

Stand: 09.08.2018

Samtgemeinde Elbtalaue**96. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Hitzacker**

- a) **Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung**
- b) **Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung**
-
- a) **Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung**

Der folgenden Tabelle sind die Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen mit Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung zu entnehmen.

Nr.	Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Landkreis Lüchow-Dannenberg, 31.07.2018		
1	zur o.a. Planung nehme ich wie folgt Stellung: 1. Begründung, Ziff. 5.3.1, Seite 15, Abs. 4 wird der dort angegebene Text bezogen auf das RROP 2004, Ziel 3.1.07 und 3.1.09. Das ist nicht richtig. Es handelt sich um frühere Texte des Landesraumordnungsprogramms (LROP), die im LROP 2017 nicht mehr vorhanden sind. Der Abs. 4 sollte daher komplett gestrichen werden. Gleiches gilt für Ziff. 6.1.4, Seite 22, vorletzter Absatz.	Abwägung Die Hinweise werden berücksichtigt.
2	2. Umweltbericht, Ziff. 6.2.6: Es ist nach § 1 Abs. 5 BauGB darzulegen mit welchen Maßnahmen den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen wird und wie dieser Grundsatz in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt wird. Die Aussage zum Waldklima und keine Luftbelastung vorliegt ist unzureichend. Es sind daher Maßnahmen zu nennen.	Der Hinweis wird berücksichtigt.



Nr.	Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
3	3. Die Eingriffsregelung, der Artenschutz und die FFH-Verträglichkeit wurden abgearbeitet und die Ergebnisse in den Umweltbericht eingebracht. Die Belange des Arten-, Natur- und Landschaftsschutzes sind ausreichend berücksichtigt worden. Es fehlt jedoch in der Begründung zum Flächennutzungsplan / im Umweltbericht weiterhin eine aktuelle Biotoptypenkartierung, die auch nicht im B-Plan enthalten ist.	Der Änderungsbereich ist im wirksamen F-Plan bereits als Sondergebiet Ferien/Wohnen dargestellt. Außerdem wird es im Rahmen des rechtswirksamen B-Plans ebenfalls bereits als Ferienwohnungen (SO FW) festgesetzt. Im Umweltbericht wird bereits erläutert, dass die Bestandsituation hinsichtlich der Eingriffsregelung aus den zulässigen Nutzungen abgeleitet wird und der Änderungsbereich bzw. das Plangebiet der verbindlichen Bauleitplanung Plangebiet als Biotoptyp: Ferienhausgebiet (OEF) mit Sonstiger Grünanlage (PZ) mit Rasenflächen bewertet wird. An dieser Bewertung wird festgehalten. Eine Begehung des Änderungsbereiches hat am 06.04.2018 sowie im Rahmen der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG und der FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung am 12.04.2018 stattgefunden. In diesem Rahmen wurde die aktuell vorhandene Bestandssituation, die überwiegend noch nicht der zulässigen Nutzung des rechtswirksamen B-Plans bzw. des F-Plans entspricht, ermittelt. Sie wird im Rahmen der Abwägung zum Waldbelang in Begründung und den Umweltbericht eingearbeitet. Dabei wird jedoch den Anforderungen des NWaldLG Rechnung tragend auf die Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktionen des Waldbestandes im Plangebiet abgestellt.
4	4. Das Waldgesetz wurde in der Begründung und im Umweltbericht außer Acht gelassen. Weitere Erläuterungen dazu siehe Stellungnahme zum Bebauungsplan (61-115.009.002)	Die Waldbelange werden in die Abwägung sowie die Umweltprüfung einbezogen. Im Rahmen der parallel durchgeführten B-Planänderung werden die Waldbelange ausführlich abgearbeitet, um § 8 Abs. 2 Nr. 1 NWaldLG gerecht zu werden und eine angemessene Ersatzaufforstung zu planen.



Nr.	Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
		Beschluss In den Kapiteln 5.3.1 und 6.1.4 werden die Bezüge auf das nicht mehr gültige LROP gestrichen werden. In der Begründung werden Maßnahmen benannt, die dem Klimaschutz dienen. Es wird daran festgehalten, bezüglich der Eingriffsregelung die Biotoptypenbewertung anhand der zulässigen baulichen Nutzungen abzuleiten. Die Waldbelange werden in die Abwägung sowie die Umweltprüfung einbezogen. Es werden Maßnahmen zum Waldersatz benannt, die im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen umzusetzen sind. Im Zuge der Berücksichtigung des NWaldLG wird eine Bewertung der im Änderungsbereich ausgeprägten Waldbiotope in Begründung/Umweltbericht aufgenommen. Dabei wird auf die Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktionen des Waldbestandes im Plangebiet abgestellt.
11 Avacon Netz GmbH, 15.06.2018		
5	zu oben genannter Maßnahme geben wir grundsätzlich unsere Zustimmung. Die Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich keine Gas- und Stromverteilungsanlagen. Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigefügten Plänen. Zurzeit sind keine Vorhaben unsererseits geplant. 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.	Abwägung Auf telefonische Nachfrage wurde mitgeteilt, dass die Gas- und Stromverteilungsanlagen von der EVE betrieben werden. Diese hat während der Beteiligungsfrist keine Stellungnahme abgegeben. Bei der EVE wurde eine Stellungnahme abgefragt. Diese wird in die Abwägung im Rahmen der parallel durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung einbezogen.



Nr.	Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
		Beschluss Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Avacon Netz GmbH im Geltungsbereich keine Anlagen betreibt.
13 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg, 20.06.2018		
6	gegen die oben genannten Änderungen bestehen aufgrund der von mir zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken. Als Immissionsschutzbehörde betreibe ich keine eigenen Planungen. Ich bitte um Übersendung je einer Ausfertigung des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Flächennutzungsplanes.	Abwägung und Beschluss Es wird zur Kenntnis genommen, dass bezüglich des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.
14 IHK Lüneburg – Wolfsburg, 03.08.2018		
7	In der Begründung zur vorliegenden Planung wird das Thema Verkehr zwar angeschnitten, allerdings nur pauschal bzw. nicht abschließend behandelt. Bisher ist vorgesehen, das geplante allgemeine Wohngebiet über die Professor-Wohltmann-Straße sowie die Professor-Borchling-Straße zu erschließen. Damit führen die Verkehre durch ein sensibles Kurgebiet, welches für die ansässigen Beherbergungsbetriebe ein grundlegendes Qualitätsmerkmal darstellt. Unter Punkt 5.4.3 "Immissionsschutz" wird zu diesem Aspekt in den Planunterlagen lediglich ausgeführt, dass "nicht anzunehmen ist, dass mit den ausgelösten Verkehren erhebliche Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen verbunden sind". Ein entsprechender Nachweis in Form eines Schallschutzgutachtens fehlt hierzu allerdings, wäre aber aus Sicht der IHK im Interesse der ansässigen Beherbergungsbetriebe bedeutsam, da	Abwägung Es ist nicht davon auszugehen, dass von der Planung erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die östlich und südlich anschließenden Sondergebiete ausgehen. Zu berücksichtigen ist, dass im Änderungsbereich bereits zulässige Verkehre, verbunden mit der Nutzung als Ferienwohngebiet zugrunde zu legen sind und nur der mit der Änderung der Darstellung verbundene Verkehr die zusätzlichen Auswirkungen bewirkt. Gemäß der DIN 18005 ist der Schutzanspruch für die Sondergebiete, durch welche auch die den Änderungsbereich erschließenden Straßen führen, für Wochenend- und Ferienhausgebiete anzusetzen. Angrenzend an den Änderungsbereich werden keine Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ festgesetzt. Die angrenzenden Sondergebiete weisen die Zweckbestimmungen „Hotel/ Sport“



Nr.	Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
	das Verkehrsaufkommen im Gebiet um den Kurpark in der Vergangenheit durch die Ansiedlung neuer Nutzungen (z.B. des Altenwohnheimes) bereits erheblich zugenommen hat. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass zur Vermeidung zusätzlicher Belastungen für die ansässigen sensiblen Nutzungen der unter Punkt 5.4.2 "Verkehr" ausgeführte "weitere Ausbau privater Verkehrsfläche zur verkehrlichen Erschließung westlich gelegener Teilflächen des Plangebietes" nicht lediglich eine denkbare Option bleiben sollte, sondern verbindlich in der Bauleitplanung festgesetzt werden sollte. Durch die Erschließung über einen privaten Verkehrsweg aus westlicher Richtung könnten die internen Verkehre des Weidenhofes ohne Nachteile für benachbarte Nutzungen abgewickelt werden, zudem würden unnötige und umweltschädliche Umwege über das öffentliche Straßennetz reduziert werden. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung der Professor-Wohltmann-Straße aus westlicher Richtung, die zu einer deutlichen Entlastung der sensiblen Sondergebiete (Kur / Hotel) führen könnte, sollte im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung geprüft werden. Wir bitten Sie, uns über die Abwägung dieser Stellungnahme schriftlich zu informieren.	oder „Hotel/ Wohnen“ auf. Auch in den angrenzenden Sondergebieten „Hotel/ Wohnen“ ist Dauerwohnen bereits zulässig. In den Sondergebieten „Hotel/ Sport“ sind beispielsweise bereits Tennisplätze vorhanden. Schank- und Speisewirtschaft sind ebenfalls zulässig, wie auch Anlagen für gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie Arztpraxen. All diese Nutzungen in den angrenzenden Gebieten, deren Grundflächen weit über die des Änderungsbereiches hinausgehen, weisen bereits ein entsprechendes Verkehrsaufkommen auf, welches durch die Planung nur unerheblich erhöht wird. Ein Schallgutachten wird nicht als erforderlich angesehen. Eine Erschließung aus westlicher Richtung 1. ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht umsetzbar, 2. würde als Neuplanung gegenüber der bereits bestehenden Erschließungsanbindung zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (im Bereich des FFH-Gebietes f74) führen. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Kreisstraßenverwaltung einer weiteren Anbindung an die K 36 außerorts nicht zustimmt.



Nr.	Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
		Beschluss Die Begründung wird gemäß der Abwägung zu Auswirkungen durch den Verkehr ergänzt.
20 Biosphärenreservatsverwaltung Niedersächsische Elbtalaue, 01.08.2018		
8	vielen Dank für die erneute Beteiligung im Verfahren der 96. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Stadt Hitzacker (Elbe) sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kurgebiet und Feriendorf“. Im Namen der Biosphärenreservatsverwaltung Niedersächsische Elbtalaue (BRV) nehme ich zu den vorgelegten Unterlagen wie folgt Stellung: Der räumliche Geltungsbereich der 96. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Stadt Hitzacker (Elbe) sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kurgebiet und Feriendorf“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 160 m zum streng geschützten Gebietsteil C-45 „Elbvorland zwischen Hitzacker und Drethem“, für welchen die BRV die zuständige Untere Naturschutzbehörde ist. Die Entfernung zum EU-Vogelschutzgebiet V37 „Niedersächsische Mittel-elbe“ beträgt ebenfalls ca. 160 m. Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des FFH-Gebiets 074 „Elbeniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht“. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG sowie die FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung wurden sach- und fachgerecht durchgeführt. Dem Ergebnis der Prüfungen kann gefolgt werden. Die vorgesehenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sind sinnvoll und geeignet. Die Belange der BRV werden von dem o.g. Vorhaben voraussichtlich nicht beeinträchtigt.	Abwägung und Beschluss Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie die FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung gefolgt wird, die vorgesehenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen als sinnvoll und geeignet bewertet werden und die Belange der BRV von der Planung voraussichtlich nicht beeinträchtigt werden.



b) Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Nr.	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Bürger 1, 03.08.2018		
1	gegen das o.g. Verfahren habe ich Bedenken vorzubringen. 1. Es gibt zum FNP zwar eine Begründung und auch eine Verfahrensleiste, aber einen FNP mit der beabsichtigten Planänderung und den aktuellen FNP-Darstellungen in der Umgebung gibt es nicht. Ob die unmaßstäbliche Darstellung auf dem Titelblatt die aktuelle Version ist, wird nicht erklärt.	Abwägung Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt textlich. Aus diesem Grunde wurde keine Planzeichnung vorgelegt.
2	2. Einen aktuellen B-Plan-Entwurf, also die 1. Änderung des rechtskräftigen B-Plans, findet man nicht in den im Internet eingestellten Unterlagen, obwohl sich textliche Festsetzungen auf einzelne Grundstücke beziehen. Nachvollziehbar ist das nicht. Der auf dem Titelblatt der Begründung abgebildete unmaßstäbliche Plan ist nicht geeignet, das Planvorhaben nachzuvollziehen. Zumindest hätte der aktuelle B-Plan zur Information mit ausgelegt werden müssen, da auch einzelne Festsetzungen dieses Plans gestrichen werden, ohne zu erfahren, wie die „textliche Festsetzung 2.3 des Ursprungsbebauungsplans“ lautet. Was ist mit „Ursprungsbebauungsplan“ gemeint? Der derzeit rechtskräftige oder der vor der Teilneufassung und Erweiterung gültige? Der ganze Text strotzt vor sprachlicher Ungenauigkeit. Z.B. auch in der Begründung B-Plan, Pkt. 5.2: „Angrenzend an das Plangebiet werden im wirksamen Bebauungsplan öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Wald“ festgesetzt.“ Das Adverb `werden´ ist das Futur von sein. Entweder ist jetzt in dem rechtskräftigen B-Plan naturnaher Wald festgesetzt oder es soll in Zukunft ein solcher festgesetzt werden. Beides zusammen geht nicht.	Auch die Änderung des Bebauungsplans erfolgt textlich. Aus diesem Grunde wurde keine Planzeichnung vorgelegt. Die Abwägung zum Bebauungsplan erfolgt im Rahmen des parallel durchgeführten verbindlichen Bauleitplanverfahrens. Die nebenstehenden Feststellungen und Hinweise betreffen das Bebauungsplanverfahren. (s.o.)



Nr.	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
3	3. Da vorgesehen ist, neben dem reinen Wohnen auch Arbeitsbereiche und Werkstätten, einen Garten sowie ein Verwaltungsbereich zu schaffen, hätten hier auch die einzelnen Arbeitsbereiche und die Art der Werkstätten bewertet werden müssen. Einzelne Handwerksbetriebe sind zwar zulässig, aber ob eine Tischlerei direkt neben dem Wohnbereich verträglich ist, wird nicht mal ansatzweise bewertet. Die Frage, ob überhaupt der Status „allgemeines Wohngebiet“ für solch ein Vorhaben, geeignet ist, oder ob nicht besser bei der Größenordnung des Vorhabens ein Sondergebiet die rechtssichere Variante ist, wird nicht untersucht.	Die nebenstehenden Feststellungen und Hinweise betreffen das Bebauungsplanverfahren. (s.o.)
4	4. Die Begründungen und die Umweltberichte haben fachliche Mängel. Die Texte bestehen weitgehend aus Gesetzesziten und der permanenten Wiederholung, dass „im Änderungsbereich der 96. Änderung des F-Plans (...) im Rahmen des wirksamen F-Plans bereits ein Sondergebiet Ferien/Wohnen dargestellt“ wird und dieses nun mal eben in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden soll. Eine naturschutzfachliche Bestandserfassung auch der Umgebung, in die das Planvorhaben wirken könnte, fehlt. Die Bewertung des Planvorhabens auf die einzelnen Umweltfaktoren und daraus folgend die geplanten Maßnahmen zu den jeweiligen Faktoren werden kaum länger als in einem Vierzeiler abgewickelt.	Die nebenstehende Bewertung ist nicht zutreffend. Die Begründung zu einer Bauleitplanung kommt ohne Gesetzeszitate nicht aus, da das BauGB die Ermächtigungsgrundlage für Darstellungen im F-Plan darstellt, die ausgehend von der Gesetzesgrundlage herzuleiten sind. Auch das Naturschutzrecht, insbesondere der Artenschutz, kommt insbesondere auch zur Würdigung von Gesetzesnovellen und deren Erläuterung nicht ohne die Aufführung von Gesetzesziten aus. Wiederholungen sind nicht ganz auszuschließen. Der Geltungsbereich der 96. Änderung des F-Plans ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Ferien/Wohnen dargestellt. Außerdem wird es im Rahmen des rechtswirksamen B-Plans ebenfalls bereits als Sondergebiet Ferienwohnungen (SO FW) festgesetzt. Im Umweltbericht wird bereits erläutert, dass die Bestandsituation hinsichtlich der Eingriffsregelung aus den zulässigen Nutzungen abgeleitet wird und der Änderungsbereich bzw. das Plangebiet der verbindlichen Bauleitplanung Biotoptyp „Ferienhausgebiet (OEF) mit Sonstiger Grünanlage (PZ) mit Rasenflächen“ bewertet wird. An dieser Bewertung wird festgehalten. Eine Begehung des Änderungsbereiches hat am 06.04.2018 sowie im Rahmen der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß §44 BNatSchG und der FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung am 12.04.2018 stattgefunden.



Nr.	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
		Im Umweltbericht wird darauf hingewiesen, dass bezüglich des europäischen Artenschutzes, nicht wie bezüglich der Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren, von der Bestandssituation auszugehen ist. Dies ist erfolgt. Die Bewertung der Auswirkung auf die Umweltbelange findet somit angemessen statt.
5	5. Die Ausführungen zum RROP (Begründung FNP 5.3) sind falsch und unvollständig. Die Schraffur für die beiden Vorranggebiete reicht nicht bis an das Planänderungsgebiet heran, sondern die Schraffur ist zweifelsfrei innerhalb des abgegrenzten Bereichs. Das gilt auch für das Vorbehaltsgebiet Wald. Es wäre vor Eröffnung des Verfahrens eine Befreiung von den Festsetzungen der Raumordnung nötig gewesen. Das gilt auch für die Festsetzung für Hitzacker als Standort mit Schwerpunktaufgabe „Fremdenverkehr“. Die Aufgabe eines Feriengebiets dürfte dem Standort Hitzacker abträglich sein, zumal hier nun auch „Betriebsstätten“ eingerichtet werden sollen. Dazu fehlen konkrete Aussagen.	Aus der Abbildung 1 in der Begründung ist ersichtlich, dass die Ausführungen zutreffend sind. Die in den Änderungsbereich hineinreichenden Schraffuren betreffen die Vorbehaltsgebiete für Erholung sowie ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, wie in Kapitel 5.3.1 zutreffend dargelegt. Hierauf wurde im Entwurf der Begründung bereits eingegangen. In der Begründung wird auch bereits erläutert, dass die besondere Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ von der Änderung nicht nachteilig betroffen ist. „Im Geltungsbereich der 96. Änderung des Flächennutzungsplans wird nur eine untergeordnete Teilfläche des bisherigen Kurgebietes in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Im überwiegenden Geltungsbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden weiterhin Sondergebiete Hotel/Wohnen dargestellt und an dem bisherigen Planungsziel festgehalten, die Kurfunktion zu stärken. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die 96. Änderung des Flächennutzungsplans den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zum Fremdenverkehr entspricht und von ihr keine nachteiligen Auswirkungen auf diese Zielstellungen ausgehen.“ Ein Ausnahmeantrag oder eine Befreiung von den Zielen der Raumordnung ist somit nicht erforderlich, da die Planung nicht im Widerspruch zu diesen steht. Dies hat im Übrigen auch die für diese Fragestellung zuständige Raumordnungsbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg nicht gefordert.



Nr.	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
	Die Abstände zu Waldbereichen wären auch im Sinne der Raumordnung zu bewerten. Der Bestandsschutz gilt nur für die aktuelle Bebauung. d.h. das Sondergebiet. Für künftige Planungen gelten die Vorgaben RROP uneingeschränkt.	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erw. 1. Änderung, der parallel zur 96. Änderung aufgestellt wird, sind auf Basis des wirksamen Bebauungsplans aus dem Jahre 2003 bereits durch dessen Vorgängerplan aus dem Jahr 1979 seit Jahrzehnten bauliche Nutzungen zulässig. Der nun dargestellten Wohnbaufläche kommt hinsichtlich des einzuhaltenden Waldabstandes Bestandsschutz zu.
6	6. Wie und ob sich die Errichtung und der Betrieb von 18 m hohen Gebäuden in das Stadt- und Landschaftsbild einfügen und welche Auswirkungen die Nutzungsintensivierung haben wird, lässt sich aus den Unterlagen nicht erkennen.	Die nebenstehenden Feststellungen und Hinweise betreffen das Bebauungsplanverfahren. (s.o.)
7	7. Die Bezeichnung „ÜNN“ ist seit 1992 nicht mehr gültig. Der richtige Bezug wäre „Normalhöhennull (NHN)“.	Die Bezeichnung wird korrigiert.
8	8. Warum keine Biotoptypenkartierung für das Plangebiet sowie die Umgebung vorgelegt wird, erklärt sich aus den vorgelegten Unterlagen nicht. Stattdessen gibt es Mutmaßungen (!) über vorhandene Biotope: „Es kann folglich davon ausgegangen werden, dass im Änderungsbereich der Biototyp Ferienhausgebiet (OEF) mit Sonstiger Grünanlage (PZ) mit Rasenflächen und ggf. Gehölz- sowie Einzelbaumanpflanzungen anzutreffen ist“ (Begründung FNP Pkt. 6.2.7). Naturschutzfachlich ist das Nonsens. Eine FNP- oder B-Plan-Änderung ist kein heiteres Biotoptypenraten!	Die Biotopbewertung anhand der zulässigen Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung stellt keine Mutmaßung dar, sondern die Rechtsauffassung des BauGB. Bezüglich des europäischen Artenschutzes wird die Bestandsituation herangezogen, wie die Rechtsauffassung des BNatSchG im Verhältnis zum BauGB fordert.
9	9. Es ist in weiten Teilen nicht nachzuvollziehen, welche Aussagen sich auf den rechtskräftigen B-Plan beziehen und welche auf die Änderung des bestehenden Plans. Beispiel: „Der Bebauungsplan ermöglicht die Bebauung der bisher als Sondergebiet Ferienwohnungen (SO FW) festgesetzten, etwa 1,25 ha großen Teilfläche. Bei einer Gesamtfläche des Sondergebietes von 1,25 ha und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 ist die Überbauung und Versiegelung von 3.750 m ² zulässig, zuzüglich 1.875 m ² für die Grundflächen von Gara-	Die nebenstehenden Feststellungen und Hinweise betreffen das Bebauungsplanverfahren. (s.o.)



Nr.	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
	gen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche" (saP S. 4). Beziehen sich diese Größenangaben auf das jetzige Sondergebiet und soll die GRZ von 0,3 für die geplante 1. Änderung gelten? Über die Geschossfläche wird nichts gesagt. Bei 18 m hohen Gebäuden ist das aber zwingend.	
10	10. Es gibt unzählige Behauptungen zu den verschiedenen Umweltbelangen, die weder argumentativ noch nach einem wissenschaftlichen Bewertungsverfahren belegt werden. Sich teilweise sogar widersprechen. Beispiele: - „Es kann davon ausgegangen werden, dass auch im Zuge der 96. Änderung das im Rahmen der 19. Änderung verfolgte Planungsziel der ehemaligen Samtgemeinde Hitzacker (Elbe) für das gesamte Kurgebiet weiterhin erreicht wird“ (Begründung FNP S. 16). Woraus resultiert diese Behauptung? - Auf S. 17 2. Absatz wird behauptet, dass „aufgrund des verhältnismäßig geringen Verkehrsaufkommens (...) jedoch nicht mit erheblichen Lärmbeeinträchtigungen und einer Überschreitung der Orientierungswerte zu rechnen“ sei. Auf der gleichen Seite wird dann aber dargestellt, es gäbe „voraussichtlich ein höheres Verkehrsaufkommen“. „Dies resultiert aus einer größeren Anzahl täglicher Fahrten von und zu den Wohn- bzw. Betriebsstätten, inklusive Lieferverkehr (Post, Paketdienste). Dieser Verkehr wirkt auf das Plangebiet selber sowie	Es werden keine Behauptungen aufgestellt, sondern ältere Planungsstände der Bauleitplanung ausgewertet. Zitierte Formulierungen wurden aus diesen Unterlagen übernommen. Die Aussage ist wie folgt hergeleitet wurde (Begründung 96. Änderung, Kapitel 5.3.1, S.15): „Im Geltungsbereich der 96. Änderung des Flächennutzungsplans wird nur eine untergeordnete Teilfläche des bisherigen Kurgebietes in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Im überwiegenden Geltungsbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden weiterhin Sondergebiete Hotel/Wohnen dargestellt und an dem bisherigen Planungsziel festgehalten, die Kurfunktion zu stärken. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die 96. Änderung des Flächennutzungsplans den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zum Fremdenverkehr entspricht und von ihr keine nachteiligen Auswirkungen auf diese Zielstellungen ausgehen.“ Ein Widerspruch ist nicht erkennbar. Es wird ausgesagt, dass zusätzliche Fahrten voraussichtlich stattfinden, diese aber nicht als erhebliche Steigerung gegenüber den bereits zulässigen potentiellen Verkehr zu bewerten sind. Bezüglich Verkehrslärm und Anlagenlärm sind verschiedenen Richtlinien heranzuziehen. Die auch den Änderungsbereich erschließende Straße führt durch die insgesamt östlich des Änderungsbereiches liegenden Gebiete. Die



Nr.	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
	auf die östlich angrenzenden Sondergebiete ein.“ Wieso nur auf die östliche Umgebung? Wird die TA Lärm nun eingehalten oder nicht? - „Es ist nicht davon auszugehen dass von der Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Sondergebiet Ferien/Wohnen in eine Wohnbaufläche erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft ausgehen“. Wieso soll das so sein? Es wurde doch weder eine Biotopkartierung durchgeführt, noch eine Landschaftsbildbewertung vorgenommen noch konnte auf einen Landschaftsplan oder Landschaftsrahmenplan zurückgegriffen werden. - und so weiter und so fort.	Verkehre entfalten folglich potentielle Auswirkungen auf diese Gebiete. Bezüglich der Verkehre ist nicht die TA Lärm, sondern die DIN 18005 heranzuziehen. Die TA Lärm ist auf anlagenbezogenen Lärm anzuwenden. In der Begründung zum F-Plan wird ausgeführt, dass in dem im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zulässigen Allgemeinen Wohngebiet auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind und dass die Eigenschaft „nicht störend“ im Rahmen der nachfolgenden Zulassungsverfahren für Vorhaben im Plangebiet nachzuweisen ist. Hierbei sind die Grenzwerte der TA Lärm einzuhalten. Nebstehend wird verkannt, dass auf der Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplans bereits aktuell in dem festgesetzten Sondergebiet Gebäudekomplexe mit Ferienwohnungen und 2 Vollgeschossen (inklusive Staffelgeschoss) bis zu 18 m Höhe genehmigt würden. Das Gelände zwischen diesen Gebäuden dürfte als Grünanlagen hergerichtet werden. Diese Zulässigkeit stellt hinsichtlich der 96. Änderung den anzunehmenden Bestand im Sinne der Eingriffsregelung dar, nicht die tatsächlich ausgeprägten Biotopstrukturen.
11	11. Die Eingriffsregelung wird nicht korrekt und nicht konsequent angewandt. § 1a Nr. 3 BauGB sieht im Satz 6 zwar die Einschränkung, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. „Im Fall der Überplanung eines nicht ausgenutzten Bebauungsplans hat die Gemeinde in eigener Verantwortung sowohl die Eingriffe, die im Fall der Verwirklichung auf den von der ursprünglichen Planung erfassten Grundstücken eingetreten wären, als auch die Eingriffe, die aufgrund des neuen Bebauungsplans eintreten, zu ermitteln und nach ihrer ökologischen Wertigkeit zu bewerten. Bei der Gegenüberstellung sind alle Grundstücke in den Blick zu nehmen, die von der alten und der neuen Planung erfasst sind“ (Kommentar Baugesetzbuch, JÄDE, DIRNBERGER, WEISS, 7. Aufl.).	Die nebenstehende Beurteilung ist nicht zutreffend, obwohl § 1a Nr. 3 BauGB zutreffend wiedergegeben wird (s.o.). Die nebenstehenden Bewertungen sind rechtlich nicht zutreffend (s.o. Hinweis auf rechtswirksamen B-Plan)



Nr.	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
	Die fehlende Eingriffsbewertung führt zur Nichtvollziehbarkeit des FNP bzw. B-Plans. Zur Eingriffsregelung generell: Zunächst wäre einmal das Vermeidungsverbot zu beachten. Dazu wären auch Alternativplanungen zu überlegen. Das ist hier nicht geschehen. Die Eingriffsregelung bezieht sich nicht nur auf die Bodenversiegelung. Die Flächennutzung, die Intensivierung der Nutzung, damit verbunden zusätzlicher Verkehr, CO2-Belastungen, das Landschaftsbild und alle anderen Umweltbelange sind ebenfalls Teil der Eingriffsregelung. Die bisherige Nutzung als Ferienwohngebiet ist gegenüber der Nutzung zum allgemeinen Wohnen deutlich extensiver und jahreszeitlich unterschiedlich. Bestimmte Betriebsstätten d.h. Gewerbebetriebe sind in einem WA zulässig in einem Sondergebiet Ferienwohnen nur ausnahmsweise. Darauf wird gar nicht eingegangen.	Ein Großteil der Auswirkungen der Planung resultiert aus der Inanspruchnahme der Fläche durch bauliche Anlagen, so auch die Auswirkungen auf Klima und Landschaftsbild. Da im Rahmen der parallel aufgestellten verbindlichen Bauleitplanung die Maße der baulichen Nutzung aber beibehalten werden, erfolgen diesbezüglich keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen. Die Auswirkungen der ausnahmsweise zusätzlich zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe werden in den Umweltbericht einbezogen. Auch die Auswirkungen potentieller zusätzlicher Verkehre und der Erholungsnutzung.
12	12. In der Begründung wird ausgeführt: „In den Bebauungsplanentwurf und den dazugehörigen Umweltbericht werden die folgenden Maßnahmen aufgenommen, um diese zu vermeiden und auszugleichen“. Wieso sollen denn diese Maßnahmen vermieden und ausgeglichen werden? Zudem ist festzuhalten, dass es 1. keinen Bebauungsplanentwurf gibt. Jedenfalls wurde er nicht ins Internet eingestellt. Und 2. handelt es sich dabei nicht um Ausgleichs- sondern Ersatzmaßnahmen.	Die nebenstehenden Feststellungen und Hinweise betreffen das Bebauungsplanverfahren. (s.o.)
13	13. Es fehlt der Hinweis, dass die Begründung mit dem Umweltbericht Bestandteil des B-Plans 1. Änderung ist bzw. des FNP.	Der Hinweis ist in dieser Form nicht erforderlich.



Nr.	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
14	14. Die Einwendung eines privaten Einwenders wird nicht erläutert bzw. berücksichtigt. Fazit: Die im Internet eingestellten Unterlagen reichen für eine Bewertung des Planvorhabens nicht aus. Der Hinweis der UNB, dass für die vorgelegte FNP-Änderung „eine Genehmigung so nicht in Aussicht gestellt werden kann“, hätte zu einer Nachbesserung und grundlegenden Überarbeitung der Unterlagen führen müssen. Das wurde aber nicht gemacht. Somit hätte die Samtgemeinde das Verfahren gar nicht eröffnen dürfen. Eine Befreiung von den Festsetzungen der Raumordnung hat ebenfalls nicht vorgelegen. Eine Eingriffsbewertung fehlt außerdem.	Die nebenstehende Anmerkung ist unverständlich. In die Abwägung wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange einbezogen sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden dabei berücksichtigt. Die nebenstehende Anmerkung ist nicht zutreffend. Der nebenstehende Hinweis der UNB existiert nicht. Der Landkreis Lüchow-Dannenberg hat in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Anfertigung einer FFH-Verträglichkeits- und einer artenschutzrechtlichen Prüfung gefordert. Zum Vorentwurf der 96. Änderung wurde formuliert: „Eine Beurteilung der Belange von Natur- und Landschaft ist nicht möglich, weil der Umweltbericht zu wenig naturschutzfachliche Informationen enthält. Der Umweltbericht beschränkt sich auf allgemeingültige Aussagen zu Natur- und Landschaft. Er geht kaum auf die spezielle Situation im Plangebiet ein sondern verweist auf die parallel durchgeführte 1. Änderung des Bebauungsplans. Für eine naturschutzfachliche Stellungnahme enthält der Umweltbericht zu wenig gebietsbezogene Informationen, wie z.B. eine Biotoptypenkartierung und faunistische Bestandsaufnahmen.“ Die geforderten Unterlagen wurden inzwischen zum Entwurf des F-Plans vorgelegt und in die Umweltprüfung einbezogen. Sie waren Gegenstand der förmlichen Beteiligung. Der Landkreis Lüchow-Dannenberg führt nun in seiner Stellungnahme aus, dass die Eingriffsregelung, der Artenschutz und die FFH-Verträglichkeit abgearbeitet und die Ergebnisse in den Umweltbericht eingebracht wurden. Er gibt die Bewertung ab: „Die Belange des Arten-, Natur- und Landschaftsschutzes sind ausreichend berücksichtigt worden.“



Nr.	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
		Beschluss Die Stellungnahme wird gewürdigt und in die Abwägung gemäß 1 Abs. 7 BauGB einbezogen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise, welche die verbindliche Bauleitplanung betreffen, werden im Rahmen des Parallelverfahrens abgewogen. In der Begründung und im Umweltbericht der 96. Änderung wird die Bezeichnung „ÜNN“ korrigiert in „NHN“. Die Begründung wird außerdem bezüglich der Verkehrsauswirkungen gemäß Abwägung ergänzt. Die Planung wird darüber hinaus nicht geändert.

