

Stadt Lüchow (Wendland)

Auswertung des frühzeitigen Verfahrens

Stand: 06.01.2022

1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

- 06 Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände
- 09 Landwirtschaftskammer Niedersachsen-FA Südostheide
- 10 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Regionaldirektion Lüneburg
- 12 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- 14 Wasser-Verband-Wendland
- 17 Gemeinde Küsten
- 18 Gemeinde Lübbow
- 19 Gemeinde Woltersdorf
- 21 Samtgemeinde Gartow
- 22 Samtgemeinde Elbtalaue
-

Keine Bedenken haben:

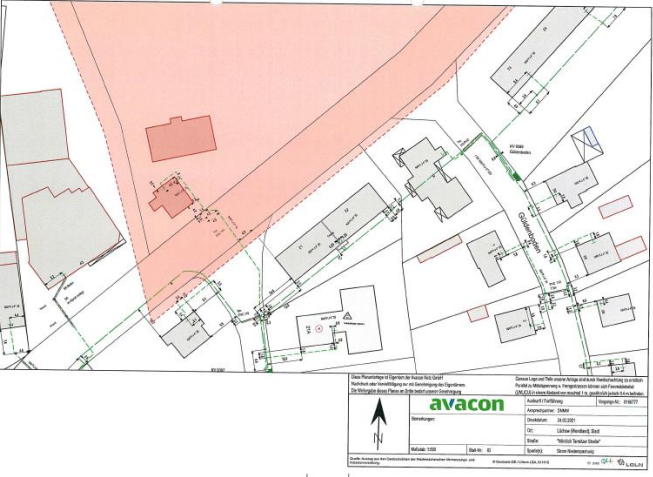
- 11 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Regionaldirektion Lüneburg - Katasteramt Lüchow, 01.03.2021
- 15 Samtgemeinde Lüchow (Wendland), 18.02.2021
- 16 Gemeinde Trebel, 18.02.2021
- 20 Stadt Wustrow, 02.03.2021
- 23 Samtgemeinde Rosche, 10.03.2021
- 24 Samtgemeinde Aue, 22.02.2021
- 25 Stadt Arendsee, 02.03.2021
- 26 Hansestadt Salzwedel, 25.02.2021



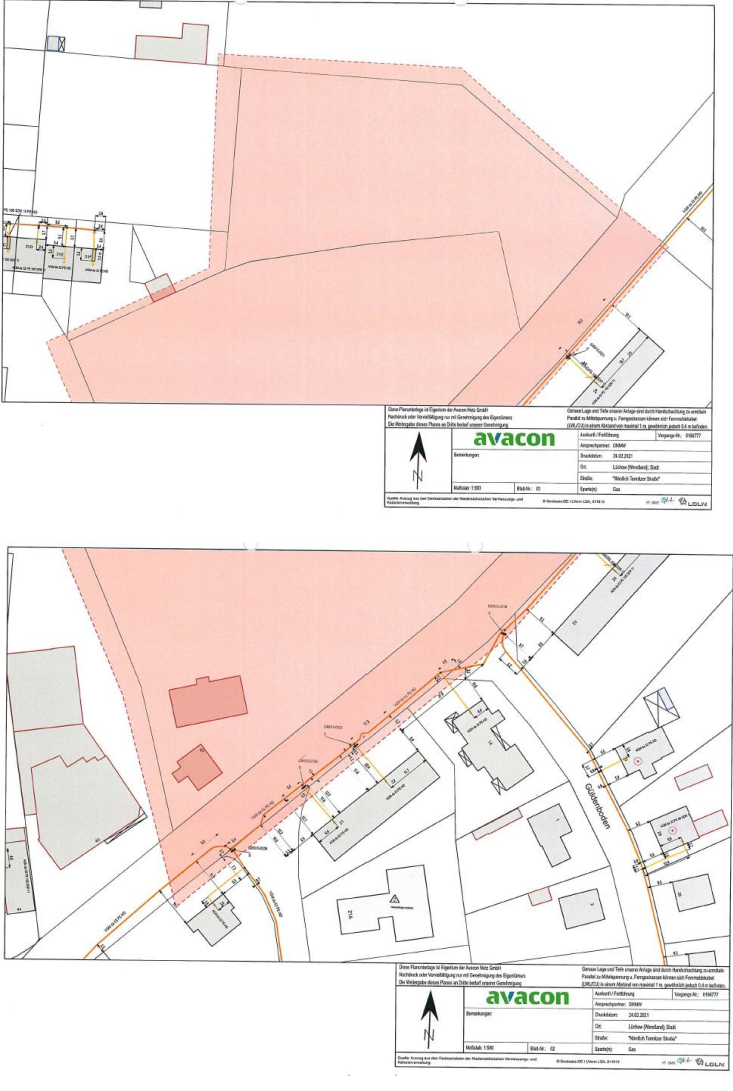
Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
01 Avacon Netz GmbH Standort Salzwedel, 01.03.2021 Unsere Vorgangsnummer: 166777 AVA zu obengenannter Maßnahme geben wir grundsätzlich unsere Zustimmung. Die Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen. Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigefügten Plänen. Zurzeit sind keine Vorhaben unsererseits geplant. Bitte berücksichtigen Sie bei Ihrer weiteren Planung folgende Punkte: Umverlegungen unserer Anlagen sollten möglichst vermieden werden Mindest- / Sicherheitsabstände zu unseren Anlagen müssen eingehalten werden Einer Über-/ Unterbauung unserer Anlagen mit Bauwerken ohne vorheriger Abstimmung wird nicht zugestimmt bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen muss die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen eingehalten werden eine Kostenübernahme muss geregelt und eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von zirka 10 Tagen zu berücksichtigen. Anlagen:	Abwägung Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung grundsätzlich zugestimmt wird. Der Anlagenbestand betrifft die Trasse der Tarmitzer Straße (Beleuchtung, Gas südöstliche Seite) sowie den Hausanschluss im Bereich des Gebäudes Tarmitzer Straße Nr. 42. Im Wesentlichen ist eine Umverlegung nicht erforderlich. Sollte dies im Rahmen der Ausführungsplanung erforderlich werden, wird der Leitungsträger beteiligt. Die Mindest- und Sicherheitsabstände können eingehalten werden. Die Hinweise zur Bepflanzung werden berücksichtigt. Die nebenstehenden Hinweise betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern die anschließende Ausbauplanung und werden dort berücksichtigt.



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Strom Niederspannung: Blatt 01 fehlt?  Strom Beleuchtung:	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
 Gas:	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
 Stellungnahme (original Wortlaut) Die Planänderung ist Gegenstand des Beschlusses Nr. 12/2017. Der Plan ist unter Vorbehalt der Genehmigung des Eigentümers. Die Planänderung ist Gegenstand des Beschlusses Nr. 12/2017. Der Plan ist unter Vorbehalt der Genehmigung des Eigentümers. avacon Architekturbüro Projekt: 2017-011 Ort: Lüneburg (Wendland) Stadt Stadium: "Nördlich Tarmitzer Straße" Skala: 1:500 Blatt: 12 Quelle: Planung des Stadtgebietes der Lüneburger Heide (Wendland) und der Lüneburger Heide (Wendland) Stadt © 2017 avacon	Abwägungs- und Beschlussvorschläge

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
	Beschluss Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Leitungsschutz wird berücksichtigt.
02 Deutsche Telekom Technik GmbH, 23.02.2021 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom, mit Ausnahme einer Telekommunikationslinie die im Straßenseitenraum der Tarmitzer Straße verläuft. Der Bestand und Betrieb dieser Telekommunikationslinie müssen gewährleistet bleiben. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.	Abwägung Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Straßenseitenraum der Tarmitzer Straße eine Telekommunikationslinie der Telekom befindet. In diese wird kein Eingriff geplant. Es wird auch zur Kenntnis genommen, dass ein Ausbau durch die Telekom nach wirtschaftliche Gesichtspunkten erfolgt. Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausbauplanung und werden dort berücksichtigt.



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche Infrastruktur errichtet. Sollten Ihnen Informationen hierüber vorliegen, bitten wir um Benachrichtigung. Sollte die Möglichkeit der Koordinierung mit Maßnahmen Dritter bestehen, bitten wir uns auch dies mitzuteilen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur dieser E-Mail genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Eine Benachrichtigung nach Beschluss des Bebauungsplanes wäre aus unserer Sicht wünschenswert.	Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausbauplanung und werden dort berücksichtigt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Benachrichtigung erwünscht ist. Die Telekom wird vorerst weiter am Verfahren beteiligt.
	Beschluss Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Leitungsschutz wird berücksichtigt. Die Telekom wird vorerst weiter am Verfahren beteiligt.
03 Handwerkskammer Lüneburg-Stade, 11.03.2021 zur genannten Bauleitplanung bestehen erhebliche Bedenken aus handwerklicher Sicht. Von der Planung ist die Autohaus XXXXX in der Tarmitzer Str. X, die Autohaus XXXXX in der Seerauer Str. X und die XXXXX in der Roland-Brandin-Str. X in 29439 Lüchow betroffen. Die Betriebe sind in der Handwerksrolle eingetragen und prägen den örtlichen Gebietscharakter gewerblich mit. Die Planung sieht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO unmittelbar östlich grenzend an die Betriebsgelände	Abwägung Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen und die handwerklichen Belange in die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB einbezogen. Zu berücksichtigen ist, dass sowohl die Autohäuser sowie die überwiegende südwestliche Teilfläche des Plangebietes der 6. Änderung im wirklichen Flächennutzungsplan bisher als gemischte Baufläche dargestellt



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
der Autohaus XXXXX und der Autohaus XXXXX vor. Bislang ist der Geltungsbereich als Außenbereich nach § 35 BauGB oder Außenbereich im Innenbereich einzustufen. In östlicher Richtung befinden sich für die Betriebe derzeit keine nennenswerten Immissionsorte für Wohngebiete nach der TA Lärm, so dass die Gewerbebetriebe ihre betriebsbedingten Emissionsquellen entsprechend ausrichten konnten. Die von der Planung berührten Unternehmen der Kfz-Branche bieten sämtliche Leistungen und Arbeiten moderner Kfz-Werkstattbetriebe an. Neben Unfallinstandsetzungen und Karosseriearbeiten werden auch Lackierungen durchgeführt. Die Ausbildungsbetriebe verzeichnen täglichen Lieferverkehr, teilweise im Notfalldienst auch während der Nachtzeit. Die Verladetätigkeiten wirken sich ebenfalls auf die örtliche Emissionskulisse aus. Die Schall- und Geruchsemissionen durch die betriebsbedingten Abläufe, Geräte und Maschinen sind bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Verwundert zeigen wir uns darüber, dass die Begründung bei der Beschreibung des Plangebietes nur kurz ein Autohaus erwähnt (Begründung, Seite 4, 2. Absatz). Obwohl die Gewerbebetriebe seit vielen Jahren direkt neben dem Geltungsbereich ansässig sind, erscheinen überhaupt keine näheren Angaben zu den Kfz-Betrieben oder zum Immissionsschutz. Bei zwei unterschiedlichen Nutzungsarten wie Gewerbe und Wohnen, die unmittelbar aufeinandertreffen, sollte sich der Plangeber mit den Auswirkungen von Immissionen auf das Schutzgut Mensch auseinandersetzen. Ein Kapitel in der Begründung ist dazu nicht zu finden. Der Trennungsgrundsatz nach §50 BImSchG darf bei der Planung nicht missachtet werden. Eine umfängliche schalltechnische Untersuchung und ggf. eine Beurteilung der Geruchsbelastungen halten wir für unausweichlich. Der Plangeber sollte das Schallgutachten unbedingt in Abstimmung mit den Betriebsinhabern erstellen lassen, damit sämtliche Emissionsquellen und Einwirkzeiten realistisch zu erfassen sind. Wir gehen davon aus, dass bei der vorliegenden Planung immissionsrechtliche	werden. Die südwestliche, bebaute und bereits zum Wohnen genutzte Teilfläche des Plangebietes ist im Übrigen bereits als Innenbereich zu beurteilen. Somit ist es nicht zutreffend, dass östlich der Autohäuser „bisher keine nennenswerten Immissionsorte für Wohngebiete“ befinden. Im Bereich der Autohäuser wird im wirksamen F-Plan keine gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Bereich einer gemischten Baufläche ist sowohl die Nutzung „Wohnen“ als auch die Nutzung „sonstiges Gewerbe“ zulässig. Südlich der Tarmitzer Straße an die Autohäuser und den Änderungsbereich angrenzend sowie westlich der Seerauer Straße werden im wirksamen F-Plan Wohnbauflächen dargestellt. Zu berücksichtigen ist insbesondere auch, dass nordwestlich der Seerauer Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Eichedorfstraße/Seerauer Straße ein Reines Wohngebiet an den Betriebsstandort der Autohäuser angrenzt. Bisher lag der Vorentwurf der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nördlich der Tarmitzer Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift vor, welcher allgemeine Ziele und Zwecke der Planung darlegt mit dem Ziel gem. § 4 Abs. 1 BauGB, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, über die Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern. Dies ist erfolgt. Die vorgebrachten Äußerungen werden bei der Erarbeitung des B-Planentwurfes mit Umweltprüfung berücksichtigt. Zum Entwurf des Bebauungsplans wird ein Immissionsschutzgutachten erstellt, in welchem die Gewerbelärmeinwirkungen der westlich des Plangebietes 1 gelegenen Autohäuser, auf der Basis einer Betriebsbefragung, untersucht werden. Im Entwurf des Bebauungsplans wird nun eine Nutzungsstaffelung in der Weise vorgenommen, dass das Flurstück 31/10 als Mischgebiet ausgewiesen wird. Auf dieser Fläche soll auch die Unterbringung von Ge-



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Schallschutzmaßnahmen wie ein Schallschutzwall, eine Schallschutzwand oder z.B. Ausgleichsflächen als Puffer- oder Abstandsfläche erforderlich werden. "Eine Bauleitplanung ist regelmäßig verfehlt, wenn sie- unter Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG -dem Wohnen dienende Gebiete andere Gebiete so zuordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohngebiete nicht soweit wie möglich vermieden werden Der Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen ist ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung und damit ein elementares Prinzip städtebaulicher Planung. Anders als bei einer durch ein bereits vorhandenes Nebeneinander konfliktträchtiger Nutzungen geprägten Gemengelage darf die Gemeinde deshalb nicht ohne zwingenden Grund selbst die Voraussetzungen für die Berücksichtigung von Vorbelastungen dadurch schaffen, dass sie in einen durch erhöhtes Immissionspotential gekennzeichneten Bereich ein störepfindliches Wohngebiet hineinplant und damit aus einem Wohngebiet in immissionsrechtlicher Sicht ein Dorf- oder Mischgebiet schafft" (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.06.2006-4 C BN 17.06). Das Gebot der Konfliktbewältigung darf von der Planung nicht vernachlässigt werden (vgl. Beschluss des OVG NRW vom 30.06.03, 10 a B 1028/02.NE). Bei Neuplanungen sind neu hinzutretende Nutzungskonflikte zu vermeiden. Neu entstehende Nutzungskonflikte sind bei Neuplanungen zu vermeiden.	schäfts-oder Bürogebäuden, sonstigen Gewerbebetrieben oder Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke ermöglicht werden. Dies entspricht der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans. Außerdem werden auf der Basis des Immissionsschutzgutachtens Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Einhaltung eines Puffers zwischen Gewerbe und Wohnen nicht die einzige Möglichkeit ist, Konflikte zwischen verschiedenen Nutzungen zu vermeiden. Die Bewältigung des Konflikts zwischen Gewerbe und Wohnen kann abwägungsfehlerfrei auch dadurch geschehen, dass den durch Betriebslärm über die Gebietsrichtwerte hinaus betroffenen nächstgelegenen Wohngebäuden im Bebauungsplan zumutbare passive Lärmschutzmaßnahmen auferlegt werden. (BVerwG, 07.06.2012 - BVerwG 4 BN 6.12). Gemäß dem vorliegenden Immissionsschutzgutachten werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete in dem östlich festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet eingehalten. Lediglich in einem kleinen Teilbereich von maximal circa 7 m Tiefe im Westen des Mischgebietes werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete überschritten. Für den von der Richtwertüberschreitung für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) betroffenen Bereich wird festgesetzt, dass schutzbedürftige Räume oder Fenster solcher Räume nicht zulässig sind. Der Bereich mit Richtwertüberschreitung wird als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes „G“ festgesetzt. Es wird außerdem festgesetzt, dass zur Einhaltung der genannten Festsetzung ein dezidierter Nachweis nach DIN 4109-1 im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erbringen ist. Außerdem wird in den Bebauungsplan die Festsetzung aufgenommen, dass von der Festsetzung abgewichen werden kann, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-1 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
In diesem Zusammenhang verweisen wir auf den zz. gültigen Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen, der als bauleitplanerische Orientierung für Abstände zwischen Wohnbebauung und Gewerbebetrieben auch in anderen Bundesländern herangezogen wird. Gemäß Erlass liegt der einzuhaltende Abstand zwischen Wohnnutzung und Kfz-Werkstätten bei 100m (Abstandsklasse VII, lfd. Nr. 220). Hinsichtlich einer Wohnbebauung östlich der Betriebe merken wir an, dass in Anlehnung des § 15 BauNVO entsprechende Anlagen- in diesem Fall Wohngebäude- unzulässig sind, wenn sie nach Eigenart des Gebietes unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Erst mit Vorlage eines umfassenden Schallgutachtens können wir eine fachgerechte Stellungnahme abgeben. Bitte senden Sie uns ein Exemplar mit den Planunterlagen zu.	aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren bzw. die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden. Auch durch das entsprechende Abrücken der zugewandten Gebäudefassade aus dem Überschreitungsbereich heraus, kann die Richtwertüberschreitung vermieden werden. Zu berücksichtigen ist, dass die Standorte der o.g. Autohäuser sich im unbeplanten Innenbereich befinden. Die Bestandssituation des unbeplanten Innenbereichs kann als Gemengelage aufgefasst werden, für die gemäß 2.2.2.1 des Abstandserlasses die Anwendung der Abstandsliste zu Schwierigkeiten führen kann. Der Stellungnehmende sollte die folgenden Ausführungen des Abstandserlasses unter 2.2.2.1 berücksichtigen: „Entsprechend dem in den Grundsätzen der Bauleitplanung verankerten Verbesserungsgebot, insbesondere auch hinsichtlich des Immissions-schutzes, sollen die TÖB in diesen Fällen durch ihre Stellungnahmen zu einer Lösung beitragen, die - unter Berücksichtigung der gesamtplanerischen Belange und des Planungszieles - hinsichtlich des Immissionsschutzes die erreichbaren Fortschritte gewährleistet, wenn auch im Einzelfall nicht jegliche Beeinträchtigung durch Immissionen ausgeschlossen werden kann; dies ist jedoch wegen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme (vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1975-IV C 71.73 - „Tunnelofenurteil“) vertretbar. Da bei den gewachsenen städtebaulichen Strukturen in Gemengelagen in aller Regel örtlich vorhandene, aber zu geringe Schutzabstände nicht vergrößert werden können, werden sich die Anregungen der TÖB zur Gewährleistung eines bestmöglichen Immissions-schutzes vorwiegend auf Maßnahmen des aktiven bzw. passiven Immissionsschutzes zu erstrecken haben.“ Das Heranziehen des Abstandserlasses ist hier somit nicht zielführend. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Handwerkskammer Lüneburg-Stade wird weiter am Verfahren beteiligt.



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Zur Abstimmung möglicher Lösungswege oder Erörterung unserer Bedenken stehen wir gerne zur Verfügung. Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit.	
	Beschluss Zum Entwurf des Bebauungsplans wird ein Immissionsschutzgutachten vorgelegt und auf dieser Grundlage gemäß der Abwägung Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Das Flurstück 31/10 im Westen des Plangebietes wird als Mischgebiet festgesetzt, um eine bessere Staffelungen der baulichen Nutzungen gegenüber den Standorten der Autohäuser zu erreichen.
07 Landkreis Lüchow-Dannenberg, Fachdienst 61 -Planung und Kreisentwicklung, 25.03.2021 Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB Maßnahme: 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan "Nördlich der Tarmitzer Straße" mit örtlicher Bauvorschrift 1. Folgende, in der Begründung bereits erwähnte Absichten, sind im Bebauungsplan zeichnerisch und als textliche Festsetzungen mit entsprechender Ermächtigungsgrundlage zu ergänzen: -Ausschluss von allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten -Bestimmung einer Trauf- und Firsthöhe sowie einer maximal Höhenlage der Gebäude, inklusive der Bezugspunkte über NN.	Abwägung <u>Bauvorschrift</u> Im Entwurf des Bebauungsplans wird eine Nutzungsstaffelung von Südwesten nach Nordosten vorgenommen. Im Südwesten wird an Mischgebiet festgesetzt. In dem Mischgebiet werden die allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zugelassen. Außerdem werden nach BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten ausgeschlossen. In dem Allgemeinen Wohngebiet werden Anlagen für sportliche Zwecke nicht zugelassen. In den B-Planentwurf wird eine maximale Firsthöhe von 13,5 m aufgenommen mit Höhenbezug auf die Tarmitzer Straße. Dort wird ein Höhenbezugspunkt definiert. Es wird keine Traufhöhe festgesetzt, um



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
-Ausschließliche Zulassung von Stellplätzen zwischen Tarmitzer Straße und Baugrenze. Ohne diese Ergänzung würde § 23 Abs. 5 BauNVO allgemein zur Anwendung kommen. 2. Die Festsetzung der Schutzpflanzung ist nicht klar geregelt. Derzeit wird nicht eindeutig ersichtlich, ob es sich um eine neue Festsetzung oder um eine nachrichtliche Übernahme der Festsetzungen aus der 4. und 5. Änderung handelt. 3. Aus Sicht des Immissionsschutzes gibt es zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken. Die ausgearbeitete Version sollte eine Darstellung des auf das Plangebiet möglicherweise einwirkenden Lärms durch das nördlich benachbarte Gewerbegebiet, namentlich des Unternehmens xxx, beinhalten. 4. Aus Sicht des Brandschutzes gibt es zu diesem Planstand keine Bedenken. Sollten weitere Detaillierungen folgen (z.B. interne Erschließungsstraßen), wird das Thema Brandschutz im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB ggf. erneut betrachtet. 5. Die angebrachten Nistkästen sind dauerhaft einmal jährlich auf Funktionsfähigkeit zu prüfen und zu pflegen.	Staffelgeschosse über dem zulässigen dritten Vollgeschoss zu ermöglichen. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Lüchow-Dannenberg (Frau Zimmermann) am 08.09.2021 wird auf den nebenstehenden Punkt der Stellungnahme verzichtet. 2. Die Schutzpflanzungen im Geltungsbereich der 4. und 5. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Tarmitzer Straße“ werden nicht weiter in den Entwurf des Bebauungsplans einbezogen. Da an dem Bebauungsplan „Nördlich der Tarmitzer Straße“ somit keine Änderungen vorgenommen werden, wird der Bebauungsplan umbenannt in Erweiterung des Bebauungsplans „Nördlich der Tarmitzer Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift. 3. Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde ein Immissionschutzgutachten vorgelegt und auf dessen Grundlage Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. 4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aktuell keine Bedenken zum Brandschutz bestehen. 5. Der Hinweis betrifft die aus dem vorliegenden Artenschutzgutachten abzuleitenden CEF-Maßnahmen. Diese werden im Rahmen des B-Planentwurfes textlich festgesetzt. Dabei wird der Hinweis zur Funktionsprüfung und -erhaltung aufgenommen.



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
6. In der vorliegenden artenschutzrechtlicher Prüfung ist die gewählte Intensität der Bestandserfassung vor Ort nicht begründet worden. Durch eine Begründung, warum die vorliegende Kartierungsintensität gewählt wurde, könnten die Restzweifel, ob eine artenschutzrechtliche Betroffenheit tatsächlich nicht ausgelöst wird, differenzierter ausgeräumt werden. 7. Es sollte ausreichend Stellfläche für die Entsorgungsbehältnisse für Restmüll, Altpapier und Leichtverpackungen vorgesehen werden.	6. Die Intensität der Bestandsaufnahme ist aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ableitbar. Der Titel lautet: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG auf Basis einer faunistischen Potenzialabschätzung[...] Es wurde somit keine Bestandserfassung von Arten durchgeführt, sondern das Potential im Untersuchungsgebiet ermittelt. In Kapitel 6.1 wird angegeben, dass die Ortsbegehung zur Ermittlung der Habitatstrukturen am 02.09.2021 erfolgt. Höhlenpotentiale sowie Habitatpotentiale an vorhandenen Schuppen wurden dabei ermittelt, wie in der Artenschutzprüfung ausgeführt wird. In Potentialanalysen ist es üblich, sämtliche Arten ein, die in Niedersachsen heimisch sind und durch die europäische Naturschutzgesetzgebung streng geschützt sind (Anhang IV der FFH-Richtlinie, Arten gemäß § 1 der Vogelschutz-Richtlinie einzubeziehen sowie darüber die Vogelarten, für deren Erhalt Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist („Verantwortungsarten“) sowie die Pflanzen- und Tierarten gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie. In der Artenschutzprüfung (Kap. 6.2) wird ausgeführt, dass von diesen Arten nur jene als relevant beurteilt werden, deren Vorkommen im Naturraum „Wendland und Altmark“ nachgewiesen oder wahrscheinlich ist. Als Grundlage für die Einschätzung, ob eine Art im Naturraum vorkommt, wurden umfangreiche aufgeführte Publikationen und Quellen herangezogen. Die Einschätzung, ob eine Art möglicherweise im Plangebiet vorkommt, wurde gemäß den ökologischen Ansprüchen der Arten und den vorrangig besiedelten „Habitatkomplexen“ getroffen. Für diejenigen Arten, für die eine Betroffenheit nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden konnte, erfolgte anschließend eine detaillierte Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Dieses Vorgehen entspricht vollumfänglich den fachlichen Ansprüchen an artenschutzrechtliche Prüfungen. 7. Die Stellungnahme zur Abfallentsorgung wird im Rahmen des B-Plannentwurfes berücksichtigt. Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
	für Grundstücke, die nicht vom Schwerlastverkehr direkt angefahren werden können, in der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche eine Bereitstellungsfläche für Müll und Wertstoffe von 1,65 m² je Wohneinheit zu errichten ist und dass die abfallwirtschaftliche Erschließung als gesichert angesehen wird, wenn die Bereitstellungsfläche nicht weiter als 80 m vom Grundstück entfernt ist.
	Beschluss Die Hinweise unter Punkt 1, 3, 5, und 7 werden gemäß der Abwägung bei der Erarbeitung des B-Planentwurfes für die Beteiligung gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Die Schutzpflanzungen im Geltungsbereich der 4. und 5. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Tarmitzer Straße“ werden nicht weiter in den Entwurf des Bebauungsplans einbezogen. Weitere Änderungen werden nicht vorgenommen. Der Bebauungsplan wird umbenannt in Erweiterung des Bebauungsplans „Nördlich der Tarmitzer Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift.
08 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, BS Uelzen, 03.03.2021 Aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planungen im Plangebiet. Hinweise zu externen erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen wurde nicht gefunden.	Abwägung Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Zum Entwurf des bebauungsplans wird eine Umweltprüfung vorgelegt, in deren Rahmen auch eine externe Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geplant wird. Die externe Maßnahmenfläche wird im Bebauungsplanentwurf zeichnerisch und textlich festgesetzt. Auf der Fläche (Flurstück 65/1 (Flur 11, Gemarkung Lüchow (Wendland), ist auf den Teilflächen mit der Bezeichnung „A1“ mesophiles Grünland (GM) mit Übergang zu einer seggen-, binsen- oder hochstaudenreichen Nasswiese (GN) zu entwickeln. Auf den Teilflächen „A2) sind dreireihige Hecken anzulegen.



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
	Beschluss Im Bebauungsplanentwurf wird gemäß der Abwägung eine externe Maßnahmenfläche festgesetzt.
13 Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg, 03.03.2021 Das Plangebiet grenzt im Südwesten an eine Grundstücksfläche im unbeplanten Innenbereich, die nach meiner Akte derzeit durch XXXXX, Tarmitzer Straße XXX, 29439 Lüchow (XXXXXXXXXXXXXXXXXX) genutzt wird. Das Plangebiet ist daher ggfs. lärmvorbelastet Mit der o.g. Planung wird das Heranrücken schutzbedürftiger Nutzung an einer Grundstücksseite ermöglicht, auf welcher der Betrieb bisher keine bis geringe Einschränkungen erfahren hat. Ich empfehle daher die schalltechnischen Auswirkungen Ihrer Planung untersuchen zu lassen.	Abwägung Im Entwurf des Bebauungsplans wird nun eine Nutzungsstaffelung in der Weise vorgenommen, dass das Flurstück 31/10 als Mischgebiet ausgewiesen wird. Auf dieser Fläche soll auch die Unterbringung von Geschäfts-oder Bürogebäuden, sonstigen Gewerbebetrieben oder Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke ermöglicht werden. Dies entspricht der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans. Außerdem wird ein Immissionsschutzgutachten vorgelegt, aus dessen Basis Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Gemäß dem vorliegenden Immissionsschutzgutachten werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete in dem östlich festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet eingehalten. Lediglich in einem kleinen Teilbereich von maximal circa 7 m Tiefe im Westen des Mischgebietes werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete überschritten. Für den von der Richtwertüberschreitung für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) betroffenen Bereich wird festgesetzt, dass schutzbedürftige Räume oder Fenster solcher Räume nicht zulässig sind. Der Bereich mit Richtwertüberschreitung wird als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes „G“ festgesetzt. Es wird außerdem festgesetzt, dass zur Einhaltung der genannten Festsetzung ein dezidierter Nachweis nach DIN 4109-1 im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erbringen ist. Außerdem wird in den Bebauungsplan die Festsetzung aufgenommen, dass von der Festsetzung abgewichen werden kann, wenn im Rahmen



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Hinsichtlich des Störfallrechtes wird das Plangebiet nicht von den im Umfeld vom Plangebiet vorhandenen und hier bekannten Betriebsbereichen gemäß § 3 Absatz 5a BImSchG (Betriebsbereich der SKF und der Biogasanlage) berührt. Als Immissionsschutzbehörde betreibe ich keine eigenen Planungen.	eines Einzelnachweises nach DIN 4109-1 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren bzw. die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden. Auch durch das entsprechende Abrücken der zugewandten Gebäudefassade aus dem Überschreitungsbereich heraus, kann die Richtwertüberschreitung vermieden werden. Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet nicht im Einwirkbereich eines Betriebsbereiches gemäß § 3 Absatz 5a BImSchG (Störfallbetrieb) liegt und die Immissionsschutzbehörde keine eigene Planung betreibt.
	Beschluss Zum Bebauungsplanentwurf wird ein Immissionsschutzgutachten vorgelegt, auf dessen Basis Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen werden. Der Hinweis, dass das Plangebiet nicht im Einwirkbereich eines so genannten Störfallbetriebes liegt und dass die Immissionsschutzbehörde keine eigene Planung betreibt, wird zur Kenntnis genommen.



Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Bürger 1, 15.03.2021 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. Das gilt auch für die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB. 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 die sogenannte Artenschutzprüfung überhaupt 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	Abwägung <u>I. Amtliche Bekanntmachung</u> 1.1 Bisher hat die Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB noch nicht stattgefunden. Es fand bisher erst die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Die nebenstehende Behauptung, dass umweltbezogene Informationen auch in die die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB einzubeziehen sind, lässt sich aus dem BauGB nicht herleiten. Sie ist falsch. 1.2 (s.o.) Umweltbelange sind in der Bekanntmachung der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB nicht aufzuführen. (s.o.) (s.o.)



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
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 Informationen gefehlt haben. Die Bekanntmachung ist aber durchgehend fehlerhaft, weil die Nennung der umweltrelevanten Untersuchungen, Artenschutzprüfung, Biotopkartierung etc. komplett fehlt, ebenso die schlagwortartige Charakterisierung wie auch die Bestandsaufnahme, die Bewertung, die Benennung auch der unwesentlichen Umweltinformationen und die Beschreibung der Art der Betroffenheit der Umweltgüter etc. Das kann man wahrlich nicht als fehlerhafte Einzelangaben abtun. Die fehlerhafte Bekanntmachung ist im Sinne des § 214 Abs. 1 beachtlich. II. Untersuchungsrahmen 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.	II. Untersuchungsrahmen Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung“. Dem wird durch Vorlage des Vorentwurfes der 140. Änderung des Flächennutzungsplans und der Kurzbegründung angemessen Rechnung getragen. Erst zum Entwurf der 140. Flächennutzungsplanänderung, der Gegenstand der Beteiligung gem. § 3 Absatz 2 BauGB wird, ist der Umweltbericht



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Auf die Umweltbelange wird in der Kurzbegründung mit keinem Wort eingegangen. Für Eingriffe nach § 15 (1) BNatSchG legt der § 44 (5) Nr. 3 fest, dass für unvermeidbare Eingriffe das Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht gilt, wenn die ökologische Funktion dieser Stätten auch weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt ist. Das bedeutet, es muss nachgewiesen werden, dass unbesiedelte Ausweichlebensräume im Aktionsbereich der jeweiligen besonders geschützten Art vorhanden sind. Somit ist auch aus diesem Grund der Untersuchungsraum immer deutlich größer als das Plangebiet. Der fehlerhafte Untersuchungsrahmen ist im Sinne des § 214 Abs. 1 beachtlich. III. Artenschutzprüfung 3.1 Untersuchungsgebiet Die bundeseinheitliche Rechtsprechung 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 (Leitfaden "Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen", 2017). Auch wenn die lokale Population, auf die sich das Störungsverbot bezieht, gesetzlich nicht eindeutig definiert ist, heißt das nicht, dass das Un-	als gesonderter Teil der Begründung vorzulegen. Hierbei sind die Belange des Umweltschutzes insbesondere zu berücksichtigen. Der Entwurf mit Umweltbericht wird Gegenstand der förmlichen Beteiligung, die noch stattfinden wird. Der Terminus „Schutzgüter“ entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand von § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Der aktuelle Terminus ist „Belange des Umweltschutzes“. Wie in § 3 Abs. 1 BauGB gefordert, wird in der Kurzbegründung, Kapitel 5 auf die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung eingegangen. Da die Umweltprüfung noch nicht vorgenommen wurde, kann auch kein fehlerhafter Untersuchungsrahmen unterstellt werden. <u>III. Artenschutzprüfung</u> 3.1 Untersuchungsgebiet Die Wirkfaktoren werden bau- und anlagenbedingt ermittelt, sowohl für das unmittelbare Plangebiet, als auch die von Wirkungen betroffene Umgebung. In der SaP wird dargelegt, dass das Untersuchungsgebiet auch die von der Planung betroffenen Randbereiche einbezieht. Der Wirkraum hat eine vom konkreten Vorhaben bzw. der Planung abhängige Größe und kann nicht pauschal festgelegt werden. Es ist nicht zutreffen, dass der Leitfaden "Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen", 2017 als einheitliche Vorgabe bei größeren Vorhaben ein Radius von 500 m vorgibt. Gemäß dem Leitfaden wird ausgeführt: „Die Größe des für die ASP Stufe I heranzuziehenden Un-



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
tersuchungsgebiet ausschließlich auf das Plangebiet begrenzt ist. Gerade weil eben die lokalen Populationen so unterschiedlich sein können, ist ein großräumiges Untersuchungsgebiet vonnöten. 3.2 Bestandserfassung In einer Vielzahl von Gerichtsurteilen ist inzwischen geurteilt, dass zur Bewertung der § 44-Verbote die ausschließliche Beurteilung auf Grundlage von vorliegenden Daten nicht ausreicht. Es hat immer eine aktuelle Erfassung vor Ort zu erfolgen. "Tierarten müssen insoweit erfasst werden, dass die rechtlichen Vorgaben des BNatSchG bzw. des NAGBNatSchG zur Bewältigung der Eingriffsregelung, des Artenschutzes und des Natura 2000-Gebietsschutzes abgearbeitet werden können. Die Auswahl der zu erfassenden Arten erfolgt (...) zunächst innerhalb der Anhang IV-Arten FFH-RL und der europäischen Vogelarten, die entsprechend ihres potenziellen Vorkommens, ihrer Empfindlichkeit gegenüber (...)baubedingten Faktoren und ihrer potenziellen Betroffenheit selektiert werden" (Anwendung der RLBP (Ausgabe 2011) bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen). Da die Verfasserin der sogenannten artenschutzrechtlichen Prüfung in ihrem Ein-	tersuchungsgebietes richtet sich nach den von dem betreffenden Vorhaben ausgehenden Wirkungen beziehungsweise den möglichen Beeinträchtigungen. Sind keine Besonderheiten bekannt, kann das Untersuchungsgebiet für die Vorprüfung in der Regel wie in Tabelle 1 angegeben angenommen werden. Die Angaben orientieren sich an der Störungsempfindlichkeit von Brutvögeln." Nur für „größere Vorhaben, die flächenintensiv sind oder über die beanspruchte Fläche hinausgehende Emissionen“ haben (Tabelle 1 des o.g. Leitfadens) wird ein 500 m Radius herangezogen. Dies trifft hier nicht zu. Zumal das Plangebiet teilweise dem Innenbereich zuzurechnen ist und an drei Seiten an den bebauten, intensiv genutzten Innenbereich angrenzt. Das Untersuchungsgebiet wurde angemessen abgegrenzt. Die nebenstehende Feststellung ist nicht zutreffend. Die Prüfung wurde auf der Basis einer Ortsbegehung zur Ermittlung der Habitate im Bereich einer Kleingartenanlage, einer Grünfläche mit Spielplatz sowie den angrenzenden Rändern von Wald- und Gehölzbeständen. Dabei wurde berücksichtigt, dass der Untersuchungsumfang in einem angemessenen Verhältnis zur Schwere des Eingriffs und zur Wertigkeit der von der Planung betroffenen Habitate steht. Eine Potenzialanalyse mit Ermittlung vorhandener Habitatpotentiale ist durchaus als angemessen zu bewerten. Die Methode für artenschutzrechtliche Bestandserfassungen ist nicht nor-



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
gangsstatement auf die Methodik der nds. Straßenbauverwaltung verweist und sich angeblich daran orientiert, bleibt die Frage, ob hier jemand die Orientierung dann doch verloren hat. Denn weder eine Arten Erfassung noch eine Erfassung der Populationen wurde vorgenommen. Stattdessen wird eine Potenzialanalyse vorgelegt, die wiederum nicht vom worst case ausgeht, wie es in solch einem Fall geboten ist. 3.3 Methodik 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	mativ festgelegt. Sie hängt maßgeblich von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall ab. Es gibt keine Verpflichtung, ein lückenloses Arteninventar aufzustellen. Lassen bestimmte Vegetationsstrukturen sichere Rückschlüsse auf die faunistische Ausstattung zu, so kann es mit der gezielten Erhebung der insoweit maßgeblichen repräsentativen Daten sein Bewenden haben. Erforderlich, aber auch ausreichen ist - auch nach den Maßstäben des Unionsrecht – eine am Maß praktischer Vernunft ausgerichtete Prüfung. (VGH Baden-Württemberg, Urt. V. 09.09.2020, BVerwG, Urt. V. 27.11.2018 – 9 A 8.17). Zu berücksichtigen ist dass, bezüglich der Auswirkungen der Planung von dem Worst Case ausgegangen wird, nämlich der Abräumung der gesamten Gartenanlage und den dort vorhandenen Lebensräumen. Kap. 5.1.1 der SaP: „Die Planung führt zu einem überwiegenden Funktionsverlust des Plangebietes für Tiere und Pflanzen durch den Verlust des vorhandenen Lebensraums. Dies betrifft insbesondere den Bereich der Kleingartenanlage. Hier kommt es neben dem reinen Flächenverlust zu einem Verlust von Bäumen mit potenzieller Quartierfunktion für Fledermäuse und Vögel sowie von Heckenstrukturen als potentielle Neststandorte für Vögel.“ Stellungnehmende werden darum gebeten, sich zum Sachverhalt zu äußern und auf persönliche Anwürfe und Unterstellungen zu verzichten. 3.3 Methodik Die Prüfung ist in der nebenstehend geforderten Stufung vorgenommen worden. In Kapitel 6.1 der SaP wird die Habitatausstattung im Untersuchungsgebiet beschrieben. In Kapitel 6.2 werden die Auswahlkriterien für potenziell planungsrelevante Arten dargelegt. In Kapitel 6.4 wird differenziert auf die Tierarten bzw. Tierartengruppen eingegangen. [„Prüfung, ob eine Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der besonders oder streng geschützten Arten innerhalb des relevanten Untersuchungsraumes liegt“]. In den Kapiteln 7.1 und 7.2 findet die Prüfung statt, ob artenschutzrechtliche Ver-



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllt wird. Nichts davon ist in der sogenannten Artenschutzprüfung zu finden. 3.4 Kompensationsmaßnahmen Das Anbringen von Fledermauskästen ist kein Allheilmittel. Für Zwergfledermäuse sind sie gänzlich ungeeignet. Aus einer Studie folgt zudem, dass in Gebieten ohne ein bereits bestehendes Kastenangebot neue Kästen den Verlust von Wochenstubenquartieren in Bäumen auch auf längere Sicht nicht mit hinreichender Erfolgswahrscheinlichkeit ersetzen können. Verluste anderer Quartiertypen (zum Beispiel Einzel- oder Paarungsquartiere) können durch Kästen eher ausgeglichen werden, doch ist auch hier von einer mehrjährigen Zeitverzögerung bis zur Besiedlung auszugehen (Zahn, A. und Hammer, M., Zur Wirksamkeit von Fledermauskästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, in Anliegen Natur 39(1), 2017). Fazit: Diese sogenannte spezielle Artenschutzprüfung ist fachlich wirklich sehr speziell, denn sie entspricht nicht den allgemeinen wissenschaftlichen Standards und ist weit entfernt vom Standard einer Artenschutzprüfung. Die fehlende Artenschutzprüfung ist im Sinne des § 214 Abs. 1 beachtlich.	bortstatbestände ausgelöst werden. In Kapitel 8 werden Vermeidungsmaßnahmen, in Kapitel 9 CEF-Maßnahmen dargelegt. Aufgrund der Planung von CEF-Maßnahmen in Kapitel 9 kann sichergestellt werden, dass die ökologische Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang aufrechterhalten wird und der Erhaltungszustand der lokalen Populationen gesichert wird. 3.4 Kompensationsmaßnahmen Das Anbringen von Fledermauskästen wird als Ersatz für verloren gehende Baumhöhlen geplant. Die Zwergfledermaus nutzt als Quartier in der Regel Gebäudenischen aller Art, Dachböden und nur selten auch Baumhöhlen, wie in der SaP ausgeführt wird. Das Plangebiet weist kein Quartierspotential für die Art auf, sondern stellt ein potentiell Jagdgebiet dar. Somit sollen die Fledermauskästen nicht dem Ersatz für Zwergfledermausquartiere dienen. Im Plangebiet wurde kein Potential für Wochenstuben oder Winterquartiere ermittelt. Es dient überwiegend als Jagdgebiet. In den Bauhöhlen kann das Vorhandensein von Einzel- und Paarungsquartieren nicht ausgeschlossen werden. Da die Abräumung der Gartenanlage bereits vor Ende Februar 2021 erfolgt ist, sind die Fledermauskästen bereits aufgehängt worden. Sie können ihre Funktion somit bereits ab der nächsten Flugsaison der Fledermausarten erfüllen. Die nebenstehende Feststellung ist nicht zutreffend. Eine fachlich angemessene Artenschutzprüfung liegt vor. Der Hinweis auf die Beachtlichkeit gem. § 214 Abs. 1 BauGB geht in die Irre.



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
	Beschluss Die Stellungnahme, soweit sie die Erweiterung des Bebauungsplans „Nördlich der Tarmitzer Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift betrifft, wird in die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB einbezogen. Änderungen der Planung werden nicht daraus abgeleitet. Dem Entwurf der Erweiterung des Bebauungsplans „Nördlich der Tarmitzer Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift wird dem erforderlichen Stand der Planung für die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend, ein Umweltbericht nach den Anforderungen der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB beigelegt werden. An der vorliegenden Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird festgehalten.
Bürger 02, 11.03.2021 wir beziehen uns auf den ausliegenden Bebauungsplan "Nördlich der Tarmitzer Straße". Wie bekannt, betreiben wir in unmittelbarer Nachbarschaft auf dem Grundstück "Tarmitzer Str. XXX" ein Autohaus mit einer Voll-Funktions-Werkstatt. Aufgrund der Nähe zu den geplanten Wohneinheiten, ist es aus unserer Sicht nicht auszuschließen, daß sich die künftigen Bewohner durch die betriebsbedingten Emissionen gestört fühlen werden. Wir schließen uns insofern der fachkundigen Eingabe der Handwerkskammer Lüneburg als unsere Interessenvertretung an (s. Anlage). Nach unseren Erfahrungen an anderen Betriebsstätten ist es unbedingt erforderlich, mögliche entstehende Nutzungskonflikte bereits bei der Planung zu vermeiden.	Abwägung Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Stadt Lüchow (Wendland) ist bekannt, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet Autohäuser betrieben werden. Die Stellungnahme der Handwerkskammer Lüneburg – Stade wurde ebenfalls in die Abwägung einbezogen und wie unten nachfolgend dargelegt abgewogen. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird zum Entwurf des Bebauungsplans ein Schallgutachten vorgelegt, in dem der Gewerbelärm berücksichtigt wird.



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<u>Anlage Stellungnahme Handwerkskammer (siehe auch #03)</u> zur genannten Bauleitplanung bestehen erhebliche Bedenken aus handwerklicher Sicht. Von der Planung ist die XXXX in der Tarmitzer Str. XXX, die XXXX in der Seerauer Str. XXX und die XXX in der Roland-Brandin-Str. XXX in 29439 Lüchow betroffen. Die Betriebe sind in der Handwerksrolle eingetragen und prägen den örtlichen Gebietscharakter gewerblich mit. Die Planung sieht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO unmittelbar östlich grenzend an die Betriebsgebiete XXXXX und der XXXXX vor. Bislang ist der Geltungsbereich als Außenbereich nach § 35 BauGB oder Außenbereich im Innenbereich einzustufen. In östlicher Richtung befinden sich für die Betriebe derzeit keine nennenswerten Immissionsorte für Wohngebiete nach der TA Lärm, so dass die Gewerbebetriebe ihre betriebsbedingten Emissionsquellen entsprechend ausrichten konnten. Die von der Planung berührten Unternehmen der Kfz-Branche bieten sämtliche Leistungen und Arbeiten moderner Kfz-Werkstattbetriebe an. Neben Unfallinstandsetzungen und Karosseriearbeiten werden auch Lackierungen durchgeführt. Die Ausbildungsbetriebe verzeichnen täglichen Lieferverkehr, teilweise im Notfalldienst auch während der Nachtzeit. Die Verladetätigkeiten wirken sich ebenfalls auf die örtliche Emissionskulisse aus. Die Schall- und Geruchsemissionen durch die betriebsbedingten Abläufe, Geräte und Maschinen sind bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Verwundert zeigen wir uns darüber, dass die Begründung bei der Beschreibung des Plangebietes nur kurz ein Autohaus erwähnt (Begründung, Seite 4, 2. Absatz). Obwohl die Gewerbebetriebe seit vielen Jahren direkt neben dem Geltungsbereich ansässig sind, erscheinen überhaupt keine näheren Angaben zu den Kfz-Betrieben oder zum Immissionsschutz. Bei zwei unterschiedlichen Nutzungsarten wie Gewerbe und	Zu berücksichtigen ist, dass sowohl die Autohäuser sowie die überwiegende südwestliche Teilfläche des Plangebietes des Bebauungsplans im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als gemischte Baufläche dargestellt werden. Die südwestliche, bebaute und bereits zum Wohnen genutzte Teilfläche des Plangebietes ist im Übrigen bereits als Innenbereich zu beurteilen. Somit ist es nicht zutreffend, dass östlich der Autohäuser „bisher keine nennenswerten Immissionsorte für Wohngebiete“ befinden. Im Bereich der Autohäuser wird im wirksamen F-Plan keine gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Bereich einer gemischten Baufläche ist sowohl die Nutzung „Wohnen“ als auch die Nutzung „sonstiges Gewerbe“ zulässig. Südlich der Tarmitzer Straße an die Autohäuser und das Plangebiet angrenzend sowie westlich der Seerauer Straße werden im wirksamen F-Plan Wohnbauflächen dargestellt. Zu berücksichtigen ist insbesondere auch, dass nordwestlich der Seerauer Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Eichedorfstraße/Seerauer Straße ein Reines Wohngebiet an den Betriebsstandort der Autohäuser angrenzt. Bisher lag der Vorentwurf der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nördlich der Tarmitzer Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift vor, welcher allgemeine Ziele und Zwecke der Planung darlegt mit dem Ziel gem. § 4 Abs. 1 BauGB, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, über die Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern. Dies ist erfolgt. Die vorgebrachten Äußerungen werden bei der Erarbeitung des B-Planentwurfes mit Umweltprüfung berücksichtigt. Zum Entwurf des Bebauungsplans wird ein Immissionsschutzgutachten erstellt, in welchem die Gewerbelärmeinwirkungen der westlich des Plangebietes 1 gelegenen Autohäuser, auf der Basis einer Betriebsbefragung, untersucht werden.



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Wohnen, die unmittelbar aufeinandertreffen, sollte sich der Plangeber mit den Auswirkungen von Immissionen auf das Schutzgut Mensch auseinandersetzen. Ein Kapitel in der Begründung ist dazu nicht zu finden. Der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG darf bei der Planung nicht missachtet werden. Eine umfangreiche schalltechnische Untersuchung und ggf. eine Beurteilung der Geruchsbelastungen halten wir für unausweichlich. Der Plangeber sollte das Schallgutachten unbedingt in Abstimmung mit den Betriebsinhabern erstellen lassen, damit sämtliche Emissionsquellen und Einwirkzeiten realistisch zu erfassen sind. Wir gehen davon aus, dass bei der vorliegenden Planung immissionsrechtliche Schallschutzmaßnahmen wie ein Schallschutzwall, eine Schallschutzwand oder z.B. Ausgleichsflächen als Puffer- oder Abstandsfläche erforderlich werden. "Eine Bauleitplanung ist regelmäßig verfehlt, wenn sie- unter Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG- dem Wohnen dienende Gebiete andere Gebiete so zuordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohngebiete nicht soweit wie möglich vermieden werden Der Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen ist ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung und damit ein elementares Prinzip städtebaulicher Planung. Anders als bei einer durch ein bereits vorhandenes Nebeneinander konfliktträchtiger Nutzungen geprägten Gemengelage darf die Gemeinde deshalb nicht ohne zwingenden Grund selbst die Voraussetzungen für die Berücksichtigung von Vorbelastungen dadurch schaffen, dass sie in einen durch erhöhtes Immissionspotential gekennzeichneten Bereich ein stöempfindliches Wohngebiet hineinplant und damit aus einem Wohngebiet in immissionsrechtlicher Sicht ein Dorf- oder Mischgebiet schafft" (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.06.2006-4 C BN 17.06). Das Gebot der Konfliktbewältigung darf von der Planung nicht vernachlässigt werden (vgl. Beschluss des OVG NRW vom 30.06.03, 10 a B	Im Entwurf des Bebauungsplans wird nun eine Nutzungsstaffelung in der Weise vorgenommen, dass das Flurstück 31/10 als Mischgebiet ausgewiesen wird. Auf dieser Fläche soll auch die Unterbringung von Geschäfts- oder Bürogebäuden, sonstigen Gewerbebetrieben oder Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke ermöglicht werden. Dies entspricht der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans. Außerdem werden auf der Basis des Immissionsschutzgutachtens Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Einhaltung eines Puffers zwischen Gewerbe und Wohnen nicht die einzige Möglichkeit ist, Konflikte zwischen verschiedenen Nutzungen zu vermeiden. Die Bewältigung des Konflikts zwischen Gewerbe und Wohnen kann abwägungsfehlerfrei auch dadurch geschehen, dass den durch Betriebslärm über die Gebietsrichtwerte hinaus betroffenen nächstgelegenen Wohngebäuden im Bebauungsplan zumutbare passive Lärmschutzmaßnahmen auferlegt werden. (BVerwG, 07.06.2012 - BVerwG 4 BN 6.12). Gemäß dem vorliegenden Immissionsschutzgutachten werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete in dem östlich festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet eingehalten. Lediglich in einem kleinen Teilbereich von maximal circa 7 m Tiefe im Westen des Mischgebietes werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete überschritten. Für den von der Richtwertüberschreitung für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) betroffenen Bereich wird festgesetzt, dass schutzbedürftige Räume oder Fenster solcher Räume nicht zulässig sind. Der Bereich mit Richtwertüberschreitung wird als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes „G“ festgesetzt. Es wird außerdem festgesetzt, dass zur Einhaltung der genannten Festsetzung ein dezidiert Nachweis nach DIN 4109-1 im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erbringen ist.



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
1028/02.NE). Bei Neuplanungen sind neu hinzutretende Nutzungskonflikte zu vermeiden. Neu entstehende Nutzungskonflikte sind bei Neuplanungen zu vermeiden. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf den zz. gültigen Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen, der als bauleitplanerische Orientierung für Abstände zwischen Wohnbebauung und Gewerbebetrieben auch in anderen Bundesländern herangezogen wird. Gemäß Erlass liegt der einzuhaltende Abstand zwischen Wohnnutzung und Kfz-Werkstätten bei 100 m (Abstandsklasse VII, lfd. Nr. 220). Hinsichtlich einer Wohnbebauung östlich der Betriebe merken wir an, dass in Anlehnung des § 15 BauNVO entsprechende Anlagen- in diesem Fall Wohngebäude- unzulässig sind, wenn sie nach Eigenart des Gebietes unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Erst mit Vorlage eines umfassenden Schallgutachtens können wir eine fachgerechte Stellungnahme abgeben. Bitte senden Sie uns ein Exemplar mit den Planunterlagen zu. Zur Abstimmung möglicher Lösungswege oder Erörterung unserer Bedenken stehen wir gerne zur Verfügung. Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit.	Außerdem wird in den Bebauungsplan die Festsetzung aufgenommen, dass von der Festsetzung abgewichen werden kann, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-1 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren bzw. die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden. Auch durch das entsprechende Abrücken der zugewandten Gebäudefassade aus dem Überschreitungsbereich heraus, kann die Richtwertüberschreitung vermieden werden. Zu berücksichtigen ist, dass die Standorte der o.g. Autohäuser sich im unbeplanten Innenbereich befinden. Die Bestandssituation des unbeplanten Innenbereichs kann als Gemengelage aufgefasst werden, für die gemäß 2.2.2.1 des Abstandserlasses die Anwendung der Abstandsliste zu Schwierigkeiten führen kann. Der Stellungnehmende sollte die folgenden Ausführungen des Abstandserlasses unter 2.2.2.1 berücksichtigen: „Entsprechend dem in den Grundsätzen der Bauleitplanung verankerten Verbesserungsgebot, insbesondere auch hinsichtlich des Immissions-schutzes, sollen die TÖB in diesen Fällen durch ihre Stellungnahmen zu einer Lösung beitragen, die - unter Berücksichtigung der gesamtplanerischen Belange und des Planungszieles - hinsichtlich des Immissionsschutzes die erreichbaren Fortschritte gewährleistet, wenn auch im Einzelfall nicht jegliche Beeinträchtigung durch Immissionen ausgeschlossen werden kann; dies ist jedoch wegen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme (vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1975-IV C 71.73 - „Tunnelofenurteil“) vertretbar. Da bei den gewachsenen städtebaulichen Strukturen in Gemengelagen in aller Regel örtlich vorhandene, aber zu geringe Schutzabstände nicht vergrößert werden können, werden sich die Anregungen der TÖB zur Gewährleistung eines bestmöglichen Immissions-schutzes vorwiegend auf Maßnahmen des aktiven bzw. passiven Immissions-schutzes zu erstrecken haben.“ Das Heranziehen des Abstandserlasses ist hier somit nicht zielführend.



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Handwerkskammer Lüneburg-Stade wird weiter am Verfahren beteiligt.
	Beschluss Zum Entwurf des Bebauungsplans wird ein Immissionsschutzgutachten vorgelegt und auf dieser Grundlage gemäß der Abwägung Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Das Flurstück 31/10 im Westen des Plangebietes wird als Mischgebiet festgesetzt, um eine bessere Staffelungen der baulichen Nutzungen gegenüber den Standorten der Autohäuser zu erreichen.

