

Anlage 1) zur Vorlage 30/416/2013

Gemeinde Zernien 3. Änderung des Bebauungsplans "Breiter Sand" Prüfung der Anregungen aus dem zweiten Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB - 1 -	Bürgerinnen aus dem OT Fließau: Frau Dietrich, Frau Mariott, Frau Drzyzga, Frau Harder, Frau Mose 16.09.2013	ABWÄGUNGSVORSCHLAG Es geht bei dieser Bebauungsplanänderung im OT Fließau im Kern darum, dass die im Baugebiet „Breiter Sand“ aufgekommene wohnverträglichen Nutzungen (Gartencafe', Tonervertreib, etc.) auch baurechtlich zugelassen werden können. Bisher sind solche Nutzungen im Reichen Wohngebiet unzulässig. Ohne die geplante Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet darf das Gartencafe in Fließau Nr. 19 nicht weiter betrieben werden, obwohl es (auch aus Sicht der Einwohner) als standortverträglich zu beurteilen ist. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Es dürfen nur in sehr begrenztem Umfang andere wohnverträgliche Nutzungen gem. § 4 BauNVO zugelassen werden. Nutzungen, die die Eigenart des vorhandenen Wohngebietes stören oder belästigen könnten, dürfen nach § 15 BauNVO nicht zugelassen werden. Insofern genießt die vorhandene Wohnbebauung in diesem Teil des Dorfes auch als WAGebiet noch einen hohen Schutzanspruch, der deutlich über den ansonsten im Dorf üblichen Maßstab liegt. Es ist nicht zu erwarten, dass sich das Wohngebiet „Breiter Sand“ durch die B-Planänderung in seiner Nutzungsstruktur wesentlich ändern wird. Es handelt sich bei dieser Planung lediglich um eine Anpassung des Ortsrechtes an den bereits vorhandenen realen Bestand. Der Rechtsrahmen eines Allgemeinen Wohngebietes ist für die hier gegebene dörfliche Lage, in der auch noch landwirtschaftliche Betriebe in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden sind, städtebaulich angemessen. Reine Wohngebiete sind aus fachlicher Sicht heute nicht mehr zeitgemäß. Es gibt gerade im strukturschwachen Raum immer mehr Menschen, die sich im Laufe ihres Berufslebens selbständig machen wollen oder müssen. Das Ortsrecht sollte diesen gesellschaftspolitischen Trend nicht behindern, sondern Möglichkeiten eröffnen, Wohnen und Arbeiten in verträglicher Weise im Dorf miteinander zu verbinden. Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes erhalten die Einwohner weitere Vorteile, die zu einer Aufwertung und besseren Nutzbarkeit ihrer Wohngrundstücke führen (z.B. in Bezug auf den
--	--	---

3. Änderung des Bebauungsplans "Breiter Sand"

Prüfung der Anregungen aus dem zweiten Beteiligungsverfahren

gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Uns beunruhigt die Eile, mit der die Entscheidung getroffen werden soll. Es gibt hier etliche Besitzer von Ferien- und Wochenendhäusern, die noch nicht über die Änderungspläne informiert sind und ihre Meinung dazu auch noch nicht abgeben und sich äußern können.

Nicht zuletzt beschäftigt uns die Frage, ob durch eine Änderung des Bebauungsplan und eine Festsetzung in ein allgemeines Wohngebiet die Möglichkeit geschaffen wird, bei der Planung eines Windparks auf Fließauer Gebiet der vom Land Niedersachsen empfohlene Mindestabstand zu bebautem Gebiet von 1000 Meter verkürzt werden kann.
Wir wurden es begrüßen, wenn eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt würde.

Dachgeschossausbau).

Das Planverfahren ist nach den gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches gemäß § 13a BauGB in beschleunigter Weise durchgeführt worden. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat nach öffentlicher Bekanntmachung in der Zeitung für einen Monat öffentlich ausgelegen. Die Planunterlagen waren auch auf der Homepage der Samtgemeinde für jedermann einsehbar.

Die vorgebrachten Einwendungen werden vom Rat der Gemeinde Zernien in öffentlicher Sitzung abgewogen. Der Umfang der Öffentlichkeitsbeteiligung entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Es obliegt der politischen Entscheidung des Landkreises Lüchow-Dannenberg, im Rahmen der geplanten Ausweisung von Vorranggebieten für Windenergie regional verträgliche Mindestabstände zu Ortslagen festzulegen. Andere Landkreise, die dieses Verfahren bereits durchgeführt haben, haben bei der Festlegung von Mindestabständen nicht zwischen Reinen und Allgemeinen Wohngebieten unterschieden. Es wurde jeweils ein fixer Mindestabstand zu Wohngebieten (z.B. von 1.000 m in Lüneburg) festgelegt.

Insofern haben die Einwender in dieser Frage keine Nachteile durch die vorliegende B-Planänderung zu befürchten.

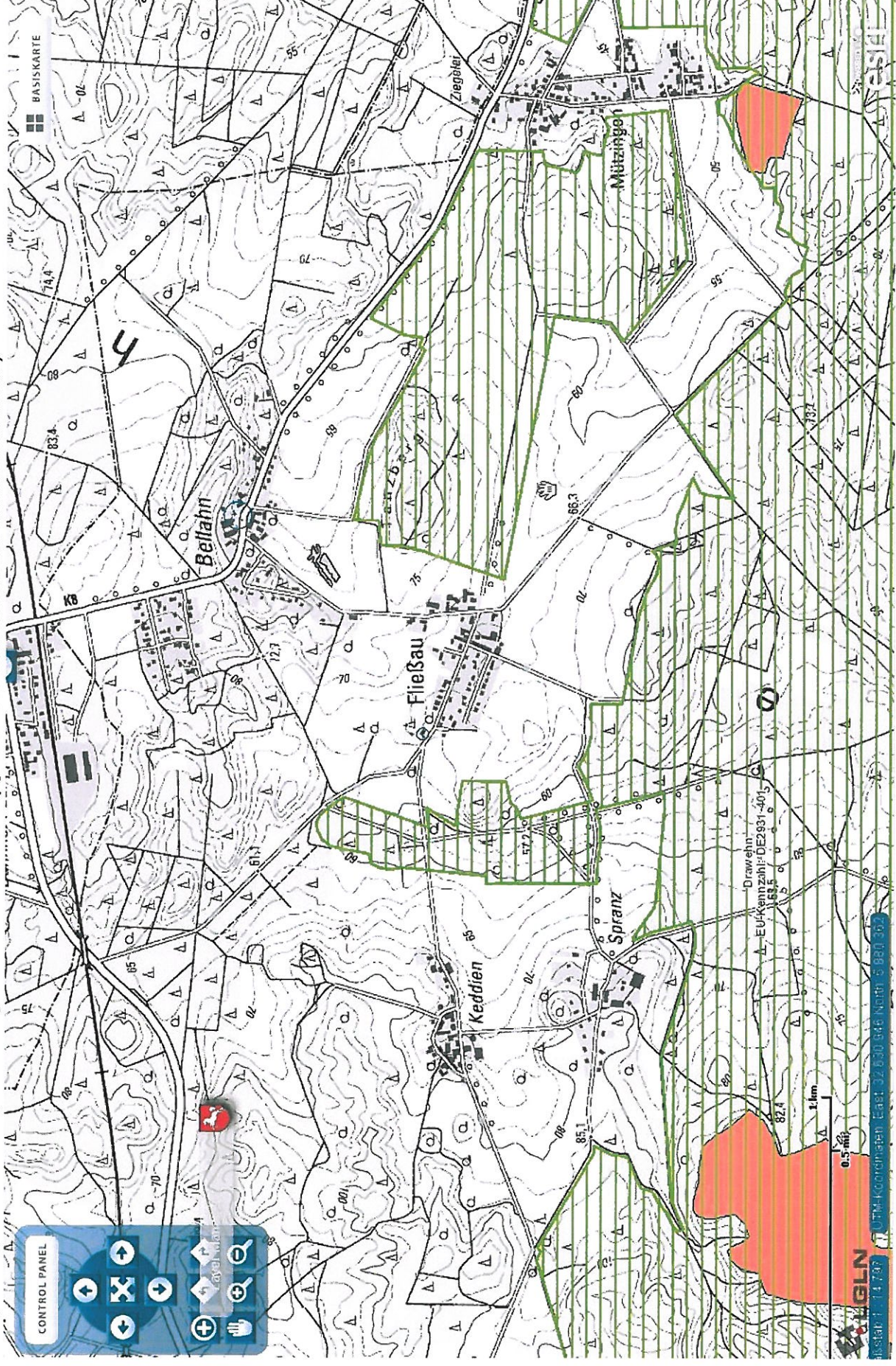
Der Landschaftsraum um Fließau ist durch ein EU-Vogelschutzgebiet geprägt. Da zu einem solchen Schutzgebiet ebenfalls Abstände einzuhalten sind, werden die verbleibenden Flächen nicht ausreichen, um ein Vorranggebiet für Windenergie im Umkreis von Fließau zu entwickeln (siehe Anlage). Die Befürchtungen der Bewohner vor einer zukünftigen Windparkplanung sind deshalb fachlich unbegründet.

3. Änderung des Bebauungsplans "Breiter Sand"

Prüfung der Anregungen aus dem zweiten Beteiligungsverfahren

gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Anlage: Lage des EU-Vogelschutzgebietes bei Fließsau (Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de)



Gemeinde Zernien

3. Änderung des Bebauungsplans "Breiter Sand"

Prüfung der Anregungen aus dem
zweiten Beteiligungsverfahren

gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

- 4 -

Landkreis Lüchow-Dannenberg	10.09.2013	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
Sehr geehrte Damen und Herren, zu der o.a. Planung nehme ich wie folgt Stellung: 1. In der Begründung, Ziff. 2.3, Unterkapitel „Naturschutzrecht LSG“, ist der Name des Naturparks in Elbhöhen-Wendland abzuändern. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag J a a p		Die Begründung wird entsprechend korrigiert.	Begr.

3. Änderung des Bebauungsplans "Breiter Sand"

Prüfung der Anregungen aus dem zweiten Beteiligungsverfahren

gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

LGLN LÜNEBURG	04.04.2013	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
zu der mir von Ihnen übermittelten Fachplanung gebe ich folgende Anregungen, Hinweise und Bedenken: Fachdezernat 3.2, Amt für Landentwicklung Lüneburg – Flurbereinigung u. Landmanagement (Fachauskunft erteilt Herr Will Tel. 04131/8545-318) Aus Sicht der Flurbereinigung und des Landmanagements gibt es keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise. Fachdezernat 5.2, Katasteramt Lüchow (Fachauskunft erteilt Herr Kreinjobst Tel. 05841/120-612) Aus katasterrechtlicher und katastertechnischer Sicht gibt es folgende Anregungen oder Hinweise: Bei der Kartengrundlage handelt es sich nicht, wie angegeben, um Auszüge aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. Ich bitte die fehlerhafte Angabe zu korrigieren, oder die genannte Kartengrundlage zu verwenden. Mit freundlichen Grüßen Petra Düffert		Da es sich bei diesem Bebauungsplan um eine textliche Änderung handelt, wird keine vermessungstechnische Plangrundlage vom Katasteramt benötigt. Es ist aber ein erläuternder Beiplan erstellt worden auf der Grundlage von Alkis-Daten, die das Gis-Büro des Landkreises Lüchow-Dannenberg geliefert hat. Dabei handelt es sich letztlich auch um Geobasisdaten von der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. Im Beiplan werden die Flurstücksdaten sichtbar gemacht. Im Quellvermerk wird auch das Gis-Büro Lüchow-Dannenberg aufgeführt.	Bei- plan

3. Änderung des Bebauungsplans "Breiter Sand"

Prüfung der Anregungen aus dem zweiten Beteiligungsverfahren

gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

AVACON AG	28.08.2013	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
zu obengenannter Maßnahme geben wir grundsätzlich unsere Zustimmung. Die Belange der Avacon AG werden nicht berührt. Die Avacon AG betreibt im benannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen. 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 u. eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein. Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.		Die Hinweise der Avacon AG zum Umgang mit vorhandenen Gas- und Stromverteilungsanlagen werden zur Kenntnis genommen. Für die Bauleitplanung ergeben sich daraus keine neuen Aspekte.	keine