

Anlage 2) zur Vorlage - Abwägungs- Verfahren Jrl.: 2013

a) Aus anliegender Tabelle ist ersichtlich, welche Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt wurden und wer eine Stellungnahme abgegeben hat:

Nr.	TÖB	keine Stellungnahme abgegeben	Stellungnahme ohne Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
1	E.On Avacon AG		22.07.2013	
2	Behörde für Geoinformation, Landesentwicklung und Liegenschaften			08.07.2013
3	Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Uelzen	x		
4	Landkreis Lüchow-Dannenberg			23.07.2013
5	Wasserverband Dannenberg- Hitzacker	x		
6	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade		22.07.2013	
7	Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg	x		
8	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt	x		
9	Samtgemeinde Dahlenburg		03.07.2013	
10	Samtgemeinde Lüchow		10.07.2013	
11	Samtgemeinde Rosche		08.07.2013	
12	Samtgemeinde Elbtalaue	x		

Nr.	Datum	Stellungnahme öffentlicher Träger	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
1	22.07.13	<p>E.On Avacon AG</p> <p>Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 3.7.2013 teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die/den Entwurf/Aufstellung/Änderung des/der oben genannten Bebauungs-, Flächennutzungs- und Bauleitpläne grundsätzlich keine Einwände erheben.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
2	08.07.13	<p>Behörde für Geoinformation, Landesentwicklung und Liegenschaften</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu der mir von Ihnen übermittelten Fachplanung gebe ich folgende Anregungen, Hinweise und Bedenken:</p> <p><u>Fachdezernat 3.2, Amt für Landentwicklung Lüneburg - Flurbereinigung u. Landmanagement</u></p> <p>Aus Sicht der Flurbereinigung und des Landmanagements gibt es keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise.</p> <p><u>Fachdezernat 5.2, Katasteramt Lüchow</u></p> <p>Aus katasterrechtlicher und kastertetechnischer Sicht gibt es folgende Bedenken, Anregungen oder Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bezugnehmend auf die Anmerkungen von Herrn Kreinjost aus der Stellungnahme vom 04.04.2013 ist weiterhin folgendes anzumerken: Die Kartengrundlage enthält nach wie vor einige Darstellungen, die nicht oder nicht mehr dem derzeitig aktuellen amtlichen Katasternachweis entsprechen. Das bereits vormals erwähnte (nicht schraffierte) Gebäude im Westen (Hs. Nr. 18) existiert nicht mehr (Amtliche Feststellung des Abrisses und Entfernung aus dem Katasternachweis ist bereits im Jahre 2010 erfolgt). Dagegen sind die als Überdachungen dargestellten Gebäude „Heino's Hütte“ und das langgestreckte Gebilde im äußersten NO der Bebauung (noch) im 	<p>Anregung wird nicht berücksichtigt. Auf Grundlage des rechtskräftigen B-Planes „Reiter- und Feriendorf Sarenseck mit örtlicher Bauvorschrift – 1. Änderung und Osterweiterung“ wurden die besagten Bestandsgebäude in die Kartengrundlage übertragen. Die Planunterlage des rechtskräftigen B-Planes entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 18.01.2002). Die Eintragung der Bauwerke erfolgte gem. der maßstäblichen Darstellung der Planzeichnung des rechtskräftigen B-Planes.</p>

Abwägung erneute öffentliche Auslegung – 2. Änderung des Bebauungsplan „Reiter- und Feriendorf Sarenseck“

Nr.	Datum	Stellungnahme öffentlicher Träger	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>amtlichen Liegenschaftskataster enthalten. (In Luftbildern sind sie zwar zu erkennen, die entsprechenden Gebäudeeinnmessungsaufträge befinden sich allerdings bei einem ÖBV aus Dannenberg, der sie bislang noch nicht zur Übernahme in das Liegenschaftskataster eingereicht hat.) Auf welche Weise diese Gebäude in den Plan gekommen sind, ist daher unklar. Insoweit kann eine Übereinstimmung der verwendeten Kartengrundlage mit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters auch weiterhin nicht bescheinigt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemarkungs- und Flurangaben (Gem. Sareneck, Flur 2) sind nun vorhanden, allerdings wurden die Angaben in Flächen eingetragen, die bereits zur Flur 5 der Gemarkung Harlingen gehören. Das könnte ggf. irreführend sein. (In Vertretung, S. Rabe) <p>Bei Verwendung der Geobasisdaten (Kartendarstellungen) der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung bitte ich den Quellvermerk gem. den Datenbenutzungsbedingungen in jeder Karte/ Luftbild anzubringen: <i>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2013 ~ LGN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGN), Regionaldirektion Lüneburg</i></p> <p>Eine Internetpräsentation hat zudem einen deutlich sichtbaren und in angemessener Größe gestalteten Link auf die Homepage des LGN (www.lgn.niedersachsen.de) zu enthalten.</p>	<p>Anregung wird berücksichtigt. Zur Klarstellung werden die Gemarkungs- und Flurangaben aus der Planzeichnung rausgenommen und stattdessen bei den Verfahrensvermerken unter Punkt Planunterlage aufgeführt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend dem Hinweis werden die Quellangaben bei Verwendung der Geobasisdaten angegeben.</p>

<p>4</p> <p>23.07.13</p> <p>Landkreis Lüchow-Dannenberg</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu der o.a. Planung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Für die Darstellung im GIS wird zusätzlich eine komplette Planzeichnung benötigt, in der der Planausschnitt A im Gesamtplan enthalten ist.</p>	<p>Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>2. Im Planausschnitt A wird die westliche Baugrenze mit 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, wenn der Eintritt bestimter Umstände gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt, nämlich der Altadelholzbestand am westlichen Waldrand in einer Tiefe von 20 m entfernt worden ist, reduziert sich der Brandschutzstreifen auf 10 m Tiefe. Die Festsetzung ist rechtlich möglich und mit einer aufschiebenden Bedingung versehen. Die Rechtsfolge ist, dass ein Vorhaben erst mit Eintritt der Bedingung zulässig ist (siehe Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielemberg zu § 9 Abs. 2 Rd. 240, m.o.U. 241 i).</p>	<p>Begründung, Seite 13, Abs. 2 das Wort „auflösende“ Bedingung gegen „aufschiebende“ ersetzen. Des Weiteren bitte ich in die Begründung zu ergänzen und in die textliche Festsetzung Nr. 4 ist aufzunehmen, dass die Gemeinde die Erfüllung der Bedingung feststellt und der Baugenehmigungsbehörde mitteilt. Denn erst mit dem Zeitpunkt der Erfüllung der Bedingung tritt die Rechtsfolge der Zulässigkeit der Vorhaben ein. Daher sollte in die textliche Festsetzung Nr. 4 aufgenommen werden, dass nach Erfüllung der Voraussetzungen nach Abs. 1 Planausschnitt A wirksam wird.</p> <p>Der Abs. 3 der textlichen Festsetzung Nr. 4 wäre dann entbehrlich. Denn die Holzungsalows außerhalb der Baugrenzen und innerhalb des Brandschutzstreifens sind ohne die Erfüllung der aufschiebenden Bedingung (textl. Festsetzung 4 Abs. 1) unzulässig.</p> <p>3. Textl. Festsetzung 8.1 und 8.2: Die Regelungen zum erweiterten Bestandsschutz im Hinblick auf den „Wiederaufbau untergegangener Bauwerke“ sind wegen Rechtswidrigkeit zu streichen. Auch die Begründung auf Seite 14 ist anzupassen. 1. Es mangelt dem Rat der Gemeinde am Vorliegen einer gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage eine derartige Satzungsvorschrift zu erlassen. 2. Widerspricht die Regelung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes.</p> <p>„Wird die schützenswerte bauliche Anlage irgendwann entfernt, endet damit auch der Bestandsschutz. Dieser ist nicht übertragbar auf Gebäude, die eventuell an selber Stelle neu errichtet werden. Auch endet er, wenn nur noch</p>	<p>Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Entsprechend der Anregung wird in der Begründung „auflösende Bedingung“ in „aufschiebende Bedingung“ umbenannt.</p> <p>Die Festsetzung Nr. 4 wird um die Aussage, dass die Gemeinde die Erfüllung der Bedingung feststellt und der Baugenehmigungsbehörde mitteilt, ergänzt.</p> <p>Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Abs. 3 der Festsetzung Nr. 4 wird gestrichen.</p> <p>Anregung wird zum Teil berücksichtigt.</p> <p>Die Aussage der Festsetzung Nr. 8.1 und 8.2 bzgl. des Wiederaufbaus untergegangener Bauwerke wird in der vorliegenden B-Plan-Änderung spezifiziert dargestellt, indem Art und Weise der Zerstörung der Gebäude definiert wird. Somit handelt es sich bei den untergegangenen Bauwerken um Bestandsgebäude, die durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse gegen den Willen des Eigentümers zerstört wurden und dadurch ihren Bestandschutz verloren haben. Solche Bauwerke dürfen wieder aufgebaut werden.</p>
--	--	---	--

	<p>Teile des schützenswerten Gebäudes übrig geblieben sind und aus ihnen ein mit dem Aufwand eines Neubaus vergleichbares Gebäude errichtet werden soll“ [BVerwG, 21.03.2001, 4 B 18/01].</p> <p>4. Begründung, Seite 14, Abs. 3 von oben, ist die Rechtsgrundlage... die Grundlage des § 1 Abs. 1 BauNVO ... zu überprüfen. § 1 Abs. 1 BauNVO bezieht sich auf Flächennutzungspläne.</p>	<p>Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>In der Begründung auf der Seite 14, Abs. 3 wurde auf § 1 Abs. 1 BauNVO verwiesen, gemeint war jedoch § 1 Abs. 10 BauNVO. Die Nr. des Absatzes wird korrigiert.</p>	<p>Durch diese klarstellende Ergänzung der Festsetzung Nr. 8.1 und 8.2 ist der Widerspruch gegen die Regelung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes [BVerwG, 21.03.2001, 4 B 18/01] ausgeräumt.</p>
	<p>§ 1 Abs. 10 BauNVO gilt lediglich für Baugebiete nach den § 2 – 9 BauNVO.</p> <p>Diese Ermächtigung gilt somit nicht für Baugebiete nach § 10 und § 11 BauNVO. Daher ist die textl. Festsetzung Nr. 8 unwirksam.</p> <p>Zu dem eignet sich diese Festsetzung nicht zur nachträglichen Legalisierung der bereits errichteten Gebäude. Vgl. auch Kommentar zur BauNVO Fickert/Fießeler, § 1 Abs. 10, Rö. Nr. 139.</p> <p>Reine Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten sind auch ohne textl. Festsetzung zulässig.</p>	<p>Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Im Bebauungsplan kann ein (erweiterter) Bestandschutz für einzelne vorhandene bauliche Anlagen über § 1 Abs. 10 BauNVO festgelegt werden, die nach den Festsetzungen des B-Planes künftig an sich unzulässig wären. Die sog. Fremdkörperfestsetzung gilt für die Baugebiete nach den §§ 2 bis 9. Die Vorschrift findet nicht auf Sondergebiete nach den §§ 10 und 11 BauNVO Anwendung. Hinsichtlich des Bestandschutzes entsteht für die Sondergebiete eine Regelungslücke. Da in SO gem. §§ 10, 11 BauNVO Regelungen auf der Grundlage § 1 Abs. 10 BauNVO nicht einschlägig sind, wird eine inhaltsgleiche Regelung für das SO angewendet.</p> <p>Die Festsetzung kann nicht nach, sondern nur <u>analog</u> § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen werden. Hierfür spricht, dass die anderen Kriterien des § 1 Abs. 10 BauNVO in diesem Fall erfüllt sind: Die Bestandsgebäude liegen im überwiegend bebauten Gebiet und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass die besagte Festsetzung <u>analog</u> § 1 Abs. 10 BauNVO formuliert wird.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzung Nr. 4 besagt, dass unbefestigte Stellplätze innerhalb des Brandschutzzstreifens zulässig sind und nicht, dass auf der nicht überbaubaren Fläche Stellplätze zulässig sind. Da im Plangebiet Gemeinschaftsstellplätze festgelegt wurden, wurde außerdem eine Festsetzung hinsichtlich der Zulässigkeit der Stellplätze auf den überbaubaren Flächen getroffen.</p>
	<p>5. Textliche Festsetzung Nr. 9: Gemäß der textl. Festsetzung Nr. 4 sind auch auf der nicht überbaubaren Fläche Stellplätze zulässig. Es ist nicht erforderlich, dass die textl. Festsetzung Nr. 9 Stellplätze auf überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.</p> <p>6. Textliche Festsetzungen 10 und 13 sollten zusammengefasst werden.</p>	<p>Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die beiden themengleichen Festsetzungen werden zusammengelegt.</p>	<p>Abwägung erneute öffentliche Auslegung – 2. Änderung des Bebauungsplans „Reiter- und Feriendorf Sareneck“</p>

		<p>7. In der textlichen Festsetzung Nr. 13 wird die Anpflanzung einer Baumreihe beschrieben. Es ist vorgesehen, die Bäume in einem Abstand von 20 m zu pflanzen. Auch wenn diese Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen wurde, rege ich nochmals an die Bäume in einem Abstand von höchstens 10 m zu pflanzen, um den Eindruck einer landschaftsbildwirksamen Baumreihe erzielen zu können. Ein Blick auf das Feriendorf ist dann immer noch möglich!</p> <p>8. Der letzte Satz der Festsetzung Nr. 13 ergibt keinen Sinn. Entweder Sukzession oder Pflege, beides gleichzeitig widerspricht sich. Außerdem kann man eine "Maßnahme", also eine aktive Handlung nicht der Sukzession überlassen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Anpflanzung einer Baumreihe mit Pflanzabstand von 20 m wurde in der Festsetzung Nr. 10 beschreiben. Im Plangebiet wurden bereits anhand der grünorderischen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes viele grünordnerische und landschaftsplanerische Maßnahmen realisiert. Am Privatweg innerhalb des Plangebiets sowie an den südlichen und nördlichen Straßen wurden die Baumreihen bereits im festgesetzten Abstand vom 20 m angelegt. Um das Landschaftsbild einheitlich zu gestalten, empfiehlt sich die westlich anzulegende Baumreihe ebenfalls im Abstand von 20 m anzutragen. Somit entsteht eine ortsbildprägende Eingrünung des Feriendorfes mit einem fließenden Übergang in das umgebende Landschaftsgerüge.</p> <p>Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Festsetzung Nr. 13 enthält keine Aussage bzgl. Sukzession oder Pflege. Lediglich die Festsetzung Nr. 10 besagt, dass geplante Ausgleichsmaßnahmen extensiv zu pflegen sind.</p>
6	22.07.13	<p>Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist bei uns eingegangen. Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft.</p> <p>Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
09	03.07.13	<p>Samtgemeinde Dahlenburg</p> <p>Sehr geehrter Herr Fecho, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Belange der Samtgemeinde Dahlenburg werden nicht berührt, so dass auch keine Anregungen oder Bedenken geäußert werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

10	10.07.13	Samtgemeinde Lüchow Sehr geehrte Damen und Herren, Belange der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Mit freundlichem Gruß	Wird zur Kenntnis genommen.
11	08.07.13	Samtgemeinde Rosche Sehr geehrte Damen und Herren, die Belange der Samtgemeinde Rosche werden von der Planung nicht betroffen. Mit freundlichen Grüßen	Wird zur Kenntnis genommen.

b) Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu Anregungen von Bürgern

Nr.	Datum	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
1	20.07.13	<p>Christine Boettcher u. Gerrit Walter</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Hiermit melde ich Bedenken gegen das vereinfachte Verfahren für den Bebauungsplan an.</p> <p>Ich erhebe folgende Einwendungen gegen die Planfestsetzungen:</p> <p>1) Die Umsetzung der Planänderungen für den Bebauungsplan "Reiter- und Feriendorf Sareneck" ist so weitreichend, dass ein vereinfachtes Verfahren nicht gerechtfertigt ist.</p> <p>a) Das Landschaftsbild und die ökologische Qualität (Freiraumverlust, Erhöhung der Bodenversiegelung) sowie die ökologischen Funktionen des Naturhaushalts werden durch die folgenden Maßnahmen erheblich beeinträchtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hallenbauten mit einer Quadratmeterzahl von 1980 m² bzw. 2380 m² und einer Firsthöhe von 10 m im Unterschied zu bisher genehmigten 760 m²; - ein Camp mit Zelten, mobilen Sanitäranlagen, Bau- und Zirkuswagen; - eine Überdachung einer Sportanlage; - bunte Außenwände mit Holzbeschlag in Weiß-, Gelb-, Grün-, Blau-, Rottönen; - Gebäuden mit bis zu 115 m Länge; - Einfriedungen mit einer Höhe von 1,60 m. 	<p>Die gesamte Planungskonzeption der Ferienanlage inkl. textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurde in die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, wie z.B. Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen. Lediglich einzelne Punkte, wodurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurden geändert bzw. klar und ausführlich formuliert. Aus diesem Grund und da die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, wird die B-Plan-Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Beispielsweise wurde bei der Festsetzung bzgl. Hallenbauten die Grundflächenzahl von Hallen an die reellen Größen der üblichen Sporthallen angepasst, wobei die Firsthöhe von 10 m beibehalten wurde.</p> <p>Außerdem wurden die festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten der Mehrzweckplätze erweitert bzw. detailliert dargestellt, so dass u.a. auch Zelten zu den Freizeit- und Sportaktivitäten gehört, die auf den Plätzen ausgeübt werden können.</p> <p>Damit die Aktivitäten auf der Sportplatzanlage ungehindert bzw. unabhängig vom Wetter stattfinden können, wurde eine temporäre Überdachung der Anlage als Regenschutzmaßnahme möglich.</p> <p>Ferner wurde die örtliche Bauvorschrift bzgl. der Gestaltung der Außenwände präzisiert, indem die Gestaltungsvorgaben für die Außenwände mit Holzbeschlag formuliert wurden.</p> <p>Die besondere Bauweise aus dem rechtskräftigen B-Plan, wo Gebäudeänge von bis 115 m zulässig waren, wurde aufgrund der novellierten BauNVO durch eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ersetzt. Innerhalb der</p>

Nr.	Datum	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>b) Die Nutzungen des Sondergebietes sollen erweitert werden. Art und Maß der baulichen Nutzung würden geändert, und dies bedeutete eine Intensivierung der Nutzungsmöglichkeiten. Dazu ist folgendes geplant:</p> <ul style="list-style-type: none"> - therapeutische Einrichtungen für psychisch Kranke (Ferienkinder und Schulklassen passen nicht zu einem Burnout -Zentrum) - 40% dauerhaft bewohnte Häuser und Wohnungen (Aus der Feriensiedlung würde eine Wohnsiedlung) - Handwerks- und Gewerbebetriebe <p>Dies ist eine Kommerzialisierung und Gewerbeplanung, die der Anlage ein anderes Gesicht gibt.</p>	<p>abweichenden Bauweise sind Gebäudeängen von über 50 m zulässig. Hinsichtlich der Gestaltung von Einfriedungen im Plangebiet wurden örtliche Bauvorschriften dahingehend ergänzt, dass u.a. zu den öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,60 m zulässig sind. Denn die Reitanlagen und Weideflächen gehen zum Teil bis hin zum Straßenrand, so dass für die Sicherheit der Gäste und der Pferde entsprechend hohe Einfriedungen (bis zu max. 1, 60 m) erforderlich sind.</p> <p>Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Durch die 2. Änderung des B-Planes werden Art und Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet nicht geändert, so dass das städtebauliche Nutzungskonzept des Feriendorfes mit dem Ziel, Erholung, Freizeit und Sport im Anklang mit Natur zu ermöglichen, beibehalten wird.</p> <p>Angesichts der sich mit der Zeit veränderten Anforderungen an die Ferienanlage seitens der Gäste und aufgrund der Absicht der Eigentümer, ein Burnout-Zentrum im Sondergebiet zu gründen, wurde die zulässigen nutzungen des Sondergebietes entsprechend erweitert. Die grundlegende Aussage der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet blieb dabei bestehen.</p> <p>Im Sondergebiet werden Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, soziale, kulturelle und sportliche Zwecke zugelassen. Darunter fällt auch das Burnout-Zentrum, das für gestresste Stadtmenschen einen Ruhepol, Zufluchtsort darstellen soll. Neben therapeutischer Versorgung bietet das Zentrum eine höhere Lebensqualität für die Betroffenen und ihre Familien, indem sie die Möglichkeit des dauerhaften Wohnens nutzen können.</p> <p>In Verbindung mit solchen Einrichtungen wie Burnout-Zentrum ist somit das Wohnen im Sondergebiet zulässig.</p> <p>Da der Nutzungsschwerpunkt im Sondergebiet bei der Ferienhausiedlung und nicht bei der Wohnsiedlung liegt, wird das Verhältnis zwischen der primäreren Nutzung der Reiter- und Ferienanlage und der sekundären Nutzung, dem dauerhaften Wohnen in Verbindung mit den Anlagen für gesundheitliche, soziale, kulturelle und sportliche Zwecke klar definiert. So dürfen nur bis zu 40 % der Wohnungen der Reit- und Ferienanlagen in Verbindung mit den Einrichtungen für gesundheitliche, soziale, kulturelle und sportliche Zwecke dem dauerhaften Wohnen dienen.</p> <p>Ferner soll für die Gäste des Burnout-Zentrums die Möglichkeit gegeben</p>

Nr.	Datum	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>2. Es werden Flächen außerhalb des Planbereichs angesprochen, die sich zum größten Teil in anderem Privatbesitz oder öffentlichem Besitz befinden und Naturschutzbelaenge betreffen. Zudem werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans falsche Grundlagen herangezogen:</p> <p>a) Im Nordosten des Geltungsbereichs des betreffenden Bebauungsplans wurden hochstämmige Kiefern entfernt, um den Sicherheitsabstand zwischen Wald und Plangebiet zu vergrößern. Die Kiefern waren genauso wenig altersbedingt einsturzgefährdet wie die, die noch stehen.</p> <p>b) Rings um das Gebiet des Bebauungsplanes gibt es keinen Kiefernwald, der aus sehr dicht bepflanzten Kiefern besteht, die nicht höher als 15 m sind und die wegen der Pflanzdichte nicht vollwertig auswachsen könnten.</p> <p>c) Es gibt keine Rechtfertigung dafür, im Kirchenforst sämtliche hochstämmigen Kiefern entlang eines ca. 200 m langen Straßenabschnittes in 20m Breite abzuholzen.</p>	<p>werden, während des dauerhaften Aufenthaltes im Zentrum ihren Beruf auszuüben. Aus diesem Grund sind nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe im Gebiet zulässig.</p> <p>Anregung wird nicht berücksichtigt. Am nordöstlich des Plangebietes liegenden Waldrand wurden aufgrund der altersbedingten Einsturzgefahr die hochstämmigen Kiefer entfernt, um die Sicherheit der Reiter- und Ferienanlage zu gewährleisten.</p> <p>Insbesondere aufgrund der größeren Entfernung zwischen dem Waldrand und dem nördlichen Bereich des Plangebietes sowie aufgrund der Beschaffenheit des Waldgebiets als Laubwald liegt der nördliche Bereich des Feriendorfs nicht in einer potenziellen Brandgefahrzone. Aus diesem Grund wurde an dieser Stelle auf die Festlegung des Brandschutzstreifens verzichtet.</p> <p>Anregung wird nicht berücksichtigt. Ein dicht bepflanzter Kieferwald befindet sich westlich vom Plangebiet. Im rechtskräftigen B-Plan wurde ein Brandschutzstreifen von 25 m innerhalb des Plangebietes zwischen dem Wald und den bestehenden Gebäuden der Ferienanlage festgelegt, um die potenzielle Brandgefahr zu minimieren. Das Waldgebiet hat somit eine unmittelbare Auswirkung auf den westlichen Bereichs des Plangebietes, die sich in der Festsetzung bzgl. des Brandschutzstreifens niederschlägt. Bei der 2. Änderung des B-Planes wurde diese Konzeption für den westlichen Planbereich vom rechtskräftigen B-Plan übernommen.</p> <p>Anregung wird nicht berücksichtigt. Seitens des Kirchenforstes besteht eine Absichtsbekundung im Rahmen einer forstwirtschaftlichen Maßnahme (Waldumbau des gesamten Altholzes) die hochstämmigen Nadelbäume am westlichen Waldrand in einer Tiefe von 20 m zu entfernen. Diese Absichtserklärung steht nicht im direkten Zusammenhang</p>

Nr.	Datum	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>d) "Ferner soll im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Reiter- und Feriendorfes die Erschließung des Gebietes durch eine zusätzliche Zuwegungsmöglichkeit zukünftig werden. Ein nördlicher Teil des Flurstücks 1, Gemarkung Sarenseck / Flur 2, das nordwestlich außerhalb des Geltungsbereichs liegt, soll eine optionale Zuwegung des Reiter- und Feriendorfs Land Kamerun darstellen."</p> <p>Diese Passage ist aus folgendem Grund aufzuheben:</p> <p>In diesem Bereich befindet sich Wald. Das Stück Wald ist mit rd. 80 Jahre alten Bäumen bewachsen. Die vorhandene Zuwegung zum Reiter- und Feriendorf Sarenseck, bzw. zum Reiter- und Feriendorf Land Kamerun ist für alle jetzigen und zukünftigen Belange ausreichend. Eine Einbeziehung eines Grundstücks, das noch nicht einmal an das jetzt im hier betreffenden Bebauungsplan angrenzt, ist unzulässig. Hier geht es um eine Generalplanung für die Gemeinde Göhrde.</p>	<p>mit dem B-Plan-Änderungsverfahren und kann auch ohne Änderung des B-Planes durchgeführt werden.</p> <p>Auf Grundlage der Absichtsbekundung des Kirchenforstes wurde eine bedingte Festsetzung hinsichtlich der Reduzierung des Brandschutzstreifens formuliert. Sobald die Bedingung in Kraft tritt, wird die Tiefe des Brandschutzstreifens von 25 m auf 10 m reduziert. Denn durch die Entfernung vom Altbauumbestand am Waldrand verringert sich erheblich das Brandgefahrpotenzial für den westlichen Bereich des Plangebietes.</p> <p>Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>In Anbetracht der möglichen Weiterentwicklung der Reiter- und Ferienanlage wurde in der Begründung zum B-Plan zum Thema Verkehr lediglich eine evtl. Absicht des Eigentümers des Feriendorfes hinsichtlich der Aufstellung eines Verkehrskonzeptes zur Verkehrsberuhigung der Haupterschließungsstraße sowie der zusätzlichen Erschließung des Gebietes durch eine optionale Zuwegung (nördlicher Teil des Flurstücks 1, Gemarkung Sarenseck/ Flur 2) dargelegt. Diesbezüglich wurden bei der 2. Änderung des B-Plans keine Festsetzung formuliert, da u.a. die optionale Zuwegung außerhalb des Plangebietes liegt. Die Umsetzung der zusätzlichen Erschließung außerhalb des Plangebietes bedarf eigenständiger Planung.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung aus dem rechtskräftigen B-Plan wurde in die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.</p>
		<p>e) Es ist nicht korrekt, dass im Süden, Westen und Nordwesten eine Ortsverbindungsstraße und ein Wirtschaftsweg mit zum Gebiet des Bebauungsplanes gehören. Geschwindigkeitsdämpfende bauliche Maßnahmen sind für den landwirtschaftlichen Verkehr, für Feuerwehr und Krankenwagen ungeeignet.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die öffentlichen Straßen um das Gelände des Reiter- und Feriendorfes gehören zum Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes und werden als solche sprich als öffentliche Straßenflächen in der Planzeichnung der 2. Änderung des B-Plans dargestellt. Die Festsetzung bzgl. Geschwindigkeitsreduzierender Maßnahmen für öffentliche Straßenverkehrsflächen ist nicht Bestandteil des B-Planes.</p>
		<p>f) Außerhalb des Bebauungsplans werden im Norden und Süden Waldwege als Straßen bezeichnet.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bezeichnung der Wege und Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes entspricht der amtlichen Kartengrundlage (ALKIS), die als</p>

Nr.	Datum	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		3) Falsche oder irreführende Angaben:	Planunterlage für die 2. B-Plan-Änderung vom Katasterramt Lüchow zur Verfügung gestellt wurde.
		a) S. 9: "... ständiges Wachstum an Übernachtungszahlen" Als Nachbarin kann ich seit Jahren einen ständigen Rückgang des Gästeaufkommens in der Ferienanlage Stehr in Sarenseck beobachten.	Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Angaben basieren auf der Aussage des Eigentümers des Reiter- und Feriendorfes.
		b) S. 10: "... es wird Futter angebaut" Es wird kein Futter angebaut. Auf den als MZP 1 und MZP 2 bezeichneten Flächen befinden sich Pferdeweiden, ein Fußballplatz und ein Reitplatz.	Anregung wird berücksichtigt. Die hier zitierte Aussage aus der Begründung (Kap. 6) wird gestrichen.
		c) S. 11: "Die Gäste kommen überwiegend aus den Städten der Region, ... Das Wort "Region" wird in einem falschen Sinnzusammenhang verwendet. Die Gäste kommen überwiegend aus Nord- und Nordwest-Deutschland."	Anregung wird berücksichtigt. Die Herkunft der Gäste des Reiter- und Feriendorfes wird entsprechend Hinweis konkretisiert.
		d) S. 14: Im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes sollen bauliche Maßnahmen möglich sein wie Verschließung der vorhandenen Terrassen mit Fenstern, eine bauliche Erweiterung um 25%, Errichtung von Treppenaufgängen, Vordächern und Dachüberständen. Dies ist bereits so geschehen bei den Holzbungalows 25 bis 30. Zusätzlich wurde eine Garage und ein Carport gebaut. Der Straßenraum vor den Häusern wurde als Parkfläche hergerichtet. Da die Häuser teilweise über die Baugrenze hinaus gebaut wurden, soll die Baugrenze in Richtung Verkehrsstraße mit 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie verschoben werden. Aufgabe eines Bebauungsplans ist es nicht, die bisher nicht rechtsmäßigen Bauten und Maßnahmen zu legalisieren. Das ist Aufgabe der Ordnungsbehörden.	Wird zur Kenntnis genommen. Mit Hilfe eines B-Planes (Änderung bzw. Erstellung eines B-Planes) ist die Möglichkeit gegeben, die nicht rechtmäßig durchgeführten Bauvorhaben zu legalisieren. Die Änderung des B-Planes wurde vor dem Hintergrund der Konkretisierung und Erweiterung der baulichen Nutzung für das Plangebiet initiiert. Die nachträgliche Legalisierung der neu errichteten Bauelemente an den Holzbungalows wurde hiermit nicht beabsichtigt. Angesichts der Absichtsbekundung des Kirchenforstes, im westlichen Waldrand den Altnadelholzbestand in einem Streifen von 20 m Breite über die komplette Länge der Straße zu entfernen, wurde eine bedingte Festsetzung hinsichtlich der Reduzierung des Brandschutzstreifens formuliert (Siehe Kommentar zur Anregung 2 c). In diesem Zusammenhang wurde auch die westliche Baugrenze des Geltungsbereichs Verkehrsstraße mit 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie erweitert. Hierfür wurde bei der Planzeichnung ein Planausschnitt des westlichen Geltungsbereichs mit den geänderten Grenzen des Brandschutzstreifens und des Baufensters dargestellt.

Nr.	Datum	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>e) S. 17: "... ein zusätzliches Futtergebiet für Vögel ... Der Grasacker dient der Futtergewinnung für Nutztiere."</p> <p>Die hier angesprochene Fläche im Süden des Plangebiets wird als Pferdeweide genutzt. Sie ist kein Futtergebiet für Vögel oder andere Wildtiere.</p> <p>1) S. 18: "... keine Erhöhung der Bodenversiegelung zwischen Reithalle, Werkstatt, Mistplatte und Paddock. Manchmal fließen Wasser und Gülle über den öffentlichen Weg in einer eigens dafür gegrabenen Rinne auf die Pferdekoppel auf der anderen Seite des Weges.</p> <p>4) Auf die Gemeinde könnten Kosten zukommen durch</p> <ul style="list-style-type: none"> a) ein verändertes Verkehrskonzept b) höhere Belastung der Straßen c) Abwasserproblematik d) Erhöhter Löschwasserbedarf für mehr umbauten Raum 	<p>Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Als Ausgleich für die Anlage der Sportplätze auf dem MZP 2 (im Zuge des B-Planes Reiter- und Feriendorf Sarenseck, 1. Änderung und Osterweiterung) hat der Eigentümer eine ehemals als Acker genutzte Fläche südlich außerhalb des Plangebiets in eine Wiese/ Weide umgewandelt. Dadurch entstand ein zusätzliches Futtergebiet für Vögel. Dabei handelt es sich um eine einjährige Grünneinsaat mit einförmigem Graswuchs. Der Grasacker dient außerdem der Futtergewinnung für Nutztiere.</p> <p>Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Bodenversiegelung im Plangebiet findet ausschließlich auf den Flächen statt, die sowohl im rechtskräftigen als auch im B-Plan, 2. Änderung als Sondergebiet festgesetzt sind. Da bei der 2. Änderung des B-Planes keine Erweiterung des Sondergebiets bzw. Ausweisung eines neuen Baugebietes sowie keine Änderungen des Maßes baulicher Nutzung vorgesehen sind, ist nicht von einer Zunahme der Bodenversiegelung im Plangebiet auszugehen.</p> <p>Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die in Verbindung mit der Weiterentwicklung der Anlagen entstehenden Kosten wie z. B. für ein Verkehrskonzept (Verkehrsberuhigung, alternative Erschließung) trägt der Eigentümer der Anlage.</p> <p>Die sicherzustellende Löschwassermenge für das Sondergebiet hat sich aufgrund der 2. Änderung des B-Planes nicht verändert, da weder Erweiterung des Sondergebiets bzw. Ausweisung eines neuen Baugebietes noch Änderung des Maßes baulicher Nutzung geplant sind.</p>
2	25.07.13	Brigitte Molter Sehr geehrte Damen und Herren,	<p>Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Planungskonzeption der Reiter- und Ferienanlage inkl. textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurde in die 2. Änderung des B-Planes übernommen, wie z.B. Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen. Lediglich einzelne Punkte, wodurch die</p> <p>Abwägung erneute öffentliche Auslegung – 2. Änderung des Bebauungsplan „Reiter- und Feriendorf Sarenseck“</p>

Nr.	Datum	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>bereits in der 1. Eingabe beschrieben. Es ist auch nicht vertreibbar das nicht involvierte Stellen wie z.B. Samtgemeinde, Kirche und Gemeinde gravierende Lasten auferlegt bekommen.</p> <p>Fragen zum jetzigen Bebauungsplan des Feriendorfes Sarenseck:</p> <p>Wer trägt für den jetzigen genehmigten Bebauungsplan die Verantwortung?</p> <p>Wer hat über die Einhaltung der Vorgaben zu achten?</p> <p>Wer ist für den jetzigen katastrophalen Brandschutz verantwortlich? (Hinter der Reithalle lagern mindestens 4 LKW-Ladungen Abfallholz aus Segereien, direkt an der Holzverkleidung der Reithalle gelagert. Seitenräume von Straßen sind sehr, sehr hoch mit trockenem Buschwerk belagert. Einige Holzhäuser sind fast nicht mehr in den hohen Tannen mit sehr trockenem Astwerk zu erkennen. Autos parken auf trockenem hohem Gras).</p> <p>Wer trägt die Verantwortung für die Aushöhlung des Gemeindeweges (Hinter der Reithalle und Mistplatz)?</p> <p>Wer ist für die Verkehrssicherheit der Straßen und Wege zuständig?</p> <p>Wer ist für die Einhaltung des Unfallschutzes zuständig?</p> <p>Sollte der neue Entwurf des Bebauungsplanes gegen alle Vernunft doch so beschlossen werden, wer trägt die Verantwortung für die Umsetzung der Vorgaben ??????</p> <p>Wer wird für die ständige Umsetzung der Vorgaben sorgen?</p>	<p>Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurden geändert bzw. klar und ausführlich formuliert. Aus diesem Grund und da die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, wird die B-Plan-Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Änderung des B-Planes erfolgte in Abstimmung mit der Samtgemeinde/Gemeinde. Der B-Plan bedarf keiner Genehmigung und wird von der Gemeinde als Satzung beschlossen, da gem. § 1 Abs. 3/ § 2 Abs. 1 BauGB die Planungshoheit allein bei der Gemeinde liegt. Mit der Bekanntmachung tritt der geänderte B-Plan in Kraft.</p> <p>Für die Umsetzung der baulichen Maßnahmen bzw. Vorhaben im Plangebiet auf Grundlage des geänderten B-Planes ist die Baugenehmigungsbehörde/Bauaufsichtsbehörde zuständig. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des B-Planes eintreten, ist die Aufgabe der Gemeinde/ Samtgemeinde sowie die Gewährleistung der Verkehrssicherheit der öffentlichen Straßen im Geltungsbereich des B-Planes.</p> <p>Gem. Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (§ 1 (2) NBrandSchG) vom 18. Juli 2012 obliegen Brandschutz und Hilfeleistung den Gemeinden und Landkreisen als Aufgaben des eigenen Wirkungskreises. Zu den Aufgaben und Befugnissen der Gemeinde/Samtgemeinde gehören der abwehrende Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Gebiet.</p>