

Stand: 22.08.2018

Stadt Hitzacker (Elbe)

Sitzung des BA/ VA/ Rates am

Zu Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Kurgebiet und Feriendorf TN und Erw. 1. Änderung

- 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**
- c) **Satzungsbeschluss**

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

Aus anliegender Liste ist ersichtlich, welche Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt wurden und wer eine Stellungnahme abgegeben hat.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme abgegeben	Stellungnahme ohne Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
Landkreis Lüchow-Dannenberg			31.07.2018
Samtgemeinde Lüchow			
Samtgemeinde Gartow			
Samtgemeinde Elbtalaue			
Polizeiinspektion Lüneburg/Lüchow-Dannenberg/Uelzen		02.07.2018	
Agentur für Arbeit Lüneburg - Uelzen			
Finanzamt Lüchow			
Deutsche Bahn AG			
Deutsche Telekom Uelzen			
EVE GmbH			
Avacon AG			15.06.2018
Wasserband Dannenberg-Hitzacker kAÖR			
Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg			20.06.2018
Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg			03.08.2018
Kreishandwerkerschaft Lüneburger Heide		20.06.2018	
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade		02.07.2018	



Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme abgegeben	Stellungnahme ohne Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
Landwirtschaftskammer Niedersachsen			
Niedersächsische Landesforsten Forstamt Göhrde			
Naturpark Elbhöhen- Wendland e. V.			
Biosphärenreservatsverwaltung			
NLWKN Niedersächsischer Landesbetrieb			
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege			
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - GB Lüneburg			
Landesamt für Geoinformation und Landvermessung		21.06.2018	
Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg (ArL)			
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)		25.07.2018	
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIADBw) Infra I 3			
Landkreis Lüneburg		06.07.2018	
Samtgemeinde Dahlenburg			
Stadt Bleckede			
Gemeinde Amt Neuhaus			
Samtgemeinde Rosche		29.06.2018	
Samtgemeinde Bevensen-Ebsdorf			
Stadt Dannenberg			
Stadt Hitzacker			
Gemeinde Damnatz			
Gemeinde Göhrde			
Gemeinde Gusborn			
Gemeinde Jameln			
Gemeinde Karwitz			
Gemeinde Langendorf			
Gemeinde Neu Darchau			
Gemeinde Zernien			
Naturschutzbund Deutschland			



Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme abgegeben	Stellungnahme ohne Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
Naturschutzbund Deutschland (NABU)			
BUND Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland			
BUND Deutschland			
Naturschutzverband Niedersachsen e.V			
Landesjägerschaft Niedersachsen e.V (LJN)			
Niedersächsischer Heimatbund e.V. (NHB)			
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW)			
Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz			
NaturFreunde Niedersachsen			
Bauernverband Nordostniedersachsen		03.08.2018	



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.
3	3. Begründung, Ziff. 5.4.5, Seite 21, vorletzter Absatz: Der Hinweis auf die textliche Festsetzung Nr. 4 ist zu streichen und Nr. 6 zu setzen.	Im Rahmen des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf TN und Erw. 1. Änderung wurde die textliche Festsetzung Nr. 4 aufgenommen, die wie folgt lautet: „Die textliche Festsetzung 6. „Erhaltung von Bäumen, Ausnahmen“ des Ursprungsbebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf – TN und Erweiterung gilt auch für das Allgemeine Wohngebiet (WA). An dem Hinweis auf die textliche Festsetzung wird festgehalten. Er wird redaktionell ergänzt.
4	4. In der Begründung wurden keine konkreten Angaben zur Löschwasserversorgung und zur verkehrlichen Erschließung (Zufahrt Rettungsdienst und Feuerwehr) gemacht. Im Hinblick auf die Löschwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass der „Grundschutz“ von der	Die erforderliche Löschwasserversorgung (Grundschutz nach AB 405 DVGW) wird über das Trinkwasser-Leitungsnetz von der Stadt Hitzacker (Elbe) in Absprache mit dem Wasserverband Dannenberg-Hitzacker sichergestellt.



Nr.	Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
	<p>Gemeinde noch sicherzustellen ist. Spätestens im Baugenehmigungsverfahren sind hierzu und zu den erforderlichen Bewegungsflächen für die Feuerwehr vom Antragsteller Angaben zu machen.</p>	<p>Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits durch den nach Süden in das Plangebiet hineinführenden Stich der Professor-Wohltmann-Straße gesichert. Diese Verkehrsanlage mit angemessenen Wendemöglichkeiten erschließt auch bereits ein im Süden des Plangebietes bestehendes Terrassenhaus.</p> <p>Der weitere Ausbau privater Verkehrsfläche zur verkehrlichen Erschließung westlich gelegener Teilflächen des Plangebietes ist möglich. Dabei sind die Anforderungen an die erforderliche Ausbaubreite für Rettungsdienst und Feuerwehr zu berücksichtigen.</p>
5	<p>5. 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 Bebauungsplan / im Umweltbericht weiterhin eine aktuelle Biotoptypenkartierung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine aktuelle Biotoptypenkartierung wird eingefügt. Es wird jedoch weiterhin an der Rechtsauffassung festgehalten, dass die zulässigen Nutzungen auf Basis des wirksamen B-Plans hinsichtlich der Abarbeitung der Eingriffsregelung als Bestandssituation heranzuziehen sind.</p>
6	<p>6. Das Waldgesetz wurde in der Begründung und im Umweltbericht außer Acht gelassen. Der § 8 NWaldLG wurde für den bisherigen Bebauungsplan nicht angewendet, so dass der bisherige Bebauungsplan die Waldumwandlungsgenehmigung nicht ersetzen kann. Die Abarbeitung des § 8 NWaldLG muss daher jetzt, bei der B-Plan-Änderung erfolgen. Genau wie beim Artenschutz ist auch im Waldrecht die tatsächlich gegebene Situation zu betrachten. Wann eine Fläche Wald ist, ist im § 2 NWaldLG definiert. Der planungsrechtliche Status der Fläche ist dabei unerheblich.</p>	<p>Die Waldbelange werden in die Abwägung sowie die Umweltprüfung einbezogen.</p> <p>Sie werden ausführlich abgearbeitet, um § 8 Abs. 2 Nr. 1 NWaldLG gerecht zu werden und eine angemessene Ersatzaufforstung zu planen.</p> <p>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 ermittelt. Sie wird als Basis der Bewertung des Waldbestandes zur Ermittlung der Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktionen gem. NWaldLG herangezogen. Gemäß Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde am 10.08.2018 wird in den Bebauungsplan Kurgebiet und Feriendorf TN und Erw. 1. Änderung eine textliche Festsetzung aufgenommen, die besagt, dass die für die Waldumwandlung gesetzlich</p>



Nr.	Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
		<p>geforderten Waldersatzmaßnahmen bzw. Walderhaltungsabgaben nicht vollständig mit Inkrafttreten des Bebauungsplans umzusetzen ist, sondern flurstücksgenau mit Beantragung bzw. Erteilung einer Baugenehmigung für das jeweilige Baugrundstück. Die Ersatzaufforstung bzw. die Walderhaltungsabgabe ist für die Gesamtgröße des jeweiligen Baugrundstücks zu leisten.</p>
7	<p>7. Ich rege an, in der textlichen Festsetzung Nr. 5.3 einen Hinweis auf das Kapitel 6.6, Seite 45 des Umweltberichts einzufügen, wo die fachgerechte Anbringung von Fledermauskästen beschrieben wird.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
8	<p>8. In der textlichen Festsetzung 5.4 sollte im 2. Satz vor der Auflistung der Vermeidungsmaßnahmen „z.B.“ eingefügt werden, da die Auflistung nicht abschließend ist: „Als angemessene Ausführung gilt z.B. die Ausstattung von Straßenabläufen mit (...)“.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
9	<p>9. In der textlichen Festsetzung Nr. 5.5 sollte es „Außenleuchten“ heißen.</p>	<p>Die Korrektur wird vorgenommen.</p>
10	<p>10. Aufgabe der Begründung ist es u a., die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Belange darzulegen. Dazu gehört auch die plangemäße Erschließung i.S. § 30 (engerer Erschließungsbegriff) als zentraler Punkt der Planung.</p> <p>Unter Ziff. 5.6 der Begründung wird angegeben, dass das Plangebiet durch die Anlagen der zentralen Ver- und Entsorgungsträger vollständig erschlossen ist.</p> <p>Unter Ziff. 5.4.4 wird dagegen behauptet, dass auf den Baugrundstücken die Grundstückseigentümer in der Regel zur Versickerung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers verpflichtet sind und dass das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser über die bestehende Regenwasserleitung abgeführt wird. Damit ist die plangemäße Erschließung hinsichtlich der Abwasserbeseitigung unklar.</p>	<p>Die Feststellung ist zutreffend.</p> <p>Die Angaben in den Kapiteln 5.4.2 und 5.4.4 wurden aus der Begründung zum rechtswirksamen B-Plan übernommen. Auch die Angaben unter 5.4.4 stellen keine „Behauptungen“ dar. Sie sind aus Kapitel 3.5 der Begründung zum rechtswirksamen B-Plan übernommen. Diesbezüglich sind keine Änderungen der Planung vorgesehen.</p> <p>Die plangemäße Erschließung hinsichtlich der Abwasser (Niederschlagswasser-)beseitigung ist nicht unklar. Sie entspricht § 96 Abs. 3</p>



Nr.	Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
	<p>Denn das Niederschlagswasser ist gern. § 54 WHG Abwasser. Zunächst wäre festzustellen, ob das Oberflächenwasser der Straßen über ein zentrales kommunales Regenwassernetz oder über die Entwässerungseinrichtungen der Straße vom Straßenbaulastträger entsorgt wird. Ein kommunales Netz wird auch für das Niederschlagswasser der Baugrundstücke konzipiert sein. Ist der Grundstückseigentümer nach § 96 (3) Ziff. 1 NWG beseitigungspflichtig (nicht: versickerungspflichtig), muss er ein ca. 15-20-jähriges Regenereignis "händeln" können, wenn nicht, entsteht kommunale Entsorgungspflicht. Auch wenn der Grundwasserflurabstand groß ist, sagt dies nichts über die Versickerungsfähigkeit des Bodens aus, die angesichts der starken Hanglage des Plangebietes ggf. noch vor besondere Probleme gestellt ist.</p>	<p>des NWG. Gemäß Absatz 3 Nr. 1 sind anstelle der Gemeinden die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Abwassers verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Der Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage wird im Plangebiet nicht vorgeschrieben. Die Stadt Hitzacker verpflichtet im Rahmen des rechtswirksamen B-Plans die Grundstückseigentümer, in der Regel zur Versickerung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken.</p> <p>An dieser Vorgabe wird im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans festgehalten. Dafür sind entsprechende Rückhalteanlagen vorzuhalten, die der Topographie des Plangebietes Rechnung tragen.</p> <p>Gemäß Auskunft des Wasserverbandes Dannenberg-Hitzacker vom 06.08.2018 wird das Regenwasser der Straßenflächen im Plangebiet im zentralen Regenwasserkanal abgeleitet. Nach Information des Wasserverbandes erfolgt die Kanalisation im Trennverfahren (Schmutzkanal und Regenwasserkanal).</p> <p>Das wirtschaftliche Eigentum am Regenwasserkanal, vor allem die hieraus resultierenden Verbindlichkeiten, wurde in der Stadt Hitzacker seinerzeit an den WV Dannenberg-Hitzacker übertragen.</p>
11	<p>11. Wenn Werkstätten etc. errichtet werden sollen, wie angegeben, dann fällt ggf. auch auf Freiflächen schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser an. Zur Schmutzwasserbeseitigung fehlt die Angabe, ob im Bereich des Plangebietes eine Trenn- oder Mischkanalisation vorhanden ist, da in Hitzacker m.W. nicht überall eine Trennkanalisation verwirklicht ist.</p>	<p>Im Plangebiet besteht bereits eine Trennkanalisation (s.o. Auskunft des Wasserverbandes). Schmutzwasser kann somit getrennt beseitigt werden.</p> <p>Die Entsorgung von Schmutzwasser ist im Rahmen der nachfolgenden Zulassungsverfahren fachgerecht vorzusehen.</p>



Nr.	Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
		<p>Beschluss</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In den Kapiteln 5.3.1 und 6.1.4 werden die Bezüge auf das nicht mehr gültige LROP gestrichen. 2. In der Begründung werden Maßnahmen benannt, die dem Klimaschutz dienen. 3. Der Hinweis auf die textliche Festsetzung 3 beibehalten und redaktionell ergänzt. 4. Die Begründung wird zur verkehrlichen Erschließung und zur Löschwasserversorgung gemäß der Abwägung ergänzt. 5. In den Umweltbericht wird auch eine aktuelle Biotoptypenkartierung aufgenommen – als Grundlage für die Ermittlung des erforderlichen Waldersatzes. 6. Die Waldbelange werden gemäß der Abwägung in Begründung und Umweltbericht berücksichtigt. Es wird eine textliche Festsetzung zur Zuordnung des gesetzlich erforderlichen Waldersatzes zu den Baugrundstücken aufgenommen. 7. In der textlichen Festsetzung Nr. 5.3 wird einen Hinweis auf das Kapitel 6.6, Seite 45 des Umweltberichts eingefügt. 8. In der textlichen Festsetzung 5.4 wird in 2. Satz vor der Auflistung der Vermeidungsmaßnahmen „z.B.“ eingefügt. 9. In der textlichen Festsetzung Nr. 5.5 wird „Außenleuchten“ ergänzt. 10. Die Begründung wird gem. der Abwägung zur Abwasserentsorgung (Oberflächenentwässerung) ergänzt.



Nr.	Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
11 Avacon Netz GmbH, 15.06.2018		
12	<p>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.</p> <p>Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von zirka 10 Tagen zu berücksichtigen.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Dieses Schriftstück wurde maschinell erstellt und trägt keine Unterschrift.</p>	<p>Abwägung</p> <p>Auf telefonische Nachfrage wurde mitgeteilt, dass die Gas- und Stromverteilungsanlagen von der EVE/Wasserverband Dannenberg-Hitzacker betrieben werden. Diese hat während der Beteiligungsfrist keine Stellungnahme abgegeben. Auch Nachfrage wurde am 07.08.2018 mitgeteilt, dass im Plangebiet und angrenzend Gas- und Stromversorgungsanlagen vorhanden sind.</p>
		<p>Beschluss</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Avacon Netz GmbH im Plangebiet keine Gas- und Stromverteilungsanlagen betreibt, jedoch die EVE.</p>
13 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg, 20.06.2018		
13	<p>gegen die oben genannten Änderungen bestehen aufgrund der von mir zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken.</p> <p>Als Immissionsschutzbehörde betreibe ich keine eigenen Planungen.</p> <p>Ich bitte um Übersendung je einer Ausfertigung des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Flächennutzungsplanes.</p>	<p>Abwägung und Beschluss</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass bezüglich des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.</p> <p>Eine Ausfertigung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird übersandt.</p>



Nr.	Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
14 IHK Lüneburg-Wolfsburg, 03.08.2018		
14	<p>vielen Dank für Ihre Schreiben vom 20.06.2018, mit dem Sie der IHK Lüneburg-Wolfsburg Gelegenheit geben, zur o.g. Planung Stellung zu nehmen.</p> <p>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 das Verkehrsaufkommen im Gebiet um den Kurpark in der Vergangenheit durch die Ansiedlung neuer Nutzungen (z.B. des Altenwohnheimes) bereits erheblich zugenommen hat.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass zur Vermeidung zusätzlicher Belastungen für die ansässigen sensiblen Nutzungen der unter</p> <p>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.</p>	<p>Abwägung</p> <p>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 Plangebiet 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.</p> <p>Gemäß der DIN 18005 ist der Schutzanspruch für die Sondergebiete, durch welche auch die das Plangebiet erschließenden Straßen führen, für Wochenend- und Ferienhausgebiete anzusetzen.</p> <p>Angrenzend an das Plangebiet werden keine Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ festgesetzt. Die angrenzenden Sondergebiete weisen die Zweckbestimmungen „Hotel/ Sport“ 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 Speisewirtschaften 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 Plangebietes hinausgehen, weisen bereits ein entsprechend resultierendes Verkehrsaufkommen auf, welches durch die vorliegende Planung nur unerheblich erhöht wird.</p> <p>Ein Schallgutachten wird nicht als erforderlich erachtet.</p> <p>Im Kapitel 5.4.2 der Begründung wird bereits ausgeführt: „Das Plangebiet wird bereits durch die Anbindung an die Professor-Wohltmann-Straße verkehrlich erschlossen“ sowie weiter: „Die Erreichbarkeit der Grundstücke ist über die im Plangebiet bestehende Stichstraße mit</p>



Nr.	Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
	<p>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.</p> <p>Wir bitten Sie, uns über die Abwägung dieser Stellungnahme schriftlich zu informieren.</p>	<p>angemessener Wendemöglichkeit gesichert. Der weitere Ausbau privater Verkehrsfläche zur verkehrlichen Erschließung westlich gelegener Teilflächen des Plangebietes ist möglich."</p> <p>Dieser Hinweis bezieht sich darauf, dass die im Plangebiet bisher nicht baulich in Anspruch genommenen Flächen westlich der erschließenden Stichstraße liegen. Dabei ist nicht die Rede von einer Erschließung aus westlicher Richtung, sondern die zu erschließenden Flächen liegen westlich der vorhandenen Erschließungsstraße.</p> <p>Eine Erschließung aus westlicher Richtung</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 74) führen. <p>Außerdem ist davon auszugehen, dass die Kreisstraßenverwaltung einer weiteren Anbindung an die K 36 außerorts nicht zustimmt.</p> <p>Von „internen Verkehren“ des Weidenhofes kann zudem überhaupt nicht die Rede sein. Zwischen dem Plangebiet und dem bisherigen Standort des Weidenhofes bestehen lediglich Fußwegeverbindungen, deren Ausbau nicht geplant ist und aufgrund der erheblichen potentiellen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege mit Durchquerung des FFH-Gebietes 74 nicht angestrebt wird.</p>
		<p>Beschluss</p> <p>Die Begründung wird gemäß der Abwägung zur verkehrlichen Erschließung und zu Auswirkungen durch den Verkehr ergänzt.</p>



Nr.	Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
20 Biosphärenreservatsverwaltung Niedersächsische Elbtalau, 01.08.2018		
15	<p>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 Elbtalau (BRV) nehme ich zu den vorgelegten Unterlagen wie folgt Stellung:</p> <p>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 Mittelalbe“ beträgt ebenfalls ca. 160 m. Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des FFH-Gebiets 074 „Elbeniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht“.</p> <p>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.</p> <p>Die Belange der BRV werden von dem o.g. Vorhaben voraussichtlich nicht beeinträchtigt.</p>	<p>Abwägung und Beschluss</p> <p>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.</p>



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	<p>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.</p>	<p>Abwägung</p> <p>Der nebenstehende Hinweis betrifft nicht das Verfahren des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf TN und Erw. 1. Änderung.</p>
2	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt textlich. Aus diesem Grunde wurde keine Planzeichnung vorgelegt. Daran wird festgehalten. Zur besseren Nachvollziehbarkeit des Geltungsbereiches der textlichen Festsetzung 3. das Flurstück 1/78, Flur 12, Gemarkung Hitzacker betreffend, wird ein Lageplan in die Begründung eingefügt.</p> <p>Der rechtswirksame B-Plan „Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung und Erweiterung“ steht bei der Stad Hitzacker zur Verfügung sowie auch über den „Online-Navigator“ des Internetportals des Landkreises Lüchow-Dannenberg bzw. der SG Elbtalaue.</p> <p>Als Ursprungsbebauungsplan wird der rechtswirksame B-Plan bezeichnet.</p> <p>In der Begründung wird ein mögliches Höchstmaß an sprachlicher Genauigkeit angestrebt.</p> <p>Das <u>Verb</u>, nicht das <u>Adverb</u> „werden“ steht in einem Passivsatz. Werden bezeichnet in diesem Zusammenhang nicht das Futur.</p> <p>Die „naturnahen Waldflächen“ setzen sich nicht selber fest, sondern sie werden festgesetzt (Passiv) und zwar im wirksamen Bebauungsplan. Das ist der Bebauungsplan der aktuell wirksam ist.</p>



Nr.	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
3	<p>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.</p>	<p>Die nebenstehende Feststellung ist nicht zutreffend. Im Rahmen der Bauleitplanung und im Umweltbericht sind die Auswirkungen der gem. BauNVO zulässigen Nutzungen zu bewerten. Dies ist erfolgt. Einzelne Arten von Werkstätten sind nicht zu bewerten. Es liegt kein vorhabenbezogener B-Plan vor.</p> <p>Zu berücksichtigen ist, dass gem. § 4 BauNVO nur „nicht störende Handwerksbetriebe“ zulässig sind und „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ nur als Ausnahmen.</p> <p>Eine Tischlerei kann ggf. nicht zu den „nicht störenden Handwerksbetrieben“ gerechnet werden, die im Allgemeinen Wohngebiet nur zugelassen werden können, wenn ihre Immissionseinwirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung nicht erheblich störend sind.</p> <p>In der Begründung wird bereits ausgeführt, dass dies im Rahmen der Zulassungsverfahren gem. TA Lärm zu beurteilen ist. Weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.</p>
4	<p>4. Die Begründungen und die Umweltberichte haben fachliche Mängel. Die Texte bestehen weitgehend aus Gesetzeszitaten 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.</p> <p>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.</p>	<p>Die nebenstehende Bewertung ist nicht zutreffend.</p> <p>Die Begründung zu einer Bauleitplanung kommt ohne Gesetzeszitate nicht aus, da das BauGB und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Ermächtigungsgrundlage für Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung darstellen. Auf sie muss dem entsprechend Bezug genommen werden.</p> <p>Auch das Naturschutzrecht, insbesondere der Artenschutz, kommt insbesondere auch zur Würdigung von Gesetzesnovellen und deren Erläuterung nicht ohne die Aufführung von Gesetzeszitaten aus. Wiederholungen sind nicht ganz auszuschließen.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahme des Landkreises Lüchow-Dannenberg wird nun im Rahmen der Berücksichtigung der Waldbelange gem. NWaldLG eine Biotoptypenbewertung aufgenommen. Es wird jedoch daran festgehalten, dass im Umweltbericht</p>



Nr.	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
		<p>die Bestandsituation hinsichtlich der Eingriffsregelung aus den zulässigen Nutzungen gemäß dem rechtswirksamen B-Plan abgeleitet wird. Dem Plangebiet wird demnach der Biotoptyp „Ferienhausgebiet (OEF) mit Sonstiger Grünanlage (PZ) mit Rasenflächen“ zugeordnet. Die Bewertung der Auswirkungen der Planung, der Umwandlung eines Sondergebietes Ferienwohnungen in ein Allgemeines Wohngebiet, wird im Umweltbericht auf 7 Seiten bereits ausführlich dargelegt (Kap. 6.3 und Unterkapitel). Von einem Vierzeiler kann nicht die Rede sein.</p>
5	<p>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. 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.</p>	<p>Aus der Abbildung 1 in der Begründung ist ersichtlich, dass die Ausführungen zutreffend sind. Die in das Plangebiet hineinreichenden Schraffuren betreffen das Vorbehaltsgebiet für Erholung sowie das Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, wie in Kapitel 5.3.1 zutreffend dargelegt wird. Hierauf wurde im Entwurf der Begründung bereits eingegangen.</p> <p>In der Begründung wird auch bereits erläutert, dass die besondere Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ von der Planung nicht nachteilig betroffen ist:</p> <p>„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung (Erw.) 1. Änderung wird nur eine untergeordnete Teilfläche des bisherigen Kurgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Im überwiegenden Geltungsbereich des rechtswirksamen B-Plans werden weiterhin Sondergebiete Sport/Hotel und Hotel/Wohnen dargestellt und an dem Planungsziel der Gemeinde festgehalten, die Kurfunktion zu stärken. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung (Erw.) 1. Änderung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zum Fremdenverkehr entspricht und von ihm keine nachteiligen Auswirkungen auf diese Zielstellungen ausgehen.“</p> <p>Ein Ausnahmeantrag oder eine Befreiung von den Zielen der Raumordnung ist somit nicht erforderlich, da die Planung nicht im Wider-</p>



Nr.	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
		spruch zu diesen steht. Dies hat im Übrigen auch die für diese Fragestellung zuständige Raumordnungsbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg nicht gefordert.
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.	Im Rahmen des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf TN und Erw. 1. Änderung werden die zulässigen Maße der baulichen Nutzung, so auch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen, nicht geändert. Gemäß der weiterhin zulässigen Höhenfestsetzung des bisher rechtswirksamen B-Plans wird die Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß der baulichen Nutzung mit 63 m ü NN (alte Formulierung im wirksamen B-Plan) festgesetzt. Im überwiegenden überbaubaren Bereich des Plangebietes sind somit Gebäude mit Höhen zwischen 10 bis 18 m zulässig. Die bereits gültige Höhenfestsetzung ist nicht als Auswirkung der Planung zu bewerten.
7	7. Die Bezeichnung „üNN“ ist seit 1992 nicht mehr gültig. Der richtige Bezug wäre „Normalhöhennull (NHN)“.	Die Bezeichnung ü NN wurde aus dem rechtswirksamen B-Plan übernommen. Sie 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 Biotoptyp 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!	Eine Biotoptypenbewertung wurde vorgelegt. Sie erfolgt anhand der zulässigen Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung und stellt keine Mutmaßung dar, sondern die Rechtsauffassung des BauGB. An dieser Rechtsauffassung wird festgehalten. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahme des Landkreises Lüchow-Dannenberg wird zur Berücksichtigung der Waldbelange gem. NWaldLG nun auch die aktuelle Biotopausprägung in den Umweltbericht einbezogen.
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	



Nr.	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
	<p>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 m² zulässig, zuzüglich 1.875 m² für die Grundflächen von Garagen 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.</p>	<p>Das nebenstehende Zitat ist unvollständig und so in der Begründung zum Bebauungsplan Kurgebiet und Feriendorf TN und Erw. 1. Änderung nicht enthalten.</p> <p><u>An den Maßen der baulichen Nutzung wird im Rahmen des „Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf TN und Erw. 1. Änderung“ festgehalten.</u> Somit betrifft die festgesetzte GRZ sowohl den rechtswirksamen als auch den, diesen nun ändernden Bebauungsplan.</p> <p>Im rechtswirksamen Bebauungsplan wird bereits keine Geschossflächenzahl festgesetzt. Dies ist nicht erforderlich und geschieht auch im Rahmen der 1. Änderung nicht.</p>
10	<p>10. Es gibt unzählige Behauptungen zu den verschiedenen Umweltbelangen, die weder argumentativ noch nach einem wissenschaftlichen Bewertungsverfahren belegt werden. Sich teilweise sogar widersprechen. Beispiele:</p> <p>- „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?</p> <p>- Auf S. 17 2. Absatz wird behauptet, dass „aufgrund des verhältnismäßig geringen Verkehrsaufkommens (...) jedoch nicht mit erheblichen Lärmbelastungen 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 auf die östlich angrenzenden Sondergebiete ein.“ Wieso nur auf die östliche Umgebung? Wird die TA Lärm nun eingehalten oder nicht?</p>	<p>Es werden keine Behauptungen aufgestellt, sondern ältere Stände der Bauleitplanung ausgewertet. Zitierte Formulierungen wurden aus diesen Unterlagen übernommen.</p> <p>Die Aussage betrifft die F-Planänderung, nicht den Bebauungsplan Kurgebiet und Feriendorf TN und Erw. 1. Änderung.</p> <p>Die Aussagen zum Immissionsschutz sind in der Begründung zur verbindlichen Bauleitplanung auf Seite 20 zu finden. Ein Widerspruch ist nicht erkennbar. Es wird ausgesagt, dass zusätzliche Fahrten voraussichtlich stattfinden, diese aber nicht als erhebliche Steigerung gegenüber den bereits zulässigen potentiellen Verkehren zu bewerten sind.</p> <p>Bezüglich Verkehrslärm und Anlagenlärm sind verschiedene Richtlinien heranzuziehen.</p> <p>Die auch das Plangebiet erschließende Straße führt durch die insgesamt östlich des Plangebietes liegenden Gebiete. Die Verkehre entfalten folglich potentielle Auswirkungen auf diese Gebiete. Bezüglich</p>



Nr.	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
	<p>- „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.</p> <p>- und so weiter und so fort.</p>	<p>der Verkehre ist nicht die TA Lärm, sondern die DIN 18005 heranzuziehen. Die TA Lärm ist auf anlagenbezogenen Lärm anzuwenden. In der Begründung zum B-Plan wird ausgeführt, dass in dem 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.</p> <p>Nebenstehend 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 den anzunehmenden Bestand im Sinne der Eingriffsregelung dar, nicht die tatsächlich ausgeprägten Biotopstrukturen.</p>
11	<p>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.).</p> <p>Die fehlende Eingriffsbewertung führt zur Nichtvollziehbarkeit des FNP bzw. B-Plans.</p>	<p>Die nebenstehende Beurteilung ist nicht zutreffend, obwohl § 1a Nr. 3 BauGB zutreffend wiedergegeben wird (s.o.).</p> <p>Die nebenstehenden Bewertungen sind rechtlich nicht zutreffend (s.o. Abwägung zu Nr. 4).</p> <p>Die nebenstehenden Bewertungen sind nicht zutreffend (s.o. Abwägung zu Nr. 4).</p>



Nr.	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
	<p>Zur Eingriffsregelung generell: Zunächst wäre einmal das Vermeidungsverbot zu beachten.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Ein Großteil der Auswirkungen der Planung resultiert aus der Inanspruchnahme der Fläche durch bauliche Anlagen, so auch die Auswirkungen auf Klima und Landschaftsbild. Da die Maße der baulichen Nutzung aber beibehalten werden (s.o.), erfolgen diesbezüglich keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen.</p> <p>Die Auswirkungen der ausnahmsweise zusätzlich zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe werden in den Umweltbericht einbezogen. Auch die Auswirkungen potentieller zusätzlicher Verkehre und der Erholungsnutzung.</p>
12	<p>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.</p> <p>Jedenfalls wurde er nicht ins Internet eingestellt. Und 2. handelt es sich dabei nicht um Ausgleichs- sondern Ersatzmaßnahmen.</p>	<p>Es ist nicht nachvollziehbar, wo der nebenstehend zitierte Satz vorkommt. Möglicher Weise ist er aus dem Zusammenhang gerissen und so nicht verständlich.</p> <p>Wie oben bereits erläutert, wurde der Bebauungsplan <u>textlich</u> geändert. Im Rahmen der Beteiligung wurde somit zwar keine Planzeichnung, aber sehr wohl ein B-Planentwurf vorgelegt.</p> <p>Im Rahmen des B-Planentwurfes in Kapitel 2 „Textliche Festsetzungen“ werden auch Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG festgesetzt (textliche Festsetzungen 5.1. bis 5.5).</p>
13	<p>13. Es fehlt der Hinweis, dass die Begründung mit dem Umweltbericht Bestandteil des B-Plans 1. Änderung ist bzw. des FNP.</p>	<p>Der Hinweis ist in dieser Form nicht erforderlich.</p>
14	<p>14. Die Einwendung eines privaten Einwenders wird nicht erläutert bzw. berücksichtigt.</p>	<p>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.</p>



Nr.	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
15	<p>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.</p>	<p>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 des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf TN und Erw. 1. Änderung hat der Landkreis ausgeführt: „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.“</p> <p>Die geforderten Unterlagen wurden inzwischen zum Entwurf des B-Plans vorgelegt und in die Umweltprüfung einbezogen. Sie waren Gegenstand der förmlichen Beteiligung.</p> <p>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.“</p>



Nr.	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
		<p>Beschluss</p> <p>Die Stellungnahme wird gewürdigt und in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einbezogen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise, welche die vorbereitende Bauleitplanung betreffen, werden im Rahmen des Parallelverfahrens abgewogen.</p> <p>Zur besseren Nachvollziehbarkeit des Geltungsbereiches der textlichen Festsetzung 3 wird ein Lageplan (Liegenschaftskarte) in die Begründung eingefügt.</p> <p>In der Begründung und im Umweltbericht des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf TN und Erw. 1. Änderung wird die Bezeichnung „ÜNN“ korrigiert in „NHN“.</p> <p>Die Begründung wird außerdem bezüglich der Verkehrsauswirkungen gemäß Abwägung ergänzt.</p> <p>Die Planung wird darüber hinaus nicht geändert.</p>
Bürger 2, 03.08.2018		
16	<p>wie ich erfahren habe, soll es eine Neuordnung des Bebauungsplans „Kurgebiet Hitzacker“ geben.</p> <p>Nach meinen Informationen soll die Erschließung des neuen Gebietes über die Prof.-Borchling-Str. erfolgen.</p> <p>Gegen diese Planungen möchte ich meine Bedenken anmelden.</p> <p>Schon durch die jetzige verstärkte Nutzung dieser „Sackgasse“ durch die Seniorenwohnanlage und das neu entstandene Altenpflegeheim</p>	<p>Abwägung</p> <p>Es wird keine „Neuordnung des Bebauungsplans Kurgebiet Hitzacker“ geplant, sondern lediglich die Änderung einer Teilfläche des Geltungsbereiches des B-Plans Kurgebiet und Feriendorf TN und Erw., des bisherigen Sondergebietes Ferienwohnungen (SO FW).</p> <p>Das Plangebiet wird nach wie vor über die Prof.-Borchling-Straße erschlossen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Planung Bedenken geäußert werden.</p> <p>Zu berücksichtigen ist, dass die Erschließung des Plangebietes über die Prof.-Borchling-Straße bereits der Bestandsituation entspricht. Es ist</p>



Nr.	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
	<p>gibt es eine starke Lärmemission durch den anfallenden Straßenverkehr. Blaulichtfahrzeuge fahren zu jeder Tages und Nachtzeit.</p> <p>Eine weitere Belastung durch neue Baustellen, Anlieferverkehr und anderes würde die Betreuung unseres Hotels erheblich erschweren. Mangels anderer Möglichkeiten versuchen wir Ruhe und Natur zu vermarkten. Straßenlärm würde uns weitere Kunden kosten.</p> <p>Ich bitte Sie, die Zufahrt über die Elbuferstraße zu gewährleisten. Auch aus ökologischer Sicht, wäre das die bessere Möglichkeit.</p>	<p>davon auszugehen, dass der Ausbauzustand der öffentlichen Straße dem bereits Rechnung trägt.</p> <p>Zu berücksichtigen ist außerdem, dass im Plangebiet bereits zulässige Verkehre, verbunden mit der Nutzung des Gesamtgebietes als Ferienwohngebiet, zugrunde zu legen sind und nur der mit der Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ verbundene Verkehr die zusätzlichen Auswirkungen bewirkt. Bis heute ist von dem bereits zulässigen Nutzungsumfang gemäß wirksamem Bebauungsplan nur ein Terrassenhaus errichtet worden.</p> <p>Angrenzend an das Plangebiet werden keine Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ festgesetzt. Die angrenzenden Sondergebiete weisen die Zweckbestimmungen „Hotel/ Sport“ 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 Speisewirtschaften 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 Plangebietes hinausgehen, weisen bereits ein entsprechendes Verkehrsaufkommen auf. Dieses wird durch die Planung nur unerheblich erhöht.</p> <p>Eine Erschließung aus westlicher Richtung</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 74) führen. <p>Außerdem ist davon auszugehen, dass die Kreisstraßenverwaltung einer weiteren Anbindung an die K 36 außerorts nicht zustimmt.</p>



Nr.	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
	Bitte halten Sie mich über den Fortgang der Planungen auf dem Laufenden.	Das Abwägungsergebnis wird dem Stellungnehmenden gem. § 3 Abs.2 BauGB mitgeteilt.
		Beschluss Die Stellungnahme wird gewürdigt und in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einbezogen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird außerdem bezüglich der Verkehrsauswirkungen gemäß Abwägung ergänzt. Die Planung wird darüber hinaus nicht geändert.

