragen wird:

5.2 Als Ersatz für die aufgrund ihrer Lage im Baufenster nicht zur Erhaltung festgesetzten Bäume (Nr. 28, 55, 56, 80, 81 nach der Baumbestandskartierung, pgm Okt. 2020, gem. Anlage 3 und 4 der Begründung) sind 26 standortheimische Laubbäume, Mindestqualität Hochstamm mit Stammumfang von mind. 10-12 cm fachgerecht im Plangebiet oder ersatzweise im Gebiet der Stadt Lüchow (Wendland) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von der Pflanzung eines Ersatzbaumes kann jeweils abgesehen werden, wenn stattdessen ein weiterer eingemessener Baum im Plangebiet dauerhaft erhalten wird, der nach den bisherigen Festsetzungen nicht zur Erhaltung bestimmt war.

Die Festsetzung ist so konzipiert, dass der Vorhabenträger hinreichend Flexibilität für die zukünftig Quartiersentwicklung erhält und gleichzeitig ein Anreiz gesetzt wird, möglichst viele Bestandsbäume zu erhalten, weil für diese keine Kosten für Ersatzpflanzungen anfallen. Der Vorhabenträger hat im Baugenehmigungsverfahren im Freiflächenplan verbindlich festzulegen, wie er die textliche Festsetzung Nr. 5.2 einhalten wird.

Auf die Ausweisung von Flächen zum Erhalt bzw. zu Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Stettiner Straße wurde verzichtet, weil zum Zeitpunkt der Bauleitplanung noch nicht klar ist, ob sich im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens noch besondere Erfordernisse bezüglich der Feuerweherschließung, Müllerschließung etc. ergeben. Es werden deshalb nur die städtebaulich relevanten Bäume im 15m Randstreifen zur Erhaltung festgesetzt, um eine parkartige Randeingrünung zu gewährleisten. Es ist nicht die Aufgabe der Stadt, die Grundstücksbegrünung straßenseitig bis ins Detail festzulegen.

Die in der Nachbarschaft bestehende Wohnbebauung wird keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Planung zu erwarten haben. Der immissionsrechtliche Schutzanspruch der angrenzenden Wohngebiete (WA, WR) wird

keine

bei einer Umnutzung für Wohnzwecke berücksichtigt. Gegenüber der früheren wasserwirtschaftlichen Nutzung, die als gewerbeähnlicher Fremdkörper inmitten von Wohngebieten betrieben wurde, wird immissionsrechtlich sogar eine Verbesserung erreicht. Zudem gewährleisten hinreichende Abstände ein vertragliches Einfügen von WA und WR-Gebieten.

Die in der Bauphase auftretenden zusätzlichen Lärmbelastungen sind angesichts des nur vorübergehenden Auftretens hinzunehmen. Es wird auf die gesetzlichen Bestimmungen und das gegenseitige Rücksichtnahmegebot hingewiesen.

Nach der Bauphase werden die aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen resultierenden Verkehrsemissionen auf der Stettiner Straße nicht **so** groß sein, als das die Schwelle der Erheblichkeit erreicht wird. Eine für das menschliche Ohr gerade wahrnehmbar Lärmpegelsteigerung um +3dB(A) tritt angesichts der logarithmischen Rechenweise von Schallemissionen erst bei einer Verdoppelung des Ausgangsschallquellen auf. Eine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens auf dem südlichen Hauptsammelstraßenast der Stettiner Straße ist bei der hier vorgesehenen Planung auszuschließen. Denn die Stettiner Straße führt ein Mehrfaches an Verkehr ab als die nun geplanten 65 Wohneinheiten.

Anlagebedingt kann durch die geplante Anlage einer Tiefgarage im Gebiet Parkplatzlärm (durch Türeenschlagen, Starten etc.) vermieden werden, weil die Stellplätze baulich eingefasst sind. Insofern trägt diese vom Vorhabenträger beabsichtigte Maßnahme zur Lärmminimierung bei.

Vielleicht erklingt eine Tages wieder der Gesang der Nachtigall.

Die Redaktion der Elbe-Jeetzel-Zeitung erhält eine Ausfertigung dieses Schreibens.

44 Anwohner aus dem Umfeld der Stettiner Str. 20.04.2021	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Ver-anl.
die o.a. Nachbarschaft nimmt im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §13a Absatz 1 BauGB i.V. m. §3 Absatz 2 BauGB Stellung zum Bebauungsplan „Jeetzelblick“ zugleich Teilaufhebung der Bebauungspläne „Nördlich des Memelweges“ und „Zwischen den Brücken - Neufassung“ Stellung. Die Nachbarschaft fordert, - die vorstehende Stellungnahme zu berücksichtigen, insbesondere -- die Überschreitung der GRZ 0,3 auf 50% zu beschränken, -- max. 6 Wohnblöcke zu errichten, -- die Firsthöhe für die zur Stettiner Straße gelegene Bebauung auf 12,5 m zu begrenzen,	Es ist bei diesem Planungsfall Aufgabe des privaten Vorhaben- und Erschließungsträgers, nicht nur die Wohngebäude, sondern auch die gebietsinterne Verkehrsschließung, die Ver- und Entsorgung sowie die Zufahrten für die Feuerwehr und die Müllabfuhr fachgerecht zu planen, herzustellen und zu unterhalten. Im Vergleich zu einem vollerschlossenen Einfamilienhausgrundstück treten daher auf diesem Vorhabengrundstück höhere Flächenanforderungen auf. Daher ist eine GRZ Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 in diesem Fall angemessen und städtebaulich erforderlich. In Bebauungsplänen wird die Zahl der Gebäude üblicherweise nicht geregelt. Es wird in diesem Bebauungsplan – entsprechend dem baulichen Umfeld – eine offene Bauweise festgesetzt. Daraus ergibt sich, dass seitliche Grenzabstände einzuhalten sind und bestimmte Gebäudelängen nicht überschritten werden dürfen. Der private Vorhaben- und Erschließungsträger hat am 23.04.2021 einen Bauantrag eingereicht. Darin sind 3 Baukörper auf der Ostseite und 2 Baukörper an der Westseite vorgesehen, d.h. es sind fünf Hauptgebäude geplant. Im B-Plan ist eine Traufhöhe von 12,5 m festgesetzt, die auch das Staffelgeschoss einbezieht. Wenn man dem Vorschlag (Firsthöhe 12,5m) folgen würde, würden die gleichen Baukörper zulässig sein, nur dass diese ein Flachdach aufweisen müssten. Der Vorhabenträger bevorzugt aber, das Staffelgeschoss soll mit einem sehr flachgeneigten Dach auszustatten, weil sich dieses aus seiner Sicht besser in das bauliche Umfeld einfügen wird. Für die Straßensicht ergibt das keinen großen Unterschied. Daher wird diese Anregung nicht aufgegriffen.	keine eingehalten keine

-- Öffentliche Parkplätze auf Kosten des Verursachers herzustellen,	Der private Vorhaben- und Erschließungsträger hat im Baugenehmigungsverfahren einen Stellplatznachweis zu führen, bei dem auch oberirdische Besucherstellplätze vorzusehen sind.	Doku- Stra- ßen- zu- stand
-- baulichen Zustand der Stettiner Straße unverzüglich zu dokumentieren	Die Stadt Lüchow (Wendland) und der private Vorhaben- und Erschließungsträger werden sich vor Beginn der Baumaßnahme abzustimmen und den baulichen Zustand der Stettiner Straße dokumentieren.	
-- den Baum- und Strauchstreifen entlang der Stettiner Straße als wirksamen Grünpuffer in einer Breite von mindestens 12 m wiederherzustellen und dauerhaft zu erhalten,	Im Bereich des geplanten Wohnquartiers Jeetzelblick hält die vordere Baugrenze 15m zur Stettiner Straße ein. In dieser straßenseitigen Abstandsfläche sind 12 Bäume zur Erhaltung festgesetzt, und es ist aufgrund der Festsetzung Nr. 5.2 mit einem zusätzlichem Baumerhalt bzw. auch mit der Pflanzung von Ersatzbäumen zu erwarten. Auf keinen der umliegende Wohngrundstücke wird vergleichbar viel Abstand und Grün zur Straße vorgesehen. Es ist städtebaulich nicht erforderlich, zwischen einem Wohngrundstück und der Anliegerstraße einen 12m breiten, geschlossenen Grünpuffer festzusetzen.	
-- die 26 anzupflanzenden Laubbäume im Plangebiet, ggf. tlw. auch auf den Flurstücken 47/5 und 23/38 unterzubringen,	Die Anregung, dass die Ersatzbäume vorrangig auf dem Vorhabengrundstück untergebracht werden sollen, wird bei der Umsetzung der Planung beachtet. Der Vorhabenträger wird im Baugenehmigungsverfahren verbindlich festlegen, welche eingemessenen Bäume zusätzlich dauerhaft erhalten werden und wo im geplanten Quartier Ersatzbäume gepflanzt werden sollen. Der Vorhabenträger hat das der Stadt gegenüber im Freiflächenplan nachzuweisen. Falls auf dem Vorhabengrundstück nicht alle 26 Ersatzbäume angeordnet werden können, wäre zu prüfen, ob ein kleiner Teil der notwendigen Ersatzbäume auf dem angrenzenden Spielplatzgrundstück (Flurstück 67/23) angepflanzt werden könnte. Dazu bedarf es aber der Zustimmung der Stadt und ggf. einer vertraglichen Regelung zur Unterhaltung. Zur Vermeidung von zusätzlichen Kosten- und Abstimmungsaufwand empfiehlt die Stadt deshalb, die Ersatzbäume vollständig innerhalb des Quartiers vorzusehen.	Nach- weis Baum- ersatz
-- bei Einbeziehung des Flurstücks 47/5 dieses als Fläche zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festzusetzen,	Die Anregung ist faktisch schon in der Textl. Fests. 5.1. berücksichtigt: Die öffentliche Grünfläche naturnahes Gehölz dient der Erhaltung eines naturnahen Siedlungsgehölzes auf dem Flurstück 47/5 zum Zwecke des Natur- und Artenschutzes. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten, sofern nicht Gründe der Verkehrssicherheit oder des Deichschutzes eine Entnahme von Bäumen erforderlich machen. Der durch das Gehölz führende unversiegelte Fußweg darf öffentlich genutzt werden.	eingehalten

-- das Niederschlagswasser vor Ort fachgerecht zurückzuhalten und zu versickern,	Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist innerhalb dieses vorhandenen Gehölzes nicht erforderlich. Der private Vorhaben- und Erschließungsträger hat eine ordnungsgemäße Entwässerung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Da die Entwässerungsplanung in sehr engen Zusammenhang mit der konkreten Vorhabensplanung steht und in der Niederung keine günstigen Bodenverhältnisse für eine Versickerung gegeben sind, trifft die Stadt im BPlan keine eigenen verbindlichen Vorgaben zur Regenwasserbeseitigung. Sie gibt aber Empfehlungen zu einer umweltverträglichen Entwässerung in der Begründung: <i>Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst auf dem jeweiligen Grundstück fachgerecht zur Versickerung zu bringen oder zu nutzen. Es wird empfohlen, innerhalb der grundstücksbezogenen Grünanlagen Mulden vorzusehen, so dass das anfallende Regenwasser dort zurückgehalten und über einen belebten Bodenfilter versickert werden kann. Angesichts der geplanten leichten Aufhöhung der Bauflächen erscheint eine entsprechende Grundstücksmodellierung möglich. Dennoch ist auch ein Anschluss an den RW-Kanal insbesondere für den Bereich der privaten Erschließungsstraße wahrscheinlich erforderlich.</i>	Baugenehmigungsverfahren
-- die Leichtigkeit des Verkehrs insbesondere auch für Radfahrer zu gewährleisten,	Das Wohnquartier Jeetzelblick grenzt unmittelbar an den neuen Deichverteidigungsweg. Dieser ist für Radfahrer sehr gut zu nutzen und führt auf schnellstem Wege in die Innenstadt. Aus stadtplanerischer Sicht ist bereits durch die Verkehrsberuhigung auf Tempo 30 die Verkehrssicherheit in der Stettiner Straße verbessert worden. Man könnte zusätzlich prüfen, ob man ein Pop-up-Radweg einrichtet. Diese Maßnahme könnten dazu beitragen, den Radverkehr attraktiver, sicherer und schneller zu machen. Eine nachhaltige Mobilität ist neben der Innenverdichtung ein wesentlicher Baustein im Leitbild „Stadt der kurzen Wege“.	Pop-up Radweg prüfen
- das laufende Planverfahren abubrechen,	Es ist kein nachvollziehbarer Grund vorgebracht worden, warum das Planverfahren abgebrochen werden sollte.	keine
- im Artenschutzfachbeitrag keine Allgemeinplätze zu verwenden sowie auch den Frühjahrs- und Sommeraspekt zumindest zu rekonstruieren und darauf bezogen die konkrete örtliche Situation zu behandeln, z.B. Fledermäuse, Nachtigall,	Der Artenschutzfachbeitrag ist von einem erfahrenden Biologen erstellt worden. Der Artenschutzfachbeitrag entspricht den für diesen Planungsfall notwendigen fachlichen Anforderungen. Die Naturschutzbehörden haben keine Einwände gegen diesen Fachbeitrag erhoben. Der Artenschutzfachbeitrag legt unter der Annahme, dass alle geschützten Arten, für die das Gebiet theoretisch einen geeigneten (Teil-)lebensraum darstellt,	keine

- das vollständige Verfahren gemäß § 3 BauGB durchzuführen und

- die Planung nicht am höchstmöglichen Profit sondern vorrangig am Gemeinwohl zu orientieren.

Die Begründung ist Teil dieser Stellungnahme und erfolgt im Anhang.

auch dort vorkommen (Potenzialanalyse), eine sowohl gründliche als auch konkrete Bewertung inkl. Angaben zu erforderlichen Maßnahmen vor. Dabei werden gerade auch mögliche Vorkommen im Frühjahr und Sommer (Fledermaus-Wochenstuben, Vogelbrutplätze) betrachtet.

Die Voraussetzung für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind bei diesem Fall der Innenentwicklung gegeben. Es ist kein nachvollziehbarer Grund genannt worden, warum ein kostenaufwendigeres Verfahren angewandt werden sollte.

Wenn es bei dieser Planung um den höchstmöglichen Profit gegangen wäre, hätte man folgende Festsetzungen getroffen:

- GRZ 0,4 statt 0,3,
- GFZ 1,2 statt 0,7
- Baugrenzen mit 3m Grenzabstand statt mit 10-15 m
- kein Festsetzungen zum Gehölzerhalt und keine Ersatzpflanzungen.

Die These des maximalen Profites ist damit widerlegt.

Die Interessen der Anwohner, an einer möglichst geringen und nicht sichtbaren Bebauung in ihrer Nachbarschaft, entsprechen nicht Gemeinwohl-Interessen. Die vorliegende Planung dient vielmehr dem Gemeinwohl, weil sie folgender Weise Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt:

7. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen oder Waldflächen im Außenbereich für Siedlungszwecke oder Kompensationszwecke verbraucht.
8. Es erfolgt eine Umnutzung im Siedlungsbestand, bei der die bestehenden Siedlungsgrenzen nicht weiter nach außen geschoben werden.
9. Für den zentrumsnahen Standort wird eine flächensparende, mehrgeschosige Bebauung vorgesehen, die ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot ermöglicht – insbesondere auch an seniorengerechten über Fahrstuhl erreichbaren Wohnungen.
10. Durch die geplante Anordnung der notwendigen Einstellplätze im Sockelgeschoss der Wohnblocks kann eine zusätzliche Bodenversiegelung durch Stellplatzflächen weitgehend vermieden werden.
11. Der Flächenverbrauch für Verkehrsanlagen und Versorgungsanlagen ist vergleichsweise gering.
12. Ein Teil des Gehölzbestandes im Plangebiet kann erhalten werden, u.a. durch ein Abrücken der Bebauung von den Grundstücksgrenzen.

keine

keine

Die Aussagen in der Begründung werden häufig wiederholt. Die Anregungen gelten sinngemäß auch für die nicht zitierten Abschnitte.

Zitate aus den ausgelegten Unterlagen sind *kursiv* gedruckt.

1. Berechnungen der Nachbarschaft

Deich	13/28	917 m ²
WA	13/27	10.125 m ²
Grünfläche	47/5	1.584 m ²
Straße	107/4	1.022 m ²
Größe des Plangebietes		13.648 m²
WA	13/27	10.125 m ²
GRZ (zulässig)	0,3	3.038 m²
GRZ Überschreitung	50%	1.519 m ²
max. zul. Versiegelung		4.556 m²
GFZ Bruttogrundfläche (zulässig)	0,7	7.088 m²
GRZ (zulässig)	0,3	3.038 m ²
GFZ (zulässig)/GRZ (zulässig)		2,333
Anzahl der Vollgeschosse	im Mittel	2,333
Anzahl der Wohnblöcke z.B.	6	
zulässige Geschossfläche je Wohnblock	7.088/6	1.181 m ²
zulässige Geschossfläche je Vollgeschoss	1.181/2,333	506 m ²
zulässige Geschossfläche je Staffelgeschoss	2/3	338 m ²
Geschossfläche je Wohnblock bei 2 Vollgeschossen	2	1.013 m ²
Geschossfläche je Wohnblock bei 3 Vollgeschossen	3	1.519 m ²
Geschossfläche bei 4 Wohnblöcken mit 2 Vollgeschossen	4	4.050 m ²
Geschossfläche bei 2 Wohnblöcken mit 3 Vollgeschossen	2	3.038 m ²
		7.088 m ²
Geschossfläche bei 6 Staffelgeschossen	6	2.025 m ²
Summe Geschossfläche		9.113 m ²
das ergibt eine Gebäudeabmessung von z.B. Länge x Breite	36,2 m x 14 m	
Oder	28,1 m x 18 m	

Aus dieser Aufstellung folgt Abschnitt 2.

13. Die Planung entspricht dem städtebaulichen Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ und trägt zur Vermeidung von Kfz-Verkehr und zur Schaffung von nachhaltigen Siedlungsstrukturen bei.

Der Vorhabenträger hat am 23.04.2021 einen Bauantrag eingereicht für insgesamt fünf Wohngebäude.

Die beantragte Gesamtgeschossfläche liegt mit 7.962 m² deutlich unterhalb der 9.113 m², die Vertreter der Nachbarschaft als verträgliche Baumasse berechnet hat.

Problematisch bei dem Vorschlag aus der Nachbarschaft ist, dass noch mehr Grundfläche überbaut werden müsste. Das würde dazu führen, dass weniger Grün auf dem Grundstück erhalten werden könnte und die Bebauung dichter an die Grundstücksgrenzen herangeführt werden müsste.

2 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse

Nach den eigenen Ermittlungen lässt das derzeit geplante Vorhaben lediglich eine GRZ von ca. 0,25 erwarten. Weiterhin wird nur ein Überschreitungsbedarf bis GRZ 0,5 benötigt. Feuerwehruzufahrten können so angelegt werden, dass sie bei der Ermittlung der GRZ nicht oder nur zur Hälfte angerechnet werden müssen. Das gilt auch für Fußwege.

Mit Grund und Boden ist schonend umzugehen. Ein Sicherheitspuffer ist nicht erforderlich und führt nur dazu, dass er früher oder später für vermeidbare Versiegelungen ausgeschöpft wird. Planer sind in der Regel in der Lage, gegenseitige Interessen auszugleichen. Die Interessen des Investors dürfen nicht immer zu Lasten der Allgemeinheit gehen.

Im gesamten Baugebiet nördlich der Altenwohnungen ist eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Woraus der Planer den Schluss zieht, dass eine GFZ von 0,7 - also eine Überschreitung um 75% - standortverträglich oder gar moderat ist, ist nicht nachvollziehbar, insbesondere auch, weil keine bestehenden Bau-rechte zurückgenommen werden. Ausnahmen und Befreiungen ergeben sich aus § 31 BauGB. Wenn in älteren Bebauungsplänen eine Überschreitung der Grundflächen nicht geregelt ist, dann ist sie nicht zulässig. Eine Ausnahme kann nicht erteilt werden, weil Ausnahmen nicht vorgesehen sind. Es kämen daher nur Befreiungen in Betracht. Allerdings fehlen die Voraussetzungen für eine Befreiung.

Die Größe des vorliegenden Plangebietes beträgt 13.648 m², die Größe des Baugrundstückes (WA) 10.125 m². Die GRZ 0,3 beträgt 3.038 m² Grundfläche. Wird die GRZ um 50% überschritten, sind das 1.519 m², zusammen 4.556 m². Die GFZ 0,7 ergibt eine Bruttogrundfläche von 7.088 m².

Auf der max. zulässigen Grundfläche von 3.038 m² können max. 2 1/3 Vollgeschosse errichtet werden. Wird die max. zulässige Bruttogeschossfläche auf 6 Wohnblöcke wie lt. Visualisierung in der EJZ vom 30.09.2020 verteilt, können 4 Wohnblöcke je 2 Vollgeschosse und 2 Wohnblöcke je 3 Vollgeschosse jeweils zzgl. Staffelgeschoss errichtet werden. Die Wohnblöcke könnten Abmessungen von z.B. 14 x 36,2 m oder 18 x 28,1 m haben. Anmerkung zur Tiefgarage: Der Platzbedarf für eine Fahrgasse mit beidseitigem Parkstreifen in Senkrechtaufstellung beträgt ca. 18 m. Es wäre dann wie oben dargestellt reichlich Platz für einen Regenwasserversickerungsteich.

Im Plangebiet wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 0,6 zugelassen, denn die geplante Wohnanlage benötigt relativ viel Zubehörflächen u.a. auch für das interne private Erschließungssystem.

Nach dem ersten Stand des Bauantrages ist aktuell von einem Überschreitungsbedarf bis GRZ 0,533 auszugehen. Es können sich im noch laufenden Baugenehmigungsverfahren noch weitere Flächenanforderungen z.B. für Besucherstellplätze ergeben. Ein Sicherheitspuffer wird – wie bei jeder Bauleitplanung auch in diesem Fall vorgesehen. Ein solcher Sicherheitspuffer ist erforderlich, den zum Zeitpunkt der Bauleitplanung und Bauantragstellung weiß man noch nicht abschließend, was die Bewohner des Gebietes in Zukunft noch für bauliche Anlagen errichten wollen. Es könnten z.B. noch Fußwege, eine Sandkiste, ein Sitzplatz, etc. benötigt werden.

Im Absatz zur Geschossflächenzahl in Kap. 3.3 der Begründung werden zwei Wörter gestrichen. Die Begründung lautet folgendermaßen:

Bezüglich der Geschossflächenzahl wird auf der Grundlage des derzeitigen Vorhabenkonzeptes eine GFZ von 0,7 festgesetzt. Die gewählte GFZ ist ~~nur etwas~~ höher als die GFZ von 0,4 in den umliegenden Einfamilienhausgebieten, um das städtebauliche Ziel einer Nachverdichtung zu erreichen. Die GFZ-Festsetzung 0,7 entspricht der Dimension, die der südlich angrenzende Bebauungsplan „Zwischen den Brücken – Neufassung“ für Baugebiet trifft, in denen II Vollgeschosse zulässig sind. Insofern ist hier eine noch gebietsverträgliche Dichte gewählt worden

Der Vertreter der Nachbarschaft stellt die Visualisierung in der EJZ vom 30.09.2020 als ein optimales Planungskonzept dar, dass er mit eigenen Berechnungen zu unterlegen versucht. Jedoch handelt es sich um ein Konzept aus einem sehr frühen Planungsstadium, wo noch keine Erkenntnisse zum Baumbestand, zum Deichschutz, zum Artenschutz, und auch noch keine Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit des Vorhabens vorlagen. Es war beim ersten Ansatz eine Parallelerschließung zur Stettiner Straße geplant, die den Baumerhalt im 15m Streifen komplett unmöglich gemacht hätte. Die 6 Baukörper benötigten eine größere Grundfläche und standen sehr dicht an den Grenzen. Das Konzept hätte u.a. den artenschutzrechtlichen Anforderungen nicht entsprochen, und hätte noch mehr Baumfällungen erfordert. Die Gebäude würden zur Straße hin weniger von Großbäumen gerahmt sein. Die Nachbarschaft wäre stärker betroffen. Nicht zuletzt sind Fahrstühle in zweigeschossigen Gebäuden

In der Planzeichenerklärung steht: „0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ), gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird eine Überschreitung bis zu 0,6 zugelassen“. Die GRZ ist auf 0,3 zu berichtigen. Die Nachbarschaft schlägt vor, die Überschreitung der GRZ ist auf max. 0,5 zu begrenzen.

3 Traufhöhe, Firsthöhe

Das Schreiben der Nachbarschaft zielte zunächst auf eine Empfehlung zur Erhöhung der städtebaulichen Qualität des Gebietes. Entgegen der Auffassung des Planers hält die Nachbarschaft einen abrupten Anstieg der Geschossigkeit von einem Vollgeschoss auf 3 Vollgeschosse zumindest an der Stettiner Straße für städtebaulich absolut unverträglich. Daher dürfen innerhalb des Baufeldes in einem Streifen 15 – 50 m parallel zur Stettiner Straße Staffelgeschosse nur bei Einhaltung der absoluten Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 12,50m zulässig sein.

4 Verkehr, Öffentliche Straßenverkehrsflächen, innere Erschließung

Allein das Plangebiet „Stettiner Straße“ = Danziger Straße umfasst weniger Baugrundstücke als Wohnungen im Plangebiet „Jeetzelblick“ geplant sind. Es ist also mit einem zusätzlichen größeren, zumindest noch einmal gleich großen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Für die umgebenden B-Plangebiete sind auf den Baugrundstücken Garagen und Stellplätze nachgewiesen. Für den sonstigen ruhenden Verkehr (z.B. Besucher) wurden bedarfsgerecht öffentliche

nicht wirtschaftlich. Der besondere Vorhabenansatz, alle Wohnungen seniorengerecht über Fahrstuhl zugänglich zu machen, würde bei der vorgeschlagen Zweigeschossigkeit nicht erreicht werden.

In der Planzeichenerklärung wird 0,4 durch 0,3 ersetzt.

Die geplante Bebauung weicht hinsichtlich der Geschossigkeit von dem baulichen Umfeld ab, welches durch eine monofunktionale Einfamilienhausstruktur geprägt ist. Das Vorhaben fügt sich jedoch aus folgenden Gründen hinreichend verträglich in den vorhandenen Stadtraum ein:

1. Die Baugrenzen halten einen relativ großen Abstand (10 - 15m) zu den Grundstücksgrenzen ein.
2. Zwischen der Bestandsbebauung und der Neubebauung sind Bäume und Gehölze vorhanden, die wie ein Grünpuffer wirken.
3. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen bleiben mit unterhalb der Höhen des Baumbestandes.
4. Das Vorhabengrundstück weist hinreichend Abstandsflächen zu den bestehenden Wohngrundstücken auf (Stettiner Straße im Westen, Birkengehölz im Norden, naturnahes Gehölz im Südosten). Nur an einer Stelle grenzt ein eingeschossiges Wohnhaus unmittelbar an. Dieses liegt jedoch günstig an der Südseite und erfährt deshalb keine Verschattung von der nördlich geplanten Neubebauung.
5. Nach dem am 23.04.2021 eingereichten Bauantrag sind nur zwei Baukörper an der Stettiner vorgesehen. Insgesamt soll nur 45% der ca. 101 m langen Straßenfront bebaut werden. Die begrünten Baumkronen der zu erhaltenden Bäume werden die oberen Geschosse teilweise verdecken.

Die konkret geplanten Baukörper weisen 16-19m Abstand zum Gehweg der Stettiner Straße und mehr als 13m zur südlichen Grundstücksgrenze auf. Damit sind nachbarschützende Abstände vorgesehen, die um ein Vielfaches höher liegen, als es nach der niedersächsischen Bauordnung erforderlich wäre.

Für die Ausweisung des Wohngebietes Danziger Straße wurde in etwa die 6-fache Fläche benötigt von dem nun beplanten ehemaligen Bauhofgrundstück. Es sind dort bis zu 11,5 m breite vollversiegelte Straßen gebaut worden, die übermäßig viele öffentliche Parkplatzflächen aufweisen. Eine solche Planung ist nicht als bedarfsgerecht, sondern als überdimensioniert einzustufen. Das Wohngebiet Danziger Straße taugt damit weder als Maßstab für eine

Parkplätze festgesetzt, die seinerzeit über Anliegerausbaubeiträge finanziert wurden. Sie können daher nicht auf das Plangebiet angerechnet werden. Der Nachweis von öffentlichen Parkplätzen für das Plangebiet „Jeetzelblick“ fehlt völlig.

Das Problem des Begegnungsverkehrs wird sich in der gesamten Stettiner Straße entsprechend verstärken. Siehe auch Nr.10.

Der Zu- und Abgangsverkehr bei Großbaustellen unterliegt gemäß ständiger Rechtsprechung nicht dem straßenrechtlichen Gemeingebrauch, sondern stellt eine Sondernutzung dar, weil die Alterung der Straße erheblich, also über das normale Maß hinaus beschleunigt wird. Maßstab waren in der Vergangenheit die äquivalenten Achsübergänge (RStO 12). Da es sich bei der Stettiner Straße nur um eine Baugebiets-Erschließungsstraße in einem Einfamilienhausgebiet handelt, sie aber den Verkehr einer Baustelle aufnimmt, die mehr Wohneinheiten als das gesamte Einfamilienhausgebiet Danziger Straße zum Gegenstand hat und zudem davon auszugehen ist, dass die zulässige Baumasse in einem Zuge errichtet wird, wird die Stettiner Straße ganz erheblich mit Schwerverkehr belastet, für die sie vom Unterbau nicht bemessen ist. Die Nachbarschaft befürchtet Verbesserungsbeiträge, weil die Straße nach der Baustellenbeendigung saniert werden muss, auch und gerade, weil schon Vorschäden vorhanden sind.

Der Zustand der Stettiner Straße muss rechtzeitig dokumentiert werden, um nach Fertigstellung der Bebauung die durch den Baustellenverkehr verursachten Schäden festzustellen, damit sie auf Kosten des Investors beseitigt werden können.

Schallschutz, Sichtschutz

Die Anregung war so zu verstehen, dass die von der Stettiner Straße auf das Plangebiet ausgehende Lärmbelastung durch die Eingrünung entlang der Stettiner Straße zugunsten der mehrgeschossigen Bebauung vermindert wird, auch und gerade in den oberen Geschossen, die nordöstlich vom SKF-Lärm beaufschlagt werden, wenn auch unterhalb der Grenzwerte.

Die tatsächlich von der ehemaligen wasserwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Schallemissionen waren als gering anzusehen. Auf der Stettiner Straße wurde die Geschwindigkeitsbegrenzung stets eingehalten. Die technischen Fahrzeuge fuhren nur sporadisch und vor allem langsamer. Durch die Planung von 60 - 65 Wohneinheiten verdoppelt sich mindestens der bisher von der Danziger Straße ausgehende Verkehr. Die Parkplatzsituation für den zusätzlichen Besucher- und Lieferverkehr sowie für etwaige Zweitfahrzeuge der Bewohner

flächensparende Siedlungsentwicklung noch als Leitbild für ein klimaschonende Verkehrsplanung.

Für das geplante Wohnprojekt hat der private Vorhaben- und Erschließungsträger hat im Baugenehmigungsverfahren einen Stellplatznachweis zu führen, bei dem auch oberirdische Besucherstellplätze vorzusehen sind.

Da der Hauptsammelstraßenast der Stettiner Straße auch ein Bauhofgelände erschlossen hat, ist davon auszugehen, dass diese ursprünglich auch für Schwerverkehr bemessen war. Die Fahrbahn ist nach über 40 Jahren für jeden offensichtlich in einem schlechten Zustand. Unabhängig von der konkreten Vorhabenplanung bedarf der Hauptsammelstraßenast in den nächsten Jahren dringend einer Sanierung. Diese sollte erst nach Abschluss der Baumaßnahme durchgeführt werden. Die Kosten müssen nach der städtischen Beitragssatzung straßenbauliche Maßnahmen auf die Anlieger verteilt werden. Der Vorhabenträger wird aufgrund der höheren Baurechte einen höheren Anteil tragen müssen.

Die Stadt Lüchow (Wendland) und der private Vorhaben- und Erschließungsträger werden sich vor Beginn der Baumaßnahme abzustimmen und den baulichen Zustand der Stettiner Straße dokumentieren, um Rechtssicherheit bezüglich einer späteren Straßenerneuerung zu erhalten. Schäden, die durch den Baustellenverkehr verursacht wurden, hat der Verursacher zu zahlen, der schlechte Basis-Zustand ist aber zu beachten.

Eine Eingrünung hat keine schallmindernde Wirkung. Schallminderung kann nur durch Abstand oder bauliche Abschirmung erreicht werden.

Der durch die neue Nutzung verursachte Ziel- und Quellverkehr wird auf ca. 260 Kfz-Fahrten pro Tag geschätzt. Von einer Verdoppelung des Verkehrs auf dem Hauptsammelstraßenast ist nicht auszugehen. Die Stettiner Straße erschließt über das Wohngebiet Danziger Straße hinaus sehr viel mehr Siedlungsflächen.

ist völlig ungelöst. Man muss also von einer erheblichen Beeinträchtigung ausgehen

Die „Abstandszone mit Bäumen“ bietet keinen hinreichenden Sichtschutz. Der Sichtschutz kann nur gewährt werden, wenn der mindestens 12 m Grünstreifen entlang der Stettiner Straße wiederhergestellt und als Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wird.

Grünflächen

Im Vorhabengebiet sind bedauerlicherweise die besonders erhaltenswerten Bäume Nr. 56 und 81 sowie die erhaltenswerten Bäume Nr. 28, 55 und 80 komplett beseitigt worden. Die Bauplanung ist rigoros von einem vollständig freien Baufenster ausgegangen. Sie hätte mindestens den das Gebiet prägenden und als besonders erhaltenswerten Feld-Ahorn (Nr. 56) berücksichtigen müssen.

Zitat S. 34 Erhaltung von Laubbäumen zeichnerisch: „Die erhaltenswerten Einzelbäume inmitten des relativ kleinen Baufensters werden voraussichtlich eine Bauphase nicht überleben und werden daher nicht zur Erhaltung festgesetzt, sie sind aber entsprechend der textlichen Festsetzung 5.2 zu ersetzen.“

Das Baufenster hat eine Größe von 6.500 m². Das entspricht fast 2/3 des Grundstücks. Es ist also als relativ groß zu bezeichnen. Es ist nicht nur rechtlich zweifelhaft, ob Bäume, die im Oktober 2020 im Artenschutzfachbeitrag als besonders erhaltenswert beurteilt wurden, im Februar 2021 einfach so beseitigt werden durften, nur weil sie eine Bauphase voraussichtlich nicht überleben. Jeder Investor und jede Baufirma weiß, dass man Bäume so schützen kann, dass sie keinen wesentlichen Schaden nehmen (vgl. Platane beim Seniorenheim an der Königsberger Straße oder Walther-Hennings-Eiche gegenüber der katholischen Kirche).

Der Vorgang zeugt von einem besonders wenig sensiblen Umgang der Beteiligten mit der Natur und der städtebaulichen Qualität des Plangebietes.

Die lt. TF 5.2 anzupflanzenden Bäume sollten grundsätzlich auf dem Baugrundstück Flurstück 13/27, könnten z.T. aber auch im unmittelbaren Umfeld auf den öffentlichen Grünflächen Flurstück 47/5 oder 23/38 gepflanzt werden. Wird ein eingemessener, nicht zur Erhaltung bestimmter Baum dennoch dauerhaft erhalten, ist bei der Vielzahl der im Voraus bereits gefälltten Bäume eine Anrechnung auf die 26 anzupflanzenden standortheimischen Laubbäume nicht akzeptabel.

Der Abwägungsvorschlag geht fehl. Die Festsetzung eines Erhaltungs- und Anpflanzungsgebotes für Bäume und Sträucher in einem mindestens 12 m breiten Streifen entlang der Stettiner Straße (abzüglich Zufahrt und zzgl. der Möglichkeit für eine evtl. erforderliche Feuerwehrrumfahrt einschließlich Geh- und

Innerhalb einer Stadt ist kein Sichtschutz zwischen zwei Wohngebieten erforderlich. Die Baumkronen sollen die höheren Gebäude gestalterisch einfassen. Eine völlige Sichtabschirmung zur Straße ist städtebaulich nicht notwendig.

Bei der Baumaßnahme in der Königsberger Straße konnte man feststellen, dass der Versuch einzelne Bäume inmitten einer späteren Baugrube erhalten zu wollen, nicht realistisch ist, zumal immer wieder lange Trockenperioden auftreten können. Da in diesem Fall Tiefgaragen vorgesehen sind und die Baukörper zum Erhalt der Randbäume näher zusammengerückt werden sollten, wurde ein Baumerhalt inmitten des kompakten Baufensters nicht für zweckmäßig gehalten.

Insgesamt sind aber 24 Bäume auf dem 10125 qm großen Vorhabengrundstück zur Erhaltung festgesetzt und zusätzlich 26 Ersatzbäume zu pflanzen. Es ist damit einer vergleichsweise hohe Begrünungsaufgaben für eine Wohngebietsfläche festgelegt.

Die Anregung, dass die Ersatzbäume vorrangig auf dem Vorhabengrundstück untergebracht werden sollen, wird bei der Umsetzung der Planung beachtet. Der Vorhabenträger wird im Baugenehmigungsverfahren verbindlich festlegen, welche eingemessenen Bäume zusätzlich dauerhaft erhalten werden und wo im geplanten Quartier Ersatzbäume gepflanzt werden sollen. Der Vorhabenträger hat das der Stadt gegenüber im Freiflächenplan nachzuweisen.

Falls auf dem Vorhabengrundstück nicht alle 26 Ersatzbäume angeordnet werden können, wäre zu prüfen, ob ein kleiner Teil der notwendigen Ersatzbäume auf dem angrenzenden Spielplatzgrundstück (Flurstück 67/23) angepflanzt werden könnte. Dazu bedarf es aber der Zustimmung der Stadt und ggf. einer vertraglichen Regelung zur Unterhaltung. Zur Vermeidung von zusätzlichen

Nachweis
Baumersatz

Radweg) liegt entsprechend der Anregung der Nachbarschaft außerhalb des Baufensters und betrifft ausschließlich den Bereich, in dem bisher immerhin 11 Bäume als zu erhalten festgesetzt sind. Die Gebote sind für eine wirksame Eingrünung des Vorhabengebietes zur Stettiner Straße unabdingbar. Die nachgeordnete Planung wird dadurch in keiner Weise eingeschränkt. Durch eine textliche Festsetzung kann bestimmt werden, dass dieser Streifen bei der Berechnung der GRZ berücksichtigt werden kann.

Viele der in diesem Streifen insgesamt 58 noch vorhandenen Bäume sind aufgrund ihrer bisherigen Konkurrenzsituation übermäßig in die Höhe geschossen. Sie dürfen bei Erhaltung, soweit sie nicht als zu erhalten festgesetzt sind, nur bedingt auf die 26 anzupflanzenden Bäume angerechnet werden und sollten durch mindestens 10 der o.a. 26 Laubbäume ersetzt oder wieder ergänzt werden. Die Nachbarschaft erwartet, dass alle 26 Bäume innerhalb des Plangebietes unter Einbeziehung der Fläche der öffentlichen Grünfläche (Parzelle 47/5) angepflanzt werden. Das bitten wir im Freiflächenplan verbindlich festzulegen. Es bedeutet noch nicht einmal einen einzigen Baum für weniger als 2 Wohneinheiten und ist daher mehr als zumutbar

Der Bebauungsplan „Zwischen den Brücken – Neufassung“ setzt die Parzelle 47/5 bereits als öffentliche Grünfläche fest. Baurechte bestehen also nicht. Sie kann auch nicht zur Ermittlung der GRZ eines Baugrundstückes herangezogen werden. Eine öffentliche Grünfläche bedeutet nicht automatisch eine Grasfläche sondern kann ebenso mit Bäumen und Sträuchern bewachsen sein. Das ist hier der Fall. Das Wäldchen südöstlich des allgemeinen Wohngebietes ist durch einen schmalen öffentlichen Fußweg von den Baugrundstücken getrennt. Es ist durch in Reihen dicht angeplanzter Laubbäume charakterisiert. Eine grundlegende nachhaltige Pflege- und Entwicklungsmaßnahme wäre angezeigt. Die Einbeziehung dieser Parzelle ergibt nur dann einen Sinn, wenn sie verbindlich und zeitnah zu einem ausgewogenen naturnahen Siedlungsgehölz mit Baum-, Strauch- und Krautschicht entwickelt wird.

Kosten- und Abstimmungsaufwand empfiehlt die Stadt deshalb, die Ersatzbäume vollständig innerhalb des Quartiers vorzusehen.

Der Bebauungsplan „Zwischen den Brücken – Neufassung“ weist südlich des Bauhofes eine öffentliche Grünfläche aus; es wird aber weder mit einer Zweckbestimmung noch mit einer Festsetzung geregelt, was dort zulässig ist. Diese Unbestimmtheit des alten B-Planes hat offensichtlich dazu geführt, dass dort sogar ein Wohnhaus mit Garten in dieser Grünfläche straßenseitig genehmigt worden ist.

Auf der deichseitig gelegenen Parzelle 47/5 ist ein naturnahes Gehölz entstanden. Dieses wird im Zuge dieser Bauleitplanung gesichert, durch die Festlegung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahes Gehölz“ und durch die genaue Definition der zulässigen Nutzung in einer textlichen Festsetzung.

7 Artenschutz

Für den Artenschutzfachbeitrag hat die Bestandserfassung lediglich im Herbst 2020 stattgefunden. Er beruht in wesentlichen Teilen nur auf Annahmen. Auf die örtliche Situation vor der Freiräumung des Baufeldes wurde z.T. nicht oder nur bedingt eingegangen. Der Frühjahrs- und Sommeraspekt wurden nicht erfasst. Was ist mit den tatsächlich dort brütenden oder bereits gezogenen Vögeln und den am Boden lebenden Arten? Es ist festzusetzen, dass für alle Brutvögel Ersatzquartiere innerhalb des Plangebietes zu schaffen sind. Lediglich zwei Höhlen- und zwei Halbhöhlenkästen reichen nicht aus, den Verlust auszugleichen. Die Nachtigall bewohnt von April bis August dichtes Gebüsch an feuchten Standorten und in der Nähe von Gewässern. Da stellt sich konkret die Frage, wie vor Ort ein geeigneter Lebensraum für die Nachtigall wiederhergestellt werden soll?

Der alte Hafen hat für die kanalisierte Jeetzel wegen der verminderten Strömung eine herausragende Bedeutung insbesondere für die Gewässerfauna (z.B. Brut- und Laichgewässer).

8 S. 23 Anpassung an den Klimawandel

„Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, den bestehenden, schattenspendenden Baumbestand soweit wie möglich zu erhalten und das im Gebiet anfallende Regenwasser nach Möglichkeit vor Ort zu speichern und zu nutzen“

Was bedeuten „so weit wie möglich/nach Möglichkeit“ und „es ist sinnvoll“? Es wäre zwar sinnvoll, war aber leider nicht möglich? Die vorgesehenen Ausnahmeregelungen konterkarieren die uneingeschränkt notwendigen Maßnahmen.

9 S. 37 Anpassung an Klimafolgen

Bedingt durch den Klimawandel ist mit vermehrt auftretenden Trockenperioden zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, einen schattenspendenden Baumbestand sowie den zu erhaltenden und anzupflanzenden Baumbestand einschließlich Strauchschicht entlang der Stettiner Straße zu nutzen sowie das im Gebiet anfallende Regenwasser nach Möglichkeit vor Ort zu speichern.

Der Artenschutzfachbeitrag legt unter der Annahme, dass alle geschützten Arten, für die das Gebiet theoretisch einen geeigneten (Teil-)lebensraum darstellt, auch dort vorkommen (Potenzialanalyse), eine sowohl gründliche als auch konkrete Bewertung inkl. Angaben zu erforderlichen Maßnahmen vor. Dabei werden gerade auch mögliche Vorkommen im Frühjahr und Sommer (Brutvögel) betrachtet. Es ist festzustellen, dass eine Tötung und erhebliche Störung sowie ein Verlust von Lebensstätten gem. § 44 BNatSchG auch ausgeschlossen werden können, ohne dass alle vorhandenen Brutplätze nach der Planungsrealisierung innerhalb des Plangebiets erhalten bleiben.

Da im vorhandenen Baumbestand nur sehr wenige, kleine Höhlen festgestellt wurden, ist die vorgesehenen Zahl der Nisthilfen ausreichend.

Der Artenschutzfachbeitrag führt aus, warum die Funktion der Lebensstätte der Nachtigall auch nach Planungsrealisierung erhalten bleibt. Dabei ist nicht nur das Plangebiet, sondern der räumliche Zusammenhang zu betrachten. Lebensstätten bestehen weiterhin insbesondere im Siedlungsgehölz auf Flurstück 47/5 und in den Ufergehölzen der Jeetzel.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan ist ein schattenspendender Grünrahmen festgesetzt.

Der private Vorhaben- und Erschließungsträger ist in diesem Fall für die bauliche Gesamtplanung auf dem ehemaligen Bauhofgelände und damit auch für die Entwässerungsplanung zuständig. Die Stadt weist in der Begründung auf die Thematiken hin und gibt Empfehlungen.

Siehe oben

10 S. 38 Leitbild „Stadt der kurzen Wege“, S. 39 Verkehrssicherheit

Bei der derzeitigen Parksituation in der Stettiner Straße, die lediglich einen Einbahnverkehr in wechselnden Richtungen zulässt, werden Radfahrer besonderen Gefahren ausgesetzt. Ein Vorbeifahren/Überholen eines Radfahrers ist nach StVO nur zulässig, wenn ein Abstand von 1,5 m eingehalten wird. Das ist hier aber nicht möglich. In der Praxis wird der Radfahrer trotzdem, gelegentlich auch mit überhöhter Geschwindigkeit, überholt, bedrängt und genötigt, so dass schon heute zu beobachten ist, dass vor allem ältere Radfahrer absteigen und das Fahrrad auf dem Gehweg schieben oder gänzlich aufs Fahrrad verzichten. Dabei fahren nicht nur Pkw und Liefer-/Handwerkerfahrzeuge sondern auch Lkw manchmal über die Gehwege. Die potenzielle Qualität des Gebietes wird schöngeredet. Es sind Maßnahmen zu ergreifen, die dem angegebenen Leitbild entsprechen.

11 S. 39 Müllentsorgung

Nach den Unfallverhütungsvorschriften dürfen Müllfahrzeuge nur in Ausnahmefällen, z.B. beim Wenden, rückwärts fahren. Die in der Begründung enthaltene dürtfige Visualisierung Abbildung 3 Seite 3 gibt keinerlei Auskunft über eine geplante Erschließungsstraße. Es steht zu befürchten, dass eine diesen Anforderungen genügende interne Erschließungsstraße zu einer vermeidbaren erheblichen Bodenversiegelung führen würde. Etwaige Müllsammelplätze müssen (vorzugsweise im Zusammenhang mit der Tiefgarage) außerhalb des 15 m breiten Streifens mit dem Gebot zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern errichtet werden. Eine entsprechende Festsetzung räumt Zweifel aus.

12 S. 38 Städtebauliche Folgen: zu 2.

Zwischen der Bestandsbebauung und der Neubebauung sind Bäume und Gehölze vorhanden, die wie ein Grünpuffer wirken.

Zu dem Grünpuffer gehören ganz wesentlich Gebüsch und Sträucher, die im Rahmen der Freimachung des Baugrundstückes brutal von oben geschreddert wurden. Wird dieser Grünpuffer nunmehr sich selbst überlassen, werden die Sträucher vermutlich wieder von unten austreiben. Es steht aber zu befürchten, dass der Investor die Büsche im Zuge der gärtnerischen Gestaltung des Plangebietes rodet, um eine eintönige, artenarme pflegeleichte Grasnarbe mit bis zu 11 zu erhaltenden Laubbäumen anzulegen. Viel weniger Aufwand würde es benötigen, die Büsche zu erhalten und ggf. zu ergänzen. Daher ist es zwingend erforderlich, diesen Streifen als Fläche zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festzusetzen. Die Textliche Festsetzung Nr. 4 ist insofern außer Kraft zu setzen. Eine Begründung, nach der eine nach den

Das Wohnquartier Jeetzelblick grenzt unmittelbar an den neuen Deichverteidigungsweg. Dieser ist für Radfahrer sehr gut zu nutzen und führt auf schnellstem Wege in die Innenstadt.

Aus stadtplanerischer Sicht ist bereits durch die Verkehrsberuhigung auf Tempo 30 die Verkehrssicherheit in der Stettiner Straße verbessert worden. Man könnte zusätzlich prüfen, ob man ein Pop-up-Radweg einrichtet. Diese Maßnahme könnten dazu beitragen, den Radverkehr attraktiver, sicherer und schneller zu machen. Eine nachhaltige Mobilität ist neben der Innenverdichtung ein wesentlicher Baustein im Leitbild „Stadt der kurzen Wege“.

Es ist bei diesem Planungsfall Aufgabe des privaten Vorhaben- und Erschließungsträgers, nicht nur die Wohngebäude, sondern auch die gebietsinterne Verkehrsschließung, die Ver- und Entsorgung sowie die Zufahrten für die Feuerwehr und die Müllabfuhr fachgerecht zu planen, herzustellen und zu unterhalten. Diese Planung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Stadt Lüchow (Wendland) ist für die gebietsinterne Beplanung der Vorhabenfläche nicht verantwortlich. Es gibt kein städterbauliches Erfordernis, bereits im B-Plan Mülltonnensammelplätze auszuweisen. Und es ist unsinnig, wenn der Vorhabenträger später doch eine Umfahrt für Feuerwehren und Müllfahrzeuge herstellt.

Die Anregungen werden zurückgewiesen. Es ist nicht Aufgabe der Stadt, die Grüngestaltung auf den privaten Baugrundstücken im Detail zu regeln. Sie hat auch nicht die personellen Kapazitäten, um die Einhaltung solcher Festsetzungen zu überwachen.

Die Stadt setzt bereits einen grundlegenden Grünrahmen, in dem die größten Bäume im Randbereich des ehemaligen Bauhofes erhalten werden und zusätzlich Ersatzbäume vorgeschrieben werden. Zudem wird durch die Baugrenzen ein 15m Abstand der Neubauten zur Stettiner Straße erzwungen. Es bleibt dem Eigentümer überlassen, inwieweit er dieser 15 m Streifen eher parkartig gestaltet oder ob er einen naturnahen Gehölzaufwuchs vorzieht. Auf jeden Fall wird

**Pop-up
Radweg
prüfen**

keine

baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann, kann nicht davon abgeleitet werden, dass ein 12 m breiter Streifen mit der Festsetzung zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern einen Abstand von 3 m zum Baufeld hat. Andernfalls ist die Baugrenze entsprechend zurückzulegen. Im Rahmen wirklicher Pflegemaßnahmen können nicht erhaltenswerte Bäume maßvoll entnommen und durch anzupflanzende Bäume ersetzt werden.

3 S. 40 Private Belange

Die bauliche Abstufung zur Stettiner Straße erfordert, im Abstand von mindestens 30 m von der Stettiner Straße die Anzahl der Vollgeschosse auf II (zwei) sowie die Traufhöhe auf 12,5 m zu begrenzen. Die in diesem Absatz genannten Gehölzstrukturen können ihre Wirkung nur entfalten, wenn entlang der Stettiner Straße eine Fläche von mindestens 12 m Breite zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wird.

Die geplante Bebauung fügt sich u.a. wegen der intensiven Nutzung mit III (drei) Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss nicht in die ausschließlich durch Einfamilienhäuser mit I (einem) Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss geprägte Umgebung ein und wäre daher gemäß § 34 BauGB unzulässig. Der Investor hat vor der öffentlichen Auslegung im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Freiräumung des Baugrundstückes, der Beseitigung besonders erhaltenswerter Bäume und dem Schreddern der Strauchschicht entlang der Stettiner Straße zutiefst bedauernswerte Tatsachen geschaffen. Der Zustand von Natur und Landschaft wurde nur im Herbst erfasst. Die Eile des Investors ist nicht nachzuvollziehen, insbesondere, weil ausdrücklich erwähnt wird, dass die Gebäude „nach Bedarf“ errichtet werden sollen. Daraus ist zu schließen, dass es bisher nur wenige Interessenten gibt und eine Verzögerung um max. ein Jahr hinnehmbar ist.

14 S. 41 Schutzgut Boden

Auf dem Flurstück 47/5 sind gar keine Baurechte vorhanden, die eine Versiegelung dieser Fläche zulassen würden. Diese Fläche kann daher nicht in Abzug gebracht werden.

Die Versiegelung des Baugrundstückes ist auf max. 50% zu begrenzen. Das wirkt sich auch aus der Sicht des Investors positiv auf die Belange von Natur und Landschaft gemäß 4.2 der Begründung aus.

der von großen Bäumen überprägte vordere Grundstücksbereich naturnäher ausgestaltet sein, als alle andern Vorgärten in diesem Stadtviertel.

Die Auffassung wird nicht geteilt.

Siehe bestehende Abwägungen zu diesen Themen

In diesem Punkt hat der Einwender Recht. Die Planauszug aus dem GIS-System des Landkreises (siehe Abb. 6 Geltendes Ortsrecht) hat zu einer Fehlinterpretation geführt. Aus dem schlecht eingescannten Altplan ist weder von der Farbe noch von der Schraffur her zu erkennen, dass es sich um eine Grünfläche handelt. Zudem ist in der Grünfläche offensichtlich ein Wohnhaus entstanden, so dass man auf Baurechte schließen konnte.

Ein Blick in den Urplan bestätigt, dass Parzelle 47/5 als öffentliche Grünfläche – ohne Zweckbestimmung und ohne Erhaltungsfestsetzung – ausgewiesen ist. Insofern sind dort keine Baurechte vorhanden, die zurückgenommen werden können.

Begr.

15 S. 42 Empfehlungen für die Vorhabenplanung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden

Es sind während der Bauphase Vorkehrungen zur Vermeidung von Bodenverdichtungen zu treffen. Im Moment wird der Eindruck erweckt, dass auf dem Grundstück nach Belieben und Gutdünken mit schweren Fahrzeugen gefahren wird und Baustoffe gelagert werden.

16 S. 42 Schutzgut Klima/Wasser

Der Wasserhaushalt sowie die Belange des Hochwasserschutzes werden jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt, wenn das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser – soweit möglich - vor Ort fachgerecht zurückgehalten oder versickert wird.

Hierzu fehlt eine verbindliche textliche Festsetzung. In einer bildlichen Darstellung des Bauvorhabens in der EJZ vom 13.09.2020 war in der Mitte des Baugrundstückes eine kleinere Wasserfläche zu sehen. Eine entsprechende Regenrückhaltung müsste also möglich sein.

17 Verfahren – Vorgehen

Um den Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan zu erlangen, wurde den Mitgliedern des Rates im Ausschuss für Straßen, Wege, Planung der Stadt Lüchow vom Investor offenkundig Sand in die Augen gestreut. Auf der Abbildung sind von der Stettiner Straße aus 4 Mehrfamilienwohnhäuser mit 2 (!) Vollgeschossen + Staffelgeschoss sowie am Deich 2 Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen + Staffelgeschoss zu sehen, lt.

Die Begründung wird in Kap. 2.4 Ortsrecht und in Kap. 4.2 Schutzgut Boden so überarbeitet, dass der Sachverhalt (kein Baurecht auf Flurstück 47/5) richtig gestellt wird. Die planerische Zielstellung (Schutz des Gehölzes auf Flurstück 47/5) bleibt davon unberührt. In diesem § 13a-Verfahren sind die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe im Sinne von § 1a Abs. 3 Abs. 6 zulässig. Insofern hat die falsche Einstufung keine relevanten Umweltauswirkungen.

Es handelt sich bei dem Grundstück um einen ehemaligen Bauhof, auf dem nach Belieben Baustoffe gelagert und mit schweren Gerät gefahren werden durfte. Im Zuge der Baufeldräumung und der Bauarbeiten, sind solche Tätigkeiten unvermeidlich.

Der private Vorhaben- und Erschließungsträger hat eine ordnungsgemäße Entwässerung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Da die Entwässerungsplanung in sehr engen Zusammenhang mit der konkreten Vorhabensplanung steht und in der Niederung keine günstigen Bodenverhältnisse für eine Versickerung gegeben sind, trifft die Stadt im B-Plan keine eigenen verbindlichen Vorgaben zur Regenwasserbeseitigung. Sie gibt aber Empfehlungen zu einer umweltverträglichen Entwässerung in der Begründung:

Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst auf dem jeweiligen Grundstück fachgerecht zur Versickerung zu bringen oder zu nutzen. Es wird empfohlen, innerhalb der grundstücksbezogenen Grünanlagen Mulden vorzusehen, so dass das anfallende Regenwasser dort zurückgehalten und über einen belebten Bodenfilter versickert werden kann. Angesichts der geplanten leichten Aufhöhung der Bauflächen erscheint eine entsprechende Grundstücksmodellierung möglich. Dennoch ist auch ein Anschluss an den RW-Kanal insbesondere für den Bereich der privaten Erschließungsstraße wahrscheinlich erforderlich.

Der Vertreter der Nachbarschaft stellt die Visualisierung in der EJZ vom 30.09.2020 als ein optimales Planungskonzept dar, dass er mit eigenen Berechnungen zu unterlegen versucht. Jedoch handelt es sich um ein Konzept aus einem sehr frühen Planungsstadium, wo noch keine Erkenntnisse zum Baumbestand, zum Deichschutz, zum Artenschutz, und auch noch keine Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit des Vorhabens vorlagen. Es war beim ersten

Beitrag der EJZ „sechs dreigeschossige Wohnhäuser“. EJZ: „Von dem existierenden Baumbestand werde man versuchen, möglichst viel zu erhalten. In der Mitte des Platzes ist zudem ein kleiner See geplant.“ Bei den dort eingezeichneten großen Bäumen kann es sich eigentlich nur um die damals noch vorhandenen erhaltens- bzw. besonders erhaltenswerten Bäume handeln. Außerdem sei eine Tiefgarage geplant. So manche Bewohner der Nachbarschaft könnten sich die Umnutzung des Wirtschaftshofes sogar so vorstellen. Die wahren Absichten des Investors sind aus der bildlichen Darstellung des Vorhabens auf Seite 3 der Begründung zu erkennen.

Ansatz eine Parallelerschließung zur Stettiner Straße geplant, die den Baumerhalt im 15m Streifen komplett unmöglich gemacht hätte. Die 6 Baukörper benötigten eine größere Grundfläche und standen sehr dicht an den Grenzen. Das Konzept hätte noch mehr Baumfällungen erfordert und damit den artenschutzrechtlichen Anforderungen nicht entsprochen. Die Gebäude würden zur Straße hin weniger von Großbäumen gerahmt sein. Die Nachbarschaft wäre stärker betroffen. Nicht zuletzt sind Fahrstühle in zweigeschossigen Gebäuden nicht wirtschaftlich. Der besondere Vorhabenansatz, alle Wohnungen seniorengerecht über Fahrstuhl zugänglich zu machen, würde bei der vorgeschlagen Zweigeschossigkeit nicht erreicht werden.

Die Stadt ist für die konkrete Vorhabenplanung nicht zuständig. Damit die Anwohner eine Vorstellung von dem Projekt haben, wurde in der Begründung eine Visualisierung beigelegt.

In der Begründung wird die Vorhabensvisualisierung (Abb. 3) ersetzt durch eine Straßenansicht des Vorhabengrundstück von der Stettiner Straße.

Begr.
Abb. 3



Abbildung 1: Visualisierung Jeetzel-Quartier – Straßenansicht von Westen, Architekturbüro Wölk, Stand 12.05.2021

Hinweis: der zu erhaltende Baumbestand ist bei dieser Visualisierung nicht vollständig und nicht groß genug dargestellt, um die Architektur erkennbar zu lassen

Die Nachbarschaft sieht sich durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Jeetzelblick“ getäuscht. Vor Aufstellung des Bebauungsplanes wurden im dichten Grünstreifen, aus dem man in jedem Jahr dem wunderbaren Gesang der Nachtigall lauschen konnte, zahlreiche Bäume entnommen und sämtliches Gebüsch geschreddert. Weiterhin wurde das geplante Baufeld rigoros unter Beseitigung von das Gebiet prägenden erhaltens- und besonders erhaltenswerten Bäumen geräumt. Die Nachbarschaft schickt ein besorgtes

Das Verfahren ist regulär nach den gesetzlichen Bestimmungen gelaufen. Die Nachbarschaft war offensichtlich schon sehr gut informiert, sonst hätte sich nicht vor der öffentlichen Auslegung bereits umfangreiche Stellungnahmen an die Stadt gesandt.

Schreiben an die Stadt. Durch amtliche Bekanntmachung vom 17.03.2021 erfährt die Bevölkerung, dass ein vereinfachtes (Planaufstellungs-)Verfahren durchgeführt wird. Die ausgelegten Unterlagen sind so umfangreich und basieren scheinbar auf so vielen rechtlich gebotenen Aussagen, dass sie ein Großteil der Bevölkerung zumindest in der Zeit der öffentlichen Auslegung überhaupt nicht verstehen kann. Es wird angezweifelt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens vollumfänglich gegeben sind. (Hinweis z.B.: FFH-Gebiet)

Es sollte schon im Interesse der Stadt liegen, hier unter Berücksichtigung der außergewöhnlichen besonderen Qualität des Baugrundstückes die Rahmenbedingungen für ein verlockendes Vorzeigeprojekt festzulegen, das Menschen überzeugt und anreizt, ihren Wohnsitz in Lüchow zu nehmen. Die Bauleitplanung ist hierfür **das** geeignete Instrument des Rates.

Die Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sind planerisch geprüft worden.

Anwohner aus dem Umfeld der Stettiner Str. 20.04.2021

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

**Ver-
anl.**

(Email Anschreiben zu der obigen Stellungnahme)

anliegend übersende ich Ihnen die förmliche Stellungnahme der Nachbarschaft Elbinger Weg * Memelweg * Stettiner Straße * Strasburger Weg und andere zum derzeit öffentlich ausliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Jeetzelblick“ zugleich Teilaufhebung der Bebauungspläne „Nördlich des Memelweges“ und „Zwischen den Brücken - Neufassung“ zur frühzeitigen Information. Die Nachbarschaft hat mich gebeten und bevollmächtigt, sie in öffentlichen Gremien und der Verwaltung der Stadt Lüchow zu vertreten.

Die Nachbarschaft ist irritiert. So wurden z.B. während der Bauelfreiräumung vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes nicht nur besonders erhaltenswerte Bäume (unnötigerweise) beseitigt sondern auch der dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Grün-, Strauch- und Schutzstreifen entlang der Stettiner Straße radikal und oft nicht fachgerecht ausgelichtet sowie die Strauchschicht vollständig bis auf den Boden geschreddert. Eine bildliche Darstellung des Bauvorhabens in der EJZ vom 13.09.2020 zeigt im Westen 4 Wohnblöcke mit 2 Vollgeschossen und im Osten 2 Wohnblöcke mit 3 Vollgeschossen jeweils mit Staffelgeschoss, also insgesamt 10 Voll- und 6 Staffelgeschosse. In der Mitte befand sich ein Teich und 2 große, dort tatsächlich vorhandene Bäume. Die Visualisierung auf Seite 3 der Begründung zeigt 7 Wohnblöcke mit jeweils 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, also 21 Voll-

Siehe oben stehende Abwägung zu den einzelnen Punkten.

Hinweis: Der Vorwurf der Irritation/Täuschung ist vom Nachbarvertreter auch in einem Artikel in der EJZ am 28.4.2021 öffentlich vorgebracht worden. Er richtet

und 7 Staffelgeschosse. Die Nachbarschaft fühlt sich getäuscht und über die wahren Absichten des Investors hinters Licht geführt.

Die Stellungnahme (Anschreiben und Begründung) ist daher ungewöhnlich umfangreich. Die Nachbarschaft möchte mit Ihnen gerne rechtzeitig in einen Dialog treten und bittet die vorgetragene Stellungnahme zu berücksichtigen. Für ein Gespräch stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung

sich an den Investor. Die Kritik wurde vom Investor im Rahmen dieses Zeitungsartikels nachvollziehbar zurückgewiesen (siehe EJZ, 28.04.2021, S.5).

Die Anwohner haben bereits über ein Einschalten der Presse, eine frühzeitige Stellungnahme, Anrufe und Emails den politischen Dialog aufgenommen.

Die an die Stadt gerichteten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind in diesem Planverfahren - aus fachlicher Sicht - sehr umfangreich beantwortet worden. Die öffentlichen Entscheidungsgründe sind in der Begründung und in der Abwägung ausführlich dargelegt. Insofern ist die Thematik beschlussreif.

Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) entscheidet im Rahmen des Abwägungs- und Satzungsbeschluss über die Abwägungsvorschläge und das weitere Verfahren.

Be-
schluss

Einwender aus Zernien, OT Braasche 23.04.2021	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Ver- anl.
gegen die o.g. Verfahren habe ich Bedenken vorzubringen. I. Amtliche Bekanntmachung 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. Die Umweltbelange werden in den amtlichen Bekanntmachungen gar nicht aufgeführt. 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 das Visualisierungskonzept nicht erwähnt. 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. 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 HS. 2 der zitierten Vorschrift nur dann unbeachtlich ist, wenn in der ortsüblichen Bekanntmachung nur einzelne Angaben zu den verfügbaren Arten umweltbezogener	Zu I. Behauptung – Bekanntmachung sei rechtswidrig Der unter Punkt 1.1 -1.4. vorgebrachten Bedenken zur öffentlichen Bekanntmachung sind rechtlich unbegründet und werden zurückgewiesen. Das genannte Urteil bezieht sich auf eine Bekanntmachung im Regelverfahren. Der Einwender erkennt, dass es sich hier um <u>ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB</u> handelt und zieht daher fehlerhafte Schlussfolgerungen. Zur Rechtslage: <i>Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend.</i> <i>Nach § 13 Absatz 3 Satz 1 wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, <u>von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind</u>, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 <u>abgesehen</u>.</i> Die Umweltbelange müssen somit beim beschleunigten Verfahren nicht in der Bekanntmachung aufgeführt werden. siehe oben siehe oben	keine keine keine

Informationengefehlt haben. Die Bekanntmachung ist aber durchgehend fehlerhaft, weil die Nennung der umweltrelevanten Angaben komplett fehlt ebenso die schlagwortartige Charakterisierung und die Beschreibung der Art der Betroffenheit der Umweltgüter etc .. Letztlich fehlt auch die Angabe, über das Ergebnis der Artenschutzprüfung. Das kann man wahrlich nicht als fehlerhafte Einzelangaben abtun.

Die fehlerhafte Bekanntmachung ist im Sinne des § 214 Abs. 1 beachtlich.

II. Verfahren

2.1 Das Verfahren soll nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Diese Planungsvariante ist gem. § 13a (1) Nr. 2 Satz 5 ausgeschlossen, „wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs 6 Nr 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen“. Unter diesem Buchstaben werden die „Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“, aufgeführt. Das heißt im Klartext, hier wird widerrechtlich ein Baugebiet in beschleunigten Verfahren beplant, obwohl es quasi direkt an das FFH-Gebiet „Fließgewässersystem Jeetzel mit Quellwäldern“ grenzt (Distanz 10,50 m, s. hierzu Pkt. 9.3) und für die Errichtung der Gebäude Grundwasserabsenkungen, Spundwände und Pfahlgründungen - also Rammarbeiten vorgesehen sind. Und das für einen unbestimmten Zeitraum, da die Errichtung der Gebäude von der Nachfrage abhängig sein soll. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung, die nach § 34 BNatSchG zwingend durchzuführen ist, fehlt vollkommen (s. auch Pkt. IV).

Kurioserweise werden die Bedenken des Deichverbandes in die Bewertung aufgenommen, aber das FFH-Gebiet wiederum wird als unbeeinträchtigt eingestuft und zur Begründung der falsche Abstand von 50 m angegeben.

2.2 Gem. § 34 (1) BNatSchG erfordern Pläne oder Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung des Gebietes in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, die ein solches Gebiet jedoch einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen könnten, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen (FFH-Verträglichkeitsprüfung).

Während Eingriffsregelung und Umweltprüfung Projekte und dessen allgemeine Auswirkungen auf die Umwelt und die Menschen flächendeckend prüfen, untersucht die FFH-Verträglichkeitsprüfung aus Sicht der aktuellen gebietspezifischen Erhaltungsziele. Die Erhaltungsziele sind der wesentliche Prüfmaßstab,

Der Einwender wurde bereits in diversen Planverfahren im Landkreis Lüchow-Dannenberg auf die Rechtslage von Bekanntmachungen im beschleunigten Verfahren hingewiesen. Vor diesem Hintergrund muss man inzwischen davon ausgehen können, dass der Einwender die tatsächliche Rechtslage kennt und keine versehentliche Verwechslung mehr vorliegt.

Für zukünftige Planverfahren wird der Einwender darauf hingewiesen, dass eine wissentliche Verbreitung von unwahren Tatsachen gesetzwidrig ist.

Zu II. Behauptung – Verfahrensfehler, weil FFH-Gebiet angrenzt

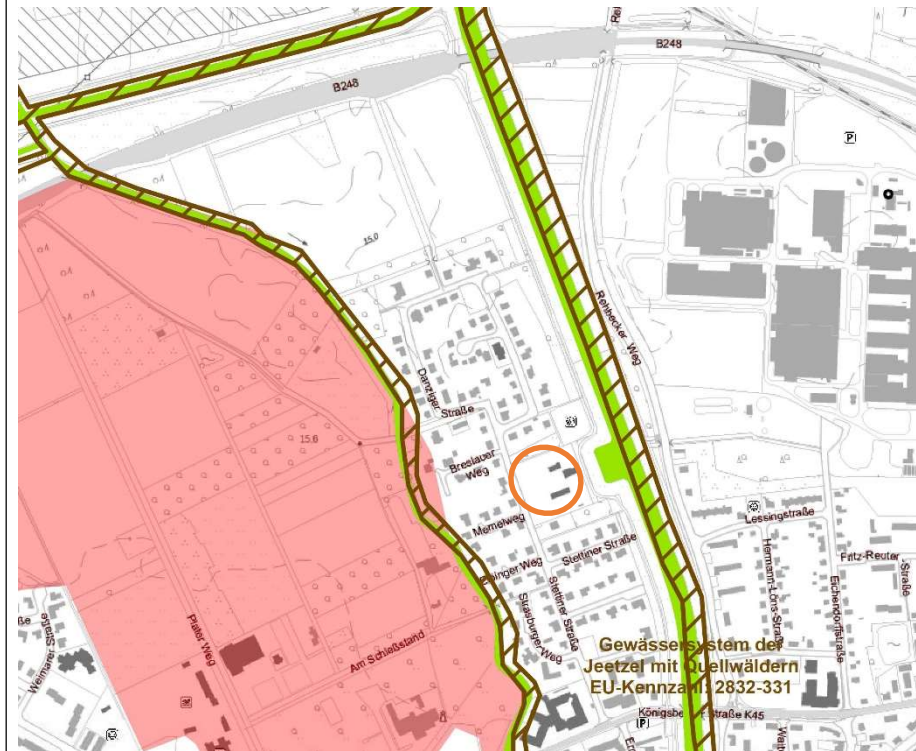


Abbildung 2: Auszug aus dem Umweltkartenserver der nds. Umweltverwaltung vom 19.1.2021 (braunschraffiert – FFH- Gebiet „Jeetzel mit Quellwäldern -EU-2832-331“, grün – Bereich des Landschaftsschutzgebiets, rot - für Brutvögel wertvolle Bereiche landesweiter Bedeutung, grauschraffiert - für Brutvögel wertvolle Bereiche – Status offen)

an dem gemessen wird, ob eine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt und somit das Projekt zulässig ist oder nicht. Wobei die Prüfung stets auf der

Grundlage aktueller Gebietsdaten durchgeführt werden muss.
Nichts Dergleichen liegt hier vor.

Die fehlende FFH-Verträglichkeitsprüfung ist im Sinne des § 214 Abs. 1 beachtlich.

III. Untersuchungsgebiet

3.1 „Das Untersuchungsgebiet setzt sich aus dem ca. 1,12 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen der Stettiner Straße im Westen und der Jeetzel mit einer Hafenbucht im Osten sowie angrenzenden Flächen einer Einfamilienhaussiedlung zusammen“ (S. 5). Diese Aussage ist falsch, denn untersucht wurde nur das reine Plangebiet. Für die Umgebung gibt es nur eine vage Aussage über die Nutzung.

1. Der Einwender trifft falsche Aussagen zur Lage des FFH-Gebietes. Die richtige FFH-Abgrenzung ist dem Umweltkartenserver der niedersächsischen Umweltverwaltung zu entnehmen (siehe Abb. 8, braune Fläche).
2. Das Lüchower Hafenbecken gehört nicht zum FFH-Gebiet. In der Abstandszone befindet sich neben dem Hafen noch eine Deichlinie. **Der Abstand vom FFH-Gebiet zum Plangebiet beträgt nicht 10,5m, sondern 50 m.**
3. Die Behauptung, die planerischen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet wurden in der Begründung nicht untersucht, ist falsch. Auf den Seiten 15, 16, 44 und 45 werden die zu erwartenden Auswirkungen auf die Natura 2000 Gebiete der Umgebung im Begründungstext dargestellt und bewertet. U.a. sind folgende Themen behandelt worden: die Flächeninanspruchnahme, Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, Lärmemissionen und visuelle Störwirkungen, Stoffliche Emissionen, Zerschneidung und Fragmentierung von Teillebensräumen.
4. Verwiesen wird hier noch einmal auf die Kleinflächigkeit des Vorhabens: Das früher als Bauhof genutzte Vorhabengrundstück erstreckt sich auf einer Länge von ca. 100 m entlang eines über 580 ha großen FFH-Gebiets. Zudem ist zu beachten, dass in der jeetzelseitigen Hälfte des Plangebietes, der Gehölzbestand überwiegend erhalten wird.

FAZIT: Das beauftragte Landschaftsplanungsbüro kommt zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen wertgebender Lebensräume und Arten sowie des Wasserhaushaltes nicht zu erwarten sind und daher die Durchführung einer gesonderten FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Die Naturschutzbehörde hat keine Einwendungen gegen diese Beurteilung vorgebracht.

Die Behauptung, das Verfahren sei rechtswidrig, wird zurückgewiesen.

Diese Aussage zum Untersuchungsgebiet ist falsch, denn untersucht wurden neben der Nutzung auch der Biotopbestand und die artenschutzrechtlich relevanten Habitatstrukturen in der Umgebung des Plangebiets. Je nach Schutzgut werden unterschiedliche Wirkräume betrachtet. So werden z.B. für das Landschaftsbild die Stadt Lüchow und der Übergang in die nördlich anschließenden Bereiche dargestellt und bewertet.

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. Für die Beurteilung dieser möglichen Beeinträchtigungen ist zwingend eine fachgerechte Erfassung der Schutzgüter vorzunehmen - und zwar aller Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB - und zwar unabhängig von einem Umweltbericht.

3.2 Wie eingangs im Artenschutzfachbeitrag richtig erläutert wird, ist „die lokale Population, auf die sich das Störungsverbot des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG bezieht, gesetzlich nicht eindeutig definiert.“ Nach BREUER, W. (2021) umfasst die lokale Population im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehende Fortpflanzungsgemeinschaft einer Art. Die Abgrenzung der lokalen Population kann in der Praxis nur artspezifisch, unter Einbeziehung populationsbiologischer Gesichtspunkte und mit praktischer Vernunft gelöst werden.

Von alledem ist in den ausgelegten Unterlagen nichts zu finden.

Der fehlerhafte Untersuchungsrahmen ist im Sinne des § 214 Abs. 1 beachtlich.

IV. FFH-Verträglichkeitsprüfung

4.1 Der § 34 BNatSchG regelt die Verträglichkeit und Zulässigkeit von Plänen und Projekten und die Ausnahmen dazu für Natura-2000-Gebiete. Als Projekte zählen generell die Errichtung von baulichen oder sonstigen Anlagen und sonstige Eingriffe in Natur und Landschaft. Dabei müssen die Projekte nicht zwingend nach deutschem Recht zulassungs- bzw. genehmigungsbedürftig sein. Sie müssen in jedem Fall der Naturschutzbehörde angezeigt werden, die dann auch über die Zulässigkeit entscheidet (§ 26 Nds. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)). Hierzu hat „der Projektträger ... die zur Prüfung der Verträglichkeit ... erforderlichen Unterlagen vorzulegen“ (§ 34 (1) Satz 3 BNatSchG).

In einem ersten Schritt (Vorprüfung) gilt es dabei zunächst zu prüfen, ob ein Plan oder Projekt, auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen, zu erheblichen Beeinträchtigungen eines solchen Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen könnte. - Diese Vorprüfung kann als überschlägige Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben anhand vorhandener Unterlagen, d.h. vorliegender Daten erfolgen. Kommt die Prüfung zu einem positiven Ergebnis, ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) erforderlich, andernfalls nicht. Das heißt „die FFH-VP hat den Gegenbeweis zu liefern, dass entgegen den

Die Betrachtung lokaler Populationen ist artenschutzrechtlich primär im Falle erheblicher Störungen nach § 44 Abs 1 Nr.2 BNatSchG relevant. Da die planungsbedingt zu erwartenden Störungen vor Ort durch die genannten Maßnahmen vermieden bzw. auf ein unerhebliches Maß gemindert werden können, ist - unabhängig von der Größe der jeweiligen Populationen - nicht von erheblichen Störungen auszugehen.

Die Stellungnahme wird als unzutreffend zurückgewiesen. Der Untersuchungsrahmen wird der Planung gerecht und wurde zudem mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises (UNB) abgestimmt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Siehe Abwägung zu II.

Besorgnissen der Vorprüfung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets zu erwarten sind" (Schlacke, GK-BNatSchG) und das hat dann anhand aktueller Bestandserhebungen zu erfolgen. Eine Potenzialanalyse gibt es bei der FFH-VP nicht. Eine besondere Prüf-Methode ist nicht vorgeschrieben, sie verlangt aber „die Ausschöpfung der besten verfügbaren wissenschaftlichen Erkenntnisse" (ebenda).

Führt die FFH-Vorprüfung zu der Feststellung, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen, die dem Schutzziel zuwiderlaufen, zu erwarten sind, ist das Verfahren damit beendet. Die Entscheidung ist lediglich nachvollziehbar zu dokumentieren. Wenn erhebliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen sind, ist eine vollständige FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Die Prüfung muss wie eine Ausnahmegenehmigung nach den Nds. Deichschutzgesetz vor Einstieg in das B-Planverfahren vorliegen.

4.2 Beispielhaft sei kurz auf die Problematik der Beeinträchtigung der Fischfauna im FFH-Gebiet eingegangen.

Für die Fischarten ist als Ziel in der Schutzgebietsverordnung die Erhaltung und die Wiederherstellung überlebensfähiger Populationen in durchgängigen, naturnahen Gewässern vorgegeben. Der Hafen ist nicht mehr in Betrieb und wird nur langsam vom Wasser durchströmt. Das sind ideale Laichbedingungen für Fische.

Wenn hier nun in kurzer Entfernung Spundwände und Gründungspfähle in den Boden gerammt werden, hat das verheerende Folgen für die Fischpopulation. Diese Rammarbeiten erzeugen stoßartige Schwingungen und explosionsartige Erschütterungen im Boden und im Wasser. Diese Stoßwellen können die Embryonal-Entwicklung von Fischen stören und sie können die Schwimmblasen zum Platzen bringen, so dass die Fische an ihren inneren Verletzungen sterben. Zudem werden die besonders empfindlichen Fischeier derart durchgerüttelt, dass ein so genannter „Dotterverlust" eintritt, die Eier werden dabei zerstört.

Der fehlende FFH-VP ist im Sinne des § 214 Abs. 1 beachtlich.

V. Artenschutzprüfung

5.1 Untersuchungsgebiet

Die bundeseinheitliche Rechtssprechung setzt für die Artenschutzprüfung eine Ermittlung der Wirkfaktoren auf die Umgebung und auf die Populationen voraus.

Diese Behauptung ist unzutreffend.

1. Das Hafenbecken ist nicht Bestandteil des FFH-Gebiets.

2. Gründungs- und Tiefbauarbeiten finden räumlich und zeitlich begrenzt in über 30 m Entfernung zum Hafenbecken jenseits des Deichs statt, so dass allenfalls vorübergehend geringfügige Beeinträchtigungen ohne relevante Auswirkungen auf die Fischpopulationen und die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets auftreten können.

3. Bezüglich der planerischen Auswirkungen auf die Fischbestände verkennt der Einwender, dass an der Stettiner Straße Nr. 18 ein wasserwirtschaftlicher Bauhof mit Hafenanschluss genehmigt wurde. Die wasserwirtschaftliche Bauhof- und Hafennutzung, die heute noch zulässig wäre, hätte gravierendere Auswirkungen auf die Fischpopulation – als die vorübergehenden Erschütterungen in der Bauphase. Auf lange Sicht führt die Umnutzung eines Hafen- und Gewerbestandes zu einem Wohnstandort zu deutlich besseren Rahmenbedingungen für die Fischpopulation.

Siehe Abwägung zu II.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

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).

Wie eingangs im sogenannten Artenschutzfachbeitrag richtig erläutert wird, ist „die lokale Population, auf die sich das Störungsverbot bezieht, gesetzlich nicht-eindeutig definiert.“ Das heißt aber 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. Es genügt also nicht, NUR im Plangebiet (gleich Untersuchungsgebiet) nach Baumhöhlen, Nistkästen und Gebäudenischen, die sich als Fledermausquartier eignen, zu suchen. Es genügt auch nicht, nur hier die Tierarten zu erfassen. Gerade bei so einer Insellage wie in diesem Fall ist die Betrachtung der Populationen besonders wichtig.

5.2 Untersuchungsmethoden

Grundsätzlich ist bei einer Artenschutzprüfung die Potenzialanalyse als Methodik zulässig. Bedingung ist aber, dass bei der Bewertung vom worst-case ausgegangen werden muss und dass die Bewertung wissenschaftlichen Standards entspricht. Wenn eine zusätzliche Erfassung von Arten vor Ort geschieht, kann das die Einschätzungen der Potenzialanalyse untermauern. Aber auch hier gilt: Sorgfalt und fachlicher Sachverstand sind oberste Voraussetzung. Das gilt für die entsprechenden Zeiträume für Kartierarbeiten und das gilt ebenso für die Genauigkeit der Erfassung.

Daran hapert es in dem sogenannten Artenschutzfachbeitrag (sASF).

Die späte zeitliche Erfassung von Fledermausarten im September ist grenzwertig. Da hilft es auch nicht, gleichzeitig drei Mitarbeiter an einem Tag dilettieren zu lassen. Bezeichnend, lt. sASF wurde am 14.9.2020 kartiert. In der Begründung wird der 6. Oktober 2020 angegeben. Der gleiche Widerspruch liegt auch für die sogenannte Biotopkartierung vor. Sagt die sASF, dass diese Arbeit ebenfalls am 14.9.2020 erfolgte, spricht der Stadtplaner in der Begründung von „mehreren Begehungen im Herbst 2020“. Die gesamte Betrachtung steht unter dem Motto, die Eingriffe zu bagatellisieren und den Abriss der bestehenden Gebäude auf dem Grundstück möglichst schnell und ohne Auflagen vor der öffentlichen Auslegung durchzuwinken. - Das ist gelungen.

Die Stellungnahme wird dem Artenschutzfachbeitrag nicht gerecht. Untersucht wurden artenschutzrechtlich relevante Habitatstrukturen auch in der Umgebung des Plangebiets. Auch für mögliche Vorkommen streng geschützter Arten wurde nicht *NUR* das Plangebiet betrachtet. So wurden z.B. zur Bestandsermittlung und -bewertung der Fledermausfauna Angaben zu den relativ gut untersuchten Fledermausbeständen des Biosphärenreservats Niedersächsische Elbtalaue hinzugezogen.

Die Ausführungen geben die angewandte Methode zutreffend wieder.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Artenschutzfachbeitrag wurde gewissenhaft und sachgerecht von anerkannten, wissenschaftlich geschulten Fachleuten mit jahrzehntelanger Erfahrung im Natur- und Artenschutz durchgeführt.

Der Vorwurf des „*Dilettierens*“ wird als unsachlich zurückgewiesen (vgl. Methoden-Kapitel 1.4 im Artenschutzfachbeitrag zur Fledermauserfassung).

Biotopbestand und Habitatstrukturen wurden am 14.09.2020 erstmals aufgenommen. Auch die stichprobenartige Fledermauserfassung erfolgte an diesem Tag. Am 06.10.2020 wurde nach Vorliegen eines Baumaufmaßes der Baumbestand erfasst, und die Biotopkartierung wurde ergänzt.

Der Vorwurf des „*Bagatellisierens*“ wird als Unterstellung zurückgewiesen.

Für die Erfassung der Fledermäuse wird eingangs die Methode wie folgt beschrieben: „Dabei wurde besonders auf Baumhöhlen, Nistkästen sowie Gebäudenischen geachtet, die sich als Fledermausquartier ... eignen. Baumhöhlen bis in 5mm Höhe wurden mittels Endoskopkamera auf Spuren bzw. aktuelle Vorkommen von Fledermäusen überprüft" (S. 6). Zunächst ist anzumerken, dass eine qualifizierte Baumhöhlen- und Spaltenuntersuchung grundsätzlich an laubfreien Gehölzen vorzunehmen ist. Das wurde hier nicht gemacht. Zur Qualität der Endoskopie-Methode wird im Anhang 6 des Methodenhandbuchs Artenschutzprüfung NRW (2017) ausgeführt: „Im Rahmen der Ersterfassung ist die visuelle Kontrolle von potenziellen Baumhöhlenquartieren (unter Zuhilfenahme von Endoskopen) im Regelfall nicht zielführend. Aufgrund der häufigen Quartierwechsel von Fledermäusen gelingen aktuelle Besatznachweise nur in Ausnahmefällen und nur mit extrem hohem Arbeitsaufwand. Zudem schließt ein momentaner Nichtbesatz nicht aus, dass z.B. die Baumhöhle zeitweilig als Quartier dient." Zur Abschätzung des Höhlenbaumpotenzials im Untersuchungsgebiet gilt demnach die Quartiermethode als Standardmethode. Die wurde hier aber nicht angewandt.

5.3 Bewertung Vorkommen von *Pipistrellus pipistrellus* (Zwergfledermaus)

Trotz der suboptimalen Erfassung wurden an einem Gebäude u.a. Breitflügel- und Zwergfledermäuse festgestellt und „da nur eine einmalige, stichprobenartige Untersuchung durchgeführt wurde, (konnte) das Auftreten weiterer Arten, insbesondere zur Wochenstubenzeit aber nicht ausgeschlossen werden". Aber es wurden im sASF explizit nicht nur Wochenstuben im Dachstuhl eingeräumt, sondern auch ein Winterquartier im Gebäudebestand für möglich gehalten. Damit war ein legaler Gebäudeabriss, also die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der streng geschützten Arten nur mit einer umfangreichen Ausnahmeprüfung gem. § 44 (5) BNatSchG machbar. Um nun doch den Abriss vorzunehmen und das Verbot zu umgehen, wird in der Begründung behauptet, dass die Gebäude als Winterquartier nicht geeignet seien, (s. S. 35), sie sollten daher im Winter (möglichst Januar/Februar) abgerissen werden. Ein klarer Widerspruch zu der sASF und auch ein fachlicher Nonsens, da gerade Zwergfledermäuse auch unbeheizte Bauten wie z.B. Brücken als Winterquartier nutzen.

Als sogenannte CEF-Maßnahmen wird im B-Plan das Anbringen von Rundhöhlen und Fledermauskästen an den verbliebenen Bäumen und Ganzjahres-Flachkästen und Einbausteine an den Neubauten festgesetzt. NUR: Zwergfledermäuse nutzen Baum- und Gebäudespalten aber keine Kästen, und aus einer Studie folgt zudem, dass in Gebieten ohne ein bereits bestehendes Kastenangebot neue Kästen den Verlust von Wochenstubenquartieren auch auf längere Sicht nicht mit hinreichender Erfolgswahrscheinlichkeit ersetzen können

Die Untersuchung von Habitatstrukturen wie Baumhöhlen o.ä. dient einer ersten Einschätzung des Gebietes als Fledermauslebensraum und ist hilfreich bei der Interpretation der festgestellten Fledermauskontakte.

Die Stellungnahme ist in der Form unsachlich und in der Sache unzutreffend: Die Gebäude waren nicht frostsicher und daher als Winterquartier nicht geeignet. Für den Fall, dass sich bei milder Witterung Fledermäuse im Gebäudebestand aufhalten, wurde festgelegt, vor Abriss eine entsprechende Kontrolle durchzuführen. Die Abrissarbeiten wurden dann in Abstimmung mit der UNB während einer anhaltenden Frostperiode und nach nochmaliger Kontrolle der Dachböden ohne Fledermausbefund durchgeführt.

Die Stellungnahme ist unzutreffend. Gerade auch für Zwergfledermäuse werden ja Kästen angeboten und inzwischen an vielen Orten regelmäßig angebracht. Richtig ist, dass Ersatzquartiere häufig nicht sofort angenommen werden. Auf lange Sicht ist aber damit zu rechnen und somit ein Erhalt der Funktion im räumlichen Zusammenhang gegeben.

(Anliegen Natur 39(1) , 2017, Zahn, A. und Hammer, M., Zur Wirksamkeit von Fledermauskästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme).

5.4 Erhaltungszustand der Arten

Im Artenschutzbericht wird mehrfach auf den § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG verwiesen. Neun Mal wird dabei der „Erhaltungszustand der Populationen“ genannt, der zu erhalten und prüfen sei. Aber im konkreten Fall wird für keine Art - keine einzige Art - der Erhaltungszustand genannt. Weder der Erhaltungszustand für eine Art in Niedersachsen noch der Erhaltungszustand im konkreten Plangebiet. Das Ziel der Prüfung ist aber, 1. festzustellen wie der Erhaltungszustand ist und 2. wie sich dieser Erhaltungszustand durch das Vorhaben verändern wird. Dabei hat die Prüfung, ob der Erhaltungszustand der Population gewährleistet ist, Art für Art zu erfolgen. Diese Prüfung nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG hat in diesem sogenannten „Fachbeitrag“ nicht stattgefunden!

5.5 Ökologische Funktion

Wie beim Erhaltungszustand der Populationen wird auch auf die Verpflichtung zur Prüfung der ökologischen Funktion hingewiesen. Sieben Mal wird zwar ausgeführt, dass diese Verpflichtung besteht, aber eine Prüfung findet auch hier nicht statt. Keine Aussage dazu, wie sich die Verkleinerung des ohnehin eingegrenzten Lebensraums auf die einzelnen Populationen auswirken wird. Keine Prognose welche Effekte die Nutzungsintensivierung in Bezug auf die Arten auslösen wird.

5.6 Sonstiges

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.

Die Stellungnahme ist unzutreffend. Die Ermittlung von Erhaltungszuständen ist nur relevant, wenn die Frage nach den ökologischen Voraussetzungen für die Anwendung der Ausnahmeregelung nach § 45 BNatSchG zu beantworten ist. Maßgeblich für die Betrachtung des Störungsverbots, das sich ebenfalls auf die lokale Population bezieht, ist die erfolgte Beantwortung der Frage, inwieweit mögliche geringe Beeinträchtigungen einen überörtlichen Einfluss haben könnten.

Die Stellungnahme ist unzutreffend. Es erfolgt für alle (potenziell) betroffenen Arten eine ausführliche Beschreibung, inwieweit und unter welchen Voraussetzungen die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. So wird z.B. zu Höhlenbrütern festgestellt, dass als Maßnahme zum Erhalt der Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang am neuen Gebäudebestand Nisthilfen für Mehl- und Rauchschnäbel sowie für den Haussperling anzubringen sind, um ein ausreichendes Angebot an geeigneten Brutplätzen für Gebäudebrüter nach der Planungsrealisierung zu gewährleisten.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist unzutreffend. Es erfolgt für alle (potenziell) betroffenen Arten eine ausführliche Beschreibung, inwieweit und unter welchen Voraussetzungen die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Die Prüfung hat sich immer an der maximalen Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu orientieren (s. hierzu Nds. OVG, Beschluss v. 4.5.2012 – 1 MN 218/11).

Auf ein weiteres Problem dieser Planung sei ausdrücklich hingewiesen. Die Festsetzungen zum Natur- oder Artenschutz sind mit einer Ausnahmeklausel versehen.

Wie diese Ausnahmemöglichkeit missbraucht wird, hat sich in Dannenberg am Querdeich gezeigt. Da in der Praxis durch diese Ausnahmen sämtliche Artenschutzbelange konterkariert werden, ist die Ausnahmeregelung in der Festsetzung zu streichen.

Die Baumfällzeitenregelung als besonderen Artenschutz zu verkaufen (Festsetzung 6.1) ist nicht nur dreist, sondern zeigt auch die Einstellung des Planers zum Artenschutz. Diese Festsetzung ist bereits durch Bundesrecht abschließend geregelt (§ 39 (5) Nr. 2 BNatSchG).

Fazit: Dieser sogenannte Artenschutzfachbeitrag entspricht bei der Datenerhebung nicht den allgemeinen wissenschaftlichen Standards, er bewertet nicht die Auswirkungen des Planvorhabens auf den Erhaltungszustand und die ökologischen Funktionen und ist weit entfernt vom Standard einer Artenschutzprüfung. Und obwohl Wochenstuben und Winterquartiere für möglich gehalten werden, negiert dieses der Stadtplaner in der Begründung und präsentiert Fledermauskästen als CEF-Maßnahmen für Fledermausarten, die keine Fledermauskästen bewohnen.

Der Einwender erkennt den rechtlichen Sachverhalt:

§ 39 BNatSchG dient nur dem Allgemeinen Artenschutz. In § 39 Abs. 5 BNatSchG sind relativ viele Ausnahmen vorgesehen, bei denen auf die allgemeinen Fäll- und Schnittzeiten für Gehölze völlig verzichtet wird, ohne dass der Schutz von streng geschützten Arten in anderer Weise sichergestellt wird. § 39 reicht daher nicht aus, um den Anforderungen des besonderen Artenschutzes im Bauleitplanverfahren zu entsprechen.

Im Bebauungsplan ist (hier zum Schutz von streng geschützten Vogelarten) eine örtliche Baumfällzeitenregelung erforderlich und deshalb festgesetzt:

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar entnommen werden.

Eine Ausnahme ist im B-Plan vorgesehen; diese ist aber an fachliche Bedingungen des besonderen Artenschutzes geknüpft:

Wenn durch einen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass die Belange des besonderen Artenschutzes im Sinne von § 44 BNatSchG in anderer Weise im Eingriffsbereich gewahrt werden können, kann eine Ausnahme von den Festsetzungen 5.1 - 5.5 mit Zustimmung der Naturschutzbehörde unter Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 39, § 44, § 45) zugelassen werden

Die Festsetzung im B-Plan ist damit schärfer als § 39 Abs. 5 BNatSchG.

Der Vorwurf der „Dreistigkeit“ wird als unsachlich zurückgewiesen. Die Aussagen zum Querdeich sind unzutreffend.

Die Stellungnahme ist unzutreffend. Der Artenschutzfachbeitrag entspricht bei der Datenerhebung den allgemeinen wissenschaftlichen Standards und bewertet die Auswirkungen des Planvorhabens in angemessener Weise. Da Wochenstuben und Winterquartiere für möglich gehalten werden, sind gemäß gängiger Praxis u.a. Ersatzquartiere für Fledermäuse vorgesehen.

keine

Die fehlende Artenschutzprüfung ist im Sinne des § 214 Abs. 1 beachtlich, der Abriss der Gebäude stellt ein Ordnungswidrigkeitsverfahren dar, das mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden kann.

VII. Biotopbewertung

Der Stadtplaner schreibt über die Biotoperfassung, „Die Bewertung richtet sich nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS (2013). ... Ergänzt wird diese Bewertung auf der Ebene der weiteren Schutzgüter durch die Prüfung auf einen besonderen Schutzbedarf nach den in Liste III des Städtetagmodells dargelegten Kriterien.“ Zu diesem Städtetagsmodell ist zu sagen, dass es nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben entspricht und deshalb gibt es seit 2013 keine weiteren Auflagen dieser Broschüre. Eine Neuauflage ist ebenfalls nicht vorgesehen, weil die bloße Punkteaddition nicht mit der geltenden Rechtsprechung vereinbar ist. Somit ist die Bewertung und die naturschutzfachliche Beurteilung der Eingriffe gem. Bundesnaturschutz- und Nds. Ausführungsgesetz abzuarbeiten (näheres dazu u.a. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen Hefte 2/2015 und 2/2017, Beiträge zur Eingriffsregelung VI und VII).

VIII. Stadtplanung/Architektur

Die Planung wird den heutigen Anforderungen an eine umweltbezogene Stadtplanung nicht gerecht. Dachbegrünung, Photovoltaikanlagen, Regenwassernutzung, Fassadenbegrünung etc. kommen nicht mal als Stichwort vor, geschweige denn als Teil der Planung und der Festsetzungen. Und auch die Aufheizung des Gebäudekörpers im Sommer wird nicht thematisiert, obwohl das Gebäude komplett nach Süden ausgerichtet ist.

Die Problematik von Starkregenereignissen wird ebenfalls nicht berücksichtigt. Starkregenrisikovorsorge ist aber eine ganzheitlich zu betrachtende Aufgabe und dazu zählt vorrangig die Bauleitplanung. Hier sollen rd. 7.200 qm versiegelt werden. Vor einigen Jahren gab es in Zernien ein Starkregenereignis mit 70 mm/qm. In solch einem Fall müsste auf den verbleibenden Grünflächen rd. 500 cbm Wasser untergebracht werden, also 160 Liter pro Quadratmeter. Dieses Problem gehört im B-Planverfahren gelöst.

Der Entwurf hinkt den aktuellen Bedürfnissen um eine ganze Planergeneration hinterher.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Gebäudeabriss wurde in Abstimmung mit der UNB vorgenommen und stellt keine Ordnungswidrigkeit dar.

Die Verwendung des Städtetagmodells ist noch immer gängiger Standard bei der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich. Es handelt sich dabei gerade nicht um eine bloße Punkteaddition, wie z.B. der vom Einwender zutreffend zitierte zusätzliche „*Schutzbedarf nach den in Liste III des Städtetagmodells dargelegten Kriterien*“ belegt. Es ist der planenden Gemeinde im Übrigen freigestellt, auf welche Weise sie unter Beachtung der aktuellen gesetzlichen und fachlichen Vorgaben die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich vornimmt. Weder die vom Einwender zitierten Ausführungen des Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen noch die Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Niedersachsen enthalten alternative Berechnungsverfahren. Die Beiträge zur Eingriffsregelung erscheinen seit Jahrzehnten in loser Folge und werden genauso wie die aktuelle Gesetzgebung selbstverständlich fortlaufend berücksichtigt.

Der Einwender hat offensichtlich übersehen, dass im Auslegungsentwurf ausführlich auf das am 1.11.2020 in Kraft getretene „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“, verkürzt „Gebäudeenergiegesetz“ (GEG) hingewiesen wird. In diesem Zusammenhang werden auch auf PV-Anlagen und andere alternative Technologien zur nachhaltigen Energie- und Wärmeversorgung angesprochen.

Der im Plangebiet vorgesehene Erhalt von Bäumen, wirkt der Aufheizung der Gebäude entgegen.

Die zusätzliche Versiegelung beträgt ca. 4.028 qm und nicht 7.200 qm. Der private Vorhaben- und Erschließungsträger hat eine ordnungsgemäße Entwässerung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Da die Entwässerungsplanung in sehr engen Zusammenhang mit der konkreten Vorhabensplanung steht und in der Niederung keine günstigen Bodenverhältnisse für eine Versickerung gegeben sind, trifft die Stadt im BPlan keine eigenen verbindlichen Vorgaben zur Regenwasserbeseitigung. Sie gibt aber Empfehlungen zu einer umweltverträglichen Entwässerung in der Begründung: *Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst auf dem jeweiligen Grundstück fachgerecht zur Versickerung zu bringen oder zu nutzen. Es wird*

IX. Ein Kessel Buntes

Das eröffnete Verfahren ist in vielerlei Hinsicht rechtswidrig. Die dargestellten Verstöße gegen geltendes Recht müssen zu einer kompletten Überarbeitung und Ergänzung der Planunterlagen führen. Aber es gibt noch weitere Kritikpunkte, die nachfolgend in ungeordneter Reihenfolge aufgelistet werden.

9.1 Die Visualisierung (Abb.3) entspricht nicht den tatsächlichen Vorgaben des BPlans. Ein ebenerdiges Erdgeschoss sieht der B-Plan nicht vor.

9.2 Die Alternativplanung zieht keine Null-Variante und keine Variante „Naturschutz“ in die Überlegung ein.

empfohlen, innerhalb der grundstücksbezogenen Grünanlagen Mulden vorzusehen, so dass das anfallende Regenwasser dort zurückgehalten und über einen belebten Bodenfilter versickert werden kann. Angesichts der geplanten leichten Aufhöhung der Bauflächen erscheint eine entsprechende Grundstücksmodellierung möglich. Dennoch ist auch ein Anschluss an den RW-Kanal insbesondere für den Bereich der privaten Erschließungsstraße wahrscheinlich erforderlich.

Die Behauptung, das Verfahren sei rechtswidrig, ist widerlegt worden.

In der Begründung wird die Vorhabenvisualisierung (Abb. 3) ersetzt durch eine Straßenansicht des Vorhabengrundstück von der Stettiner Straße.

Begr.
Abb. 3



Abbildung 3: Visualisierung Jeetzel-Quartier – Straßenansicht von Westen, Architekturbüro Wölk, Stand 12.05.2021

Hinweis: der zu erhaltende Baumbestand ist bei dieser Visualisierung nicht vollständig und nicht groß genug dargestellt, um die Architektur erkennbar zu lassen

Bei dem ehemaligen NLWKN-Bauhof es sich um eine Siedlungsfläche, die aufgrund ihrer Innenlage und Stadtkernnähe für Siedlungsnutzungen prädestiniert ist. Da im Wendland eine wachsende Nachfrage nach Wohnbauland besteht, macht es keinen Sinn, innerstädtische Siedlungsflächen im Mittelzentrum Lüchow aufzugeben, um dann im Außenbereich zusätzlich Landschaft für Siedlungszwecke zu verbrauchen. Zudem würde eine zusätzliche

9.3 Die Darstellung der Grenze des FFH-Gebietes in der Abbildung 8 ist falsch. Die Verordnung umfasst das Hafengebiet einschließlich Ufer. Der rote Kreis als Darstellung des Plangebietes ist manipulativ zu klein gewählt.

9.4 Die Behauptung, die Festsetzung der erhaltenswerten Bäume sei „unter landespflegerischen Gesichtspunkten“ erfolgt, bedarf der Erläuterung, denn die jetzt vorgelegte Begründung ist rein gärtnerisch-städtebaulicher Art.

9.5 Wenn ein Stadtplaner durch Festsetzungen nicht ausschließen kann, dass „erhaltenswerte Bäume voraussichtlich die Bauphase nicht überstehen werden“ (S. 23), sollte er Fachleute zu Rate ziehen. Diese würden ihn sicherlich auf die DIN 18920:2014-07 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen hinweisen und darauf, dass der Baumschutz in die Ausschreibung gehört.

9.6 Die absoluten Gebäudehöhen sind in Bezug auf NHN anzugeben. Traufhöhe und Straßenmitte sind „variabel“.

Siedlungsentwicklung am Ortsrand zu mehr Infrastrukturaufwendungen und Verkehr führen. Die Variante „Naturschutz“ wird daher als nicht nachhaltig eingestuft.

Bei der Abbildung 4 handelt es sich um einen Online-Auszug aus dem Umweltkartenserver der nds. Umweltverwaltung vom 19.1.2021. Demnach gehört das Lüchower Hafenbecken nicht zum FFH-Gebiet.

In der Begründung ist erläutert, dass der Kreis die Lage des überplanten Bauhofes zeigen soll und nicht das Plangebiet.

Der Einwender gibt die Begründung verkürzt und damit falsch wieder. Die Begründung zum Thema Baumerhalt:

Das Katasteramt hat im Oktober 2020 eine Einmessung aller Bäume mit mehr als 25 cm Stammumfang auf der Vorhabenfläche durchgeführt (siehe nachrichtliche Darstellung der eingemessenen Bäume und der Bestandsbauten in der Planzeichnung). Die Planungsgemeinschaft Marienau hat im Herbst 2020 eine landschaftspflegerische Bewertung des eingemessenen Baumbestandes vorgenommen (siehe Anlage 3). Auf der Basis einer genauen Baumliste (Anlage 4) wurde die zu Erhaltung festgesetzten Bäume festgelegt.

Bei der zeichnerischen Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen wurden neben landespflegerischen Gesichtspunkten auch wesentliche städtebauliche Aspekte berücksichtigt. Insgesamt soll durch die Festsetzung von 24 Einzelbäumen ein parkähnlicher Grünrahmen für ein Wohnquartier im Grünen gesichert werden. Eine Erhaltung des gesamten Baumbestandes ist im Plangebiet leider nicht möglich, weil andernfalls das in Kap. 1 aufgezeigten städtebaulichen Planungsziele nicht erreicht werden könnten. Festgesetzt wurden nur die als erhaltenswert eingestuften Bäume im Randbereich der ehemaligen Bauhoffläche außerhalb der Baugrenzen. Um die notwendige Belichtung der Baukörper und die geplante Erschließungsplanung (Zuwegung, Fußwege, Feuerwehrumfahrt, etc.) nicht zu sehr einzuschränken, werden auch keine flächigen Erhaltungsfestsetzungen gewählt. Die erhaltenswerten Einzelbäume inmitten des relativ kleinen Baufensters werden voraussichtlich eine Bauphase nicht überleben und werden daher nicht zur Erhaltung festgesetzt, sie sind aber entsprechend der textlichen Festsetzung 5.2 zu ersetzen.

Als Höhenbezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur zulässigen OKFF (T.F. 2.1 und 2.1) gilt der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Höhenbezugspunkt. Dieser bezieht sich auf die OK Fahrbahn gemessen mittig vor der früheren Zufahrt zum NLWKN-Betriebshof. Von diesem Punkt aus sind

9.7 Bei der Zulassung von Tankstellen ist sicherlich nur die Errichtung von ElektroTanksäulen geplant. Dann sollte man das auch so festsetzen. 9.8 Die Aufheizung von Gebäuden und die Wirkung auf das (Klein-)Klima wird nicht thematisiert 9.9 Die Dachneigung nach Süden sollte vorgeschrieben werden, wie auch die Statik, um Photovoltaikanlagen zu ermöglichen. 9.10 Im B-Plan (Zeichnung) ist eine GRZ 0,3 eingetragen, in der Legende aber 0,4. Sinnvoll wäre aber ein Festsetzung von nur 0,25, um das Vorhaben nicht wie einen riesigen Komplex innerhalb der Einzelhausbebauung erscheinen zu lassen. Die GFZ ist entsprechend anzupassen. 9.11 Die Flächen, auf denen Bäume zum Erhalt festgesetzt sind, müssen als Grünflächen mit Strauchpflanzung festgesetzt werden 9.12 Der Bebauungsplan „Zwischen den Brücken - Neufassung“ setzt die Parzelle 47/5 bereits als öffentliche Grünfläche fest. Baurechte bestehen also nicht. Sie kann auch nicht zur Ermittlung der GRZ eines Baugrundstückes herangezogen werden.	die Neubauten am ehesten einzusehen. Die Einhaltung der Höhen kann somit in der Örtlichkeit leichter überprüft werden. Es besteht kein Erfordernis, Regelungen in diesem B-Plan zu Tankstellen zu treffen. In Allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen grundsätzlich nach § 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die im Plangebiet vorgesehene Erhaltung von Gehölzen wirkt der Aufheizung entgegen und trägt zur Erhaltung eines hinreichend guten Kleinklimas bei. Das Plangebiet wird in diesem Fall von einem privaten Vorhaben- und Erschließungsträger entwickelt. Dieser wird das Gebiet nach den gesetzlich erforderlichen Umweltstandards entwickeln. Diese ändern sich derzeit sehr schnell, so dass im B-Plan nicht noch zusätzliche Auflagen getroffen werden sollen. Das Land Niedersachsen bereitet gerade eine Gesetzesänderung vor, wonach Wohngebäude so geplant werden müssen, dass – sofern nicht gleich eine PV-Anlage errichtet wird – diese später nachgerüstet werden kann. Die Planzeichenerklärung wird redaktionell berichtet. Eine GRZ von 0,25 würde dem Ziel einer flächensparsamen Innenentwicklung entgegenstehen. In den umliegende Einfamilienhausgebieten ist zudem eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Siehe Abwägung zu 9.4 In diesem Punkt hat der Einwender Recht. Die Planauszug aus dem GIS-System des Landkreises (siehe Abb. 6 Geltendes Ortsrecht) hat zu einer Fehlinterpretation geführt. Aus dem schlecht eingescannten Altplan ist weder von der Farbe noch von der Schraffur her zu erkennen, dass es sich um eine Grünfläche handelt. Zudem ist in der Grünfläche offensichtlich ein Wohnhaus entstanden, so dass man auf Baurechte schließen konnte. Ein Blick in den Urplan bestätigt, dass Parzelle 47/5 als öffentliche Grünfläche – ohne Zweckbestimmung und ohne Erhaltungsfestsetzung – ausgewiesen ist. Insofern sind dort keine Baurechte vorhanden, die zurückgenommen werden können.	Begr.
--	---	--------------

VII. Fazit

Das Verfahren ist durch und durch rechtswidrig, u.a. weil das beschleunigte Verfahren wegen der möglichen Beeinträchtigung eines FFH-Gebiets ausgeschlossen ist. Somit ist neben einem Umweltbericht und der Kompensation der Eingriffe auch eine offizielle FNP-Änderung vorzulegen. Da ohnehin die ganzen Unterlagen überarbeitet werden müssen, wäre das Stadtplanungsbüro gut beraten nunmehr einen Landschaftspflegerischer Begleitplan und einen Grünordnungsplan durch ein Fachbüro erarbeiten zu lassen und selbst nicht nur Textbausteine anzuhäufen, sondern eine zeitgemäße Planung vorzulegen, damit nunmehr qualifizierte Unterlagen in die Offenlegung gegeben werden können.

Die Begründung wird so überarbeitet, dass der Sachverhalt richtig gestellt wird. Die planerische Zielstellung (Schutz des Gehölzes) bleibt davon unberührt. In diesem § 13a-Verfahren sind die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe im Sinne von § 1a Abs. 3 Abs. 6 zulässig. Insofern hat die falsche Einstufung keine relevanten Umweltauswirkungen.

Fazit:

Die Planungsgemeinschaft Marienau aus Bleckede hat die Umweltplanung bei diesem Bauleitplanverfahren durchgeführt. Die Planungsgemeinschaft Marienau ist ein Zusammenschluss von erfahrenden Fachleuten aus den Bereichen Biologie, Geografie und Landschaftsplanung (siehe www.pgm-landschaftsplanung.de). Das Ingenieurbüro ist auf Umweltuntersuchungen spezialisiert und verfügt über langjährige Berufserfahrung in diesen Themenfeldern.

Die Forderungen, ein Fachbüro einzuschalten, ist bereits erfüllt. Die Unterlagen erfüllen die gesetzlichen Standards.

Die Behauptung, das Verfahren sei rechtswidrig, ist hinreichend widerlegt.

Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Niedersachsen e.V. , Regionalbüro Marlebener Mühle 23.04.2021	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Ver- anl.
I. Amtliche Bekanntmachung Zu: 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 Auslegungsbe- kanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. <i>Die Umweltbelange werden in den amtlichen Bekanntmachungen gar nicht aufgeführt. Wir bitten dies nachzuholen.</i> Zu: 1.2 Diese Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten ver- fügbarer Umweltinformationen, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt. Der Gemeinde steht dabei das Recht zu einer Selektion¹ nicht zu. Aufgrund dieser Tatsache kommt es zu der Be- sonderheit, dass eine umweltbezogene Information noch so unwesentlich sein kann, in der öffentlichen Bekanntmachung muss dennoch auf diese verfügbare Information hingewiesen werden. <i>In der Bekanntmachung wird z.B. das Visualisierungskonzept nicht erwähnt. Wir bitten dies nachzuholen.</i> ¹ Ur. BayVGH vom 05.02.2009 - 1 N 07.2713 Zu: 1.3 Die Bekanntmachung soll eine Anstoßwirkung entfalten, indem sie der Öffent- lichkeit eine erste inhaltliche Einschätzung darüber ermöglicht, ob die Planung weitere, von den verfügbaren Stellungnahmen nicht abgedeckte Umweltbe- lange berührt, denen sie durch eigene Stellungnahmen Gehör verschaffen kann. <i>Hier vermissen wir, dass nichts derartiges bekanntgemacht wurde, zumal dies aus heutiger Sicht unabdingbar ist. Wir bitten dies nachzuholen.</i> Zu: 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. § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 HS. 1 BauGB, der nach dem folgenden HS. 2 der zitier- ten Vorschrift nur dann unbeachtlich ist, wenn in der ortsüblichen	Zu I. Behauptung – Bekanntmachung sei rechtswidrig Der unter Punkt 1.1 -1.4. vorgebrachten Bedenken zur öffentlichen Bekanntma- chung sind rechtlich unbegründet und werden zurückgewiesen. Das genannte Urteil bezieht sich auf eine Bekanntmachung im Regelverfahren. Der Einwender verkennt, dass es sich hier um <u>ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB</u> handelt und zieht daher fehlerhafte Schlussfolgerungen. Zur Rechtslage: <i>Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vor- schriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 ent- sprechend.</i> <i>Nach § 13 Absatz 3 Satz 1 wird im vereinfachten Verfahren von der Umwelt- prüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, <u>von der An- gabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informati- onen verfügbar sind</u>, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 <u>abgesehen</u>.</i> Die Umweltbelange müssen somit beim beschleunigten Verfahren nicht in der Bekanntmachung aufgeführt werden. siehe oben siehe oben	

Bekanntmachung nur einzelne Angaben zu den verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen gefehlt haben. Die Bekanntmachung ist aber durchgehend fehlerhaft, weil die Nennung der umweltrelevanten Angaben komplett fehlt ebenso die schlagwortartige Charakterisierung und die Beschreibung der Art der Betroffenheit der Umweltgüter etc .. Letztlich fehlt auch die Angabe, über das Ergebnis der Artenschutzprüfung.

Die fehlerhafte Bekanntmachung ist im Sinne des § 214 Abs. 1 beachtlich, da es aus heutige Sicht (Klimawandel und Artenschwund) dringend notwendig ist. Wir bitten dies nachzuholen.

Zu:

II. Verfahren

Zu: 2.1

Das Verfahren soll nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Diese Planungsvariante ist gem. § 13a (1) Nr. 2 Satz 5 ausgeschlossen, „wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs 6 Nr 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen“. Unter diesem Buchstaben werden die „Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“, aufgeführt. Das heißt im Klartext, hier wird widerrechtlich ein Baugebiet in beschleunigten Verfahren beplant, obwohl es quasi direkt an das FFH-Gebiet „Fließgewässersystem Jeetzel mit Quellwäldern“ grenzt (Distanz ca. 20 m, s. hierzu Pkt. IV.) und für die Errichtung der Gebäude Grundwasserabsenkungen, Spundwände und Pfahlgründungen – also Rammarbeiten vorgesehen sind. Und das für einen unbestimmten Zeitraum, da die Errichtung der Gebäude von der Nachfrage abhängig sein soll. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung, die nach § 34 BNatSchG zwingend durchzuführen ist, fehlt vollkommen (s. auch Pkt. IV).

Mit Verwunderung nehmen wir zur Kenntnis, dass die Bedenken des Deichverbandes in die Bewertung aufgenommen werden, aber das FFH-Gebiet wiederum wird als unbeeinträchtigt eingestuft und zur Begründung ein falscher Abstand von 50 m angegeben. Wir bitten dies zu ändern.

Zu: 2.2

Gem. § 34 (1) BNatSchG erfordern Pläne oder Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung des Gebietes in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, die ein solches Gebiet jedoch einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen könnten, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen (FFH-Verträglichkeitsprüfung).

Zu II. Behauptung – Verfahrensfehler, weil FFH-Gebiet angrenzt

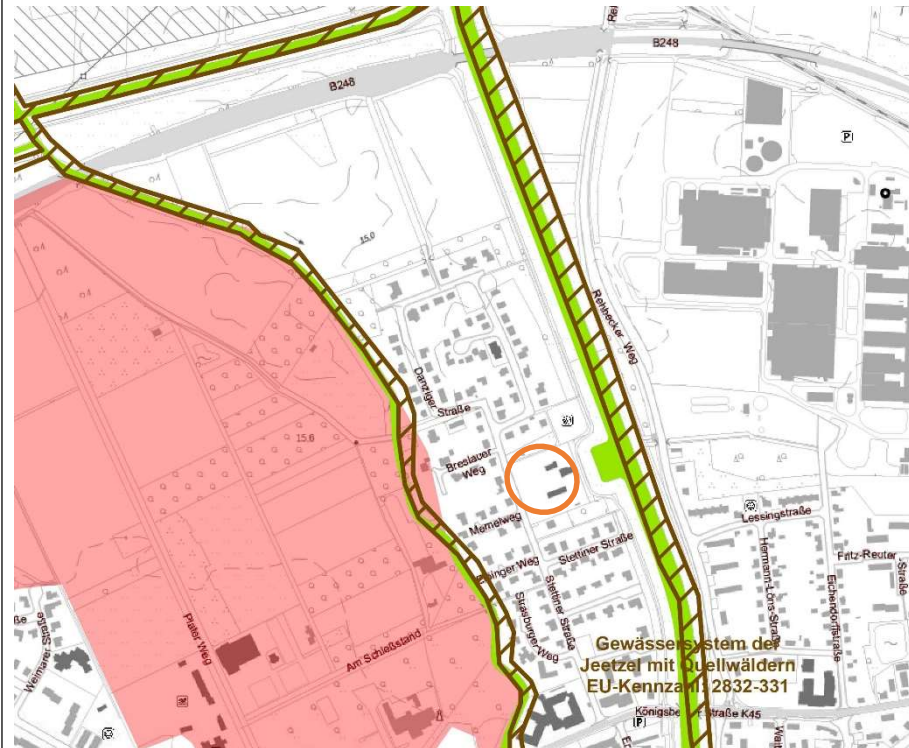


Abbildung 5: Auszug aus dem Umweltkartenserver der nds. Umweltverwaltung vom 19.1.2021 (braunschraffiert – FFH- Gebiet „Jeetzel mit Quellwäldern -EU-2832-331, grün – Bereich des Landschaftsschutzgebiets, rot - für Brutvögel wertvolle Bereiche landesweiter Bedeutung, grauschraffiert - für Brutvögel wertvolle Bereiche – Status offen)

Während Eingriffsregelung und Umweltprüfung Projekte und dessen allgemeine Auswirkungen auf die Umwelt und die Menschen flächendeckend prüfen, untersucht die FFH-Verträglichkeitsprüfung aus Sicht der aktuellen gebietsspezifischen Erhaltungsziele. Die Erhaltungsziele sind der wesentliche Prüfmaßstab, an dem gemessen wird, ob eine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt und somit das Projekt zulässig ist oder nicht. Wobei die Prüfung stets auf der Grundlage aktueller Gebietsdaten durchgeführt werden muss.

Wir bitten dies nachzuholen.

Das beschleunigte Verfahren ist unzulässig, da hier Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes bestehen. Zusätzlich ist die fehlende FFH-Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 214 Abs. 1 beachtlich

Zu:

III. Untersuchungsgebiet

Zu: 3.1

„Das Untersuchungsgebiet setzt sich aus dem ca. 1, 12 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen der Stettiner Straße im Westen und der Jeetzel mit einer Hafenbucht im Osten sowie angrenzenden Flächen einer Einfamilienhaussiedlung zusammen“ (S. 5). Diese Aussage ist falsch, denn untersucht wurde nur das reine Plangebiet. Für die Umgebung gibt es nur eine vage Aussage über die Nutzung.

1. Der Einwender trifft falsche Aussagen zur Lage des FFH-Gebietes. Die richtige FFH-Abgrenzung ist dem Umweltkartenserver der niedersächsischen Umweltverwaltung zu entnehmen (siehe Abb. 8, braune Fläche).
2. Das Lüchower Hafenbecken gehört nicht zum FFH-Gebiet. In der Abstandszone befindet sich neben dem Hafen noch eine Deichlinie. **Der Abstand vom FFH-Gebiet zum Plangebiet beträgt nicht 20m, sondern 50 m.**
3. Die Behauptung, die planerischen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet wurden in der Begründung nicht untersucht, ist falsch. Auf den Seiten 15, 16, 44 und 45 werden die zu erwartenden Auswirkungen auf die Natura 2000 Gebiete der Umgebung im Begründungstext dargestellt und bewertet. U.a. sind folgende Themen behandelt worden: die Flächeninanspruchnahme, Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, Lärmemissionen und visuelle Störwirkungen, Stoffliche Emissionen, Zerschneidung und Fragmentierung von Teil Lebensräumen.
4. Verwiesen wird hier noch einmal auf die Kleinflächigkeit des Vorhabens: Das früher als Bauhof genutzte Vorhabengrundstück erstreckt sich auf einer Länge von ca. 100 m entlang eines über 580 ha großen FFH-Gebiets. Zudem ist zu beachten, dass in der jeetzelseitigen Hälfte des Plangebietes, der Gehölzbestand überwiegend erhalten wird.

FAZIT: Das beauftragte Landschaftsplanungsbüro kommt zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen wertgebender Lebensräume und Arten sowie des Wasserhaushaltes nicht zu erwarten sind und daher die Durchführung einer gesonderten FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Die Naturschutzbehörde hat keine Einwenden gegen diese Beurteilung vorgebracht.

Die Behauptung, das Verfahren sei rechtswidrig, wird zurückgewiesen.

Diese Aussage zum Untersuchungsgebiet ist falsch, denn untersucht wurden neben der Nutzung auch der Biotopbestand und die artenschutzrechtlich relevanten Habitatstrukturen in der Umgebung des Plangebiets. Je nach Schutzgut werden unterschiedliche Wirkräume betrachtet. So werden z.B. für das Landschaftsbild die Stadt Lüchow und der Übergang in die nördlich anschließenden Bereiche dargestellt und bewertet.

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. Für die Beurteilung dieser möglichen Beeinträchtigungen ist zwingend eine fachgerechte Erfassung der Schutzgüter vorzunehmen - und zwar aller Schutzgüter gern. § 1 (6) Nr. 7 BauGB - und zwar unabhängig von einem Umweltbericht.

Zu: **3.2**

Wie eingangs im Artenschutzfachbeitrag richtig erläutert wird, ist „die lokale Population, auf die sich das Störungsverbot des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG bezieht, gesetzlich nicht eindeutig definiert.“ Nach BREUER, W. (2021) umfasst die lokale Population im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehende Fortpflanzungsgemeinschaft einer Art. Die Abgrenzung der lokalen Population kann in der Praxis nur artspezifisch, unter Einbeziehung populationsbiologischer Gesichtspunkte und mit praktischer Vernunft gelöst werden. Danach hat sich die Größe des Untersuchungsgebiet festzulegen.

Wir bitten dies in geeigneter Form nachzuholen.

Unsere Feststellung dazu:

Der fehlerhafte Untersuchungsrahmen ist im Sinne des § 214 Abs. 1 beachtlich.

Zu:

IV. FFH-Verträglichkeitsprüfung

Zu: **4.1**

Der § 34 BNatSchG regelt die Verträglichkeit und Zulässigkeit von Plänen und Projekten und die Ausnahmen dazu für Natura-2000-Gebiete. Als Projekte zählen generell die Errichtung von baulichen oder sonstigen Anlagen und sonstige Eingriffe in Natur und Landschaft. Dabei müssen die Projekte nicht zwingend nach deutschem Recht zulassungs- bzw. genehmigungsbedürftig sein. Sie müssen in jedem Fall der Naturschutzbehörde angezeigt werden, die dann auch über die Zulässigkeit entscheidet²

(Hierzu hat „der Projektträger ... die zur Prüfung der Verträglichkeit ... erforderlichen Unterlagen vorzulegen“ (§ 34 (1) Satz 3 BNatSchG).

In einem ersten Schritt (Vorprüfung) gilt es dabei zunächst zu prüfen, ob ein Plan oder Projekt, auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen, zu erheblichen Beeinträchtigungen eines solchen Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen könnte.

Die Betrachtung lokaler Populationen ist artenschutzrechtlich primär im Falle erheblicher Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG relevant. Da die planungsbedingt zu erwartenden Störungen vor Ort durch die genannten Maßnahmen vermieden bzw. auf ein unerhebliches Maß gemindert werden können, ist - unabhängig von der Größe der jeweiligen Populationen - nicht von erheblichen Störungen auszugehen.

Die Stellungnahme wird als unzutreffend zurückgewiesen. Der Untersuchungsrahmen wird der Planung gerecht und wurde zudem mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises (UNB) abgestimmt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Siehe Abwägung zu II.

Diese Vorprüfung kann als überschlägige Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben anhand vorhandener Unterlagen, d.h. vorliegender Daten erfolgen. Kommt die Prüfung zu einem positiven Ergebnis, ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) erforderlich, andernfalls nicht. Das heißt „die FFH-VP hat den Gegenbeweis zu liefern, dass entgegen den Besorgnissen der Vorprüfung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets zu erwarten sind“ (Schlacke, GK-BNatSchG) und das hat dann anhand aktueller Bestandserhebungen zu erfolgen.

Eine Potenzialanalyse gibt es bei der FFH-VP nicht. Eine besondere Prüf-Methode ist nicht vorgeschrieben, sie verlangt aber „die Ausschöpfung der besten verfügbaren wissenschaftlichen Erkenntnisse“ (ebenda).

Führt die FFH-Vorprüfung zu der Feststellung, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen, die dem Schutzziel zuwiderlaufen, zu erwarten sind, ist das Verfahren damit beendet. Die Entscheidung ist lediglich nachvollziehbar zu dokumentieren. Wenn erhebliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen sind, ist eine vollständige FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Die Prüfung muss wie eine Ausnahmegenehmigung nach den Nds. Deichschutzgesetz vor Einstieg in das B-Planverfahren vorliegen.

² § 26 Nds. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)

Zu: 4.2

Beispielhaft sei kurz auf die Problematik der Beeinträchtigung der Fischfauna im FFH-Gebiet eingegangen.

Für die Fischarten ist als Ziel in der Schutzgebietsverordnung die Erhaltung und die Wiederherstellung überlebensfähiger Populationen in durchgängigen, naturnahen Gewässern vorgegeben. Der Hafen ist nicht mehr in Betrieb und wird nur langsam vom Wasser durchströmt. Am Ufer hat sich inzwischen „abschnittsweise ... eine naturnahe Ufervegetation“ (sogenannter Artenschutzfachbeitrag) entwickelt. Das sind ideale Laichbedingungen für Fische. Wenn hier nun in kurzer Entfernung Spundwände und Gründungspfähle in den Boden gerammt werden, kann das verheerende Folgen für die Fischpopulation haben. Diese Rammarbeiten erzeugen stoßartige Schwingungen und explosionsartige Erschütterungen im Boden und im Wasser. Diese Stoßwellen können die Embryonal-Entwicklung von Fischen stören und sie können die Schwimmblasen zum Platzen bringen, so dass die Fische an ihren inneren Verletzungen sterben. Zudem werden die besonders empfindlichen Fischeier derart durchgerüttelt, dass ein so genannter „Dotterverlust“ eintritt, die Eier werden dabei zerstört.

Unsere Feststellung dazu:

Diese Behauptung ist unzutreffend.

1. Das Hafenbecken ist nicht Bestandteil des FFH-Gebiets.

2. Gründungs- und Tiefbauarbeiten finden räumlich und zeitlich begrenzt in über 30 m Entfernung zum Hafenbecken jenseits des Deichs statt, so dass allenfalls vorübergehend geringfügige Beeinträchtigungen ohne relevante Auswirkungen auf die Fischpopulationen und die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets auftreten können.

3. Bezüglich der planerischen Auswirkungen auf die Fischbestände verkennt der Einwender, dass an der Stettiner Straße Nr. 18 ein wasserwirtschaftlicher Bauhof mit Hafenanschluss genehmigt wurde. Die wasserwirtschaftliche Bauhof- und Hafennutzung, die heute noch zulässig wäre, hätte gravierendere Auswirkungen auf die Fischpopulation – als die vorübergehenden Erschütterungen in der Bauphase. Auf lange Sicht führt die Umnutzung eines Hafen- und Gewerbestandortes zu einem Wohnstandort zu deutlich besseren Rahmenbedingungen für die Fischpopulation.

Der fehlende FFH-VP ist im Sinne des § 214 Abs. 1 beachtlich.

Wir bitten dies nachzuholen.

Zu:

V. Artenschutzprüfung

5.1 Untersuchungsgebiet

Die bundeseinheitliche Rechtssprechung setzt für die Artenschutzprüfung eine Ermittlung der Wirkfaktoren auf die Umgebung und auf die Populationen voraus. 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.³ Wie eingangs im sogenannten Artenschutzfachbeitrag richtig erläutert wird, ist „die lokale Population, auf die sich das Störungsverbot bezieht, gesetzlich nicht eindeutig definiert.“ Das heißt aber 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. Es genügt also nicht, NUR im Plangebiet (gleich Untersuchungsgebiet) nach Baumhöhlen, Nistkästen und Gebäudenischen, die sich als Fledermausquartier eignen, zu suchen. Es genügt auch nicht, nur hier die Tierarten zu erfassen. Gerade bei so einer Insellage wie in diesem Fall ist die Betrachtung der Populationen besonders wichtig.

³ (Leitfaden „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen“, 2017).

Zu:

5.2 Untersuchungsmethoden

Grundsätzlich ist bei einer Artenschutzprüfung die Potenzialanalyse als Methodik zulässig. Bedingung ist aber, dass bei der Bewertung vom worst-case ausgegangen werden muss und dass die Bewertung wissenschaftlichen Standards entspricht. Wenn eine zusätzliche Erfassung von Arten vor Ort geschieht, kann das die Einschätzungen der Potenzialanalyse untermauern. Aber auch hier gilt: Sorgfalt und fachlicher Sachverstand sind oberste Voraussetzung. Das gilt für die entsprechenden Zeiträume für Kartierarbeiten und das gilt ebenso für die Genauigkeit der Erfassung.

Dies finden wir in dem sogenannten Artenschutzfachbeitrag (sASF) nicht.

Wir bitten dies entsprechend nachzuholen.

Die späte zeitliche Erfassung von Fledermausarten im September ist grenzwertig.

Deshalb ist es auch nicht aussagekräftig, wenn gleichzeitig drei Mitarbeiter an einem Tag die Erfassung vornehmen. Bezeichnend, lt. sASF wurde am

Im Begründungstext wird ausführlich dargelegt, warum die Durchführung einer gesonderten FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird dem Artenschutzfachbeitrag nicht gerecht. Untersucht wurden artenschutzrechtlich relevante Habitatstrukturen auch in der Umgebung des Plangebiets. Auch für mögliche Vorkommen streng geschützter Arten wurde nicht *NUR* das Plangebiet betrachtet. So wurden z.B. zur Bestandsermittlung und -bewertung der Fledermausfauna Angaben zu den relativ gut untersuchten Fledermausbeständen des Biosphärenreservats Niedersächsische Elbtalaue hinzugezogen.

Die Ausführungen geben die angewandte Methode zutreffend wieder.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Artenschutzfachbeitrag wurde gewissenhaft und sachgerecht von anerkannten, wissenschaftlich geschulten Fachleuten mit jahrzehntelanger Erfahrung im Natur- und Artenschutz durchgeführt.

Es handelte sich um eine einmalige, stichprobenartige Bestandsaufnahme zur Balzzeit im Rahmen der Potenzialanalyse, bei der ein Quartiersstandort festgestellt wurde. Das ist durchaus aussagekräftig.

14.9.2020 kartiert. In der Begründung wird der 6. Oktober 2020 angegeben. Der gleiche Widerspruch liegt auch für die sogenannte Biotopkartierung vor. Sagt der sASF, dass diese Arbeit ebenfalls am 14.9.2020 erfolgte, spricht der Stadtplaner in der Begründung von „mehreren Begehungen im Herbst 2020“. Geht man also davon aus, dass zum letztmöglichen Zeitpunkt noch im Jahr 2020 eine auch für Laien schlüssige Bewertung vorgelegt werden sollte, musste die Kartierung mindestens im September erfolgen. Stattgefunden hat sie aber wohl am 6. Oktober. Wenn dann noch Fledermäuse in den alten Gebäuden gefunden worden wären, wäre das aber auch bei der Naturschutzbehörde aufgefallen, dass es sich hier wohl um ein Winterquartier handeln müsste.

Durch die Diskrepanz der unterschiedlichen Termine drängt sich einem den Verdacht auf, dass der Abriss der bestehenden Gebäude auf dem Grundstück möglichst schnell und ohne Auflagen vor der öffentlichen Auslegung durchgeführt werden sollte

Für die Erfassung der Fledermäuse wird eingangs die Methode wie folgt beschrieben:

„Dabei wurde besonders auf Baumhöhlen, Nistkästen sowie Gebäudenischen geachtet, die sich als Fledermausquartier ... eignen. Baumhöhlen bis in 5 m Höhe wurden mittels Endoskopkamera auf Spuren bzw. aktuelle Vorkommen von Fledermäusen überprüft“ (S. 6).

Zunächst ist anzumerken, dass eine qualifizierte Baumhöhlen- und Spaltenuntersuchung grundsätzlich an laubfreien Gehölzen vorzunehmen ist. Das wurde hier nicht gemacht. Zur Qualität der Endoskopie- Methode wird im Anhang 6 des Methodenhandbuchs Artenschutzprüfung NRW (2017) ausgeführt: „Im Rahmen der Ersterfassung ist die visuelle Kontrolle von potenziellen Baumhöhlenquartieren (unter Zuhilfenahme von Endoskopen) im Regelfall nicht zielführend. Aufgrund der häufigen Quartierwechsel von Fledermäusen gelingen aktuelle Besatznachweise nur in Ausnahmefällen und nur mit extrem hohem Arbeitsaufwand. Zudem schließt ein momentaner Nichtbesatz nicht aus, dass z.B. die Baumhöhle zeitweilig als Quartier dient.“ Zur Abschätzung des Höhlenbaumpotenzials im Untersuchungsgebiet gilt demnach die Quartiermethode als Standardmethode.

Die wurde hier aber nicht angewandt.

Zu: 5.3

Bewertung Vorkommen von *Pipistrellus pipistrellus* (Zwergfledermaus)

Trotz der suboptimalen Erfassung wurden an einem Gebäude u.a. Breitflügel- und Zwergfledermäuse festgestellt und „da nur eine einmalige,

Biotopbestand und Habitatstrukturen wurden am 14.09.2020 erstmals aufgenommen. Auch die stichprobenartige Fledermauserfassung erfolgte an diesem Tag. Am 06.10.2020 wurde nach Vorliegen eines Baumaufmaßes der Baumbestand erfasst, und die Biotopkartierung wurde ergänzt.

Die Gebäude waren nicht frostsicher und daher als Winterquartier nicht geeignet. Für den Fall, dass sich bei milder Witterung Fledermäuse im Gebäudebestand aufhalten, wurde festgelegt, vor Abriss eine entsprechende Kontrolle durchzuführen. Die Abrissarbeiten wurden dann in Abstimmung mit der UNB während einer anhaltenden Frostperiode und nach nochmaliger Kontrolle der Dachböden ohne Fledermausbefund durchgeführt. Der Verdacht, „*dass der Abriss der bestehenden Gebäude auf dem Grundstück möglichst schnell und ohne Auflagen vor der öffentlichen Auslegung durchgeführt werden sollte*“ ist somit sachlich nicht zu begründen.

Die Untersuchung von Habitatstrukturen wie Baumhöhlen o.ä. dient einer ersten Einschätzung des Gebietes als Fledermauslebensraum und ist hilfreich bei der Interpretation der festgestellten Fledermauskontakte.

stichprobenartige Untersuchung durchgeführt wurde, (konnte) das Auftreten weiterer Arten, insbesondere zur Wochenstubenzeit aber nicht ausgeschlossen werden". Aber es wurden im sASF explizit nicht nur Wochenstuben im Dachstuhl eingeräumt, sondern auch ein Winterquartier im Gebäudebestand für möglich gehalten. Damit war ein legaler Gebäudeabriss, also die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der streng geschützten Arten nur mit einer umfangreichen Ausnahmeprüfung gem. § 44 (5) BNatSchG machbar. *Da gerade Zwergfledermäuse auch unbeheizte Bauten wie z.B. Brücken als Winterquartier nutzen, sehen wir als nicht begründet an, die Gebäude im Januar/Februar (s. S. 35), abzureisen.*

Dies stellt einen klaren Widerspruch zu der sASF und hätte so nicht erfolgen dürfen.

⁴ (Anliegen Natur 39(1), 2017, Zahn, A. und Hammer, M., Zur Wirksamkeit von Fledermauskästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme).

Als sogenannte CEF-Maßnahmen wird im B-Plan das Anbringen von Rundhöhlen und Fledermauskästen an den verbliebenen Bäumen und Ganzjahres-Flachkästen und Einbausteine an den Neubauten festgesetzt.

Wir stellen deshalb fest:

Zwergfledermäuse nutzen Baum- und Gebäudespalten aber keine Kästen, und aus einer Studie folgt zudem, dass in Gebieten ohne ein bereits bestehendes Kastenangebot neue Kästen den Verlust von Wochenstubenquartieren auch auf längere Sicht nicht mit hinreichender Erfolgswahrscheinlichkeit ersetzen können. ⁴

Zu:

5.4 Erhaltungszustand der Arten

Im Artenschutzbericht wird mehrfach auf den § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG verwiesen. Neun Mal wird dabei der „Erhaltungszustand der Populationen“ genannt, der zu erhalten und zu prüfen sei. Aber im konkreten Fall wird für keine einzige Art - der Erhaltungszustand genannt. Weder der Erhaltungszustand für eine Art in Niedersachsen noch der Erhaltungszustand im konkreten Plangebiet.

Das Ziel der Prüfung ist aber, 1. festzustellen wie der Erhaltungszustand ist und 2. wie sich dieser Erhaltungszustand durch das Vorhaben verändern wird. Dabei hat die Prüfung, ob der Erhaltungszustand der Population gewährleistet ist, Art für Art zu erfolgen.

Wir weisen darauf hin und möchten dies so festhalten, dass diese Prüfung nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG in dem „Fachbeitrag“ nicht stattgefunden hat.

Zu:

5.5 Ökologische Funktion

Wie beim Erhaltungszustand der Populationen wird auch auf die Verpflichtung zur Prüfung der ökologischen Funktion hingewiesen. Sieben Mal wird zwar

Die Gebäude waren nicht frostsicher und daher als Winterquartier nicht geeignet. Für den Fall, dass sich bei milder Witterung Fledermäuse im Gebäudebestand aufhalten, wurde festgelegt, vor Abriss eine entsprechende Kontrolle durchzuführen. Die Abrissarbeiten wurden dann in Abstimmung mit der UNB während einer anhaltenden Frostperiode und nach nochmaliger Kontrolle der Dachböden ohne Fledermausbefund durchgeführt.

Die Stellungnahme ist unzutreffend. Gerade auch für Zwergfledermäuse werden ja Kästen angeboten und inzwischen an vielen Orten regelmäßig angebracht. Richtig ist, dass Ersatzquartiere häufig nicht sofort angenommen werden. Auf lange Sicht ist aber damit zu rechnen und somit ein Erhalt der Funktion im räumlichen Zusammenhang.

Die Stellungnahme ist unzutreffend. Die Ermittlung von Erhaltungszuständen ist nur relevant, wenn die Frage nach den ökologischen Voraussetzungen für die Anwendung der Ausnahmeregelung nach § 45 BNatSchG zu beantworten ist. Maßgeblich für die Betrachtung des Störungsverbots, das sich ebenfalls auf die lokale Population bezieht, ist die erfolgte Beantwortung der Frage, in wie weit mögliche geringe Beeinträchtigungen einen überörtlichen Einfluss haben könnten.

Die Stellungnahme ist unzutreffend. Es erfolgt für alle (potenziell) betroffenen Arten eine ausführliche Beschreibung, inwieweit und unter welchen Voraussetzungen die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten im räumlichen

ausgeführt, dass diese Verpflichtung besteht, aber eine Prüfung findet auch hier nicht statt.

Wir finden keine Aussage dazu, wie sich die Verkleinerung des ohnehin eingegrenzten Lebensraums auf die einzelnen Populationen auswirken wird. Auch finden wir keine Prognose welche Effekte die Nutzungsintensivierung in Bezug auf die Arten auslösen wird.

Zu:

5.6 § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG

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 39107, U. v. 18.03.2009).

Demnach ist 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.

Wir halten deshalb fest:

In der sogenannten Artenschutzprüfung finden wir jedoch dazu nichts. Die Prüfung hat sich immer an der maximalen Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu orientieren.⁵

⁵ s. hierzu Nds. OVG, Beschluss v. 4.5.2012 -1 MN218/11.

Zu:

5.7 Sonstiges

Auf ein weiteres Problem dieser Planung sei ausdrücklich hingewiesen. Die Festsetzungen zum Natur- oder Artenschutz sind mit einer Ausnahmeklausel versehen.

Diese Ausnahmemöglichkeit sollte deshalb wirklich nur in Notfällen angewandt werden. Wir bitten zu Prüfen, ob die Ausnahmeregelung in der Festsetzung gestrichen werden kann. Die Baumfällzeitenregelung (Festsetzung 6.1) ist bereits durch Bundesrecht abschließend geregelt (§ 39 (5) Nr. 2 BNatSchG).

Zusammenhang erhalten bleibt. So wird z.B. zu Höhlenbrütern festgestellt, dass als Maßnahme zum Erhalt der Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang am neuen Gebäudebestand Nisthilfen für Mehl- und Rauchschnäbel sowie für den Haussperling anzubringen sind, um ein ausreichendes Angebot an geeigneten Brutplätzen für Gebäudebrüter nach der Planungsrealisierung zu gewährleisten.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist unzutreffend. Es erfolgt für alle (potenziell) betroffenen Arten eine ausführliche Beschreibung, inwieweit und unter welchen Voraussetzungen die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Der Einwender erkennt den rechtlichen Sachverhalt:

§ 39 BNatSchG dient nur dem Allgemeinen Artenschutz. In § 39 Abs. 5 BNatSchG sind relativ viele Ausnahmen vorgesehen, bei denen auf die allgemeinen Fäll- und Schnittzeiten für Gehölze völlig verzichtet wird, ohne dass der Schutz von streng geschützten Arten in anderer Weise sichergestellt wird. § 39 reicht daher nicht aus, um den Anforderungen des besonderen Artenschutzes im Bauleitplanverfahren zu entsprechen.

Im Bebauungsplan ist (hier zum Schutz von streng geschützten Vogelarten) eine örtliche Baumfällzeitenregelung erforderlich und deshalb festgesetzt:

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar entnommen werden.

Wir stellen deshalb fest:

Der Artenschutzfachbeitrag entspricht bei der Datenerhebung nicht den allgemeinen wissenschaftlichen Standards.

Er bewertet nicht die Auswirkungen des Planvorhabens auf den Erhaltungszustand und die ökologischen Funktionen. Obwohl Wochenstuben und Winterquartiere für möglich gehalten werden, sieht dies der Stadtplaner so nicht vor. In der Begründung werden Fledermauskästen als CEF-Maßnahmen genannt, für Fledermausarten, die keine Fledermauskästen bewohnen.

Die fehlende Artenschutzprüfung ist im Sinne des § 214 Abs. 1 beachtlich, der Abriss der Gebäude stellt ein Ordnungswidrigkeitsverfahren dar, das mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden kann.

Zu:

VII. Biotopbewertung

Der Stadtplaner schreibt über die Biotoperfassung: „Die Bewertung richtet sich nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS (2013). „... Ergänzt wird diese Bewertung auf der Ebene der weiteren Schutzgüter durch die Prüfung auf einen besonderen Schutzbedarf nach den in Liste III des Städtetagmodells dargelegten Kriterien.“

Dazu ist folgendes festzustellen:

Dieses Städtetagmodell entspricht nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben und deshalb gibt es seit 2013 keine weiteren Auflagen dieser Broschüre. Eine Neuauflage ist ebenfalls nicht vorgesehen, weil die bloße Punkteaddition nicht mit der geltenden Rechtsprechung vereinbar ist. Somit ist die Bewertung und die naturschutzfachliche Beurteilung der Eingriffe gem. Bundesnaturschutz- und Nds. Ausführungsgesetz abzuarbeiten.⁶

Der Zeitpunkt der Biotoperfassung ist zweifelhaft und die Bewertung erfolgt nach einem Verfahren, dass nicht der Rechtslage entspricht.

Eine Ausnahme ist im B-Plan vorgesehen, diese ist aber an fachliche Bedingungen des besonderen Artenschutzes geknüpft:

Wenn durch einen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass die Belange des besonderen Artenschutzes im Sinne von § 44 BNatSchG in anderer Weise im Eingriffsbereich gewahrt werden können, kann eine Ausnahme von den Festsetzungen 5.1 - 5.5 mit Zustimmung der Naturschutzbehörde unter Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 39, § 44, § 45) zugelassen werden

Die Festsetzung im B-Plan ist damit schärfer als § 39 Abs. 5 BNatSchG.

Die Stellungnahme ist unzutreffend. Der Artenschutzfachbeitrag entspricht bei der Datenerhebung den allgemeinen wissenschaftlichen Standards und bewertet die Auswirkungen des Planvorhabens in angemessener Weise. Da Wochenstuben und Winterquartiere für möglich gehalten werden, sind gemäß gängiger Praxis u.a. Ersatzquartiere für Fledermäuse vorgesehen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Gebäudeabriss wurde in Abstimmung mit der UNB vorgenommen und stellt keine Ordnungswidrigkeit dar.

Die Verwendung des Städtetagmodells ist noch immer gängiger Standard bei der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich. Es handelt sich dabei gerade nicht um eine bloße Punkteaddition, wie z.B. der vom Einwender zutreffend zitierte zusätzliche „Schutzbedarf nach den in Liste III des Städtetagmodells dargelegten Kriterien“ belegt. Es ist der planenden Gemeinde im Übrigen freigestellt, auf welche Weise sie unter Beachtung der aktuellen gesetzlichen und fachlichen Vorgaben die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich vornimmt. Weder die vom Einwender zitierten Ausführungen des Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen noch die Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Niedersachsen enthalten alternative Berechnungsverfahren. Die Beiträge zur Eingriffsregelung erscheinen seit Jahrzehnten in loser Folge und werden genauso wie die aktuelle Gesetzgebung selbstverständlich fortlaufend berücksichtigt.

⁶ näheres dazu u.a. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen Hefte
2/2015 und 2/2017,
Beiträge zur Eingriffsregelung VI und VII

Zu:

VIII. Stadtplanung/Architektur

Hierzu stellen wir fest:

Die Planung wird den heutigen Anforderungen an eine umweltbezogene Stadtplanung nicht gerecht. Wir vermissen Punkte wie z.B. Dachbegrünung, Photovoltaikanlagen, Regenwassernutzung, Fassadenbegrünung.

Und auch die Aufheizung des Gebäudekörpers im Sommer wird nicht thematisiert. Die Dachneigung nach Süden sollte vorgeschrieben werden, wie auch die Statik, um Photovoltaikanlagen zu ermöglichen.

Die Problematik von Starkregenereignissen wird ebenfalls nicht berücksichtigt. Starkregenrisikovorsorge ist aber eine ganzheitlich zu betrachtende Aufgabe und dazu zählt auch (vorrangig) die Bauleitplanung. Hier sollen rd. 7.200 qm versiegelt werden. Vor einigen Jahren gab es in Zernien ein Starkregenereignis mit 70 mm/qm. In solch einem Fall müsste auf den verbleibenden Grünflächen rd. 500 cbm Wasser untergebracht werden. Diese Probleme sind im B-Planverfahren zu lösen.

Wir bitten deshalb den Entwurf den aktuellen Bedürfnissen anzupassen.

Zu:

IX. Unsere Feststellung

Das eröffnete Verfahren halten wir in vielerlei Hinsicht für rechtswidrig. Die dargestellten Verstöße gegen geltendes Recht sollten zu einer kompletten Überarbeitung und/oder Ergänzung der Planunterlagen führen.

Weitere Kritikpunkte haben wir nachfolgend in ungeordneter Reihenfolge aufgelistet.

Das Plangebiet wird in diesem Fall von einem privaten Vorhaben- und Erschließungsträger entwickelt. Dieser wird das Gebiet nach den gesetzlich erforderlichen Umweltstandards entwickeln. Diese ändern sich derzeit sehr schnell, so dass im B-Plan nicht noch zusätzliche Auflagen getroffen werden sollen.

Das Land Niedersachsen bereitet z.B. gerade eine Gesetzesänderung vor, wonach Wohngebäude so geplant werden müssen, dass – sofern nicht gleich eine PV-Anlage errichtet wird – diese später nachgerüstet werden kann.

Die im Plangebiet vorgesehene Erhaltung von Gehölzen wirkt der Aufheizung entgegen und trägt zur Erhaltung eines hinreichend guten Kleinklimas bei.

Die zusätzliche Versiegelung beträgt ca. 4.028 qm und nicht 7.200 qm. Der Vorhabenträger hat im Baugenehmigungsverfahren einen Entwässerungsantrag vorzulegen. Im Bebauungsplan sind Hinweise zur Regenrückhaltung auf dem Baugrundstück gegeben. Auf potentielle Starkregenereignisse wird hingewiesen.

Die Behauptung, das Verfahren sei rechtswidrig, ist widerlegt worden.

9.1 Die Visualisierung (Abb.3) entspricht nicht den tatsächlichen Vorgaben des B-Plans. Ein ebenerdiges Erdgeschoss sieht der B-Plan nicht vor.

In der Begründung wird die Vorhabenvisualisierung (Abb. 3) ersetzt durch eine Straßenansicht des Vorhabengrundstück von der Stettiner Straße.

Abb. 3



Abbildung 6: Visualisierung Jeetzel-Quartier – Straßenansicht von Westen, Architekturbüro Wölk, Stand 12.05.2021

Hinweis: der zu erhaltende Baumbestand ist bei dieser Visualisierung nicht vollständig und nicht groß genug dargestellt, um die Architektur erkennbar zu lassen

9.2 Die Alternativplanung zieht keine Null-Variante und keine Variante „Naturschutz“ in die Überlegung ein.

Bei dem ehemaligen NLWKN-Bauhof es sich um eine Siedlungsfläche, die aufgrund ihrer Innenlage und Stadtkernnähe für Siedlungsnutzungen prädestiniert ist. Da im Wendland eine wachsende Nachfrage nach Wohnbauland besteht, macht es keinen Sinn, innerstädtische Siedlungsflächen im Mittelzentrum Lüchow aufzugeben, um dann im Außenbereich zusätzlich Landschaft für Siedlungszwecke zu verbrauchen. Zudem würde eine zusätzliche Siedlungsentwicklung am Ortsrand zu mehr Infrastrukturaufwendungen und Verkehr führen. Die Variante „Naturschutz“ wird daher als nicht nachhaltig eingestuft.

9.3 Die Darstellung der Grenze des FFH-Gebietes in der Abbildung 8 ist falsch. Die Verordnung umfasst das Hafengebiet und den Gewässerrand. Der rote Kreis als Darstellung des Plangebietes ist zu klein gewählt.

Bei der Abbildung 7 handelt es sich um einen Online-Auszug aus dem Umweltkartenserver der nds. Umweltverwaltung vom 19.1.2021. Demnach gehört das Lüchower Hafenbecken nicht zum FFH-Gebiet.

In der Begründung ist erläutert, dass der Kreis die Lage des überplanten Bauhofes zeigen soll und nicht das Plangebiet.

9.4 Die Behauptung, die Festsetzung der erhaltenswerten Bäume sei „unter landespflegerischen Gesichtspunkten“ erfolgt, bedarf der Erläuterung, denn die jetzt vorgelegte Begründung ist rein gärtnerisch-städtebaulicher Art.

Der Einwender gibt die Begründung verkürzt und damit falsch wieder. Die Begründung zum Thema Baumerhalt:

Das Katasteramt hat im Oktober 2020 eine Einmessung aller Bäume mit mehr als 25 cm Stammumfang auf der Vorhabenfläche durchgeführt (siehe nachrichtliche Darstellung der eingemessenen Bäume und der Bestandsbauten in der

Planzeichnung). Die Planungsgemeinschaft Marienau hat im Herbst 2020 eine landschaftspflegerische Bewertung des eingemessenen Baumbestandes vorgenommen (siehe Anlage 3). Auf der Basis einer genauen Baumliste (Anlage 4) wurde die zu Erhaltung festgesetzten Bäume festgelegt.

Bei der zeichnerischen Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen wurden neben landespflegerischen Gesichtspunkten auch wesentliche städtebauliche Aspekte berücksichtigt. Insgesamt soll durch die Festsetzung von 24 Einzelbäumen ein parkähnlicher Grünrahmen für ein Wohnquartier im Grünen gesichert werden. Eine Erhaltung des gesamten Baumbestandes ist im Plangebiet leider nicht möglich, weil andernfalls das in Kap. 1 aufgezeigten städtebaulichen Planungsziele nicht erreicht werden könnten. Festgesetzt wurden nur die als erhaltenswert eingestuften Bäume im Randbereich der ehemaligen Bauhoffsfläche außerhalb der Baugrenzen. Um die notwendige Belichtung der Baukörper und die geplante Erschließungsplanung (Zuwegung, Fußwege, Feuerwehrumfahrt, etc.) nicht zu sehr einzuschränken, werden auch keine flächigen Erhaltungsfestsetzungen gewählt. Die erhaltenswerten Einzelbäume inmitten des relativ kleinen Baufensters werden voraussichtlich eine Bauphase nicht überleben und werden daher nicht zur Erhaltung festgesetzt, sie sind aber entsprechend der textlichen Festsetzung 5.2 zu ersetzen.

9.5 Wenn ein Stadtplaner durch Festsetzungen nicht ausschließen kann, dass „erhaltenswerte Bäume voraussichtlich die Bauphase nicht überstehen werden“ (S. 23), sollte er Fachleute zu Rate ziehen. Diese würden ihn auf die DIN 18920:2014-07 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen hinweisen und darauf, dass der Baumschutz detailliert in die Festsetzung und auch in die Ausschreibung aufgenommen werden soll.

9.6 Die absoluten Gebäudehöhen sind in Bezug auf NHN anzugeben. Traufhöhe und Straßenmitte sind „variabel“.

9.7 Bei der Zulassung von Tankstellen ist sicherlich nur die Errichtung von Elektro-Tanksäulen geplant. Dies sollte man entsprechend so festsetzen.

Der Bebauungsplan der Stadt Lüchow (Wendland) dient grundsätzlich dazu, die städtebauliche Ordnung im Maßstab 1:1000 für ein Gebiet zu regeln. Es ist nicht das richtige Instrument, um alle Details zu steuern, die der Ausführungsplanung zuzuordnen sind und in Technischen Baubestimmungen geregelt sind. Dies fällt in den Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers.

Als Höhenbezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur zulässigen OKFF (T.F. 2.1 und 2.1) gilt der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Höhenbezugspunkt. Dieser bezieht sich auf die OK Fahrbahn gemessen mittig vor der früheren Zufahrt zum NLWKN-Betriebshof. Von diesem Punkt aus sind die Neubauten am ehesten einzusehen. Die Einhaltung der Höhen kann somit in der Örtlichkeit leichter überprüft werden.

Es besteht kein Erfordernis, Regelungen in diesem B-Plan zu Tankstellen zu treffen. In Allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen grundsätzlich nach § 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

X. Fazit

Das Verfahren erachten wir rechtswidrig, u.a. weil das beschleunigte Verfahren wegen der möglichen Beeinträchtigung eines FFH-Gebiets ausgeschlossen ist. Somit ist neben einem Umweltbericht und der Kompensation der Eingriffe auch eine offizielle FNP-Verträglichkeitsprüfung vorzulegen.

Wir fordern, dass ein Landschaftspflegerischer Begleitplan und einen Grünordnungsplan durch ein Fachbüro erarbeiten wird.

Fazit:

Die Planungsgemeinschaft Marienau aus Bleckede hat die Umweltplanung bei diesem Bauleitplanverfahren durchgeführt. Die Planungsgemeinschaft Marienau ist ein Zusammenschluss von erfahrenden Fachleuten aus den Bereichen Biologie, Geografie und Landschaftsplanung (siehe www.pgm-landschaftsplanung.de). Das Ingenieurbüro ist auf Umweltuntersuchungen spezialisiert und verfügt über langjährige Berufserfahrung in diesen Themenfeldern.

Die Forderungen, ein Fachbüro einzuschalten, ist bereits erfüllt. Die Unterlagen erfüllen die gesetzlichen Standards.

Die Behauptung, das Verfahren sei rechtswidrig, ist hinreichend widerlegt.