Seite 1	Stadt Hitzacker	**BEBAUUNGSPLAN HITZACKER-SÜD** M.Ö. BAUVORSCHRIFT **- 2. ÄNDERUNG UND TEILAUFHEBUNG** Stellungnahmen aufgrund der **erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 13 (2) Nr. 2 Alt. 1 BauGB und Nr. 3 Alt. 2 i.V.m. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 09.08. - 07.09.2018**

Landkreis Lüchow-Dannenberg, 03.09.2018		**ABWÄGUNG / BESCHLUSSVORSCHLAG**	**Veranl.**
1. Innerhalb der nachrichtlichen Übernahme der textlichen Festsetzungen ist unter Ziff. 6, Gehölz 2 eine textliche Festsetzung zur Zulässigkeit der Errichtung eines Walls als textliche Festsetzung der 2. Änderung getroffen worden. Diese „Vermischung“ von nachrichtlicher Übernahme und Neufestsetzung ist zu vermeiden. Es sollte daher eine separate textliche Festsetzung zur 2. Änderung erfolgen. Gleichzeitig rege ich zur Bestimmtheit der Festsetzung eine Höhenbegrenzung an.	.zu 1.	Der Anregung wird teilweise entsprochen, Es wird eine gesonderte textliche Festsetzung ohne Angabe einer Höhenbegrenzung eingefügt. Die Höhe eines möglichen Lärmschutzwalls wird in einem eventuellen Baugenehmigungsverfahren unter Prüfung aller abzuwägenden Parameter näher zu bestimmen sein.	Plan .
2. Die Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung beschreibt, dass aufgrund fehlender Quartiermöglichkeiten keine Fledermausarten im Gebiet zu erwarten sind. Ebenfalls beschreibt die Analyse, dass generell nur bodenbrütende Vögel zu erwarten wären, diese aber aufgrund fehlender bzw im Falle der Feldlerche vorhandener Strukturen nicht als Brutvögel zu erwarten sind. Darüber hinaus wurden bei einer Begehung der Flächen keine Brutvogelvorkommen festgestellt. Es sind somit keine Vorhaben bedingten Beeinträchtigungen, die z.B. artenschutzrechtliche Verbote auslösen könnten, zu erwarten.	Zu 2.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen	keine
3. Da ein Wall als technische Anlage und offiziell nicht als Kompensationsfläche zu sehen ist, ist auf jeden Fall sicherzustellen, dass die Kompensationsleistung durch einen Wall nicht beeinträchtigt wird. Die textliche Festsetzung im Bebauungsplan zur möglichen Anlage eines Schutzwalls in Gehölz 2 ist daher um den in der Begründung stehenden Hinweis zu ergänzen, dass die Kompensationsleistung und –anpflanzung durch den Wall nicht beeinträchtigt werden darf. Der Wall sollte dazu höchstens eine Breite von bis zu 2,50 m und eine Höhe von bis zu 1 m haben, sodass nur eine Reihe der 5-reihigen Pflanzung direkt auf dem Wall angelegt werden muss. Hier sollten nur Sträucher oder trockenheitstolerante Gehölze der Pflanzliste gepflanzt werden. Der Wall ist vor der Pflanzung der Kompensationsmaßnahmen anzulegen und nicht im Nachhinein nachzurüsten.	Zu 3.	Der Anregung wird teilweise entsprochen. Die gesonderte textliche Festsetzung zur Zulässigkeit der Errichtung eines Walls wird um den Hinweis ergänzt, dass die Kompensationsleistung und -anpflanzung durch den Wall nicht beeinträchtigt werden darf.	Plan
. 4. In der Begründung wird nicht auf das RROP 2004 des Landkreises Bezug genommen, eine entsprechende Darstellung ist zu ergänzen.	Zu 4.	Der Anregung wird insofern gefolgt, als in der Begründung ein Bezug zum RROP aufgenommen wird.	Begr.

Bauernverband, 04.09.2018		**Abwägung/ Beschlussvorschlag**	**Veranl.**
herzlichen Dank für die Berücksichtigung unseres Verbandes bei der Beteiligung des unten beschriebenen Verfahrens. Zur Änderung und Teilaufhebung erlauben wir uns folgenden Hinweis: Für die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen ist es dringend erforderlich den angrenzenden Wirtschaftsweg (siehe rot markierten Weg im Anhang) auch in Zukunft zu erhalten. Durch diesen Weg ist es für die wirtschaftenden Betriebe möglich die Durchfahrt des östlich gelegenen Wohngebietes größtenteils zu vermeiden und daher sollte es auch im Interesse der Hauseigentümer und der Stadt Hitzacker sein.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Der in der Anlage markierte sogenannte Mastenweg bleibt von der Planung weitgehend unberührt. Er wird von der Änderung nur im nördlichen Bereich erfasst, um die nordwestliche Anbindung des Mischgebietes zu sichern.	keine

LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 31.07.2018	**Abwägung/ Beschlussvorschlag**	**Veranl.**
Sehr geehrte Damen und Herren, die nachfolgend zu o.g. Vorhaben aufgeführten Stellungnahmen der Fachbereiche sind ebenfalls gültig für die erneute Beteiligung aufgrund einer Änderung der Planunterlagen „Be-bauungsplan Hitzacker Süd m.ö.B. – 2. Änderung und Teilaufhebung; Stadt Hitzacker (Elbe)“ vom 07.08.2018. Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Untergrund des Planungsgebietes liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe (> 500m), dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefahr verzichtet wer-den. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und natio-nalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen	
Aus Sicht des Fachbereiches **Bergaufsicht Hannover** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stel-lung genommen: Den Planungsbereich durchqueren möglicherweise Erdgashochdruckleitungen der Avacon AG Schöninger Str. 2-3 38350 Helmstedt Erdgashochdruckleitungen dürfen nicht überbaut werden und es ist ein Schutzstreifen zu beachten, welcher zugänglich sein muss. Bitte beteiligen Sie das o.g. Unternehmen am Verfahren. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	Die Avacon AG, Helmstedt wurde beteiligt, hat aber keine Stellungnahme abgegeben. Die Avacon Netz GmbH, Salzgitter hat eine Stellungnahme (15.08.2018) hinsichtlich ihrer am Gebietsrand vorhandenen Fernmeldeleitung abgegeben.	

Nds. Landesamt für Denkmalpflege, 17.08.2018		**Abwägung/ Beschlussvorschlag**	**Veranl.**
im Bereich des Bebauungsplans Hitzacker Süd sind archäologische Bodenfunde nachgewiesen worden, die als archäologische Fundstelle FStNr. 139 geführt werden. Jeglichen Baumaßnahmen sind daher archäologische UNtersuchungen voranzustellen. Gespräche zwischen NLD, Bauherren und einer Grabungsfirma sind bereits erfolgt.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	keine

Telekom, 28.08.2018		**Abwägung/ Beschlussvorschlag**	**Veranl.**
zu unserem Telefonat in obiger Angelegenheit heute Morgen habe ich noch einmal Rücksprache mit einem Kollegen gehalten und kann Ihnen mitteilen, dass die Festsetzung eines Leitungsrechtes im Bebauungsplan für die Telekom in diesem Fall nicht zwingend erforderlich ist. Wichtig für die Nutzung der privaten Verkehrswege für unsere Telekommunikationslinien ist hier nur die vertragliche Einigung mit dem Eigentümer.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen	keine

Handwerkskammer, 13.08.2019	**Abwägung/ Beschlussvorschlag**	**Veranl.**
zur genannten Bauleitplanung ergeben sich Bedenken aus handwerklicher Sicht. Die Stadt Hitzacker plant die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) nach § 6 BauNVO in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet. Von der Planung sind die in der Handwerksrolle eingetragene WZT-Wendland-Zerspanungs-Technik GmbH am Rasenberg 2 und die IWM Industrie- und Werkzeugmontagen GmbH am Rasenberg 4 in 29456 Hitzacker betroffen. Weitere Gewerbebetriebe befinden sich in der Nähe des Plangebietes. Die ansässigen Betriebe stufen wir nach Systematik der BauNVO als wesentlich störend ein. Der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG ist aus unserer Sicht zu beachten. Für eine fachkundige Stellungnahme benötigen wir deshalb Angaben oder Ergebnisse aus einer schalltechnischen Prognose, die sich aktuell mit den Auswirkungen der vorhandenen Betriebe auf das Plangebiet beschäftigt. Von den Betrieben können erhebliche Schallemissionen ausgehen, die auf das geplante Mischgebiet einwirken. In einem Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ist das Wohnen grundsätzlich zulässig. Den Planunterlagen konnten wir jedoch keine näheren Hinweise zu schalltechnischen Untersuchungen entnehmen. Der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete fehlt. Unserer Auffassung nach stellt das Umwelt- und Gesundheitsziel „Schallschutz" mit Blick auf die Planungsziele und örtlichen Gegebenheiten einen wichtigen Untersuchungsbelang dar. Die Begründung und der Umweltbericht sollten dazu entsprechende Hinweise und Angaben enthalten. Außerdem können wir kein eindeutiges Mischgebietskonzept erkennen. Den Angaben aus der Begründung zufolge scheint der Geltungsbereich vielmehr für die Realisierung von Wohnbebauung in Frage zu kommen. Ein Etikettenschwindel ist allerdings nicht zulässig (vgl. VGH Bad.-Württ., Urt. v. 15.05.2013 - 8 S 313/11; OVG Rheinl.-Pfalz, Urt. v. 21.06.2017 - 8 C 10068/17.0VG). Bitte senden Sie uns Unterlagen zur schalltechnischen Prognose zu, damit wir eine bauleitplanerische und immissionsrechtliche Einschatzung abgeben können. Die schalltechnische Untersuchung sollte in enger Abstimmung mit den betroffenen Betrieben erfolgen, damit realistische Annahmen zu den Emissionsquellen und Einwirkzeiten getroffen werden können. Zur Erläuterung unserer Hinweise stehen wir gerne zur Verfugung. Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen Der Trennungsgrundsatz, wie er heute im § 50 BImSchG zum Ausdruck kommt, wurde dem Sinn und Ziel entsprechend bei der Aufstellung des Ursprungsplan berücksichtigt. .Der Immissionskonflikt wurde bei Aufstellung des Ursprungsplanes abschließend bewältigt. Die Nutzungsarten werden in der 2. Änderung und Teilaufhebung nicht verändert, sodass hier keine erneute Abwägung erforderlich ist. Die in der Stellungnahme angesprochene unmittelbare Nachbarschaft zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Mischgebiet besteht seit 1999 unverändert. Die Gewerbebetriebe hatten ca. 19 Jahre Zeit und Gelegenheit, sich den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen und alle jetzt befürchteten Konflikte zu vermeiden. Schallgutachten haben im Jahre 2017 ergeben, dass die Emissionen des eingeschränkten Gewerbegebietes die Nachtwerte für Mischgebiete derzeit überschreiten, obwohl die Stadt Hitzacker nach der Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplans erhebliche Mittel zur Nachrüstung der Lüfteranlage des unmittelbar benachbarten Betriebes aufgewendet hat. Hier wurden offenbar später Änderungen an der Lüfteranlage vorgenommen, ohne den Schutzanspruch des Mischgebietes zu berücksichtigen. Die Gewerbebetriebe unterliegen hier auch einer dynamischen Anpassungspflicht an den Stand der Technik, um Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und Beeinträchtigungen zu treffen. Die Betriebe müssen die Orientierungswerte 45/60dBA für Mischgebiete einhalten. Die Zulässigkeit der Nutzungen wird nicht geändert, zukünftige Bauvorhaben müssen sich an der festgesetzten zulässigen Nutzung (hier Mischgebiet) orientieren.	keine

IWM Hitzacker, 30.08.2018	**Abwägung/ Beschlussvorschlag**	**Veranl.**
Hiermit widersprechen wir fristgerecht der Änderung am Bebauungsplan "Hitzacker - Sud - 2. Änderung", Stand August 2018. Wir befurchten, dass diese Maßnahme unsere bisherigen Produktionsablaufe einschränken wird, und dass eine Weiterentwicklung und ein Ausbau des Fertigungsstandortes der IWM GmbH in Hitzacker mit zurzeit 89 Arbeitsplatzen, im Hinblick auf moderne Fertigungsverfahren, eingeschränkt, oder gar unmöglich gemacht wird. Weiterhin schließen wir uns der Stellungnahme der Handwerkskammer BS-LG-Stade, vom 13.08.2018, als unsere Interessenvertretung, an.	.Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Stellungnahme der Handwerkskammer: Der Trennungsgrundsatz, wie er heute im § 50 BImSchG zum Ausdruck kommt, wurde dem Sinn und Ziel entsprechend bei der Aufstellung des Ursprungsplan berücksichtigt. .Der Immissionskonflikt wurde bei Aufstellung des Ursprungsplanes abschließend bewältigt. Die Nutzungsarten werden in der 2. Änderung und Teilaufhebung nicht verändert, sodass hier keine erneute Abwägung erforderlich ist. Die in der Stellungnahme angesprochene unmittelbare Nachbarschaft zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Mischgebiet besteht seit 1999 unverändert. Die Gewerbebetriebe hatten ca. 19 Jahre Zeit und Gelegenheit, sich den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen und alle jetzt befürchteten Konflikte zu vermeiden. Schallgutachten haben im Jahre 2017 ergeben, dass die Emissionen des eingeschränkten Gewerbegebietes die Nachtwerte für Mischgebiete derzeit überschreiten, obwohl die Stadt Hitzacker nach der Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplans erhebliche Mittel zur Nachrüstung der Lüfteranlage des unmittelbar benachbarten Betriebes aufgewendet hat. Hier wurden offenbar später Änderungen an der Lüfteranlage vorgenommen, ohne den Schutzanspruch des Mischgebietes zu berücksichtigen. Die Gewerbebetriebe unterliegen hier auch einer dynamischen Anpassungspflicht an den Stand der Technik, um Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und Beeinträchtigungen zu treffen. Die Betriebe müssen die Orientierungswerte 45/60dBA für Mischgebiete einhalten. Die Zulässigkeit der Nutzungen wird nicht geändert, zukünftige Bauvorhaben müssen sich an der festgesetzten zulässigen Nutzung (hier Mischgebiet) orientieren.	keine

29 Einwohner von Hitzacker-Süd, 03.09.2018	**Abwägung/ Beschlussvorschlag**	**Veranl.**
Sehr geehrte Damen und Herren, unsere Grundstücke befinden sich in direkter oder in indirekter Nachbarschaft zu dem Baubereich Hitzacker Dorf im Baugebiet Hitzacker-Süd. Wir wohnen teilweise schon seit vielen Jahren hier, einige bevor es B-Pläne überhaupt gab, oder haben nach den Vorgaben des gültigen Bauplans Hitzacker Süd unsere Grundstücke gekauft und bestimmungsgemäß bebaut.	Den Einwendungen wird nicht entsprochen	keine
Zur oben genannten Bauleitplanung ergeben sich erhebliche Bedenken und Einwände. Es ist unklar, warum die B-Planänderung nicht das gesamte Plangebiet der Genossenschaft für das zukünftige Dorf (Mischgebiet (29.4)und Wohngebiet Südhang (26.1, 26.2 und sonstige) umfasst. Den berechtigten Interessenten wird nicht die Möglichkeit gegeben, die gesamte Tragweite der kompletten Baumaßnahme Hitzacker-Dorf, die auch dieser Änderung zu Grunde liegt, zu erkennen.	Die Genossenschaft ist Eigentümerin des Flurstücks 29/4. Solang die südliche anschließende Fläche nicht wenigstens unmittelbar vor einem Eigentümerwechsel steht, sieht die Stadt kein Erfordernis zu einer Änderung der bestehenden Planung.	
Die südliche Grenze für den nun geplanten Änderungsbereich ist scheinbar sehr wohl bewusst gewählt. Wir vermuten, um den Teilbereich der Straße „Sarensecker Weg Neu (Verlängerung Salamander Weg), als Hauptzufahrt gedacht, noch in den geänderten B-Plan mit hinein zu bekommen. Bei diesem Vorgehen muss die Absicht unterstellt werden, den interessierten Bürgern nicht die Möglichkeit geben zu wollen, das gesamte geplante Vorhaben, Hitzacker Dorf, zu erkennen um die jeweiligen Auswirkungen in der Gänze bewerten zu können. Der Masterplan der Genossenschaft, Stand Feb. 2018 ist öffentlich bekannt und kollidiert mit dieser Änderung. Woraus sich wieder Raum für Spekulationen ergibt. Schon allein aus dem vorab genannten Grund ist eine teilweise Änderung für den Baubereich Hitzacker Dorf, wie hier vorgestellt, abzulehnen I	Die Lage der südlichen Grenze des Änderungsbereichs wurde gewählt, um die gesamt Fläche des Mischgebietes zu erfassen und auf die südliche Flurstücksgrenze zu verkleinern. Der Anschluss des Plangebietes an den nach Westen verschwenkten Sarensecker Weg als Hauptzufahrt entspricht dem Ursprungsplan und ist notwendig in der Änderung auch zu gewährleisten.	
In der Begründung, Punk2, zur Änderung schreiben Sie, dass die Art der baulichen Nutzung nicht geändert wird. Nach den vorliegenden Informationen der Genossenschaft und den bekannten Baubeschreibungen der Bauvorhaben ist die für ein Mischgebiet vorgesehene Struktur nicht erkennbar. Dagegen erscheint es so, dass durch die geplante Bebauung eine überwiegende Wohnbebauung mit umfänglichen Pflege- und Sozialeinrichtungen, Gemeinschaftseinrichtungen, Gesundheitshäusern mit Ruhe- und Meditationsräumen, Badehäusern und vieles mehr mit provokanter Ausrichtung in Richtung Gewerbegebiet entstehen soll. Auch bestätigen sich diese Annahmen aus den Publikationen der Genossen, welche dem Rat Hitzacker bekannt sind. Vielmehr kann, auf Grund der bekannten Willenserklärungen der Genossen und Werbungen für das Dorf, davon ausgegangen werden, dass hier heimähnliche Strukturen entstehen sollen. Daraus ergäbe sich, dass richtiger Weise eine Beurteilung für das Bauvorhaben nach den Sozialstandards und Genehmigungsstandards für Heime erforderlich ist, und somit ein vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB nicht erlaubt ist. Dieses Alles steht konträr zu den Interessen des Gewerbegebietes und ist zu verhindern.	Eine Bebauung des Bereichs wird eine Mischung aus Wohnen und verträglichem Gewerbe beinhalten müssen, um genehmigungsfähig zu sein.	
	Die Anwendung des § 13 BauGB ist zulässig, da keine Grundzüge der Planung berührt sind.	
Unter Punkt 2.1 schreiben Sie, die Grundzüge der Planungen sind nicht berührt weshalb ein	Die so genannte Autofreiheit ist kein Ziel der Bauleitplanung, sondern eine derzeitige Absicht der Genos-	

vereinfachtes Verfahren angewendet werden kann. In Punkt 3.3 (Straßenverkehrsflächen) wird ausgeführt, das die Genossen ein autofreies Dorf planen, welches sich auch aus dem bereits genannten und beigefügten Masterplan ergibt. Dann stellt sich doch die berechtigte Frage, wo die Autos der Dorfbewohner bleiben? Die Angabe in den Baugenehmigungen, Stellplätze vor den Häusern, ist dann als Etikettenschwindel zu sehen und nicht genehmigungsfähig. Die Autos müssen dann an anderer Stelle abgestellt werden, siehe Masterplan. Auf Grund der komplett anderen Verkehrsführung und dem dadurch den Absichten des bestehenden B-Plan entgegen stehendem Verkehrskonzept verbietet sich ein vereinfachtes Verfahren automatisch. Hinzu kommt die komplette Änderung des gesamten Gebietes und den damit verbundenen wesentlichen Beeinträchtigungen der jetzigen Anwohner in Hitzacker-Süd. Deshalb muss die Belästigung aller jetzigen Einwohner ermittelt und geprüft werden, um festzustellen, ob die durch die Änderungen entstehenden Belastungen zumutbar sind. Auch müssen die Interessen der jetzigen Bewohner respektiert werden, da diese Ihre Grundstücke gemäß dem noch geltenden B-Plan erworben haben und in dem Glauben an diesen Plan Ihre Immobilien errichteten. Zu diesem B-Plan gehört z.B. auch der Park in dem Rondell „Salamander Weg-Sarensecker Weg Neu , welcher in der jetzt angedachten Änderung teilweise involviert ist. Durch die Verbreiterung der Erschließungsstraße (Südöstlich, Verlängerung Salamander Weg) auf ca. 16m mit geplantem Müllsammelplatz ist die Möglichkeit der Realisierung des alten B-Plans in Frage zu stellen und somit auf gar keinen Fall ein vereinfachtes Verfahren möglich. Eine Änderung des B-Plans unter vereinfachten Umständen ist so nicht realisierbar!

senschaft

Die Straßenführung ist im Änderungsbereich nur unwesentlich verändert. Das Konzept der in ost-westlicher Richtung verlaufenden Hauptachse ist ebenso verblieben, wie deren Anbindung im Osten an den Sarensecker Weg und im Westen an den Mastenweg. Die Verbreiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche um ca. 3m bis an die südliche Grenze des Flurstücks 29/4 erfolgte, um die Verkehrskonzeption des Ursprungsplan zu wahren, d.h. die Anbindung des Mischgebietes an die Ringstraße zu gewährleisten ohne dessen Funktion im südlichen Wohngebiet zu stören. Der 3 m Streifen kann für zusätzliche Grünflächen mit Baumpflanzungen (Verkehrsgrün) genutzt werden und bei Bedarf eine Fläche vorhalten, auf der an den Abfuhrtagen Müllbehälter aus dem Mischgebiet zur Abholung bereitgestellt werden können, sofern Müllfahrzeuge nicht die privaten Verkehrsflächen im Mischgebiet befahren wollen oder können. Im Ursprungsplan sind entsprechende Abfallbereitstellungsplätze im öffentlichen Straßenraum an mehreren Stellen festgesetzt. Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Einer Festsetzung im B-Plan bedarf es nicht. Der Park in dem Rondell bleibt von der Änderung unberührt.

Unter Punkt 2.2 schreiben Sie, dass das Gebiet im Westen, Norden und Osten durch öffentliche Grünflächen begrenzt ist. Nach unserer Meinung befindet sich der nördliche Streifen zur Grenze an das Gewerbegebiet im Besitz der Genossenschaft und gehört zum Mischgebiet, somit kann es dort keinen öffentlicher Grünstreifen geben. Also müsste dieser Streifen als private Grünfläche der Bauherren zu sehen sein.

Da dieser Gehölzstreifen als Kompensationsfläche für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft für das gesamte Gebiet Hitzacker-Süd fungiert und somit eine öffentliche Aufgabe hat, ist der Bereich unverändert als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf die Eigentumsverhältnisse kommt es dabei nicht an.

Zum Punkt Artenschutzfachliche Potentialabschätzung vom Juli 2017 ist folgendes anzumerken. Auf Seite 4 der Potentialabschätzung beschäftigt sich der Verfasser mit der für Agrarlandschaften typischen Feldlerche. In seinen Ausführungen hat er für die Bewertung entlang dem Sarensecker Weg eine Sichtbarriere angenommen. Im Bereich des Salamander Weg und dem nach geltendem BPlan angedachten Park im Rondell besteht aber keine Sichtbarriere, da dort noch nichts gebaut wurde. Somit unterliegen der Potentialabschätzung falsche Annahmen und die Richtigkeit muss

Die Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung (ASP) hat den Änderungsbereich erfasst und hinsichtlich der zu untersuchenden Arten fachlich sorgfältig abgearbeitet. Sofern das Gutachten auch nur Ansätze von Mängeln oder falschen Annahmen aufweisen würde, hätte die Untere Naturschutzbehörde entsprechende Einwände vorgetragen. Die Feldlerche wurde in der ASP untersucht. Ein Gewässer mit

überprüft werden; zumal vor Beginn der Bebauung regelmäßig Feldlerchen hier beobachtet wurden. Bei dieser Betrachtung muss auch das Biotop im Rondell und der Biotopartige Entwässerungsgraben östlich am Mischgebiet(29/5 Grünfläche, Graben) in der Potentialbetrachtung berücksichtigt werden, da die Genossenschaft plant den Sarensecker Weg entgegen dem bestehenden Bauplan zur Hauptzufahrt für das Dorf zu erklären.	Auswirkungen für die Artenzusammensetzung besteht im Plangebiet nicht. Der Graben ist ein Abzugsgraben für Oberflächenwasser, der nur zeitweilig Wasser führt. Während des Untersuchungszeitraums war der Bereich seit Monaten vollständig ausgetrocknet und bot keinerlei Lebensraum für Amphibien. Es galt die Ist-Situation 2017 zu erheben.	
Unter Punkt 3.1, Geltungsbereich, schreiben Sie, das südlich des Mischgebietes ein 16m breiter Streifen, Flurstück 26/1 (Grünfläche) sowie 26/2 (Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche) einbezogen sind. In Punkt 3.2 erklären Sie, dass das Mischgebiet 5 m über die südliche Grundstücksgrenze der Genossenschaft hinaus auf das südliche Grundstück Flurstück 26/2 reicht und ersuchen das mit nutzbaren Grundstücksgrößen zu erklären. Sie wollen die Wohngebietsgrenze auf die nördliche Grundstücksgrenze Flur 26.2 verlagern und somit die Wohngebietsansprüche weitere 5 m dichter an das Gewerbegebiet verschieben. Die Annahme, dass der alten Planverfasser einen Mindestabstand zwischen Gewerbe und Wohnen in Form eines Mischgebietes wünschte um die Belastungen für die Bewohner des Wohngebietes zu minimieren, ist offensichtlich nicht geprüft worden. Diese Verschiebung von Wohnen in Richtung Gewerbe ist zu verhindern, da hierdurch eine unnötige und zusätzliche Belastung für die Anwohner im Wohngebiet entsteht und das Gewerbe weitere Belastungen hierdurch erfahren könnte. Dieses gilt es unter allen Umständen zu verhindern!	Die Entfernung zwischen der nördlichen Baugrenze des Mischgebietes bis zur nördlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebiets beträgt vor der Änderung ca. 73 m. Die Verringerung des Abstands um 5 m auf ca. 68m spielt hinsichtlich der Lärmbelastung des Wohngebietes keine wesentliche Rolle, da die Lärmwerte (tags 55 dBA, nachts 40 dBA) weiterhin eingehalten werden. (Eine Berechnungsformel lautet: Die entfernungsbedingte Schallpegelabnahme beträgt ca. 5 dBA bei Entfernungsverdoppelung, d.h. ein Schallpegel von 60 dBA in 24m Entfernung entspricht einem Schallpegel von 50,2 dBA in 68m Entfernung und von 49,9dBA in 73m Entfernung. Die Berechnung erfolgte mit dem online-Rechner: https://www.schweizer-fn.de/berechnung/akustik/pegelabnahme/pegelabnahme_rech.php) Auch das Gewerbegebiet hat keinen Nachteil, da dessen zulässige Lärmwerte an der nördlichen Baugrenze des Mischgebietes eingehalten werden müssen - und diese Baugrenze bleibt unverändert.	
Unter 3.3 Straßenverkehrsflächen, schreiben Sie, dass die Genossenschaft eine autofreie Siedlung mit Gemeinschaftsstellplätzen im Nahbereich der Zufahrten von Osten und Westen plant. Warum sind diese Stellplätze nicht in die Planung mit einbezogen und wo sollen diese sein? Diese Stellplätze müssen zwingend auf dem dieser Änderung zu Grunde liegenden Grundstücken eingeplant werden, da nach dem derzeit geltenden B-Plan für Hitzacker Süd keine Stellplätze für diese Maßnahme vorhanden sind, müssen diese zwingend geplant werden. Entweder werden diese in dem Plangebiet	Autofreiheit ist ein Ziel der Grundstückseigentümerin, es ist kein Ziel der Bauleitplanung. Gemeinschaftsstellplätze d.h. Stellplätze, die von unterschiedlichen Eigentümern genutzt werden sollen, wären tatsächlich festzusetzen. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch nicht um Gemeinschaftsstellplätze sondern um Stellplätze einer Grundstückseigentümerin, die sie im Rahmen eines Bauantrag auf	

ausgewiesen, oder aber es ist zwingend notwendig endlich eine komplette B-Planänderung für das gesamte Dorfgebiet vorzulegen. Auch sind mit dieser Planung bereits ausgesprochene Baugenehmigungen in Frage zu stellen, da hier scheinbar nur um eine Baugenehmigung zu erlangen, wider besseres Wissen falsche Angaben zu den Stellplätzen und der Verkehrssituation gemacht wurden und somit die Angaben in den Bauunterlagen falsch sind. Auf Grund der von den Genossen beabsichtigten Hauptzufahrt aus südöstlicher Richtung für Ihr Gewerbegrundstück (dieses Grundstück wurde an die Genossen mit dem Hintergrund verkauft, dort eine Industriehalle zur Herstellung der Häuser zu errichten) mit dem zu erwartenden Schwerverkehr aus Richtung Wohngebiet (Haul, Gade, WA4,WA5) ist zwingend eine gesamte Lärmprognose für das Plangebiet des gesamten Dorfes und der angrenzenden Nachbarn zu erstellen. Aus Sicht der Anwohner und des Bauamtes ist das Mischgebiet durch Lärm bereits hoch belastet und das dahinter liegende Wohngebiet darf auf Grund seines hohen Schutzanspruches auf keinen Fall weiteren Lärmbelastungen ausgesetzt werden. Hier ist es zwingend notwendig, das die Einfahrt zum Mischgebiet (Flur 29.4) und zum Gewerbegebiet der Genossenschaft weiter, wie im bestehenden Plan berücksichtigt, vom Westen her über den Mastenweg erfolgt, da dadurch die Belastungen für die südlichen Wohngebiete am geringsten sind. Der 16 m breite Streifen südlich des Mischgebietes beinhaltet auch die Straße, die zur Haupteinfahrt erklärt werden soll. Nach derzeitigem B-Plan hat das genossenschaftliche Grundstück (Flur 29.4) keinen direkten Anschluss an die Straße, sondern müsste über das Nachbargrundstück (Flur 26.2 Köster) erschlossen werden. Dieses gehört den Genossen nicht und in den Planungen der Genossen ist angegeben, dass die Zufahrt und Erschließung von Nord-Westen über den Mastenweg erfolgen soll, solange südliche kein Anschluss erfolgt ist. Mit der neuen Planung soll die Straße aber mal eben auf 16m Breite nach Norden verbreitert werden und würde dann an das Grundstück der Genossen angrenzen. (Flur 29.4). Warum wird diese Straße als öffentliche Straße ausgewiesen? Die Genossen wollen doch Privatstraßen und keine öffentlichen Verkehr? Sie schreiben, diese zukünftige Haupteinfahrt ist erst nutzbar, sobald die Fläche zur Verfügung steht. Soll dieser Bereich, wie bereits von führenden Mitgliedern der Genossenschaft geäußert, derart vorbereitet werden, damit im Bedarfsfall der/die jetzige Eigentümer/in auf Grund öffentlichen Interesses enteignet werden kann? Der hier gewählte Planungsansatz mit den sich daraus ergebenden Möglichkeiten ist Anbetracht der Besitzverhältnisse als unseriös und konträr den kommunizierten Planungen der Genossen zu bezeichnen und verfolgt offenkundig nur ein einziges Ziel. Dieses ist konsequent abzulehnen! Auch aus diesem Grund ist eine neue Planung für das gesamte Gebiet Hitzacker Süd notwendig. Auf dieser nun 16 m breiten Straße soll ein Abfallbereitstellungsplatz hergestellt werden. Dieses ist zu vermeiden! Auch hierdurch werden zusätzliche und für das Misch- und Wohngebiet vermeidbare Lärmbelästigungen generiert und der Abfallsammellatz wird auf öffentlichen Straßenraum verlagert. Hierdurch ist wieder einmal mehr belegt, dass die Bauherren scheinbar nur an Ihre eigenen Interessen denken und das Nachbarschaftsverhältnis nicht von Bedeutung ist. Auch ist ein Müllsammelplatz mit der nach geltendem B-Plan geplanten Bebauung des Rondells nicht vereinbar und steht im Widerspruch zu Wohngebieten. Der Müllsammelplatz gehört in das Mischgebiet und ist auch auf dem Gebiet des Mischgebiets zu entsorgen. Auch hier hat der gültige B-Plan die Interessen der Bewohner der Wohngebiete im Fokus, da die Zufahrt über den Mastenweg von Westen her er-	dem Grundstück nachzuweisen hat. Eine Sperrung von Straßen für Schwerverkehr erfolgt über entsprechende Beschilderung, nicht aber durch Festsetzungen im Bebauungsplan. Sofern die zulässigen Immissionsrichtwerte im Norden des Mischgebietes eingehalten werden, ist auch der Schutzanspruch des allgemeinen Wohngebiets gewahrt. Die Zufahrt zu dem Flurstück im Gewerbegebiet ist im Ursprungsplan sowohl von Westen als auch über den Sarensecker Weg vorgesehen. Die Festsetzung eines Abfallbereitstellungsplatzes ist erforderlich, um die Müllentsorgung für den Fall zu gewährleisten, dass Müllfahrzeuge die Privatwege nicht nutzen wollen oder können. Abfallbehälter sind dann zu den Abfuhrterminen an den entsprechenden Plätzen bereit zu stellen. Derartige Abfallbereitstellungsplätze sind im Ursprungsplan mehrfach festgesetzt.	

folgt und somit eine Belastung nach Süden oder Osten minimiert wird. Die Interessen der nördlichen Anwohner des Sarensecker Weg, des WA4 und WAS wird der bestehende Bauplan mit seiner von Westen geplanten Erschließung am besten gerecht; da neuer, zusätzlicher Lärm nördlich und am Tag entsteht und die südlichen Wohngebiete am wenigsten belastet. Eine Verschiebung der Lärmquellen in Richtung Wohngebiete ist unbedingt zu verhindern! Grundsätzlich ist die Einfahrt in das Plangebiet über die Verlängerung des Salamander Weg in den Sarensecker Weg (Neu) auch aus Sicherheitsaspekten zu verneinen. Hat doch selbst der Rat Hitzacker bevor die Aktivitäten im Plangebiet Sarensecker Weg begonnen hatten einen Antrag abgewiesen, die in diesem Bereich geltende Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h aufzuheben und wieder auf 50km/h heraufzusetzen. Die Begründung hierfür waren Sicherheitsbedenken. Angeblich ist dieser Bereich auch ohne die Aktivitäten der Genossen so kritisch, dass dort nicht mit 50 km/h gefahren werden darf. Wenn dem so ist, darf dort auch nicht eine so umfängliche Haupteinfahrt mit 16m Breite und Müllsammelplatz errichtet werden. Das wäre in Anbetracht der dann dort spielenden Kinder und des Verkehrs an einer manifestierten Durchgangsstraße unverantwortlich, zumal es anders geht und durch den geltenden Plan auch anders geplant ist. Die Umplanung des Sarensecker Weg zur Durchfahrtstraße mit Zufahrt zu einem Gewerbegebiet in einem bestehenden Wohngebiet kann nur möglich sein, wenn das gesamte Gebiet Hitzacker Süd neu geplant wird. Die Planung der Haupteinfahrt von Osten in das Plangebiet ist auch wegen des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens zu verhindern. Auf Grund der gemachten Aussagen, dass der Schwerlastverkehr zukünftig vom Bahnhof in das Gewerbegebiet fahren soll, würde das bedeuten, dass die Straße im Kurvenbereich Bahnsteig, [redacted] und [redacted] binnen kurzer Zeit kaputtgefahren wäre und saniert werden müsste. Hierfür wären Straßenbaubeiträge von den Anliegern zu erheben. Dieses gilt es grundsätzlich auszuschließen! Das gleiche Problem würde sich aber auch für die südlichen Anlieger am Sarensecker Weg ergeben, wenn der Zulieferverkehr weiter durch Sarenseck fahren würde. Aus diesem Grund ist es unabdingbar, das Verkehrskonzept vom bestehenden B-Plan endlich umzusetzen. Einfahrt in das Mischgebiet vom Mastenweg, Rondell mit Park im Salamanderweg und Sarensecker Weg und den Zulieferverkehr vom Bahnhof aus!!	Die Ursprungsplanung hat auch aus Sicherheitsaspekten die Abzweigung des Sarensecker Weges in die Verlängerung des Salamanderwegs gelegt. Das Ziel war und ist möglichst wenige und möglichst gebündelte Straßen-Einmündungsbereiche/ Kreuzungen oder Abbiegebereiche vorzusehen um diese dann so sicher wie möglich ausgestalten zu können..	
Unter Punkt 3.5 Grünflächen schreiben Sie, die mögliche Ausbringung eines Walls ist nicht in der Planzeichnung festgelegt, da die Aufwallung z. B. als Immissionsschutzmaßnahme nicht erforderlich ist. Das ist entgegen allen bisher gemachten Aussagen. Zwar war immer die Höhe des Walles diskutiert, aber eine Lärmreduktion durch einen Wall ist unstrittig. Dieser Wall muss zwingend in die 4 Planung mit aufgenommen werden um den Interessen aller Beteiligten und speziell der südlichen Anwohner zu schützen!	Durch die einzuhaltenden Orientierungswerte von tags 60 dBA und nachts 45 dBA sind die Nutzer des Mischgebietes hinreichend geschützt. Sollte in diesem Gebiet ein erhöhter Lärmschutz gewünscht sein, kann ein Lärmschutzwall errichtet werden. Die Schutzwirkung eines solchen Walls für das Allgemeine Wohngebiet wird aufgrund der Beugung des Schalls an der Oberkante eines Walls derzeit als allenfalls gering eingestuft.	

Es ist uns nicht klar, warum die Stadt nach all den Diskussionen und Problemen nachhaltig derart gegen unseren Interessen als Nachbarn in diesem Plangebiet und auch gegen die Interessen des Gewerbes am Räsenberg handelt und dieses Vorhaben weiterhin fördert. Es wird mit dieser Planung akzeptiert, dass Wohngebiete dichter an das Gewerbe heranrücken! Dass Müllsammelplätze auf öffentlicher Straße vor unseren Haustüren errichtet werden! Wie der Zulieferverkehr entgegen allen bestehenden Planungen weiter durch unser Wohngebiet geführt werden soll und selbst eine Gewerbeeinfahrt ins Wohngebiet verlagert werden soll! Wir, die in Hitzacker Süd leben, unsere persönliche Zukunft hier gesehen haben und alle nach den geltenden Plänen unser Geld hier investiert haben, fühlen uns mit dieser neuen Planung massiv betrogen. Wir sollen wegen der Ideale der Neubürger die Leidtragenden sein, die die Lasten zu ertragen haben, damit der Neubürger/Aussteiger/etc., sich in der Sonne und in Ruhe auf seiner Wiese entspannen kann. Unsere Forderungen sind: die Planung in Salamitaktik endlich aufzugeben und eine gesamte, verantwortliche Planung mit Umwelt-, Verkehrs- und Lärmgutachten für das gesamte Gebiet zu erstellen, um endlich allen Ansprüchen gerecht zu werden und die bestehende Bebauung und unsere Investitionen in Hitzacker Süd bestmöglich zu schützen! Dieses geforderte Vorgehen dürfte in Anbetracht aller Umstände der rechtlichen Seite des Vorhabens gerecht werden, da anzunehmen ist, dass das derzeitige Vorgehen einer rechtlichen Auseinandersetzung nicht standhalten wird. Hochachtungsvoll Unterschriftenliste		Das Wohngebiet wird um 5,0 m nach Norden erweitert. Die Festsetzung von Abfallbereitstellungsplätzen ist im Bereich Hitzacker-Süd mehrfach erfolgt. Gewerbeeinfahrten werden durch die Planung nicht verlagert sondern die Erschließungskonzeption bleibt dem Ursprungsplan entsprechend unverändert. Für eine Planänderung in dem betreffenden südlichen Bereich kann der Stadtrat derzeit keinen Bedarf erkennen.	

WZT GmbH, Hitzacker, 17.08.2018	**Abwägung/ Beschlussvorschlag**	**Veranl.**
Sehr geehrten Damen und Herren, das Betriebsgelände der WZT befindet sich nördlich direkt angrenzend an das Baugebiet Hitzacker-Süd. Eine weitere von WZT betriebene Freifläche, Gelände von Spedition Bohnert, befindet sich in dem Baugebiet Hitzacker Süd und grenzt nördlich an das Gewerbegrundstück der Genossenschaft an. Seitens der Handwerkskammer wird der normal laufende Betrieb der WZT nach der BauNVO als wesentlich störend eingestuft.	Den Einwendungen wird nicht entsprochen	keine
Zur oben genannten Bauleitplanung ergeben sich erhebliche Bedenken und Einwände. Es ist unklar, warum die B-Planänderung nicht das gesamte Plangebiet der Genossenschaft für das zukünftige Dorf (Mischgebiet (29.4)und Wohngebiet Südhang(26.1, 26.2 und sonstige) umfasst. Den berechtigten Interessenten wird nicht die Möglichkeit gegeben, die gesamte Tragweite der kompletten Baumaßnahme Hitzacker-Dorf, die auch dieser Änderung zu Grunde liegt, zu erkennen.	Die Genossenschaft ist Eigentümerin des Flurstücks 29/4. Solang die südliche anschließende Fläche nicht wenigstens unmittelbar vor einem Eigentümerwechsel steht, sieht die Stadt kein Erfordernis zu einer Änderung der bestehenden Planung.	
Die gewählte, südliche Grenze für den nun geplanten Änderungsbereich ist scheinbar sehr wohl bewusst gewählt, um den Teilbereich der Straße „Sarensecker Weg Neu" (Verlängerung Salamander Weg) und als Haupteinfahrt gedacht, noch in den geänderten B-Plan mit hinein zu bekommen. Bei diesem Vorgehen muss die Absicht unterstellt werden, den interessierten Bürger nicht die Möglichkeit zu geben, das gesamte geplante Vorhaben, Hitzacker Dorf, zu erkennen um die jeweiligen Auswirkungen in der Gänze bewerten zu können. Der Masterplan der Genossenschaft, Stand Feb. 2018 ist öffentlich bekannt und kollidiert mit dieser Änderung, woraus sich wieder Raum für Spekulationen ergibt. Schon allein aus dem vorab genannten Grund ist eine teilweise Änderung, wie hier vorgestellt, abzulehnen. Die Handwerkskammer Lüneburg Stade, welche für uns zuständig ist, wurde im Zuge des Beteiligungsverfahrens involviert. Seitens der HWK bestehen starke Bedenken. Diesen Bedenken, Einwänden und der fachlichen Stellungnahme schließen wir uns vollumfänglich an. Kopie liegt bei.	Der Masterplan der Genossenschaft ist nicht Bestandteil oder Ziel der Bauleitplanung. Die Lage der südlichen Grenze des Änderungsbereichs wurde gewählt, um die gesamt Fläche des Mischgebietes zu erfassen und auf die südliche Flurstücksgrenze zu verkleinern. Der Anschluss des Plangebietes an den nach Westen verschwenkten Sarensecker Weg als Hauptzufahrt entspricht dem Ursprungsplan und ist notwendig in der Änderung auch zu gewährleisten. Die Abwägung zu der Stellungnahme der HWK wird am Schluss dieser Abwägung wiedergegeben.	
In der Begründung, Punk2, zur Änderung schreiben Sie, dass die Art der baulichen Nutzung nicht geändert wird. Nach den vorliegenden Informationen der Genossenschaft und den bekannten erkennbar. Vielmehr erscheint es so, dass durch die geplante Bebauung viel mehr eine überwiegende Wohnbebauung mit umfänglichen Pflege- und Sozialeinrichtungen, Gemeinschaftseinrichtungen, Gesundheitshäusern mit Ruhe- und Meditationsräumen, Badehäusern und vieles mehr mit provokanter Ausrichtung in Richtung Gewerbegebiet entstehen soll. Auch bestätigten sich diese Annahmen aus den Publikationen der Genossen, welche dem Rat Hitzacker bekannt sind. Vielmehr kann auf Grund der bekannten Willenserklärungen der Genossen und Werbungen für das Dorf davon ausgegangen werden, dass hier heimähnliche Strukturen entstehen sollen und richtiger Weise eine Beurteilung für das Bauvorhaben nach den Sozialstandards und Genehmigungsstandards für Heime erforderlich ist und ein vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB schon gar nicht erlaubt. Dieses Alles steht konträr	Eine Bebauung des Bereichs wird eine Mischung aus Wohnen und verträglichem Gewerbe beinhalten müssen, um genehmigungsfähig zu sein. Die Anwendung des § 13 BauGB ist zulässig, da keine	

zu den Interessen des Gewerbegebietes und ist zu verhindern.	Grundzüge der Planung berührt sind.
Unter Punkt 2.1 schreiben Sie, die Grundzüge der Planungen sind nicht berührt weshalb ein vereinfachtes Verfahren angewendet werden kann. In Punkt 3.3 (Straßenverkehrsflächen) wird ausgeführt, das die Genossen ein autofreies Dorf planen, welches sich auch aus dem bereits genannten und beigefügten Masterplan ergibt. Dann stellt sich doch die berechtigte Frage, wo die Autos der Bewohner bleiben? Die Angabe in den Baugenehmigungen, Stellplätze vor den Häusern, ist dann als Etikettenschwindel zu sehen und nicht genehmigungsfähig. Die Autos müssen dann an anderer Stelle abgestellt werden, siehe Masterplan. Auf Grund der komplett anderen Verkehrsführung und dem dadurch den Absichten des bestehenden B-Plan entgegen stehenden Verkehrskonzept, verbunden mit der kompletten Änderung des gesamten Gebietes und den damit verbundenen wesentlichen Beeinträchtigungen der jetzigen Anwohner in Hitzacker-Süd, verbietet sich ein vereinfachtes Verfahren automatisch. Vielmehr muss die Belästigung alle jetzigen Einwohner ermittelt werden und geprüft werden, ob die durch die Änderungen entstehenden Belastungen zumutbar sind. Auch müssen die Interessen der jetzigen Bewohner respektiert werden, da diese Ihre Grundstücke gemäß dem noch geltenden B-Plan erworben haben und in dem Glauben an diesen Plan Ihre Immobilien errichteten. Zu diesem B-Plan gehör z.B. auch der Park in dem Rondel „Salamander Weg-Sarensecker Weg Neu", welcher in der jetzt angedachten Änderung teilweise involviert ist. Durch die Verbreiterung der Erschließungsstraße (Südöstlich, Verlängerung Salamander Weg) auf ca. 16m mit geplantem Müllsammelplatz ist die Möglichkeit der Realisierung des alten B-Plans in Frage zu stellen und somit auf gar keinen Fall ein vereinfachtes Verfahren möglich. Eine Änderung des BPlans unter vereinfachten Umständen ist so nicht realisierbar.	Die Straßenführung ist im Änderungsbereich nur unwesentlich verändert. Das Konzept der in ost-westlicher Richtung verlaufenden Hauptachse ist ebenso verblieben, wie deren Anbindung im Osten an den Sarensecker Weg und im Westen an den Mastenweg. Die Verbreiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche um ca. 3m bis an die südliche Grenze des Flurstücks 29/4 erfolgte, um die Verkehrskonzeption des Ursprungsplan zu wahren, d.h. die Anbindung des Mischgebietes an die Ringstraße zu gewährleisten ohne dessen Funktion im südlichen Wohngebiet zu stören. Der 3 m Streifen kann für zusätzliche Grünflächen mit Baumpflanzungen (Verkehrsgrün) genutzt werden und bei Bedarf eine Fläche vorhalten, auf der an den Abfuhrtagen Müllbehälter aus dem Mischgebiet zur Abholung bereitgestellt werden können, sofern Müllfahrzeuge nicht die privaten Verkehrsflächen im Mischgebiet befahren wollen oder können. Im Ursprungsplan sind entsprechende Abfallbereitstellungsplätze im öffentlichen Straßenraum an mehreren Stellen festgesetzt. Grundzüge der Planung sind damit nicht berührt. Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Einer Festsetzung im B-Plan bedarf es nicht.
Unter Punkt 2.2 schreiben Sie, dass das Gebiet im Westen, Norden und Osten durch öffentliche Grünflächen begrenzt ist. Nach meiner Interpretation befindet sich der nördliche Streifen zur Grenze an das Gewerbegebiet im Besitz der Genossenschaft und gehört zum Mischgebiet, somit kann es dort keinen öffentlicher Grünstreifen geben. Vielmehr müsste dieser Streifen als private Grünfläche der Bauherren zu sehen sein.	Da dieser Gehölzstreifen als Kompensationsfläche für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft für das gesamte Gebiet Hitzacker-Süd fungiert und somit eine öffentliche Aufgabe hat, ist der Bereich unverändert als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf die Eigentumsverhältnisse kommt es dabei nicht an.
Zum Punkt Artenschutzfachliche Potentialabschätzung vom Juli 2017 ist folgendes anzumerken. Auf Seite 4 der Potentialabschätzung beschäftigt sich der Verfasser mit der für Agrarlandschaften typischen Feldlerche. In seinen Ausführungen hat er für die Bewertung entlang dem Sarensecker Weg eine Sichtbarriere angenommen. Im Bereich des Salamander Weg und dem nach geltendem BPlan angedachten Park im Rondel besteht aber keine Sichtbarriere, da dort noch nichts gebaut wurde. Somit unterliegen der Potentialabschätzung falsche Annahmen und die Richtigkeit muss	Die Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung (ASP) hat den Änderungsbereich erfasst und hinsichtlich der zu untersuchenden Arten fachlich sorgfältig abgearbeitet. Sofern das Gutachten auch nur Ansätze von Mängeln oder falschen Annahmen aufweisen würde, hätte die Untere Naturschutzbehörde entsprechende Einwände vorgetragen. Die Feldlerche wurde in der ASP

überprüft werden. Bei dieser Betrachtung muss auch das Biotop im Rondel und der Biotopartige Entwässerungsgraben östlich am Mischgebiet(29/5 Grünfläche, Graben) in der Potentialbetrachtung berücksichtigt werden, da die Genossenschaft plant den Sarensecker Weg entgegen dem bestehenden Bauplan zur Hauptzufahrt für das Dorf zu erklären.	untersucht. Der Entwässerungsgraben führt nur zeitweilig Wasser. Im Beurteilungszeitraum war er seit Monaten ausgetrocknet und bot keinerlei Lebensraum für Amphibien.	
Unter Punkt 3.1, Geltungsbereich, schreiben Sie, das südlich des Mischgebietes ein 16m breiter Streifen, Flurstück 26/1 (Grünfläche) sowie 26/2 (Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche) einbezogen sind. In Punkt 3.2 erklären Sie, dass das Mischgebiet 5 m über die südliche Grundstücksgrenze der Genossenschaft hinaus auf das südliche Grundstück Flurstück 26/2 reicht und versuchen das mit nutzbaren Grundstücksgrößen zu erklären. Sie wollen die Wohngebietsgrenze auf die nördliche Grundstücksgrenze Flur 26.2 verlagern und somit die Wohngebietsansprüche weitere 5 m dichter an das Gewerbegebiet verschieben. Auf die Idee, dass die alten Planverfasser einen Mindestabstand zwischen Gewerbe und Wohnen in Form eines Mischgebietes wünschten um die Belastungen für die Bewohner des Wohngebietes zu minimieren, ist scheinbar niemand gekommen. Diese Verschiebung von Wohnen in Richtung Gewerbe ist provokant, ist unbedingt zu verhindern und stellt eine unnötige, weitere Verschärfung der Belastungen für das Gewerbe da. Dieses gilt es unter allen Umständen zu verhindern.	Die Entfernung zwischen der nördlichen Baugrenze des Mischgebietes bis zur nördlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebiets beträgt vor der Änderung ca. 73 m. Die Verringerung des Abstands um 5 m auf ca. 68m spielt hinsichtlich der Lärmbelastung des Wohngebietes keine wesentliche Rolle, da die Lärmwerte (tags 55 dBA, nachts 40 dBA) weiterhin eingehalten werden. (Eine Berechnungsformel lautet: Die entfernungsbedingte Schallpegelabnahme beträgt ca. 5 dBA bei Entfernungsverdoppelung, d.h. ein Schallpegel von 60 dBA in 24m Entfernung entspricht einem Schallpegel von 50,2 dBA in 68m Entfernung und von 49,9dBA in 73m Entfernung. Die Berechnung erfolgte mit dem online-Rechner: https://www.schweizer-fn.de/berechnung/akustik/pegelabnahme/pegelabnahme_rech.php) Auch das Gewerbegebiet hat keinen Nachteil, da dessen zulässige Lärmwerte an der nördlichen Baugrenze des Mischgebietes eingehalten werden müssen - und diese Baugrenze bleibt unverändert.	
Unter 3.3 Straßenverkehrsflächen, schreiben Sie, dass die Genossenschaft eine autofreie Siedlung mit Gemeinschaftsstellplätzen im Nahbereich der Zufahrten von Osten und Westen plant. Warum sind diese Stellplätze nicht in die Planung mit einbezogen und wo sollen diese sein? Diese Stellplätze müssen zwingend auf dem dieser Änderung zu Grunde liegenden Grundstücken eingeplant werden, da nach dem derzeit geltenden B-Plan für Hitzacker Süd keine Stellplätze für diese Maßnahme vorhanden sind, müssen diese zwingend geplant werden. Entweder werden diese in dem Plangebiet ausgewiesen, oder aber es ist zwingend notwendig endlich eine komplette B-Planänderung für das	Autofreiheit ist eine Idee der Grundstückseigentümerin, es ist kein Ziel der Bauleitplanung. Gemeinschaftsstellplätze d.h. Stellplätze, die von unterschiedlichen Eigentümern genutzt werden sollen, wären tatsächlich festzusetzen. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch nicht um Gemeinschaftsstellplätze sondern um Stellplätze einer Grundstückseigentümerin, die sie im Rahmen eines Bauantrag auf dem	

gesamte Dorfgebiet vorzulegen. Auch sind mit dieser Planung bereits ausgesprochenen Baugenehmigungen in Frage zu stellen, da hier scheinbar nur um eine Baugenehmigung zu erlangen, wider besseres Wissen falsche Angaben zu den Stellplätzen und der Verkehrssituation gemacht wurden und somit die Angaben in den Bauunterlagen falsch sind. Auf Grund der von den Genossen beabsichtigten Hauptzufahrt aus südöstlicher Richtung für Ihr Gewerbegrundstück (dieses Grundstück wurde an die Genossen mit dem Hintergrund verkauft, dort eine Industriehalle zur Herstellung der Häuser zu errichten) mit dem zu erwartenden Schwerverkehr aus Richtung Wohngebiet ([redacted], [redacted], WA4,WA5) ist zwingend eine gesamte Lärmprognose für das Plangebiet des gesamten Dorfes und der angrenzenden Nachbarn zu erstellen. Aus Sicht der Gewerbebetriebe und des Bauamtes ist das Mischgebiet durch Lärm bereits hoch belastet und das dahinter liegende Wohngebiet auf Grund seines hohen Schutzanspruches darf auf keinen Fall weitern Lärmbelastungen ausgesetzt werden. Hier ist es zwingend notwendig, das die Einfahrt zum Mischgebiet (Flur 29.4) und zum Gewerbegebiet der Genossenschaft weiter, wie im bestehenden Plan berücksichtigt, von Westen her über den Mastenweg erfolgt, da dadurch die Belastungen für die südlichen Wohngebiete am geringsten sind.	Grundstück nachzuweisen hat. Eine Sperrung von Straßen für Schwerverkehr erfolgt über entsprechende Beschilderung, nicht aber durch Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Zufahrt zu dem Flurstück im Gewerbegebiet ist im Ursprungsplan sowohl von Westen als auch über den Sarensecker Weg vorgesehen. Sofern die zulässigen Immissionsrichtwerte im Norden des Mischgebietes eingehalten werden, ist auch der Schutzanspruch des allgemeinen Wohngebiets gewahrt.	
Der 16 m breite Streifen südlich des Mischgebietes beinhaltet auch die Straße, die zur Haupteinfahrt erklärt werden soll. Nach derzeitigem B-Plan hat das genossenschaftliche Grundstück (Flur 29.4) keinen direkten Anschluss an die Straße, sondern müsste über das Nachbargrundstück (Flur 26.2 Köster) erschlossen werden. Dieses gehört den Genossen nicht und in den Planungen der Genossen ist angegeben, dass die Zufahrt und Erschließung von Nord-Westen über den Mastenweg erfolgen soll, solange südliche kein Anschluss erfolgt ist. Mit der neuen Planung soll die Straße aber mal eben auf 16m Breite nach Norden verbreitert werden und grenzt dann an das Grundstück der Genossen (Flur 29.4). Warum wird diese Straße als öffentliche Straße ausgewiesen? Die Genossen wollen doch Privatstraßen und keine öffentlichen Verkehr? Sie schreiben, diese zukünftige Haupteinfahrt ist erst nutzbar, sobald die Fläche zur Verfügung steht. Soll dieser Bereich, wie bereits von führenden Mitgliedern der Genossenschaft geäußert, derart vorbereitet werden, damit im Bedarfsfall der/die jetzige Eigentümer/in auf Grund öffentlichen Interesses enteignet werden kann? Der hier gewählte Planungsansatz mit den sich daraus ergebenden Möglichkeiten ist Anbetracht der Besitzverhältnisse als unseriös und konträr den kommunizierten Planungen der Genossen zu bezeichnen und verfolgt offenkundig nur ein einziges Ziel. Dieses ist konsequent abzulehnen. Auch aus diesem Grund ist eine neue Planung für das gesamte Gebiet Hitzacker Süd notwendig.	Die Zufahrt vom westlichen Abzweig des Sarensecker Wegs entspricht dem Ursprungsplan	
Auf dieser nun 16 m breiten Straße soll ein Abfallbereitstellungsplatz hergestellt werden. Dieses ist zu vermeiden. Auch hierdurch werden zusätzliche und für das Misch- und Wohngebiet vermeidbare Lärmbelästigungen generiert und der Abfallsammellatz wird auf öffentlichen Straßenraum verlagert. Hierdurch ist wieder einmal mehr belegt, dass die Bauherren scheinbar nur an Ihr eigenes Interessen denken und das Nachbarschaftsverhältnis nicht von Bedeutung ist. Auch ist ein Müllsammelplatz mit der nach geltendem B-Plan geplanten Bebauung des Rondels nicht vereinbar und steht im Widerspruch zu Wohngebieten. Der Müllsammelplatz gehört in das Mischgebiet und ist auch auf dem Gebiet des Mischgebiets zu entsorgen. Auch hier hat der gültige B-Plan die Interessen der	Die Festsetzung eines Abfallbereitstellungsplatzes ist erforderlich, um die Müllentsorgung für den Fall zu gewährleisten, dass Müllfahrzeuge die Privatwege nicht nutzen wollen oder können. Abfallbehälter sind dann zu den Abfuhrterminen an den entsprechenden Plätzen bereit zu stellen. Derartige Abfallbereitstellungsplätze sind im Ursprungsplan mehrfach festgesetzt. Das Erschließungssystem der öffentlichen Straßen	

Bewohner der Wohngebiete im Fokus, da die Zufahrt über den Mastenweg von Westen her erfolgt und somit eine Belastung nach Süden oder Osten minimiert wird. Die Interessen des Gewerbes am Räsenberg wird der bestehende Bauplan mit seiner von Westen geplanten Erschließung am besten gerecht, da neuer, zusätzlicher Lärm nördlich und am Tag entsteht und die südlichen Wohngebiete am wenigsten belastet. Eine Verschiebung der Lärmquellen in Richtung Wohngebiete ist unbedingt zu verhindern.		außerhalb des Änderungsbereichs ist nicht Gegenstand der 2. Änderung.	
Grundsätzlich ist die Einfahrt in das Plangebiet über die Verlängerung des Salamander Weg in den Sarensecker Weg (Neu) auch aus Sicherheitsaspekten zu verneinen. Hat doch selbst der Rat Hitzacker bevor die Aktivitäten im Plangebiet Sarensecker Weg begonnen hatten einen Antrag abgewiesen, die in diesem Bereich geltende Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h aufzuheben und wieder auf 50km/h heraufzusetzen. Die Begründung hierfür waren Sicherheitsbedenken. Angeblich ist dieser Bereich auch ohne die Aktivitäten der Genossen so kritisch, dass dort nicht mit 50 km/h gefahren werden darf. Wenn dem so ist, darf dort auch nicht eine so umfängliche Haupteinfahrt mit 16m Breite und Müllsammelplatz errichtet werden. Das wäre Anbetracht der dann dort spielenden Kinder und des Verkehrs an einer manifestierten Durchgangsstraße unverantwortlich, zumal es anders geht und durch den geltenden Plan auch anders geplant ist. Auch wäre die Umplanung des Sarensecker Weg zur Durchfahrtstraße mit Zufahrt zu einem Gewerbegebiet in einem bestehenden Wohngebiet nur möglich, wenn das gesamte Gebiet Hitzacker Süd neu geplant wird.		Die Ursprungsplanung hat auch aus Sicherheitsaspekten die Abzweigung des Sarensecker Weges in die Verlängerung des Salamanderwegs gelegt. Das Ziel war und ist möglichst wenige und möglichst gebündelte Straßen-Einmündungsbereiche/ Kreuzungen oder Abbiegebereiche vorzusehen um diese dann so sicher wie möglich ausgestalten zu können..	
Unter Punkt 3.5 Grünflächen schreiben Sie, die mögliche Ausbringung eines Walls ist nicht in der Planzeichnung festgelegt, da die Aufwallung z. B. als Immissionsschutzmaßnahme nicht erforderlich ist. Das ist entgegen allen bisher gemachten Aussagen. Zwar war immer die Höhe des Walles diskutiert, aber eine Lärmreduktion durch einen Wall ist unstrittig. Diese Wall muss zwingend in die Planung mit aufgenommen werden um den Interessen aller Beteiligten und speziell des Gewerbes gerecht zu werden.		Durch die einzuhaltenden Orientierungswerte von tags 60 dBA und nachts 45 dBA sind die Nutzer des Mischgebietes hinreichend geschützt. Sollte in diesem Gebiet ein erhöhter Lärmschutz gewünscht sein, kann ein Lärmschutzwall errichtet werden. Die Schutzwirkung eines solchen Walls für das Allgemeine Wohngebiet wird aufgrund der Beugung des Schalls an der Oberkante eines Walls derzeit als allenfalls gering eingestuft. Für das Gewerbegebiet könnte eine Abschirmung bodennaher Lärmquellen, die nahe an dem Wall liegen erreichbar sein. .	
Es ist mir rätselhaft, wie die Stadt nach all den Diskussionen und Problemen nachhaltig derart gegen die Interessen des Gewerbes und der Bewohner, dieses Vorhaben puscht und es akzeptiert, dass Wohngebiete dichter an das Gewerbe heranrücken. Das Müllsammelplätze auf öffentlicher Straße vor den Häusern der Nachbarn errichtet werden. Wie der Zulieferverkehr entgegen allen bestehenden Planungen durch Wohngebiete geführt werden soll. Wie die bereits dort lebenden Bürger Hitzackers, welche alle nach den bisher gültigen Planungen gebaut haben und so auch Ihre			

persönliche Zukunft gesehen haben, so vor dem Kopf gestoßen werden. Meine Forderung ist die Planung in Salamitaktik endlich aufzugeben und eine gesamte, verantwortliche Planung mit Umwelt-, Verkehrs- und Lärmgutachten für das gesamte Gebiet zu erstellen, um endlich allen Ansprüchen gerecht zu werden und das bestehende Gewerbe am Räsenberg bestmöglich zu schützen. Dieses geforderte Vorgehen dürfte in Anbetracht aller Umstände der rechtlichen Seite des Vorhabens gerecht werden, da anzunehmen ist, dass das derzeitige Vorgehen einer rechtlichen Auseinandersetzung nicht standhalten wird. Auch darf nicht ignoriert werden, dass der Vorstand der Genossenschaft bei dem derzeitigen Vorgehen aus Sicht des Anlegerschutzes und der Finanzaufsichtsbehörden strafrechtlichen Gefahren und Schadensersatzansprüchen ausgesetzt ist. Auch Dieses gilt es zu verhindern. **Anlage**: Masterplan: Hitzacker Dorf - Stand Feb. 2018	Für eine Planänderung in dem betreffenden südlichen Bereich kann der Stadtrat derzeit keinen Bedarf erkennen.	
Stellungnahme HWK - Braunschweig-Lüneburg-Stade	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Trennungsgrundsatz, wie er heute im § 50 BImSchG zum Ausdruck kommt, wurde dem Sinn und Ziel entsprechend bei der Aufstellung des Ursprungsplan berücksichtigt. .Der Immissionskonflikt wurde bei Aufstellung des Ursprungsplanes abschließend bewältigt. Die Nutzungsarten werden in der 2. Änderung und Teilaufhebung nicht verändert, sodass hier keine erneute Abwägung erforderlich ist. Die in der Stellungnahme angesprochene unmittelbare Nachbarschaft zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Mischgebiet besteht seit 1999 unverändert. Die Gewerbebetriebe hatten ca. 19 Jahre Zeit und Gelegenheit, sich den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen und alle jetzt befürchteten Konflikte zu vermeiden. Schallgutachten haben im Jahre 2017 ergeben, dass die Emissionen des eingeschränkten Gewerbegebietes die Nachtwerte für Mischgebiete derzeit überschreiten, obwohl die Stadt Hitzacker nach der Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplans erhebliche Mittel zur Nachrüstung der Lüfteranlage des unmittelbar benachbarten Betriebes aufgewendet hat. Hier wurden offenbar später Änderungen an der Lüfteranlage vorgenommen, ohne den Schutzanspruch des Mischgebietes zu berücksichtigen. Die Gewerbebetriebe unterliegen hier auch einer dynamischen Anpassungspflicht an den Stand der Tech-	keine

				nik, um Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und Beeinträchtigungen zu treffen. Die Betriebe müssen die Orientierungswerte 45/60dBA für Mischgebiete einhalten. Die Zulässigkeit der Nutzungen wird nicht geändert, zukünftige Bauvorhaben müssen sich an der festgesetzten zulässigen Nutzung (hier Mischgebiet) orientieren.	

Koenen Bauanwälte, 05.09.2018 (für Ceratizit) Sehr geehrte Damen und Herren, in vorbezeichneter Angelegenheit nehmen wir namens und in Vollmacht unserer Mandantin, der Ceratizit S.A, zu den geplanten Änderungen des Bebauungsplans „Hitzacker Süd" in Gestalt der 2. Änderungsfassung sowie der Teilaufhebung -in Ergänzung der anliegenden Stellungnahme der Mandantin zu beiden Beschlüssen- wie folgt Stellung: Unsere Mandantin ist bekanntlich Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Hitzacker, Flur 10. Flurstück 29/2. Auf diesem Grundstück befinden sich Betriebsgebäude der Ceratizit Hitzacker GmbH, westlich davon liegen Erweiterungsflächen. Südlich des Grundstücks unserer Mandantin plant die Hitzacker/Dorf e.G. die Errichtung eines „Dorfes". Das geplante „Dorf" der Hitzacker/Dorf e.G. soll ausweislich der Bauantragsunterlagen etwa 10.000 m2 Wohnfläche aufweisen, sowie 600 m2 Nutzfläche für Gemeinschaftseinrichtungen als Wohnnutzung. Nach der Planung soll das Dorf mit einer Gewerbefläche von 600 m2 und einer Produktionshalle mit in einer Größe von weiteren 600 m2 ausgestattet sein. Der Bebauungsplan „Hitzacker Süd“ wurde im Jahr 1999 rechtskräftig. Im Rahmen einer ersten Änderung wurden 2004 einzelne kleinere Grundstücke verändert und im Rahmen der 1. Änderung der örtlichen Bauvorschrift für den Bereich des Bebauungsplanes „Hitzacker Süd" wurde der Bebauungsplan letztmalig im Jahr 2010 geändert. Vorliegend gegenständlich ist die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hitzacker Süd". Ausweislich der Begründung dieser Änderung dient sie dem Zweck, auf öffentliche Straßenverkehrsflächen zu verzichten, private Straßen- und Wegeflächen festzusetzen und die Baugrenzen an die von der Hitzacker/Dorf e.G. geplante neue Baustruktur anzupassen. Ebenfalls ausweislich der Planungsunterlagen ist der Anlass für die Bauleitplanung darin zu erblicken, dass die Planungen der Hitzacker/Dorf e.G. teilweise von den bisherigen Festsetzungen des einschlägigen Bebauungsplanes „Hitzacker Süd" in seiner 1. Änderungsfassung abweichen. Sämtliche der vorgenannten Zwecksetzungen dienen dazu, das Bauvorhaben der Hitzacker/Dorf e.G. auf dem Vorhabengrundstück zu ermöglichen. Die geplante 2. Änderung bezieht sich auf ein Teilgebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Hitzacker Süd. Die Änderung betrifft zum weit überwiegenden Teil das in der derzeit geltenden Planfassung als Mischgebiet ausgewiesene Gebiet, auf dem die Hitzacker/Dorf e.G. ihr Dorfprojekt verwirklichen möchte. Dieses wird im Norden durch ein Betriebsgebäude unserer Mandantin und im Süden durch eine als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche begrenzt, wobei die unmittelbar an das Gebiet der Änderung angrenzende Fläche dieses allgemeinen Wohngebiets zum		Den Anregungen wird nicht gefolgt *(Der Text enthält eine Beschreibung der Lage der Ceratizit-Hitzacker GmbH, des geplanten Projekts der Hitzacker/Dorf e.G., des Bebauungsplans Hitzacker Süd des Ziels und Zwecks der 2, Änderung des B-.Plans, der Lage des Änderungsbereichs,*	keine

Großteil noch unbebaut ist. Im Osten wird das Gebiet durch die öffentliche Verkehrsfläche „Sarensecker Weg" begrenzt, im Westen durch einen Feldweg der zu der Straße „Am Räsenberg" führt.
Das ehemalige Mischgebiet wird nunmehr in 5 kleinere Mischgebiete unterteilt.
Nördlich, westlich und östlich wird das Gebiet durch öffentliche Grünflächen begrenzt, wobei es der Hitzacker/Dorf e.G. durch textliche Festsetzungen in der 2. Änderungsfassung des Bebauungsplans ermöglicht werden soll, die nördliche Grünfläche aufzuschütten und in einen Lärmschutzwall umzuwandeln.
Schwerpunkt der Änderung ist die Ausweisung von privaten Straßenverkehrsflächen, welche die 5 Mischgebiete mittig unterteilen. Im Osten erfolgt die Erschließung durch den „Sarensecker Weg" als öffentliche Verkehrsfläche. Im Westen besteht zudem die Option einer Erschließung über den Feldweg, der zu der Straße „Am Räsenberg" führt.
Die 2. Änderungsfassung in Gestalt der Teilaufhebung sieht im Gegensatz zur ursprünglich geplanten 2. Änderung vor, dass lediglich die nordwestliche Ecke als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen ist, während der weiter nach Süden verlaufende Feldweg nicht mehr länger als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden soll.
Ausweislich der Planungsunterlagen zu der 2. Änderungsfassung in Gestalt der Teilaufhebung ergänzt selbige die wesentlichen Planungsziele um die Teilaufhebung einer aufgrund der Änderung vmtl. nicht mehr benötigten öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Die zweite Änderung des Bebauungsplans ..Hitzacker Süd" soll im Wege des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB aufgestellt werden.
Unsere Mandantschaft hat uns nunmehr beauftragt, im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung
gern. § 13 Abs. 2 Nr. 2, 1. Alt. BauGB zu dem Entwurf der 2. Änderungsfassung des Bebauungsplans „Hitzacker Süd" sowie der 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Hitzacker Süd" die nachfolgenden
Einwendungen
geltend zu machen.

II.

1. Aufstellung im Wege des vereinfachten Verfahrens

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Hitzacker Süd" soll im Wege des vereinfachten Verfahrens i.S.d. § 13 BauGB durchgeführt werden.
Gern. § 13 Abs. 1 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren zur Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans durchgeführt werden, wenn die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG oder nach Landesrecht unterliegt, nicht vorbereitet oder begründet wird.
Das vereinfachte Verfahren sieht gern. § 13 Abs. 2 BauGB Erleichterungen bei der

der Inhalte der 2. Änderung und Teilaufhebung.)

(Der Text der Einwendung beschreibt Voraussetzungen der Anwendung des § 13 BauGB),

Öffentlichkeitsbeteiligung vor, dient aber in erster Linie dem Absehen von der Durchführung einer Umweltprüfung. Dementsprechend kann es nur dann durchgeführt werden, wenn erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind und aus diesem Grund auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann. Dies Voraussetzungen liegen im Hinblick auf die geplante Änderung des Bebauungsplanes „Hitzacker Süd" jedoch gerade nicht vor.

a] UVP-Pflicht des Bauvorhabens
Änderungen eines Bebauungsplans dürfen dann nicht im Wege des vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wenn dadurch Vorhaben zulässig werden sollen, die eigentlich einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang, 13. Auflage 2016, BauGB § 13 Rn. 1 b.
Wann ein Bauvorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf, bestimmt sich nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

(1) § 8 UVPG (UVP-Pflicht bei Störfallrisiko)
Gem. § 8 UVPG ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung zwingend durchzuführen, wenn die allgemeine Vorprüfung ergibt, dass aufgrund der Verwirklichung eines Vorhabens, das zugleich „benachbartes Schutzobjekt" im Sinne des § 3 Abs. 5 d BImSchG ist, innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen i.S.d. § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG!, die Möglichkeit besteht, dass ein Störfall i.S.d. § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung eintritt, sich die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Störfalls vergrößert oder sich die Folgen eines solchen Störfalls verschlimmern können. Hintergrund dieser Bestimmung ist, dass wenn die vorliegenden Voraussetzungen gegeben sind, davon auszugehen ist, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (§ 8 UVPG aE).
Vorliegend kann nach diesseitigem Dafürhalten nicht von einer UVP Abstand genommen werden, da nicht nachgewiesen wurde, dass keine Prüfung negativer Auswirkungen auf ein „benachbartes Schutzobjekt" innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen i.S.d. § 3 Abs. 5 a BImSchG erforderlich ist.
Das Dorfprojekt stellt aufgrund seiner überwiegend dem Wohnen dienenden Funktion ein „benachbartes Schutzobjekt" i.S.d. § 3 Abs. 5d BImSchG dar. Schließlich soll das „Hitzacker Dorf" bei einer geplanten Gesamtfläche von 11.800 m2 eine Wohnfläche von 10.600 m2 aufweisen.
Ein „Betriebsbereich" ist gem. § 3 Abs. 5a BImSchG der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe i.S.d der dort genannten Definition in einer oder mehreren Anlagen einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten auch bei Lagerung tatsächlich

Die Einschätzung, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB nicht vorliegen, wird nicht geteilt.

Das Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg hat das Gutachten des TÜV Nord zum Gefährdungspotenzial der Biogasanlage geprüft und schreibt in seiner Stellungnahme vom 06.08.2018 zur 2. Änd. des B-Plans:

Es war die Frage zu klären, ob durch den Betriebsbereich der Biogasanlage der Naturenergie Hitzacker UG ein schutzbedürftiges Objekt gemäß § 3 Absatz 5d BImSchG bzw. § 50 BImSchG in Verbindung mit dem Leitfaden KAS-18 durch Auswirkungen von Störungsfällen und Dennoch-Störfällen in der Biogasanlage negativ beeinflusst werden kann.
Vorgelegt wurde das Abstandsgutachen „Auswirkungsanalyse zur Ermittlung von angemessenen Anständen mittels Ausbreitungs- und
Auswirkungsberechnungen", erstellt am 18.7.2018 durch den TÜV Nord Grundlage für die Betrachtung waren die von der Kommission für Anlagensicherheit/KAS veröffentlichten Leitfäden KAS-18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG" und
KAS-32 „Arbeitshilfe - Szenarienspezifische Fragestellungen zum Leitfaden KAS-18".
Durch das Gutachten konnte nachgewiesen werden, dass keine schutzbedürftigen Gebiete betroffen sind. Dieses beinhaltet auch den Bebauungsplan
Hitzacker-Süd.
Für zukünftige raumbedeutsame Planungen der Stadt Hitzacker i.S. von § 50 BImSchG berücksichtigen Sie bitte einen angemessenen Sicherheitsabstand von 47 m, jeweils ausgehend vom äußeren Radius der Behälter (Fermenter, Nachgärer, Gärrestlager) der Biogasanlage.

In der Begründung ist dargelegt, dass der geringste Abstand zwischen dem Betriebsgrundstück der Biogasanlage und dem Mischgebiet 96 m beträgt. Dies ist mehr als

vorhanden oder vorgesehen sind oder vorhanden sein werden. Ausweislich der Planunterlagen haben Sie sich im Rahmen der Aufstellung auf den Standpunkt gestellt, dass aufgrund des Gutachtens des TÜV Nord vom 18.07.2018 eine UVP i.S.d. UVPG vorliegend nicht erforderlich ist, da sich nach diesem Gutachten keine schutzbedürftigen Gebiete innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes befinden. Insofern fällt auf, dass sich der Gutachter zur Berechnung des Abstandes allein an dem Gärrestlager orientiert hat. Dies begründet er damit, dass dieser Behälter das größte Störfallpotential hat und daher hier die größten Abstände zu erwarten sind. Ausweislich der vorstehenden Definition des „Betriebsbereichs" sind für die Bemessung des Abstandes jedoch voraussichtlich nahezu sämtliche Einrichtungen und demnach auch deutlich näher gelegene Einrichtungen der Biogasanlage maßgeblich. Ob trotz eines etwaig niedrigeren notwendigen Sicherheitsabstandes diese Anlagen aufgrund ihrer tatsächlichen Nähe zu dem Bauvorhaben zu einer anderen Bewertung führen, wurde nicht geprüft. Insbesondere wurde auch nicht zugrundegelegt, dass beispielsweise die Infrastruktur der Biogasanlage im Rahmen der Abstandsberechnung ebenfalls berücksichtigt werden muss. Die Hitzacker/Dorf e.G. plant demnach eine besonders geschützte Wohnnutzung in der Nähe eines Störfall-Betriebs und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bestimmte Bereiche des geplanten Dorfprojektes innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes bestimmter Betriebsbereiche gelegen sind, sodass eine UVP-Prüfung gern. § 8 UVPG zwingend hätte durchgeführt werden müssen.		das Doppelte des geforderten Sicherheitsabstands, hier gemessen vom äußersten Rand des Betriebsgrundstücks zum Mischgebiet und nicht nur vom äußeren Radius der Behälter. D.h. es liegt kein Schutzobjekt innerhalb des Sicherheitsabstands und folglich ist eine UVP nicht erforderlich.
(2) Nr. 5 Anl. UVPG NDS Einer UVP-Pflicht unterfällt das Vorhaben der Hitzacker/Dorf e.G. auch aufgrund von Nr. 5 der Anlage zum niedersächsischen UVPG. Danach ist eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, wenn eine Privatstraße gebaut werden soll. Ausweislich der Planunterlagen sollen für das Hitzacker Dorfprojekte umfangreich Privatstraßen errichtet werden. So ist der gesamte mittlere Bereich mit Verbindungen nach Süden und von dort aus nach Osten, sowie Verbindungen nach Westen, als noch zu errichtende private Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Bislang ist das Vorhaben der Hitzacker/Dorf e.G. aber (auch nicht im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung] auf unmittelbare und mittelbare Auswirkungen auf die Faktoren Mensch, Fauna und Flora, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Sachgüter und kulturelles Erbe und einer Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Faktoren untersucht worden. Die Durchführung einer UVP ist auch nach einer unionsfreundlichen Auslegung der vorgenannten Vorschriften geboten. Hintergrund ist, dass die deutschen Gesetze zur Umweltverträglichkeitsprüfung		Der Einwand verkennt, dass im vorliegenden Fall eine Straße nicht erstmalig geplant wird, sondern vielmehr ein bislang als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzter Bereich zu einer privaten Straße umgewandelt wird. Die Festsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die Versiegelung von Ackerflächen für Straßenbaumaßnahmen erfolgte bereits im Bebauungsplan von 1999. In der 2. Änderung wurde nachgewiesen, dass durch die Änderung insgesamt weniger Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen als im Ursprungsplan. Im übrigen gilt gemäß Nr. 5 der Liste der nach Landesrecht UVP-pflichtigen Vorhaben "... mit Ausnahme von Ortsstraßen im Sinne von § 47 Nr.1 des Niedersächsischen Straßengesetzes". Gemäß Nr. 1 NStrG sind Ortsstraßen Straßen in Baugebieten. D.h. eine UVP-Pflicht

auf der europäischen Richtlinie 2011/92/EU beruhen. Die Vorgaben und Richtwerte der Richtlinie sind im Rahmen einer Auslegung zur praktischen und effektiven Umsetzung des Europarechts anhand des ..effet utile“-Grundsatzes zu beachten. Gemäß Artikel 2 Abs. 1 dieser Richtlinie sind die Mitgliedsstaaten verpflichtet, Projekte, bei denen u.a. aufgrund ihrer Art, ihrer Größe oder ihres Standortes mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist, einer Genehmigungspflicht zu unterwerfen und einer Prüfung in Bezug auf ihre Auswirkungen zu unterziehen. Gemäß Artikel 4 Abs. 2 der Richtlinie werden Projekte des Anhangs 2 grundsätzlich einer solchen Prüfung unterzogen. Im Anhang 2 werden unter dem Oberbegriff „Infrastrukturprojekte" unter Gliederungspunkt b] Städtebauprojekte sowie unter Gliederungspunkt e) der Bau von Straßen genannt. Der Begriff des Projektes ist in der Richtlinie in Artikel 1 sehr weit gefasst und umfasst u.a. jedes Bauvorhaben. Folglich kann das gesamte Dorfprojekt als Städtebauprojekt betrachtet werden. Davon geht selbst die Bauherrin aus, denn diese bezeichnet das Projekt als Siedlungsprojekt. Da nicht nur ein Haus, sondern gleich ein ganzes Dorf inkl. gewerblich genutzter Flächen errichtet werden sollen, sind erhebliche Umweltauswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Eine UVP ist daher unerlässlich. Aus den vorstehenden Gründen kann der vorliegende Bebauungsplan nicht im Rahmen eines vereinfachten Verfahren gern. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes ist daher noch eine Untersuchung der Auswirkungen des Projektes auf die Umwelt in Form einer Umweltprüfung durchzuführen. **b) Grundzüge der Planung** Im Übrigen ist die Aufstellung im Wege des vereinfachten Verfahrens auch bereits deswegen ausgeschlossen, weil die Grundzüge der Planung berührt werden. § 13 Abs. 1 BauGB normiert bekanntlich, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Wege des vereinfachten Verfahrens nur zulässig ist, wenn durch die Änderung oder Ergänzung des betreffenden Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Grundzüge der Planung i.S.d. § 13 Abs. 1 BauGB bleiben gewahrt, wenn die dem konkreten Bebauungsplan eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet bleibt. Die Grundzüge der Planung sind beeinträchtigt, wenn das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild geändert wird und wenn der ursprüngliche planerische Grundgedanke nicht mehr erhalten bleibt. Die Frage ob dies der Fall ist, ist stets abhängig von einer Prüfung im Einzelfall. EZBK/Krautzberger, 128. EL Februar 2018, BauGB § 13 Rn. 18, 21. Vorliegend sind die Grundzüge der Planung beeinträchtigt, da die Konzeption der ursprünglichen Planung, die das Mischgebiet als ..Pufferzone" zwischen dem	nach Landesrecht entfällt. Das hier betriebene Vorhaben ist die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans nach den Bestimmungen des BauGB. Diese 2. Änderung ist eine Angebotsplanung, d.h. es ist nicht festgesetzt, wie viele Häuser später tatsächlich gebaut werden. Auch hier entsteht keine Pflicht zu einer UVP. Die Mischgebietsnutzung ist nicht Gegenstand der Änderung	

Gewerbegebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet verstanden hat, durch die neue Planung nicht mehr beibehalten wird.		Das Mischgebiet ist unverändert weiterhin festgesetzt und fungiert weiterhin als "Pufferzone" zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem südlichen Allgemeinen Wohngebiet.	
Außerdem soll das ursprünglich als Mischgebiet ausgewiesene Gebiet nunmehr zu einem großen Teil als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Diese private Verkehrsfläche ist allein auf Verlangen der Hitzacker/Dorf e.G. in den Plan aufgenommen worden. Die privaten Straßenverkehrsflächen stellen im Rahmen der Konzeption des „Dorfes" einen wesentlichen Faktor dar, da einer der Grundgedanken des Dorfes ist, dass innerhalb des Dorfes selbst keinerlei Kraftfahrzeugverkehr stattfinden soll. Aus diesem Grund werden die privaten Verkehrsflächen benötigt, um Kraftfahrzeuge von „Nicht-Dorfbewohnern" von der Nutzung dieser Flächen ausschließen zu können.		Die Straßenverkehrsfläche wird lediglich geringfügig um 1.868 m² erhöht, wie der Begründung zu entnehmen ist. Die Struktur bleibt aber erhalten. Autofreiheit ist kein Ziel der Bauleitplanung.	
An dieser Stelle sei noch angemerkt, dass dieser Umstand die Schlussfolgerung zulässt, dass entgegen der entsprechenden Festsetzungen rein tatsächlich in dem Gebiet ausschließlich Wohnnutzung stattfinden soll. Denn es ist fernliegend, dass die geplante (moderne) Gewerbenutzung in einem Gebiet stattfinden soll, das nicht von Kraftfahrzeugen erreicht werden kann. Im Hinblick auf die anzusetzenden Mengenkapazitäten von verbrauchten und produzierten Waren moderner Gewerbebetriebe ist ein An- und Abtransport nur mit Hilfe von Kraftfahrzeugen möglich. Wenn aber in dem betroffenen Gebiet mangels Transportmöglichkeiten keine Gewerbenutzung stattfinden kann, verbleibt eine ausschließliche Wohnnutzung. Damit liegt dann aber kein Mischgebiet mehr vor, das ein Gleichgewicht zwischen Wohn- und Gewerbenutzung vorsieht. Eine allgemeine Wohnnutzung widerspricht dem Grundgedanken der ursprünglichen Planung. Denn das Mischgebiet soll als Puffer zwischen dem Gewerbegebiet im Norden und der Wohnnutzung im Süden dienen. Diese Funktion ist aber ausgeschlossen, wenn durch das Dorf die Wohnbebauung direkt an die gewerbliche Nutzung (u. a. unserer Mandantin! angrenzt. Im Ergebnis ist daher aus den vorstehenden, vielfältigen Gründen eine Aufstellung des Bebauungsplanes „Hitzacker Süd" in der 2. Änderungsfassung im Wege des vereinfachten Verfahren i.S.d. § 13 BauGB unzulässig.		Die Schlussfolgerung geht fehl. Nach dem heutigen Stand der Technik sind geeignete emissionsfreie Transportmittel für die Be- und Entladung von Lkw, die auf einem Stellplatz am Rande des Gebiets parken, verfügbar. Dem Vernehmen nach bemüht sich die Eigentümerin um verträgliche Gewerbeansiedlung und strebt im Gebiet nach gelebten Miteinander zwischen Wohnen und Arbeiten. Die Prüfung der tatsächlichen Umsetzung der Mischung von Wohnnutzung und Gewerbe ist Aufgabe der Bauaufsicht und nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Grundzüge der Planung bleiben erhalten, es besteht keine UVP Pflicht, daher ist ein Verfahren nach § 13 zulässig.	
2. Städtebauliche Erforderlichkeit § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB normiert, dass die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Durch diese Norm wird nach der herrschenden Meinung in der juristischen Literatur sowie der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts			

der Planungshoheit der Gemeinden eine gewisse Begrenzung auferlegt. Die vorliegende Planung bewegt sich nicht innerhalb dieser Begrenzung. Im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sind solche Bauleitpläne nicht im Sinne dieser Vorschrift erforderlich, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des BauGB nicht bestimmt sind. Davon ist etwa auszugehen, wenn eine planerische Festsetzung lediglich dazu dient, private Interesse zu befriedigen und dabei bodenrechtliche Konflikte, auch aufgrund der dieser Zielsetzung eingeräumten Priorität, wegen fehlender Planungstiefe und -Schärfe ausblendet bzw. gerade nicht löst. BVerwG, Beschluss vom 11.05.1999 - 4 BN 15-99-, NVWZ 1999, 1338 [1339],			
Die zweite Änderung des Bebauungsplans Hitzacker Süd dient allein der Verwirklichung privater Interessen. Wie sich nämlich bereits aus der Begründung des Plans selbst ergibt, ist die Änderung sowie sämtliche Festsetzungen allein auf den Umstand zurückzuführen, dass die Planungen der Hitzacker/Dorf e.G. teilweise von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hitzacker Süd“ in seiner 1. Änderungsfassung abweichen und daher ohne Änderung des Bebauungsplanes nicht hätten genehmigt werden können.		Die Stadt Hitzacker hat den Bebauungsplan Hitzacker-Süd im Jahre 1999 als Satzung beschlossen. Ziel dieser Planung war die Schaffung von Bauland zur Neuansiedlung von Bauwilligen. Nach ca. 18 Jahre wurde nun nicht nur ein Bauplatz sondern nahezu die gesamte Fläche des Mischgebietes an eine Wohnungsbaugenossenschaft verkauft. Die Umsetzung des damaligen Planungsziels der Stadt ist nach wie vor ein öffentliches Interesse. Die Stadt schafft nun durch geringfügige Änderung der bestehenden Angebots-Planung die Voraussetzungen dafür, dass dieses Angebot auch angenommen und umgesetzt werden kann.	
Eine wesentliche Änderung ist in der Festsetzung der privaten Straßenverkehrsfläche im Inneren des Baugebietes zu erblicken. Diese private Straßenverkehrsfläche gereicht allein der Hitzacker/Dorf e.G. und ihren Vorstellungen von einem „autofreien“ Dorf zum Vorteil. Aufgrund ihrer Festsetzung als private Straßenverkehrsfläche kann sie nämlich weder durch die Gewerbebetriebe im Norden, noch der Wohnbebauung im Süden als zusätzliche Verbindung zwischen dem „Sarensecker Weg" und der Straße „Am Räsenberg" genutzt werden. Auch die nunmehr schwerpunktmäßig im Osten erfolgende Erschließung des „Dorfes" gereicht allein der Hitzacker/Dorf e.G. zum Vorteil. Es ist, aus Sicht des Dorfes, viel praktischer, über die Straße „Sarensecker Weg“, als über den Feldweg im Westen erschlossen zu werden. Sowohl die Stadt Hitzacker, als auch der für das Konzept so wichtige „Kulturbahnhof" sind auf diese Weise - von dem Dorf aus - schneller zu erreichen. Ursprünglich war die Erschließung aber von Westen her geplant. Die Erschließung von Osten führt nur zu einer zusätzlichen Belastung der Straße „Sarensecker Weg“, die bislang hauptsächlich von den Gewerbebetrieben im Norden und der Wohnbebauung im		Autofreiheit ist eine Idee der Genossenschaft aber kein Ziel der Bauleitplanung. Ein Vorteil der öffentlichen Hand läge aber in der Ersparnis von Bau- und Unterhaltskosten für eine solche Straße. Sofern eine Baufläche, egal welcher Größe, einer einzigen Eigentümerin zuzurechnen ist, würde die Stadt keine Veranlassung sehen, in dem Gebiet eine öffentliche Straße zu bauen, auch, wenn in dem Gebiet eine öffentliche Straße im Bebauungsplan festgesetzt ist. Die Erschließung wäre durch die angrenzenden öffentlichen Straßen gesichert. Art und Umfang einer inneren Erschließung bliebe Sache der Eigentümerin. Dabei ist es einerlei ob sie ein oder 15 Häuser auf dem Grundstück baut. Das Erschließungskonzept der öffentlichen Straßen außerhalb des Änderungsbereichs ist nicht Gegenstand der	

Süden genutzt wurde. **3. Abwägungsausfall** Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das in § 1 Abs. 7 BauGB normierte Gebot, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, setzt bekanntlich neben einer sachgerechten Entscheidung voraus, dass in die Abwägung alles an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Unbeachtlich sind Belange daher nur, wenn sie für die Gemeinde bei der Entscheidung über den Bebauungsplan nicht erkennbar waren oder wenn sie keinen städtebaulichen Bezug haben, geringwertig oder makelbehaftet oder solche sind, auf deren Fortbestand kein schutzwürdiges Vertrauen besteht. Vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urt. vom 09.04.2008 - 4 CN 1.07 juris Rn. 22. Des Weiteren darf die Bedeutung der Belange nicht verkannt und der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen nicht in einer Weise vorgenommen werden, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Das Gebot der gerechten Abwägung ist daher verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach der Lage der Dinge, in sie eingestellt werden muss, die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis seht. EZBK/Söfker/Runkel, 128. EL Februar 2018, BauGB § 1 Rn. 185. Anhand dieser Kriterien sind die folgenden erheblichen Einwände gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans Hitzacker Süd anzuführen: Vorweg ist zunächst noch zusammenzufassen, dass das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB verletzt ist, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet und auch wenn die Abwägung hinsichtlich rechtlich relevanter Bestandteile defizitär ist. Davon ist insbesondere auszugehen, wenn Belange nicht in die Abwägung eingestellt werden, die nach Lage der Dinge einzustellen sind, die also zum Abwägungs-	2. Änderung, es ist unverändert geblieben. Bereits im Ursprungsplan wurde das Mischgebiet von Osten und von Westen erschlossen.	

material gehören (§ 2 Abs. 3 BauGB, vgl. Stüer, Bau- und Fachplanungsrecht, 5. AufL, A. Bauleitplanung Rn. 16741. **a) Emissionen** Das Dorfgebiet soll bis auf wenige Meter an die mit Hartmetallstäuben arbeitende Produktion unserer Mandantin heranrücken. An diesem Gebäude befindet sich eine Lüftungsanlage. Unmittelbar davor errichten die Genossen der Hitzacker/Dorf e.G. gerade ihr erstes Haus. In dem Betrieb unserer Mandantin kann in drei Schichten 24 Stunden am Tag gearbeitet werden. Dementsprechend sind die Maschinen in dem Betrieb ständig eingeschaltet, ebenso wie die Lüftungsanlage. Dadurch entstehen erhebliche Emissionen in Form von Lärm. Bereits in § 15 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO ist festgelegt, dass Bauvorhaben dann unzulässig sind, wenn sie sich unzumutbaren Belästigungen oder Störungen passiv aussetzen. Diese Vorschrift ist auch im Rahmen der Überprüfung der Abwägung eines Bauleitplans zu berücksichtigen. Durch diese Vorschrift soll nämlich gewährleistet werden, dass Nutzungen, die geeignet sind, Spannungen oder Störungen hervorzurufen, einander so zugeordnet werden, dass Konflikte möglichst vermieden werden. Dieses Rücksichtnahmegebot des § 15 BauNVO gilt gleichermaßen für den seit langem bestehenden emittierenden Gewerbebetrieb, als auch für die neu entstehende, heranrückende Wohnbebauung. Schützenswert ist auch derjenige, der (nicht nur Lärm-) Emissionen verbreitet und dem hierfür hinreichend Raum zur Verfügung zu stellen ist, indem seine Anlagen in ihrem Bestand und Betrieb vor Überforderungen durch störungsempfindliche Nachbarn geschützt werden. Welche Anforderungen an das Gebot der Rücksichtnahme zu stellen sind, hängt im Wesentlichen von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles ab. Dabei gilt grundsätzlich, je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung derer ist, denen die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zu Gute kommt, umso mehr kann eine Rücksichtnahme verlangt werden. Im Sinne des sogenannten Prioritätsprinzips gilt daher, dass wenn in einem Gebiet zeitlich vor der Zulassung einer störanfälligen (beispielsweise Wohn-) Nutzung bereits ein emittierender Gewerbebetrieb vorhanden war, der störanfälligen neu hinzutretenden Nutzung nur eine geminderte Schutzwürdigkeit zugesprochen wird und Beeinträchtigungen in einem weiteren Maß hingenommen werden müssen, als dies in sonst vergleichbaren Gebieten zumutbar wäre. Vgl. BVerwG, Beschluss vom 06. Februar 2003 - 4 BN 5/03 -, juris Rn. 8; EZBK/Söfker/Runkel, 128. EL Februar 2018, BauGB § 1 Rn. 230-232. Damit das Auftreten solcher Konflikte von vorneherein vermieden werden kann, soll bereits im Rahmen der Erstellung von Bauleitplänen darauf geachtet werden, dass derartige Nutzungen nicht zu nah an einander heranrücken. Dies ist	Das Mischgebiet wurde durch den Ursprungsplan im Jahre 1999 südlich des Gewerbegebietes festgesetzt. Eine entsprechende Abwägung aller erforderlichen Sachverhalte hat im Rahmen des damaligen Aufstellungsverfahrens stattgefunden. Staubemissionen boten damals und bieten auch heute kein Konfliktpotential, da das aufwendige Filtersystem der Ceratizit die anfallenden Stäube sehr weitgehend zurückgewinnt Zur Reduzierung des Lärms der Lüfteranlage auf die auch heute noch geltenden Grenzwerte wurden seinerzeit von der Stadt Hitzacker nicht unerhebliche Mittel aufgewendet. § 15 (1) Satz 2 begründet zwar eine Obliegenheit des Immitenten zu architektonischer Selbsthilfe, verlangt aber vom Emittenten, auf die in der Nachbarschaft zulässige Wohnbebauung, insbesondere durch Anpassung an den Stand der Technik (dynamische Betreiberpflichten), Rücksicht zu nehmen. Da der Ursprungsbebauungsplan den Immissionskonflikt abschließend bewältigt hat , und die Änderung des B-Plans keine Nutzungsänderung beinhaltet, ist das Rücksichtnahmegebot bereits in der Abwägung der dem Ursprungsplan zu Grunde liegenden Festsetzungen enthalten	

vorliegend nicht geschehen. Obwohl die Änderung des Bebauungsplans erkennbar darauf gerichtet ist, dass Wohnnutzung in dem Dorfgebiet geschaffen werden soll, sind keinerlei der Lösung dieses Konfliktes auch nur potentiell geeignete Untersuchungen erfolgt, vorgesehen oder ergriffen worden, was (auch) bereits einen Bewertungsausfall darstellt. Auch erschließt sich nicht, bzw nur mit finanziellen Vorteilen der Bauherrin, warum genau dieses Mischgebiet des alten Bebauungsplans nunmehr geändert werden soll, um die Wohnbebauung des Dorfes zu ermöglichen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hitzacker Süd" stehen weiter südlich noch weitere Flächen zur Verfügung, die sogar bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind.		Dem Vernehmen nach hat gerade die Möglichkeit, Wohnungen und Arbeitsstätten in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander zu bauen, die positive Entscheidung der Genossenschaft bewirkt. Die Nutzungsart "Mischgebiet" ist nicht Gegenstand der 2. Änderung.	
b) Pufferfunktion des Mischgebiets Die Mischgebiete der derzeit geltenden Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hitzacker Süd" wurden auch im Rahmen der 2. Änderung als Mischgebiete im Sinne des § 6 BauNVO ausgewiesen. Insofern stellt sich nach der Durchsicht der Planunterlagen jedoch die Frage, weswegen auch weiterhin diese Festsetzung gewählt wurde. In einem Mischgebiet finden sich gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude, gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Bürogebäude und gemäß den § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und Gewerbebetriebe. Zwecksetzung eines Mischgebietes ist eine *Gleichwertigkeit* der Nutzung. In einem Mischgebiet soll daher eine Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und den das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gegeben sein. Damit beide Nutzungsarten gleichwertig und gleichgewichtig sein können, müssen die beiden Nutzungsarten im Mischgebiet jedoch auch tatsächlich „gemischt" sein. BVerwG, Urteil vom 21.02.1986 - 4 C 31.83 -, juris Rn. 14. Dieses Erfordernis einer quantitativen und qualitativen Durchmischung des Mischgebiets mit Wohn- und Gewerbenutzung erfordert nicht nur, dass keine der Hauptnutzungen in dem Mischgebiet völlig verdrängt wird, sondern auch, dass keine der beiden Hauptnutzungen in dem Gebiet nach Anzahl oder Umfang beherrschend und damit übergewichtig in Erscheinung tritt. EZBK/Söfker, 128. Ergänzungslieferung Februar 2018, BauNVO § 6 Rn. 10. Die Hitzacker/Dorf e.G. plant aber gerade eine derartige Abweichung in quantitativer und qualitativer Hinsicht. Die gewerbliche Nutzung tritt deutlich hinter der Wohnnutzung zurück. Nach der Baubeschreibung der Hitzacker/Dorf e.G. ist eine Wohnfläche von insgesamt 10.600 m2 geplant. Dagegen soll die gewerbliche Nutzung lediglich eine Fläche von 1.200 m2 in Beschlag nehmen. Die Wohnnutzung umfasst daher eine annähernd 10-mal größere Fläche, als die gewerblich genutzte Fläche.		Die Überwachung der Einhaltung der Nutzungsmischung ist Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde.	

Die ohnehin schon zu geringe Gewerbefläche scheint zudem nur vorgeschoben. Konkrete oder auch nur denkbare Pläne einer Gewerbenutzung bestehen nicht (mehr). Auch die problematische Situation „Gewerbe ohne Kfz-Verkehr" (hierzu sogleich) unterstützt die vorgenannte These, dass die gewerbliche Nutzung nur „Mittel zum Zweck" ist. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass eine gewerbliche Nutzung durch den alleinigen Anschluss an private Straßenverkehrsflächen wohl weder möglich noch tatsächlich geplant sein dürfte, stellt sich die Frage, weshalb das in Rede stehenden Gebiet auch weiterhin als ein Mischgebiet ausgewiesen wird. Planerische Gründe sind insofern jedenfalls nicht ersichtlich. Damit kann die Funktion eines Mischgebietes als Puffer zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet auch nicht mehr erfüllt werden. Sinn des Puffers ist es, die durch das Gewerbegebiet auftretenden, nicht nur Lärm- Emissionen für das im allgemeinen Wohngebiet vorherrschende private Wohnen möglichst gering zu halten. Eine fast ausschließliche Wohn- und Gartennutzung in diesem Gebiet läuft diesem Zweck zuwider. Das offenkundige Vorhaben, eine Wohnsiedlung zu errichten bzw. zu erlauben, welches sich freiwillig (und wohl nur „zunächst“) den Vorgaben eines Mischgebiets unterwirft, widerspricht unzweifelhaft dem Typenzwang der BauNVO und stellt eine besondere Form des „Etikettenschwindels“ dar (vgl. hierzu BVerwG Urt. v. 07.09.2017-4 C 8/16). Dass man auf diese Flächen zugreift, weil anderweitige WA/WR-Flächen nicht (so günstig) in für das Siedlungsprojekt nötiger Größe zur Verfügung stehen sollen, stellt hierbei die wirtschaftliche Motivation, aber keine städtebauliche Rechtfertigung, dar.	Das Mischgebiet erfüllt seine Pufferfunktion zwischen dem eingeschränkte Gewerbegebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet aufgrund der in diesem Gebiet erhöhten zulässigen Lärmpegel von tags 60 dbA und nachts 45 dbA, wohingegen im Allgemeinen Wohngebiet tags 55 dbA und nachts nur 40 dbA zulässig sind. Die Unterstellung eines Etikettenschwindels wird zurückgewiesen. Die Einhaltung der gebotenen Nutzungsmischung ist Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde. Dem Vernehmen nach hat gerade die Möglichkeit, Wohnungen und gewerbliche Arbeitsstätten in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander zu bauen, die positive Entscheidung der Genossenschaft bewirkt.	
c) Erschließung Schließlich wurde nach der Durchsicht der Planungsunterlagen offenbar, dass auch die Erschließungssituation vorliegend im Rahmen Planungen nicht hinreichend ausgearbeitet wurde. Dies betrifft nach unserem Dafürhalten sowohl die verkehrliche Erschließung, Müllentsorgung als auch die Erschließung im Hinblick auf das Abführen des Oberflächenwassers. Die Erschließung ist bekanntlich gem. § 123 Abs. 1 BauGB Aufgabe der Gemeinde. Insofern ist die Gemeinde berechtigt und verpflichtet, planerisch vorgesehene Baugebiete zu erschließen (§§123, 124 BauGB). Zu den Erschließungsanlagen gehören bekanntlich gem. § 127 Abs. 2 BauGB zunächst die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege). Ferner gehört gem. § 127 Abs. 4 BauGB auch die Herstellung der Anlagen zur Ableitung		

von Abwässern sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wäre und Wasser zur Erschließung.			
(1) Erschließungsanlagen i.S.d. § 127 Abs. 2 BauGB Die vorliegende „autofreie Planung" stellt zwar grundsätzlich ein zulässiges städtebauliches Ziel dar, welches sich insbesondere an den Belangen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und des § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB orientiert. Allerdings fehlt die städtebauliche Rechtfertigung für eine an diesen Zielen ausgerichtete Planung dann, wenn bereits von vorneherein abzusehen ist, dass diese Planung dauerhaft an tatsächlichen oder rechtlichen Hindernissen scheitern wird (Luther, Baurechtliche Anforderungen an Siedlungen für autofreies Wohnen, NJW-Spezial 2015, 556 - unter Bezugnahme auf BVerwG, BeckRS 2001,30202035). So liegt der Fall hier. Die Hitzacker Dorf e.G. hat nicht lediglich Wohngebäude geplant. Es sollen vielmehr auch Gewerbebetriebe errichtet werden, die entsprechend erreichbar sein müssen. Hier steht aufgrund der Privatstraßen zu vermuten, dass das entsprechende zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die umliegenden öffentlichen Straßen und „Parkmöglichkeiten" aufgefangen werden muss. Ausweislich der Planunterlagen plant die Genossenschaft eine sog. autofreie Siedlung mit Gemeinschaftsstellplätzen im Nahbereich der Zufahrten von Westen und Osten. Für Rettungsfahrzeuge etc. ist eine schwerlasttaugliche Schotterrase-Trasse von ca. 4,00m Breite in Ost-West-Richtung und von der südöstlichen Zufahrt zum nördlichen Gewerbegrundstück geplant. Die Häuser selbst sollen durch gepflasterte Fußwege in ca. 2,00 m Breite verbunden werden. An das öffentliche Verkehrsnetz werden diese privaten Straßen- und Wegenetze im Westen über eine 6,00 m breite öffentliche Verkehrsfläche, welche im Rahmen der erneuten Änderung des Bebauungsplanes um 5,50m verschmälert und ca. 40 m nach Norden versetzt wurde. Im Südosten soll als Hauptzufahrt das private Verkehrsnetz an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angeschlossen werden, sobald die entsprechenden Flächen verfügbar sind. Es steht zu erwarten, dass insbesondere die Bewohner der nördlichen und südlichen Grundstücke ihre Pkws nicht auf den Gemeinschaftsstellplätzen im Osten und Westen des Gebietes abstellen, sondern sich jeweils Parkmöglichkeit in dem allgemeinen Wohngebiet bzw. an der Straße ..Am Räsenberg“ suchen. Ferner stellt sich die Frage, auf welchen Plätzen Besucher des Dorfes oder Zweitwagen, Anhänger, Lieferanten usw. parken sollen, im regulären Wohngebiet werden für diese Fahrzeuge zulässigerweise die öffentlichen Verkehrsflächen genutzt. Die vorliegende Planung ignoriert diese bereits zum jetzigen Zeitpunkt feststehenden Bedarfe und Problematik bzw. lässt die umliegenden Gebiete - die		Die "Autofreiheit" ist eine Idee der Genossenschaft. Sie ist nicht Ziel der vorliegenden 2. Änderung. Die Nutzung der privaten Verkehrsflächen ist nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Es ist nicht nachvollziehbar, welche rechtlichen oder städtebaulichen Gründe derartigen Erwartungen zu Grunde liegen. Die entsprechenden Einstellplätze werden in dem von der Bauaufsicht geforderten Umfang erstellt werden müssen. Dies ist keine Frage der Bauleitplanung.	

hierauf nicht eingerichtet sind - diese Last tragen. Auch wird die Erschließung des nördlichen Gewerbebetriebes der Hitzacker/Dorf e.G. bereits aus rein praktischen Gründen nicht über die als solche vorgesehene Hauptzufahrt im Südosten des Plangebietes erfolgen, sondern vielmehr über die bereits durch die alteingesessenen Gewerbebetriebe genutzte Verbindungsstraße in nördlicher Richtung. An dieser Stelle sei erwähnt, dass unter anderem vor dem Hintergrund des bis zum heutigen Tage noch nicht umgesetzten und nicht nur deshalb „vermeintlich" zu nennenden ..Konzeptes" des aktuellen Bebauungsplanes die Zufahrt zu den angrenzenden Gewerbebetrieben wie beispielsweise unserer Mandantin bereits jetzt äußerst problematisch ist, da die Erschließung über das Wohngebiet erfolgt. Dieser Umstand wird aufgrund des durch das Bauprojekt der Hitzacker/Dorf e.G. zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens, des o.g. Parkdrucks und der fehlenden Bewältigung desselben innerhalb des Bauvorhabens, auch für das umliegende Gebiet über die Grenze des noch hinnehmbaren hinaus deutlich verstärkt.		Die Vermutungen werden nicht geteilt.	
(2) Erschließungsanlagen i.S.d. § 127 Abs. 4 BauGB Wie oben bereits dargelegt gehört gem. § 127 Abs. 4 BauGB auch die Herstellung der Anlagen zur Ableitung von Abwässern sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wäre und Wasser zur Erschließung. Die Erschließungslast der Gemeinde erstreckt sich folglich ebenso auf diese Anlagen. Ausweislich der nunmehr aktuellen Planungsunterlagen ist das ursprünglich einmal vorgesehene Regenrückhaltebecken nun nicht mehr eingeplant. Eine hinreichende Alternative wird aus den Planungsunterlagen nicht ersichtlich. Die vorliegende Planung sorgt folglich nicht dafür, dass die Abführung des Oberflächenwassers und mithin die Erschließung im Planungsgebiet gesichert ist.		In der Grünfläche im Nordosten des Plangebietes ist die Zweckbestimmung der Grünfläche mit der Eintragung "Regenrückhaltung" gekennzeichnet.	
d] Störfall-Betrieb im Zuge der zweiten Änderung des Bebauungsplans „Hitzacker Süd" ist nunmehr bedacht worden, dass die Biogasanlage in Nordwesten des beplanten Gebiets ein Störfall-Betrieb im Sinne des § 3 Abs. 5 BImSchG ist. Das gemäß der Seveso II/III Richtlinie und gem. § 50 BImSchG erforderliche Gutachten zum Ausschluss etwaiger Gefahren durch den Störfall-Betrieb ist zwar nunmehr für die Biogasanlagen eingeholt worden. Insofern haben wir vorstehend auch bereits moniert, dass das Gutachten des TÜV Nord eine UVP nicht hat obsolet werden lassen. Darüber hinaus ist im Rahmen der entsprechenden Prüfungen nicht berücksichtigt worden, dass auch der komplett andersartige Betrieb unserer Mandantin, der Ceratizit Hitzacker S.A., der noch wesentlich näher an dem Dorfprojekt gelegen ist, ebenfalls geeignet ist, ggf. in der Zukunft der Störfallverordnung unterfallen wird. Entsprechende Prüfungen in Richtung des Betriebes unserer Mandantin wurden		Es wurde tatsächlich nicht berücksichtigt, dass Ceratizit ggf. in der Zukunft unter die Störfallverordnung fallen könnte. Bauleitplanung stellt im Wesentlichen auf den Ist-Zustand und den geplanten Soll-Zustand ab. Sie ist mit einer Diskussion aller möglicherweise zukünftig denkbaren Konflikte überfordert.	

auch im Rahmen der 2. Änderungsfassung des Bebauungsplanes „Hitzacker Süd" nicht angestellt. **4. Verstoß gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung** Jeder Bauleitplan muss die ihm zuzurechnenden Konflikte bewältigen, also die betreffenden Belange untereinander zu einem gerechten Ausgleich bringen. Das gilt sowohl für die bereits bestehenden als auch für die durch die Planung neu aufgeworfenen Konflikte. Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 13. Aufl. 2016, BauGB § 1 Rn. 115. Dieser gerechte Ausgleich ist nun erneut in dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht eingehalten. Während in dem ursprünglichen Bebauungsplan das Mischgebiet zumindest einen „Puffer" zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet gebildet hat und so den Konflikten zwischen den beiden sich wechselseitig negativ beeinflussenden Gebieten begegnet wurde, soll nun Wohnbebauung unmittelbar angrenzend an den Gewerbebetrieb unserer Mandantin ermöglicht werden. Von einer Konfliktbewältigung durch die Planaufstellung kann vorliegend daher nicht mehr gesprochen werden. An dieser Stelle sei noch der Hinweis erlaubt, dass die im Rahmen der Planung aufgestellten Lärmgutachten aus März stammen und daher jahreszeitbedingt etliche Lärmquellen keine Berücksichtigung gefunden haben. An einem durchschnittlichen Tag im Sommer oder Herbst werden insbesondere auch durch nahegelegene Sportanlagen diverse Lärmquellen geschaffen, gleiches gilt für die Saison (erntezeit-Ibedingte Emissionen der Anlieferung zur und in der Biogasanlage. Es kann also festgehalten werden, dass die zweite Änderung des Bebauungsplans „Hitzacker Süd" in der derzeitigen Fassung nicht zu einer Konfliktlösung beiträgt, sondern sie viel eher sogar verschärfen wird. Es wird daher im Ergebnis angeregt, die Planung der zweiten Änderung des Bebauungsplans „Hitzacker Süd" erneut zu überdenken und gemeinsam Alternativen zu entwickeln. Insbesondere ist es zwingend erforderlich, dass endlich auch die Argumente unserer Mandantin berücksichtigt werden und in die Planung einfließen. Die bisherige Planung, die sich allein an den Wünschen der Hitzacker/Dorf e.G. orientiert, ist weder zielführend, noch erfolgversprechend. Sollte daher in dieser Angelegenheit an der derzeitigen 2. Änderung des Bebauungsplans unverändert festgehalten werden, werden wir unserer Mandantin dazu raten, den Bebauungsplan in seiner 2. Änderungsfassung im Rahmen eines Normkontrollverfahrens gerichtlich überprüfen zu lassen. Mit freundlichen Grüßen		Durch die Einwendung wird zugestanden, dass das Mischgebiet einen Puffer zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet bildet, bzw. im Ursprungsplan gebildet hat. Wohnbebauung ist im Mischgebiet an jeder Stelle zulässig gewesen und bleibt auch jetzt zulässig. Die Pufferfunktion erfolgt über die abgestuften zulässigen Immissionsrichtwerte. Das Lärmgutachten wurde zur Überprüfung der Nachtwerte erstellt, da keine aktuellen Werte aus vom Gewerbeaufsichtsamt veranlassten Messungen vorlagen. Für die Bauleitplanung hätte es keines Lärmgutachtens bedurft, da der Schutzanspruch der Baugebiete durch die Änderung nicht berührt wird. Die Verträglichkeit der unmittelbaren Nachbarschaft von eingeschränktem Gewerbegebiet und Mischgebiet wurde im Ursprungsplan nachgewiesen.	

CERATIZIT Hitzacker GmbH, 04.09.2018 Sehr geehrte Damen und Herren, für unsere Gesellschaft wird hiermit zur beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans Hitzacker-Süd Stellung (nachfolgend auch „Entwurf 2018“, der zu ändernde Bebauungsplan wird „Bebauungsplan 1999“ genannt) genommen. Die Stellungnahme ergeht in 3 Teilen. Nachfolgend (A.) wird aufgezeigt, dass die Genehmigung nicht nur den Vorgaben des Baurechts (dazu nachfolgend I.) und des Immissionsschutzrechts (dazu II.) widerspricht, sondern auch umweit- und naturschutzrechtlichen Bestimmungen. Die Genehmigung des Vorhabens ist mit den Zugriffsverboten des besonderen Artenschutzes unvereinbar (dazu III.) und die Planung für das Hitzacker Dorf löst angesichts der vorhandenen Gegebenheiten - zu denen auch das Vorhandensein der Biogasanlage als sog. Störfallbetrieb in der Nachbarschaft des Plangebiets gehört - auch eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus (dazu IV.). Schließlich stehen auch Seite 2 die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans entgegen (dazu V.). Sodann wird zu weiteren Details Stellung genommen (B). Schließlich ergeht eine Zusammenfassung (C.). Zuvor gilt aber:		Den Einwendungen wird nicht entsprochen	keine
Es wird ein Erörterungstermin des Entwurfes 2018 beantragt Weiterer Vortrag auch über unseren Anwalt, Herrn [redacted], bleibt Vorbehalten.		Ein Erörterung wird nicht als erforderlich angesehen. Die Abwägung wird nach erfolgtem Beschluss übersandt.	
A. ***I. Vorgaben des allgemeinen Baurechts*** ***1. Vorhabensbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB*** Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans um eine Planung handelt, mit der das Projekt Dorf Hitzacker umgesetzt werden soll, wie auch gemäß § 2a BauGB in der Begründung des Bebauungsplans angegeben wird, handelt es sich um einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB. Für diesen ist nach § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag erforderlich. Es wird gerügt, dass der Durchführungsvertrag nicht in den Unterlagen des Beteiligungsverfahrens enthalten ist und es wird hiermit beantragt, diesen Durchführungsvertrag in Kopie unter Einräumung einer Möglichkeit zur ergänzenden Stellungnahme zu übersenden. Namentlich wird hier die Verschriftlichung der Power Point Präsentation und		Die Stadt Hitzacker führt hier die 2. Änderung des Bebauungsplans Hitzacker-Süd durch und stellt keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB auf.	

Einverleibung in die Akte begehrt, die im Termin am 27.9 2017 jedenfalls mit eienr Seite an die Wand geworfen wurde. In diesem Termin waren Vertreter der Seite 3 Samtgemeinde anwesend. Auf den Vortrag vor dem Landkreis und hier unter B.1 wird verwiesen. In dieser Presentation wird eine Durchführungsvereinbarung gesehen, sei es rudimentär, sei es in statu nascendi. Jedenfalls ist dies eine Unterlage, die zur Verständnis der Durchführungsvereinbarung, aus Sicht der Falles wesentlich ist. Sollte das Verständnis irrig sein, dass hier ein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorliegen, namentlich insoweit gar kein Antrag vorliegen, wird um Hinweis geben.	
2. Kein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB Die Voraussetzungen für eine Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB liegen nicht vor, so dass eine Umweltprüfung mit Öffentlichkeitsbeteiligung unumgänglich ist. Dies wird unten unter Ziffer IV zum Punkt Erfordernis einer Umweltprüfung näher ausgeführt.	Die Einschätzung wird nicht geteilt.
3. Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot durch heranrückende Wohnbebauung *a) Unzulässigkeit heranrückender Wohnbebauung nach höchstrichterlicher Rechtsprechung* Die Unzulässigkeit der beabsichtigten Planung begründet sich insbesondere aus dem Verstoß gegen das baurechtliche Gebot zur Rücksichtnahme, das auch im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen von grundlegender Bedeutung ist. Die an den Gewerbebetrieb heranrückende Wohnbebauung des Projektes Hitzacker Dorf verstößt gegen das gem. § 15 BauNVO einzuhaltende Rücksichtnahmegebot. Nach gefestigter Rechtsprechung stellt sich eine an einen bestehenden Gewerbebetrieb heranrückende Wohnbebauung dann als rechtswidrig dar, wenn sie den Betrieb in seiner Tätigkeit beeinträchtigt. Auch wenn die heranrückende Wohnbebauung dazu führt, dass einem bestehenden Betrieb immissionsbezogene Auflagen verursacht werden, so verstößt dies gegen das Rücksichtnahmegebot. Dies ist in der Interessenabwägung zu berücksichtigen. Seite 4 Zudem genießt der bestehende Betrieb Bestandsschutz, dies ist ebenfalls zu beachten. BVerwG, Beschluss vom 11. Januar 1988 - 4 CB 49/87 juris,	Durch die 2. Änderung rückt keine Wohnbebauung an das eingeschränkte Gewerbegebiet. Die Festsetzung des Mischgebietes, erfolgte 1999 durch die Aufstellung des Bebauungsplans Hitzacker-Süd. Mischgebiete dienen gem. § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, d.h. seit Inkrafttreten des Bebauungsplans war hier Wohnnutzung zulässig. Die Mischgebietsnutzung ist nicht Bestandteil dieser 2. Änderung. § 15 (1) Satz 2 begründet zwar eine Obliegenheit des Immitenten zu architektonischer Selbsthilfe, verlangt aber vom Emittenten, auf die in der Nachbarschaft zulässige Wohnbebauung, insbesondere durch Anpassung an den Stand der Technik (dynamische Betreiberpflichten), Rücksicht zu nehmen. Da der Ursprungsbebauungsplan den Immissionskon-

BVerwG, Beschluss vom 25. November 1985 - 4 B 202/85 juris, BVerwG, Beschluss vom 02. Dezember 1985 - 4 B 189/85 juris. Für die Bewertung einer zulässigen Wohnbebauung ist die bestehende vorwiegende Prägung der Umgebung maßgeblich. So entschied das BVerwG: *„In die Eigenart einer vorwiegend durch eine Schwermetallgießerei geprägten Umgehung fügt sich eine Bebauung mit 29 Reihenwohnhäusern dann nicht ein, wenn sie auf einem der Gießerei benachbarten Grundstück errichtet werden sollen, auf dem sich bisher noch keine Wohnbebauung befindet Daß die Gießerei an der entgegengesetzten, nicht mehr zur näheren Umgebung des zu bebauenden Grundstücks gehörenden Seite an eine vorhandene Wohnbebauung grenzt, bewirkt nicht, daß sich auch die neue Wohnbebauung "einfügt",,.* BVerwG, Beschluss vom 02. Dezember 1985 - 4 B 189/85 juris. In der vorliegend gegebenen Umgebung dominiert bisher klar die gewerbliche Tätigkeit der CERATIZIT und auch der Biogasanlage sowie weiterer Gewerbebetriebe. Auf der Fläche, die durch das Projekt Hitzacker Dorf bebaut werden soll, existiert bisher keine Wohnbebauung. Das Projekt grenzt direkt an die Fläche der CERATIZIT an. Das Projekt Hitzacker Dorf steht der bestehenden vorwiegenden Prägung der Umgebung klar entgegen. Es kommt hinzu, dass der Betrieb der CERATIZIT bereits seit 1985 besteht. Die geplante heranrückende Wohnbebauung des Hitzacker Dorf Projektes wird dazu Seite 5 führen, dass dem bestehenden Betrieb immissionsbezogene Auflagen verursacht werden. Dies verstößt laut der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gegen das Rücksichtnahmegebot und ist daher rechtswidrig. BVerwG, Beschluss vom 11. Januar 1988 - 4 CB 49/87 -, juris, BVerwG, Beschluss vom 25. November 1985 - 4 B 202/85 juris, BVerwG, Beschluss vom 02. Dezember 1985 - 4 B 189/85 juris. Das Rücksichtnahmegebot des § 15 BauNVO ist dabei auch keine „Einbahnstraße“, die nur für benachbarte emittierenden Gewerbebetriebe zu Einschränkungen führte. Vielmehr bedarf auch derjenige, der im Rahmen eines ausgewiesenen Gewerbegebiets durch seine gewerbliche Tätigkeit Emissionen verursacht, der Rücksichtnahme dadurch, dass seine Anlagen in ihrem Bestand und Betrieb vor Überforderungen durch störungsempfindliche Nachbarn geschützt werden. Treffen als Folge der mit der Änderung des Bebauungsplans, mit der	flikt abschließend bewältigt hat , und die Änderung des B-Plans keine Nutzungsänderung beinhaltet, ist das Rücksichtnahmegebot bereits in der Abwägung der dem Ursprungsplan zu Grunde liegenden Festsetzungen enthalten Bis zum März 2018 existierte in dem Bereich keine Bebauung. Im April 2018 wurde der Bau des ersten Hauses begonnen. Die bisher genehmigten baulichen Anlagen stehen im Einklang mit dem seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplan und hatten damit Anspruch auf eine Baugenehmigung. Dies heißt auch, dass seit der Rechtskraft des Bebauungsplans die Gewerbebetriebe die Pflicht hatten, die Immissionsrichtwerte des Mischgebietes einzuhalten und sie hatten hinreichend Zeit zur Anpassung.

Ansiedlung des Dorfprojekts unverträgliche Nutzungen aufeinander, kommt dem Gebot der Rücksichtnahme damit auch die Aufgabe zu, emittierende Betriebe in ihrer Existenz zu sichern (OVG NRW, Beseht, v. 02.02.1999 - 10 B 2558/98). Dieser Umstand führt im Sinne des Prioritätsprinzips dazu, dass, wenn in einem Gebiet zeitlich vor der Zulassung einer störanfälligen (beispielsweise Wohn-) Nutzung bereits ein emittierender Gewerbebetrieb vorhanden war, der störanfälligen neu hinzutretenden Nutzung nur eine geminderte Schutzwürdigkeit zugesprochen wird. Damit müssten Beeinträchtigungen in einem weitergehenden Maß hingenommen werden müssen, als dies sonst in vergleichbaren Gebieten zumutbar wäre (Uschkereit; Schutz bestehender Gewerbebetriebe vor heranrückender Wohnbebauung, NJW-Spezial 2014, 172 - unter Bezugnahme auf BVerwGE 109, 314, 322; VGH Mannheim GewArch 2001,287, 388f.), ***4. Gebietserhaltungsanspruch*** Neben den Vorgaben des bereits angesprochenen Rücksichtnahmegebots, die - wie ausgeführt wurde - hier für unseren Betrieb einen einzelfallbezogenen Drittschutz 6 gegen die unzumutbare Bebauung begründen, ergibt sich die Unzulässigkeit der beabsichtigten Änderung auch aus einem Gebietserhaltungsanspruch. Ein gebietsübergreifender Schutz des Nachbarn vor gebietsfremden Nutzungen im lediglich angrenzenden Plangebiet ergibt sich daraus, dass beim bisherigen Bebauungsplan der Wille des Plangebers erkennbar ist, dass Gebietsausweisungen in einem Bebauungsplan auch dem Schutz der jenseits der Gebietsgrenze liegenden benachbarten Bebauung dienen sollen (vgl. hierzu VG Hamburg 9. Kammer, Beschluss vom 13.09.2013, 9 E 3452/13). Es ist bereits vor dem Landkreis vorgetragen worden, dass sich aus dem Bebauungsplan 1999, dessen Beiziehung freundlich erbeten wird, ergibt, dass hier eine Schicksalsgemeinschaft zwischen dem Gewerbegebiet Am Räsenberg, namentlich der Liegenschaft von CERATIZIT und dem darunter liegenden Mischgebiet und dem seitlichen Gewerbegebiet. Daraus folgt ein gebietsübergreifender Schutzanspruch der CERATIZIT vor gebietsfremden Nutzungen im angrenzenden Teil des Plangebiets, die sich durch die mit der Änderung des Bebauungsplans verfolgten Verwirklichung des Dorfprojekts ergäben. Dieser Schutz besteht auch unabhängig von der dargestellten unmittelbaren Beeinträchtigung durch den Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot. Der insoweit auch bauplanungsrechtlich gebotene Nachbarschutz beruht auf dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses. Weil und soweit der Eigentümer eines	Die Einwendung ist aufgrund des rechtkräftigen Ursprungsplans von 1999 gegenstandslos. Dieser beim bisherigen Bebauungsplan erkennbare Wille des Plangebers, dass Gebietsausweisungen auch dem Schutz der jenseits der Gebietsgrenze liegenden benachbarten Bebauung dienen sollen, hat sich durch die 2. Änderung nicht verändert. Die Gebietsausweisung bleibt unverändert.	

Grundstücks in dessen Ausnutzung Öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zum Nachbarn durchsetzen. Gerade die mit dem Dorfprojekt angestrebte Art der baulichen Nutzung widerspricht den Vorgaben, die mit den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans zum Ausdruck kommen. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des eigenen Grundstücks wird dadurch ausgeglichen, dass auch die anderen Grundeigentümer diesen Beschränkungen unterworfen sind. Im Rahmen dieses nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses soll daher jeder Planbetroffene im Baugebiet das 7	Als Art der baulichen Nutzung ist und bleibt ein Mischgebiet festgesetzt.	
Eindringen einer gebietsfremden Nutzung und damit die schleichende Umwandlung des Baugebiets unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung verhindern können (vgl. hierzu auch VG Hamburg 11. Kammer, Urteil vom 22.11.2011 - 11 K 1237/09, dort Entscheidungsgründe Seite 10 mit Verweis auf BVerwG, Beschluss vom 18.12.2007 - 4 B 55/07, Rn. 5, juris; BVerwG, Urteil vom 16.09.1993 - 4 C 28/91, Rn. 12, Juris).	Zu einer "schleichenden Umwandlung" wird es nicht kommen, da die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises die festgesetzte Mischnutzung überwacht.	
Der Gebietserhaltungsanspruch richtet sich insbesondere auf die Aufrechterhaltung einer Gebietskategorie innerhalb des Bebauungsplans. Zu berücksichtigen sind hier nach den Vorgaben des Bebauungsplans gerade die unterschiedlichen Bereiche, mit denen eine gewisse Abschichtung der verschiedenen Nutzungen im Bereich des Bebauungsplans erfolgt. So sollte durch den bisherigen Bebauungsplan die ursprünglich vorhandene Wohnbebauung vor möglichen Störungen des Gewerbegebiets gerade durch das trennende Mischgebiet geschützt werden. Damit sollte gerade eine Trennung der unterschiedlichen Nutzungen erreicht werden, so dass einerseits die Wohnnutzung nicht von störenden Einflüssen des Gewerbes betroffen ist, aber eben auch die Gewerbenutzung davor geschützt wird, durch Schutzanforderungen der Wohnbebauung in der jeweiligen Tätigkeit eingeschränkt zu werden. Mit dieser Trennung konfligierender Nutzungen ist daher der Wille des Plangebers des bestehenden Bebauungsplans eindeutig erkennbar, mit den unterschiedlichen Gebietsausweisungen im Bebauungsplan auch dem Schutz der jenseits der Gebietsgrenze liegenden benachbarten Bebauung zu erreichen (vgl. hierzu VG Hamburg, Beschluss vom 13.09.2013, 9 E 3452/13). Auf diesen Schutz konnte auch die CERATIZIT vertrauen, was in der Abwägung zur Änderung des Bebauungplans zu berücksichtigen ist.	Diese "Abschichtung der verschiedenen Nutzungen" bleibt unverändert bestehen. So wird weiterhin die südlich geplante Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet durch das trennende Mischgebiet geschützt. Ebenso wird auch die Gewerbenutzung davor geschützt, durch Schutzanforderungen der Wohnbebauung in der jeweiligen Tätigkeit eingeschränkt zu werden. Der jeweilige Schutzanspruch wird durch die Orientierungswerte für den Lärmschutz konkretisiert.	

II. Immissionsschutzrecht

Die Planung des Hitzacker Dorfs lässt sich mit den dort beabsichtigten Nutzungen auch nicht in der Nachbarschaft der vorhandenen Gewerbebetriebe verwirklichen. Die
8
notwendige Trennung derartiger Nutzungsbereiche liegt auch den Regelungen des Immissionsschutzrechts zugrunde.

§ 50 BImSchG statuiert insoweit ein Trennungsgebot:

§ 50 Planung
Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Diese Regelung führt also dazu, dass für die Planung Hitzacker Dorf ein Planungserfordernis ausgelöst wird, mit der die konfligierenden Nutzungen so zueinander geordnet werden, dass Konflikte vermieden werden können.

Die Planung von veränderten Baugrenzen im Innenbereich des Mischgebietes führt zu keinen Konflikten hinsichtlich der Schutzansprüche der benachbarten Nutzungen, d.h. auch nicht zum Erfordernis der veränderten Zuordnung von scheinbar konfligierenden Nutzungen. Der Trennungsgrundsatz wurde im Ursprungsplan durch die Abstufung von GEe, MI WA, WR beachtet.

III. Erfordernisse des Artenschutzrechts

Die der Begründung des Bebauungsplans zugrunde liegende artenschutzrechtliche Betrachtung ist als Grundlage für die Betrachtung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände völlig unbrauchbar. Wie nachfolgend im Einzelnen ausgeführt wird, verkennt der Gutachter die ökologische Bedeutung der betroffenen Brachflächen vollständig, ist die Erfassungsmethodik für die betrachteten Artengruppen unzureichend und das berücksichtigte Artenspektrum ist nicht nur für die betrachteten Artengruppen (Brutvögel) unvollständig, sondern es fehlt die Betrachtung ganzer Artengruppen.

Die Einschätzung des Gutachtens zum Artenschutz wird nicht geteilt.

1. Zugriffsverbote

9

Im speziellen Artenschutzrecht werden nach den Vorgaben des § 44 BNatSchG spezielle Zugriffsverbote betrachtet, die für die hier relevante Fragestellung vor allem Störungstatbestände und Tötungstatbestände beinhalten. Die Frage nach Maßstäben für die „Erheblichkeit“ von Beeinträchtigungen ist danach nicht einheitlich, sondern nach den verschiedenen Verbotstatbeständen zu beantworten, die in § 44 BNatSchG aufgeführt sind. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, (1) wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu

töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, (2) wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, (3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden, (4) wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).	
Obwohl es insoweit ein formalisiertes und gesetzlich angeordnetes Prüfverfahren nicht gibt, hat sich nach den Vorgaben der Rechtsprechung die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Rahmen eines speziellen Fachbeitrags oder im sog. landschaftspflegerischen Begleitplan als übliche Praxis herausgebildet, wenn ein Vorhaben relevante Einflüsse auf geschützte Arten haben kann. Dazu zählt auch, dass die relevanten Potenziale für Vorkommen solcher Arten ermittelt werden. Das spezielle Artenschutzrecht, das auf Bestimmungen der FFH-Richtlinie zurückzuführen ist, schützt - anders als die Regelungen über den Gebietsschutz - nicht den Lebensraum von Arten insgesamt, sondern nur selektiv bestimmte Lebensraumfunktionen sowie die Individuen der Art. Ein weitergehender Schutz, als er mit den aufgeführten Verbotstatbeständen dargestellt wird, besteht also im Hinblick auf die besonders geschützten Arten nicht. Der deutsche Gesetzgeber lässt es für den Artenschutz nicht bei der Vorgabe der FFH-Richtlinie aus Art. 12 bewenden, sondern	Folgende Arten waren zu berücksichtigen: alle Arten des Anhangs IV der FFH_RL, alle europäischen Vogelarten (so wie diese in der VSchRL definiert sind), Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG über Arten, für deren Schutz die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist, existiert bisher nicht. Bis eine solche Verordnung erlassen wird, sind folglich nur die Arten des Anhangs IV FFH-RL und die europäischen Vogelarten zu berücksichtigen. Eine Überprüfung erfolgte in der Potentialabschätzung im Juli 2017.-
10 berücksichtigt weitere - also nicht europäisch geschützte - Arten, für die zudem noch unterschiedliche Regelungen gelten sollen.	
Für die artenschutzrechtliche Prüfung und Konfliktanalyse des geplanten Vorhabens sind die betreffenden Rechtsnormen des § 44 BNatSchG maßgeblich. Eine Erleichterung ist mit der Regelung des § 44 Abs. 5 BNatSchG verknüpft, soweit das Eingriffsvorhaben als nach § 15 BNatSchG zulässiger Eingriff bewertet wird, also verschiedene Voraussetzungen der sog. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgearbeitet werden. Nur in diesem Fall kann die Prüfung auf die besonderen europäisch geschützten Arten beschränkt werden, bei der dann neben den besonders streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) lediglich die sog. europäischen Vogelarten prüfungsrelevant wären.	Der Bebauungsplan ist seit 1999 rechtskräftig. Er enthält eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und setzt die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen aufgrund der seinerzeit gültigen Gesetzeslage fest.
Es ist für das Bebauungsplanverfahren nicht ersichtlich, dass dabei insgesamt eine	Die artenschutzrechtliche Prüfung berücksichtigt nur die Arten des Anhangs IV und die europäischen Vogelarten. Aufgrund der lebensraumtypischen Ansprüche und hinsichtlich der Standortbedingungen des Änderungsbereichs können aquatische und semiaquatische FFH IV-Arten ausgeschlossen werden. Die Brache und die Struktur des Gebietes schlossen bodenständige Reptilien des Anhanges IV

ausreichende Prüfung artenschutzrechtlicher Bestimmungen erfolgt wäre. Der in den Unterlagen enthaltene „Artenschutzrechtliche Beitrag - Potenzialabschätzung Fledermaus- und Vogelarten“ beschränkt sich dabei auf eine Potenzialabschätzung von Fledermaus- und Vogelarten, wobei die Betrachtung wichtige Vogelarten und ihre Lebensraumansprüche ausblendet und insbesondere auf eine ordnungsgemäße Bestandserfassung durch Kartierung verzichtet wurde. Dabei stützt sich die Betrachtung im artenschutzrechtlichen Beitrag allein auf eine Begehung am 13. Juli in den Abendstunden und eine Begehung am 14. Juli am frühen Vormittag, hier allein bezogen auf die Betrachtung von Brutvögeln. Die Betrachtung im artenschutzrechtlichen Beitrag stellt sich schon als methodisch unzureichend dar. Die punktuelle Erfassung durch einen einzigen Begehungskomplex mitten im Sommer erweist sich als völlig unzureichend, um die Bedeutung des Bereichs als Bruthabitat erfassen zu können. Notwendig wären Erfassungen über mindestens eine gesamte Brut- und Aufzuchtsperiode gewesen, die im zeitigen Frühjahr vor Beginn des Brutgeschehens hätte aufgenommen werden müssen. Es kommt hinzu, dass der Gutachter sich auch offenbar der Bedeutung des Gebiets für die Avifauna nicht bewusst gewesen ist, die schon aus der Einstufung der Fachbehörde bzw. des NLWKN als „wertvoller Bereich für Brutvögel“ und überdies bedeutender 11 Lebensraum für Großvögel resultiert, auf die nachfolgend noch näher eingegangen wird. Wie noch ausgeführt werden wird, sind auch die als relevante Brutvögel betrachteten Arten höchst lückenhaft berücksichtigt. Weiterhin erweist sich das betrachtete Arteninventar als höchst lückenhaft, wenn lediglich Brutvögel und Fledermäuse berücksichtigt werden, aber die auf Brachfiächen relevanten Insektenarten, Reptilien, Amphibien und (sonstigen) Säugetiere keinerlei Erwähnung finden. Das gilt aus Sicht der CERATIZIT namentlich für Libellen Falter und Frösche. Es ist lege artis, den Bebauungsplan 1999 zu konsultieren. Dort sind Arten genannt, die bedacht wurden. CERATIZIT hat insoweit auch vor dem Landkreis Vortrag gehalten. Es ist dann leg artis, diese Arten hier einer „Review“ zu unterziehen, dh die dort genannten Arten zu erfassen zu suchen. Dies ist erneut zu adressieren. Im Ergebnis erweist sich der vorliegende artenschutzrechtliche Beitrag als völlig ungeeignet, um auf dieser Basis über die für artenschutzrechtliche Verbotstatbestände relevanten Betroffenheiten zu befinden. Sofern die Örtliche Situation und Durchführung des Vorhabens das Vorkommen	aus. Bei der Begehung im Juli 2017 fanden sich auch keine Hinweise. Als Anhang IV Insektenart wurde der Nachtkerzenschwärmer in Betracht gezogen. Nachtkerzen fanden sich nicht im Plangebiet. Demzufolge fehlte ebenfalls der Nachtkerzenschwärmer. Brutvögel können hinsichtlich ihrer Lebensraumbindung und der Biotopausstattung entsprechend ihrer Nistweise in Gruppen eingeordnet werden. Aufgrund der Biotopausstattung war deshalb im Plangebiet eine ökologische Gruppen-Zuordnung und ein Ausschluss potentieller Brutvögel möglich. Ihre Gruppenbenennung ist bezogen auf die Biotopbeschreibung selbsterklärend. Um die Bedeutung als potentielles Bruthabitat erkennen zu können bedarf es keiner Erfassung über eine Brut- und Aufzuchtsperiode. Die Ackerbrache befand sind im Juli 2017 in einem jungen Stadium. Weite Bereich waren am 7.2.2015 nach Google Earth vegetationslos. Eine negative Tiefenwirkung auf die Fauna hatte in 2017 die Freizeitnutzung im östlichen Bereich des Gebietes, die sich zum Teil auf das gesamte Baugebiet erstreckte. Aufgrund der lebensraumtypischen Ansprüche und hinsichtlich der Standortbedingungen des Änderungsbereichs können aquatische und semiaquatische FFH IV-Arten ausgeschlossen werden. Die Brache und die Struktur des Gebietes schlossen bodenständige Reptilien des Anhanges IV aus. Bei der Begehung im Juli 2017 fanden sich auch keine Hinweise. Als Anhang IV Insektenart wurde der Nachtkerzenschwärmer in Betracht gezogen. Nachtkerzen fanden sich nicht im Plangebiet. Demzufolge fehlte ebenfalls der Nachtkerzenschwärmer. Für den Teilbereich und unmittelbar angrenzende Bereiche wurden im Bebauungsplan keine Arten genannt. Das damalige Baumfalkenvorkommen in ca. 300m südöstlicher Entfernung wird für die Belange des ASB als nicht unmittelbar eingestuft.

relevanter Arten nahelegen würde und deren Schädigung wahrscheinlich ist, wäre eine nähere Prüfung geboten. Im Rahmen der artenschutzfachlichen Konfliktanalyse ist dann darzulegen, ob und inwieweit für das relevante Artenspektrum vorhabensbedingte Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vorliegen und mittels welcher Maßnahmen - unter Berücksichtigung der Inhalte des § 44 Abs. 5 BNatSchG - diese vermieden werden können. Gegebenenfalls wären auch die Voraussetzungen für eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen. Auch die Abarbeitung der angesprochenen Eingriffsregelung des § 15 BNatSchG in der Begründung des Bebauungsplans erweist sich als unzureichend. Die Ziffer 4.2 Eingiiffsbilanzierung betrachtet insoweit zwar eine Flächenveränderung anhand von 12 Wertstufen, lässt aber die maßgeblichen Schutzgüter des Naturschutzes unberücksichtigt. Gerade die für eine Anwendung der relevanten Bestimmungen des § 44 BNatSchG erforderliche Betrachtung der Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen unterbleibt dabei, so dass eine Beschränkung des relevanten Artenspektrums i. S. des § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht zulässig ist. Da wie nachfolgend ausgeführt wird, die örtliche Situation und Durchführung des Vorhabens eine Betroffenheit von wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nahelegen und deren Schädigung wahrscheinlich ist, ist eine nähere Prüfung geboten, die mit der vorgelegten artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht annähernd vollständig erfolgt. Im Rahmen der artenschutzfachlichen Konfliktanalyse müsste für alle relevanten Artengruppe dargelegt werden, ob und inwieweit für das relevante Artenspektrum vorhabensbedingte Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vorliegen und mittels welcher Maßnahmen - unter Berücksichtigung der Inhalte des § 44 Abs. 5 BNatSchG - diese vermieden werden können. Gegebenenfalls wären auch die Voraussetzungen für eine artenschutzrechtüche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen. **2. *Analyse der örtlichen Situation*** Die artenschutzrechtliche Betrachtung hat danach ihren Ausgangspunkt in einer Analyse der örtlichen Situation, die nicht nur eine Betrachtung der Flächen und des feststellbaren Artenspektrums zu beinhalten hat, sondern auch die Bedeutung des Bereichs für den Naturschutz in den Blick nehmen muss. Der Bereich der vorgesehenen Bauflächen für das Projekt Hitzacker Dorf bzw. der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, stellt sich als Brachfläche dar, auf der keinerlei Bebauung existiert. Er wird im artenschutzrechtlichen Beitrag vom Gutachter dem „Biotoptyp Sukzessionsfläche, Halbruderale Gras- und Staudenflur mit	Die Potentialanalyse kommt zu dem Schluss, dass keine relevanten Arten im Teilbereich des Plangebietes vorkommen. Dieses wird in aller Ausführlichkeit nachvollziehend dargelegt. Eine tiefergehende Untersuchung mit einer Konfliktanalyse erübrigt sich deshalb. Ein relevantes Artenspektrum wurde nicht festgestellt. Die Forderung nach einer tiefergehenden Eingriffsbilanzierung erübrigt sich deshalb. Als nur besonders geschützte Arten sind die europäischen Vogelarten im ASB zu berücksichtigen. Dieses ist in in den Kap. 3 bis 5 des ASB erfolgt. Wenn relevante Artengruppen nicht ermittelt werden, kann zu ihnen auch keine artenschutzfachliche Konfliktanalyse durchgeführt werden: Die artenschutzrechtliche Betrachtung und Analyse im ASB vom Juli 2017 stellten nachvollziebar kein relevantes Artenspektrum fest. Die Inhalte des §44 (5) und (7) sind somit obsolet.	

Ackerwildkräutern“ zugeordnet. Aussagen über Gewässer in dem betroffenen Bereich enthält die Betrachtung nicht, obwohl jedenfalls am östlichen Rand des Plangebiets ein Grabensystem vorhanden ist, das Auswirkungen auf die Artzusammensetzung hat. 13		Ein Gewässer mit Auswirkungen für die Artenzusammensetzung besteht im Plangebiet nicht. Der Graben ist ein Abzugsgraben für Oberflächenwasser, der nur zeitweilig Wasser führt. Während des Untersuchungszeitraums war der Bereich seit Monaten vollständig ausgetrocknet und bot keinerlei Lebensraum für Amphibien. Es galt die Ist-Situation 2017 zu erheben.
Aus Sicht der CERATIZIT ist die Lage insbesondere in den Kontext des Gebietes südlich Hitzacker und westlich des Hitzacker See zu stellen. Es ist Hanglage. Mehrere Rinnsale entwässern in den See. Es ist zu fragen, ob der Boden zu Oberwasserbildung neigt. Dieses „Grossbiotop“ ist artenschutzrechtlich zu erfassen und der Katalog an geschützten Arten dann auf das Kleinbiotop Mischgebiet zu übertragen und die artenschutzrechtliche Analyse zu leisten. Das ist allein lege artis. Der Gutachter übersieht auch, dass der Bereich vor dem Hintergrund der Biotopausstattung in den letzten Jahren eine hohe ökologische Bedeutung gerade für die Avifauna erlangt hat. Allein die mit der früheren Bebauungsplanung geschaffene planerische Ausweisung als Mischgebiet hat keinen Einfluss darauf erlangt, dass sich die örtliche Situation als im Hinblick auf den Artenschutz durchaus hochwertig darstellt. Gerade Brachflächen weisen häufig hochwertige Biotopausstattungen auf. Die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Konflikte übersieht diese Zusammenhänge. Wie ausgeführt, hätten darin nicht nur die Auswirkungen auf mögliche Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und auf europäische Vogelarten zwingend erfolgen müssen, sondern auch für die national geschützten Arten. Da in diesem Fall die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Privilegierung des § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht vorliegen, wäre auch für diese Arten zu prüfen gewesen, ob diese im Bereich des Vorhabens Vorkommen und ob sich insoweit entsprechende Zugriffsverbote ausschließen lassen. Das damit verbundene Ermittlungsdefizit wird ausdrücklich gerügt. Wäre eine solche Betrachtung eingehend durchgeführt worden und den rechtlichen Anforderungen folgend zunächst eine Ermittlung des Arteninventars durch eine Kartierung erfolgt, hätte sich gezeigt, dass sich der vom Vorhaben in Anspruch genommene Bereich, der im heutigen Zustand teilweise landwirtschaftlich genutzt wird und teilweise eine Brachfläche darstellt, gerade im Hinblick auf die Avifauna als besonders hochwertig darstellt. Relevant für die Frage des Artenschutzes dürfte vor allem die Bedeutung des Bereichs für Brutvögel sein. Hier hat die in Niedersachsen für diese Fragen zuständige Stelle,		Ältere Brachestadien haben hochwertige Biotopausstattungen. Die Ackerbrache in der Ausbildung im Juli 2017 befand sich in einem jungen Stadium. Weite Bereiche waren am 7.2.2015 nach Google Earth auf der Fläche vegetationslos. Eine negative Tiefenwirkung auf die Fauna hatte in 2017 die Freizeitnutzung im östlichen Bereich des Gebietes, die sich z.T. auf das gesamte Baugebiet erstreckte. National geschützte Arten werden gemäß §44 in Verbindung mit § 7 BNatschG (2) Nr. 13 und N.14 im ASB nicht berücksichtigt. Einer Kartierung geht eine Potentialabschätzung voraus. Dieses ist erfolgt. Das Ergebnis findet sich im ASB von 2017 wieder.

der NLWKN die Bereiche als „wertvolle Bereiche für Brutvögel“ eingestuft. 14 Während die entsprechenden Flächen im Jahre 2006 aufgrund ihrer Bedeutung für Singvögel noch als (nur) lokal bedeutend eingestuft wurden, wurde ihnen 2010 (bzw. Ergänzung 2013) als Großvogellebensraum eine landesweite Bedeutung zugewiesen. Dafür ist unter anderem ein Weißstorch-Vorkommen ursächlich, dessen Brutstandort in ca. 1 km Entfernung südöstlich des Vorhabengebiets liegt. Das WeißstorchVorkommen ist als "naturschutzfachlich besonders bedeutsames Gebiet mit Auenbezug" dargestellt. Besonders hervorgehoben wird in den offiziellen Erfassungsdaten des NLWKN insoweit "die enge Verzahnung von Bruthabitaten und Grünland dominierten Nahrungshabitaten in den Auen, bekannte Nahrungsreviere auch außerhalb der Auen werden mitberücksichtigt." Die landwirtschaftlichen Flächen bzw. die daraus im Wege der natürlichen Sukzession entwickelten Brachflächen, auf denen das Projekt verwirklicht werden soll, sind daher nicht nur als Bruthabitat für Singvögel bedeutsam, sondern es handelt sich bei diesen auch um relevante Flächen als Nahrungsraum für den Weißstorch. Wertgebende RLVogelarten innerhalb der schraffierten Brutvogelfläche nach der 2006 dort durchgeführten Brutvogelkartierung waren die Vogelart Ortolan (oder Gartenammer), die offene Flächen mit einzelnen Büschen bevorzugt und in Ackerrandstreifen brütet sowie die Heidelerche.	Die hier angesprochenen Fläche hat eine Größe von 129 ha. Ein geringer Teilbereich ist davon nur betroffen. Als Großvogelart wird der Weißstorchhorst in 1km von Ceratizit genannt. Er ist Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die Art. Den Ausführungen kann entnommen werden, dass durch den Verlust einer in 1km weit entfernten ca. 2,4 ha großen Ackerbrache kein wesentliches funktionales Habitatelement als Nahrungsrevier des Weißstorches fehlen wird, wenn der Bebauungsplan Hitzacker Süd in diesem Teilbereich umgesetzt wird. Der Aktionsraum von Weißstörchen wurde mit 706 ha in Dannenberger Elbmarsch und Allerniederung (DZIEWIATY 1993, SELLHEIM 1986, beide zit. in SCHIMKAT et al. 2000: 155). Da das Weißstorchvorkommen als "naturschutzfachlich besonders bedeutsames Gebiet mit Auenbezug" dargestellt und die enge Verzahnung von Bruthabitaten mit Grünland dominierten Nahrungshabitaten in den Auen hervorgehoben wird, ist der Verlust von ca. 2,4 ha ehemaliger Acker und jetziger Jungbrache für das in 1km weit entfernt liegende Weißstorchvorkommen nicht erheblich beschädigt oder zerstört. Dieses ist vor allem vor dem Hintergrund zu sehen, dass die Elbtalaue und Jeetzelniederung als Nahrungsreservoir direkt vor dem Horst liegt.
Auch für die besonders wertvolle Art Heidelerche, die Offenflächen an Waldrändern, Heiden, Moor-Rändern sowie eben auch Brachflächen bevorzugt nutzt, stellt sich das Projektgebiet als besonders geeigneter Lebensraum bzw. als Brutgebiet dar. Im Ergebnis ist daher insbesondere für die europäischen Vogelarten Weißstorch und Ortolan bei der Verwirklichung des Bauvorhabens die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wahrscheinlich, da der Bereich nach den Datengrundlagen des NLWKN sowohl als Brutfläche (für den Ortolan) als auch als Nahrungsraum (für den Weißstorch) bedeutsam ist. Es kommt hinzu, dass hinsichtlich des Weißstorchs durch die Verwirklichung des Projekts für den in geringer Entfernung liegenden Brutstandort erhebliche Störwirkungen zu erwarten sind. Dafür bieten auch die im Nahfeld des Vorhabens vorhandenen Biotopstrukturen einen ausreichenden Anhalt. So befinden	Für die Heidelerche sind essentielle Habitatstrukturen, wie Waldränder, vor allem von offenen Kiefernwäldern im Teilbereich des Plangebietes nicht vorhanden. Dem Ortolan fehlen im Nahbereich des betrachteten Teilbereiches des Plangebietes Singwarten als essentielle Strukturen für ein Vorkommen. Der Weißstorch hat Nistplätze im Stadtgebiet von Hitzacker und ernährt sich vorwiegend in den Elbwiesen.

sich im Umfeld des Vorhabens wertvolle Biotopstrukturen (gemäß landesweiter Biotopkartierung) in Form eines Sandtrockenrasens im Bereich des westlich in ca. 200-15
300m Entfernung gelegenen Feldgehölzes und das angrenzende Landschaftsschutzgebiet.
CERATIZIT weist ergänzend darauf hin, dass im Wendland folgende Vögel jedenfalls 2004 im Landkreis Lüchow Dannenberg ausweislich des Internet im Bestand kontrolliert wurden. Dies spricht dafür, sie auch jetzt zu erfassen..

Zwergtaucher: Ausgetrocknete Brutgewässer im Elbtal, hier geringe Bruterfolge. **Haubentaucher:** Wenige erfolgr. Bruten infolge niedrigen Wasserstandes: Gartower See 2, SE Gummem 1, Thielenburger See 5, Conti-Teich Dannenberg 1, Gümser See 5 u. Bamitzer Aushub 1. **Kormoran:** Schlafplatz Seegeniederung/Restorf bis zu 150 am 3.4. (PLINZ). **Rohrdommel:** 26.4. Wrechow 1 ruf. (BRUCH). **Graureiher:** Kolonie N Lüchow 39 besetzte Horste, im Fehl bei Wustrow 2 erfolglose Bruten (SEEBASS, KELM). **Weißstorch:** 55 besetzte Horste (+3), davon 49 mit insges. 134 Jungen (+21) (BORSCHEL). **Schwarzstorch:** 5 Bruten mit Jungen, davon 3 erfolgreich (KELM). **Graugans:** Ca. 70 erfolgr. Bruten, davon 11 im Raum Lübbow-LüchowWustrow-Schreyahn; durchschnittlich 3,5 Junge. **Höckerschwan:** 1 Paar mit 1 juv. Graugans bei Gummem (BRUCH). **Nonnengans:** 1 erfolgr. Brut auf Insel im Kiesteich NE Lübbow - vorjähriger Brutplatz - (KAPPES, KELM). **Brandgans:** 1 erfolgr. Brut Jasebecker Eibbogen (MEIERPEITHMANN), 1 Brut in Pölitz - Scheune - (KELM), 3 Bruten im Vorland Tießau (MALLACH). **Nilgans:** 7 mit diesj. flüggen juv. 24.6. Wulfeahler Kuhle (MEIER-PEITHMANN). **Schnatterente:** Gartower See/untere Seegeniederung 1 erfolgr. Brut (BRUCH). **Knäkente:** Gartower See/untere Seegeniederung 1 erfolgr. Brut (BRUCH). **Tafelente:** 1 erfolgr. Brut Cacheriener Teich (MEIERPEITHMANN). **Reiherente:** 1 erfolgr. Brut E Kamerun (MEIER-PEITHMANN). **Seeadler:** 3 erfolgr. Bruten mit je 1 flüggen Juv. (FUHRMANN, KELM u.a.). **Fischadler:** 1 übersommemd im Jeetzel/Gr. Heide (GRUSSDORF). **Wiesenweihe:** 5 erfolgr. Bruten in der Landgrabenniederung (BEILKE). **Merlin:** Noch am 26.4. 1 weibchenfarb. im Wrechow (BRUCH). **Wanderfalke:** Wie im Vorjahr wohl 1 erfolgl. Brut in Nische der Stahlkonstruktion eines Höhbeckturms (WENDT). **Wachtelkönig:** 8 Rufer, davon 4 im Tal von Dumme-Landgraben, 3 in Dannenberger und 1 in Gartower Marsch. **Wasserralle:** Nur sehr wenige Rufer, viele Röhnrichte u. Rieder trockengefallen. **Kranich:** 100 Revierpaare (+18), 66 Brutpaare (+8), 39 Paare (+4) mit 55 flüggen Jungen (+7) (SEEBASS). **Austernfischer:** Je 2 Ackerbruten in Dannenberger u. Gartower Marsch, davon 1 erfolgreich (BRUCH, BRUSTER, MEIER-PEITHMANN). **Flußregenpfeifer:** 1 erfolgr. Brut bei Schnackenburg (BRUCH), je 1 warn. Paar am Kiesteich Lübbow (KELM) u. an Wulfsahler Kuhle (MEIER-PEITHMANN); balz. Paare bei Gummem, Elbe/Damnatz u.a. **Sandregenpfeifer:** Elbe/Holtorf 1 am 18.7. (BRUCH). **Kiebitz:** Viele Bruten wg. schnell u. hoch aufwachsender Vegetation aufgegeben; im Raum Gartow wohl nur 1 erfolgr. Brut (PLINZ). "Maispopulation" in der Dannenberger Marsch nahezu erloschen (MEIER-PEITHMANN). Außerhalb der Elbmarsch mind. 12 erfolgr. Bruten (KELM, SIEMS-WEDHORN). **Flußuferläufer:** 1 Brutnachweis unterhalb des Höhbecks E Vietze (WENDT). **Waldwasserläufer:** 14.4. ein balz. Paar im Planken, 5.6. 1 warnend in Schletauer Post (KELM). **Rotschenkel:** 1 mutmaßl. Brut Taube Elbe (BRUCH, MEIER

PEITHMANN). **Uferschnepfe:** Wohl 1 Brutverversuch in Dambecker Wiesen, je 1 weiteres Paar im Wulfsahl u. an Taube Elbe (HEUSER, MEIER-PEITHMANN). **Großer Brachvogel:** 1 erfolgr. Brut im Vorland Brandleben (MEIER-PEITHMANN). 2 Paare Dambecker Wiesen (HEUSER), 1 Paar

Jeetzelniederung Tramm (SIEMS-WEDHORN) u. 3 Paare zw. Trabuhn u. Dangenstorf (KELM) ohne Bruterfolg. **Bekassine:** "Schlechtestes Jahr für Bruten seit Beginn der Aufzeichnungen" (PLINZ). Überwiegend Einzelreviere, größtes Vorkommen mit 6 Rev. an der Tauben Eibe (MEIERPEITHMANN). **Zwergmöwe:** 29.4. Gartower See 7 (BRUSTER). **Flußseeschwalbe:** Gummem See/Wrechow 25. u. 28.5. je 2 ad., 28.7. zwei flügge juv. betteln bei 1 ad. (BRUCH). **Trauerseeschwalbe:** 13 Bruten in Kolonie Penkefitzer See, alle gescheitert wg. nicht verfügbarer Insektennahrung infolge schlechten Wetters (MEIER-PEITHMANN). **Rauhfußkauz:** Mind. 14 Rufer, darunter 2 Brutnachweise (KAPPES, KELM, C. MEIER-PEITHMANN, SPALIK, CASPARI, WENDT). **Sperlingskauz:** 30.3. - 16.4. Erstnachweis für den Kreis in der Göhrde (C. MEIERPEITHMANN, später bestätigt von mehreren Beobachtern). **Sumpfohreule:** 1 brutverdächt. am 10.6. im Vorland Brandleben (MEIER-PEITHMANN). **Ziegenmelker:** 8 Rufer in den Mützinger Bergen (KELM). **Wiedehopf:** 1 u. 2.5. Rufe in Brünkendorf (BONKWALD, WILKENS). **Wendehals:** Zur Brutzeit an 20 Stellen, 3 Brutnachweise (FUHRMANN, HELLMANN, KELM, MALLACH, C. MEIER-PEITHMANN, SIEMS-WEDHORN, SPALIK). **Uferschwalbe (Anzahl Röhren/Vöge! in Kolonien):** SE Streseow ?/20, SW Vietze 100/40, NE Prezier 10/3. Volzendorf 23/12 (BRUCH, BRUSTER, WENDT, KELM). **Heidelerche:** Vergleichserhebungen 1997 u. 2004 in der Clenzer Schweiz deuten auf Abnahme hin (C. MEIER-PEITHMANN, SPALIK). **Nordische Schafstelze:** 26.4. - 28.5. 6 Nachweise von 12 Ind. (BRUCH, REETZ, SIEMS-WEDHORN). **Braunkehlchen:** Katastrophaler Rückgang in Gartower u. Dannenberger Marsch (PLINZ, MALLACH, MEIERPEITHMANN). Im MTB Dannenberg-Süd Bestand auf niedrigem Vorjahresniveau (SIEMSWEDHORN). **Schwarzkehlchen:** 5 BP Pevestorfer Wiesen, 2 BP NABU-Teich Brünkendorf PLINZ), 1 BP bei Tramm (SIEMS-WEDHORN). Weitere Paare oder Sänger bei Lübbow, Teplingen, Kussebode, Nienwalde, Meetschow, Breustian u. Jeetzelniederung Schaafhausen-Breese/Br. **Ringdrossel:** Je 1 am 6.4. bei Restart (BRUCH), 9.4. Gosewerder (BORSCHEL), 21.4. Pevestorf, 26.4. Nienwalde (BRUCH). **Fitis:** Fortlaufender Bestandsrückgang am Penkefitzer See seit 1999 auf 41% (MEIER-PEITHMANN). **Schilfrohrsänger:** Wrechow 9 (BRUCH), Pevestorfer Wiesen 7 u. Seegeniederung 12 (PLINZ), Penkefitzer See 7, Taube Elbe 22 Reviere (MEIERPEITHMANN). **Teichrohrsänger:** Infolge geringen Schilfwachstums Rückgang gegenüber 2003 am Penkefitzer See von 45 auf 26 und an der Tauben Elbe von 13 auf 7 (MEIER-PEITHMANN). **Drosselrohrsänger:** 23 Sänger, davon Gartower Marsch 14, Dannenberger Marsch 7, Lüchower Landgrabenniederung 2; dazu 13 im Wrechow. **Rohrschwirl:** Nur 9 Sänger, davon 6 in der Gartower Marsch mit Wrechow und 3 in der Dannenberger Marsch (BRUCH, PLINZ, MEIERPEITHMANN). **Gelbbrauenlaubsänger (Nachtrag):** Am 30.10.2003 am Gartower See 1, der DSK gemeldet (BRUCH). **Zwergschnäpper:** Erste Junihälfte 1 Sänger in der Pretzetzer Landwehr (KELM). **Bartmeise:** Im Wrechow am 12.3. mind. 5 und 17.3. ein Männchen (BRUCH). **Beutelmeise:** Nur wenige Nestfunde, z.B. am Penkefitzer See mit früher bis zu 8 Brutnestern nur 1 Henkelkorb (MEIER-PEITHMANN). **Raubwürger**: 1 Brut NE Bergen (DANKELMANN), 1 erfolgr. Brut bei Wöhningen (C. MEIER-PEITHMANN, SPALIK). **Elster:** In Hitzacker 14 besetzte Nester (MALLACH). **Kolkrabe:** Schlafplatz Mülldeponie Woltersdorf 100 am 13.4. (KELM). **Girlitz:** Mind. 17
10 Sänger in Schnega u. umliegenden Dörfern (HENNIG); im MTB Dannenberg-Süd 32 Sänger in 17 Orten (SIEMS-WEDHORN). **Birkenzeisig:** 20.3. Vietze 10 auf Nahrungssuche (WENDT); 6.4. Nienwalde 2 (BRUCH). **Ertenzeisig:** 1 Sänger in Gartow am 18.6. (BRUSTER). Ende März - Anfang Aug. 1-2 in Nienwalde, am 27.7. bereits 28 nach N abziehend (BRUCH). **Fichtenkreuzschnabel:** Deutliche Zunahme im Sommer, gute Zapfenmast (BRUSTER). **Ortolan:** Erhebungen in größeren Teilgebieten deuten auf stabile Bestände gegenüber Vorjahren hin

(SPALIK u.a.). Auch der vom Gutachter vorgenommene Ausschluss einer Betroffenheit des Rebhuhns erscheint angesichts der Biotopausstattung und Umgebungssituation nicht plausibel. Soweit darauf hingewiesen wurde, dass relevante Anzeige für ein Vorkommen (etwa Gestüber oder Huderplätze) nicht entdeckt wurden, dürfte dies darauf zurückzuführen sein, dass lediglich eine Begehung im Sommer stattgefunden hat. Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass damit den Methodenstandards für die Erfassung von Brutgeschehen, wie sie auch in der vom Gutachter berücksichtigten Arbeit von Südbeck et al. zugrunde gelegt werden, gerade nicht entsprochen wird.	Erhoben wurde die Ist-Situation 2017	
Nicht plausibel ist auch die angenommene fehlende Eignung des Bereichs als Lebensraum für die Heidelerche, die vom Gutachter aus einem zu geringen Abstand zu einer auf dem Betriebsgelände der CERATIZIT bestehenden Mauer gefolgert wird. Dabei wird der vom Gutachter - in sich bereits nicht lege artis zu extensiv als erforderlich angesehene Abstand von 120 m von Gebäuden für die Lebensraumansprüche der Art bezogen auf diese Mauer zwar nicht schon durch den Abstand zur Gebietsgrenze des angrenzenden Mischgebiets, wohl aber an anderen Stellen des Plangebiets durchaus überschritten. Soweit nämlich die Heidelerche im südlich Südhang nistet, ist eine Bebauung des Mischgebietes, was ja ebenfalls Wandbildung bedeutet, kritisch. Im südlichen Bereich ist der Abstand von 120 Metern zu CERATIZIT überschritten. Es ist nicht ersichtlich, dass der Gutachter diese Frage bedacht und den Südhang begutachtet hat. Dasselbe lasst sich zum sich westlich an die Mischgebiet anliegenden Flächen sagen. Weiter ist aus dem Gutachten auch nicht ersichtlich, wie der Gutachter die Zahl 120 Meter errechnet oder abgeleitet hat, und welche Festlegungen er dazu getroffen hat, zum Beispiel Wandhöhe von CERATIZIT. Auch Sich der CERATIZIT ist allein deshalb das Gutachten nicht lege artis.	Das Gutachten untersucht im besonderen die Habitatelemente der Feldlerche nicht der Heidelerche. Siehe Literaturhinweis auf Seite 4 des Gutachtens	
18 Ob der Vorhabensbereich auch darüber hinaus für Arten des Anhangs IV der FFHRichtlinie oder weitere (auch) national geschützte Arten vor Bedeutung ist, hätte jedenfalls im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags geklärt werden müssen. Angesichts der vorhandenen Biotopausstattung sind auch Vorkommen relevanter Insektenarten sowie von Reptilien, Amphibien und Säugetiere im Planbereich zu erwarten, mit denen sich der artenschutzrechtliche Beitrag in keiner Weise auseinandersetzt.	Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.	
Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans darf nicht ohne ausreichende	Die Untere Naturschutzbehörde hat den Artenschutzfachlichen Beitrag, die Potential-abschätzung zu Fledermaus- und Vogelarten geprüft und keine Beanstan-	

artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen, zu der die bisher vorliegende Unterlage keinesfalls ausreichen kann. Diese stellt sich bislang lediglich als Feigenblatt dar, mit dem der Eindruck erweckt werden soll, die notwendige Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes sei erfolgt.

dungen vorgebracht. Dieses wäre mit Sicherheit erfolgt, würde die Untersuchung auch nur einen Bruchteil der eingewandten Mängel aufweisen.

IV. Erfordernis einer Umweltprüfung

1. Kein Anwendungsbereich für ein vereinfachtes Verfahren ohne Umweltprüfung

Fehlerhaft wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung hat sich dabei auf das zu beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist auch in der Abwägung zu berücksichtigen.
Die Voraussetzungen für einen Verzicht auf eine derartige Umweltprüfung liegen nicht vor. Der Anwendungsbereich für ein vereinfachtes Verfahrens ohne Umweltprüfung
19
gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB ist für die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans nicht eröffnet.
Nach dieser Bestimmung kann die Gemeinde (nur) dann für die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und zudem die in den Nummern 1 bis 3 genannten Voraussetzungen kumulativ vorliegen.
Danach kommt das vereinfachte Verfahren nur in Betracht, wenn
1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweitverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BundesImmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
Keine der dort genannten Voraussetzungen liegt vor.
Durch die Ermöglichung eines Dorfprojekts im Bereich des ausgewiesenen Mischgebiets werden die Grundzüge der bisherigen Bebauungsplanung berührt (dazu

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die unter den Nummern 1 bis 3 genannten Voraussetzungen vorliegen, ist die Anwendung des § 13 BauGB auf die 2. Änderung des Bebauungsplan anwendbar, d.h. eine Umweltprüfung entfällt.

Alle dort genannten Voraussetzungen liegen vor.

nachfolgend 2.). Es bestehen auch gerade im Sinne der Vorschrift Anhaltspunkte dafür, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden (dazu 3.). Dann kommt auch noch hinzu, wenn im Sinne der Nr. 3 Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu besorgen sind (näher unter 4.). Der Bewertung der vorgenannten Nr. 3 des § 13 Abs. 1 BauGB entspricht es auch, dass sowohl die Bestimmungen des UVPG als auch der einschlägigen EU-Richtlinien eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung statuieren, wenn eine Planung im Umfeld einer Störfallanlage verwirklicht werden soll (dazu 5.). Die vorgelegte Auswirkungsprognose reicht zudem nicht aus, um die Auswirkungen der vorhandenen Störfallanlage bzw. der Biogasanlage Hitzacker auf das Plangebiet zu prüfen und ist durch geeignete Unterlagen zu ergänzen (dazu 6.). Eine Pflicht zur
20
Durchführung einer Umweltprüfung folgt auch aus den Vorgaben der Anlage 1 zum niedersächsischen UVPG (dazu 7.).

2. Grundzüge der Planung berührt

Da mit der Änderung des Bebauungsplans die Planung eines Dorfprojekts im Bereich des ausgewiesenen Mischgebiets ermöglicht werden soll, werden die Grundzüge der bisherigen Bebauungsplanung berührt, siehe dazu B

Ziel der B-Plan-Änderung ist es, eine geringfügig veränderte Anordnung von Gebäuden auf dem Grundstück zu ermöglichen - kein Dorfprojekt. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

3. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltprüfung ergibt sich daraus, dass Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden. Unter dem dortigen Buchstaben a werden die **die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,**
und unter dem Buchstaben d werden zudem auch
umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
genannt.

Einschlägig ist § 1 Abs. 6 Nr. 7 **Buchstabe b.** Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt, d.h. die Anwendung des § 13 BauGB ist zulässig.

Wie zuvor bereits zum Artenschutz ausgeführt wurde, ergeben sich aus der Umwandlung der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen bzw. die sich daraus im Wege der natürlichen Sukzession entwickelten Brachflächen, Beeinträchtigungen für zahlreiche Tierarten. Der Bereich hat nach der Einstufung durch das NLWKN insbesondere eine hohe Bedeutung für die Avifauna.
Anders als es dem Grundgedanken des Gesetzgebers bei der Regelung zum vereinfachten Verfahren entsprochen hat, ist der mit dem Bebauungsplan überplante

Bereich nach dem Abschluss des Bauleitplanverfahrens über viele Jahre unbebaut geblieben. Dadurch konnten sich ein in verschiedenen ökologischen Funktionen 21 hochwertiger Bereich entwickeln, wie er statt in einem ausgewiesenem Mischgebiet eher in einem bisherigen Außenbereich üblich wäre. Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass am östlichen Rand des Plangebiets Kleingewässer in Form eines Grabensystems vorhanden sind, welche durch die mit der Änderung des Bebauungsplans verfolgten Verwirklichung des Dorfprojekts beseitigt würden. Daher sind auch infolge der Beeinträchtigung von Kleingewässern Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten.		Die Grabenparzelle ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt und kann damit weder beseitigt noch beeinträchtigt werden.
Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter sind weiterhin durch die Mobilisierung von Schadstoffen im Bereich des Bodens zu erwarten, wenn das mit der Planung verfolgte Bauprojekt umgesetzt wird. In der Vergangenheit waren hier Bodenbelastungen mit Kobalt und Wolfram festgestellt worden, die auf metall- und kobalthaltige Stäube aus der bisherigen metallverarbeitenden Tätigkeit im benachbarten Gewerbebetrieb zurückgeführt wurden. Um insoweit Auswirkungen auf Schutzgüter auszuschließen, ist die Anfertigung eines Bodengutachtens erforderlich.		Dem Vernehmen nach hat die Grundstückseigentümerin Bodenproben prüfen lassen, die jedoch keine Grenzwertüberschreitungen zeigten. Für die regelkonforme Änderung des Bebauungsplans nach § 13 BauGB ist der Einwand ohne Belang.
Schließlich sind umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter entsprechend dem Buchstaben b des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erwarten, da im Bereich der nun für das Dorfprojekt vorgesehenen Bauflächen bedeutsame archäologische Funde erfolgt sind. Die entsprechenden Funde frühgeschichtlicher Siedlungen lassen darauf schließen, dass auch in den übrigen Bereichen des Plangebiets wertvolle geschichtliche Kulturgüter bzw. weitere frühgeschichtlichen Siedlungsteile zu finden sind, deren schwerwiegende Schädigung oder gar Vernichtung mit der Verwirklichung des mit der Planung beabsichtigten Projekts verbunden wäre.		Bereits der Ursprungsplan enthält den Hinweis, dass mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Die Tatsache von entsprechenden Funden im Änderungsbereich berührt nicht das Bauleitplanverfahren und löst keine UVP-Pflicht aus.
Damit treten nun als Folge des mit der Änderung des Bebauungsplans beabsichtigten Nutzung im Rahmen des Dorfprojekts Hitzacker erstmalig Wirkungen nicht nur auf die Fauna und Flora, sondern auch auf Bodenfunktionen, Gewässer, Kleinklima sowie auch auf Wechselbeziehungen zwischen Schutzgütern und die ökologische Vielfalt ein. Auch sind Auswirkungen auf bedeutsame Kulturgüter zu erwarten.		
4. Pflicht zur Umwettprüfung* wegen *Anhaltspunkten für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen 22 Für das Vorhaben ist eine umfassende Umweltprüfung auch deshalb erforderlich, da im Sinne des § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren		

Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu besorgen sind.
Auch die Stadt Hitzacker hat die genannten Anhaltspunkte gesehen und zur Berücksichtigung der Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen derartiger Unfälle durch die benachbarte Biogasanlage Hitzacker eine Auswirkungsanalyse zur Ermittlung von angemessenen Abständen mittels Ausbreitungs- und Auswirkungsberechnungen durch den Gutachter TÜV Nord eingeholt.

5. UVP-Pflicht durch Nachbarschaft zu Störfaltbetrieb Biogasanlage

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung folgt dabei aber nicht einmal allein aus den Regelungen im BauGB, sondern auch unmittelbar aus den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung und den entsprechenden Vorgaben des Europäischen Rechts. Die durch die vorhandene Biogasanlage aufgeworfene Störfallproblematik war im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung abzuarbeiten. Wie insoweit in der Gefährdungsanalyse des TÜV Nord ausgeführt wird, handelt es sich bei der Biogasanlage unstreitig um eine Anlage, die den Pflichten der Störfallverordnung unterliegt. Die Bestimmungen zur Durchführung von Umweltverträglichkeitsprüfungen sehen eine UVP-Pflicht in einem Verfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung vor, wenn für ein Schutzobjekt im Rahmen der Richtlinie ein Störfallrisiko besteht (§ 8 UVPG). Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung kann danach für Planungen im Abstandsbereich eines Störfallbetriebs bestehen. Nach § 8 UVPG ist insoweit jedenfalls eine UVP-Vorprüfung durchzuführen.

§ 8 UVP-Pflicht bei Störfallrisiko:

Sofern die allgemeine Vorprüfung ergibt, dass aufgrund der Verwirklichung eines Vorhabens, das zugleich benachbartes Schutzobjekt im Sinne des § 3 Absatz 5d des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist, innerhalb 23
des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des BundesImmissionsschutzgesetzes
die Möglichkeit besteht, dass ein Störfall im Sinne des § 2 Nummer 7 der StörfallVerordnung eintritt, sich die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Störfalls vergrößert oder sich die Folgen eines solchen Störfalls verschlimmern können, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

§ 8 UVPG regelt insoweit die UVP-Pflicht hier anders als in anderen Fällen nicht in Abhängigkeit von den Auswirkungen des zu genehmigenden Vorhabens auf die Umwelt, sondern ausgehend von einer Gefahrenlage für das Vorhaben als sog. Schutzobjekt.
Auch wenn entsprechend dieser Norm argumentiert werden kann, eine UVP-Pflicht ergebe sich insoweit nur, wenn eine Pflicht zur Vorprüfung gesondert vorgesehen ist,

Das Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg hat das Gutachten des TÜV Nord zum Gefährdungspotenzial der Biogasanlage geprüft und schreibt in seiner Stellungnahme vom 06.08.2018 zur 2. Änd. des B-Plans:

Es war die Frage zu klären, ob durch den Betriebsbereich der Biogasanlage der Naturenergie Hitzacker UG ein schutzbedürftiges Objekt gemäß § 3 Absatz 5d BImSchG bzw. § 50 BImSchG in Verbindung mit dem Leitfaden KAS-18 durch Auswirkungen von Störungsfällen und Dennoch-Störfällen in der Biogasanlage negativ beeinflusst werden kann.
Vorgelegt wurde das Abstandsgutachen „Auswirkungsanalyse zur Ermittlung von angemessenen Anständen mittels Ausbreitungs- und
Auswirkungsberechnungen“, erstellt am 18.7.2018 durch den TÜV Nord Grundlage für die Betrachtung waren die von der Kommission für Anlagensicherheit/KAS veröffentlichten Leitfäden KAS-18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ und
KAS-32 „Arbeitshilfe - Szenarienspezifische Fragestellungen zum Leitfaden KAS-18“.
Durch das Gutachten konnte nachgewiesen werden, dass keine schutzbedürftigen Gebiete betroffen sind. Dieses beinhaltet auch den Bebauungsplan
Hitzacker-Süd.
Für zukünftige raumbedeutsame Planungen der Stadt Hitzacker i.S. von § 50 BImSchG berücksichtigen Sie bitte einen angemessenen Sicherheitsabstand von 47 m, jeweils ausgehend vom äußeren Radius der Behälter (Fermenter, Nachgärer, Gärrestlager) der Biogasanlage.

In der Begründung ist dargelegt, dass der geringste Ab-

dürfte ein solches Verständnis nicht mit den Vorgaben der europäischen Richtlinien im Einklang stehen.
Dem lässt sich auch nicht entgegenhalten, dass ein mit der Planung verbundenes Städtebauprojekt nicht die Merkmale der vorprüfungspflichten Vorhaben im Katalog der Anlage 1 zum UVPG entspricht, da es sich hier um ein Vorhaben handelt, das nach Art. 13 der Seveso Ill-Richtlinie schutzbedürftig sind.
Im Ergebnis ist daher für die beabsichtigte Änderung der Bebauungsplanung auch nach den Bestimmungen des UVP jedenfalls eine allgemeine Vorprüfung für die Umweltverträgiichkeitsprüfung durchzuführen, da sich in der Nachbarschaft ein Störfallbetrieb befindet bzw. die benachbarte Biogasanlage Hitzacker als Störfallbetrieb bzw. entsprechender Betriebsbereich einzuordnen ist.
• *Anforderungen der Seveso Ill-Richtlinie*
Auch die Anforderungen der Seveso Ill-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) und deren noch nicht durchgängig abgeschlossene Umsetzung in deutsches Recht werfen aktuell Probleme auf.
Wie bereits ausgeführt, können die insoweit bestehenden Prüfpflichten zu einer Aufhebung von Genehmigungen führen, wenn ein Vorhaben als Schutzobjekt innerhalb 24
des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs nach § 3 Abs. 5a BlmschG verwirklicht werden soll.
Die Bestimmung des § 3 Abs. 5 c BImSchG regelt das Abstandserfordernis bezogen auf den Betriebsbereich eines Störfallbetriebs.
(5c) Der angemessene Sicherheitsabstand im Sinne dieses Gesetzes ist der Abstand zwischen einem Betriebsbereich odereiner Anlage, die *Betriebsbereich oder Bestandteil* eines Betriebsbereichs ist, und *einem* benachbarten Schutzobjekt, der zur gebotenen Begrenzung der Auswirkungen auf das benachbarte Schutzobjekt, welche durch schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU hervorgerufen werden können, beiträgt. Der angemessene Sicherheitsabstand ist anhand störfallspezifischer Faktoren zu ermitteln.
Konkrete Angaben zu Abständen ergeben sich daraus nicht und die Regelung gibt auch keine einfach umzusetzenden Hinweise für deren Ableitung. Der angemessene Abstand zu den Störfallbetrieben muss vielmehr im Einzelfall nach den konkreten Umständen bzw. den „störfallspezifischen Faktoren“ ermittelt werden. Diese Ermittlung erfolgt sukzessive für die verschiedenen Arten von Störfallbetrieben. Zurzeit liegen noch nicht für alle Störfallbetriebe die entsprechenden Angaben vor.
Das Thema der Störfallbetriebe muss durch die Umsetzung der Seveso-in-Richtiinie in deutsches Recht (§ 50 BImSchG) bei Projekten auch im Rahmen der Planung berücksichtigt werden. § 50 BImSchG normiert den Trennungsgrundsatz, durch

stand zwischen dem Betriebsgrundstück der Biogasanlage und dem Mischgebiet 96 m beträgt. Dies ist mehr als das Doppelte des geforderten Sicherheitsabstands, hier gemessen vom äußersten Rand des Betriebsgrundstücks zum Mischgebiet und nicht nur vom äußeren Radius der Behälter. D.h. es liegt kein Schutzobjekt innerhalb des Sicherheitsabstands und folglich ist eine UVP nicht erforderlich.

welchen der raumbedeutsamen Planung auferlegt wird, konfliktbehaftete Nutzungen räumlich voneinander zu trennen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen, zu denen die Norm ausdrücklich auch die zum Wohnen bestimmten Flächen zählt, „so weit wie möglich“ zu vermeiden.
§ 50 BImSchG lautet:

§ 50 Planung

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten

25

Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Aus § 50 BImSchG, der im Grundsatz gerade die Trennung von Wohnbebauung von gewerblicher Nutzung und insbesondere zu Betrieben mit einem Störfallrisiko vorsieht, leitet sich für die aktuelle Planung ein Planungserfordernis ab.
Da die Umsetzungsfrist für die Seveso Ill-Richtlinie abgelaufen ist, müssen deren Vorgaben auch im deutschen Recht Berücksichtigung finden. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass nach dem Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz § 1 Abs. 1 Nr. 2b der Anwendungsbereich des Gesetzes als eröffnet anzusehen ist und einen gerichtlichen Rechtsschutz ermöglicht. Es kommt hinzu, dass auch die Bestimmungen zur Durchführung von Umweltverträglichkeitsprüfungen eine UVP-Pfiicht in einem Verfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung vorsehen, wenn für ein Schutzobjekt im Rahmen der Richtlinie ein Störfallrisiko besteht (§ 8 UVPG).
Aus Art. 13 der Richtlinie 2012/18/EU folgt die Verpflichtung zur Überwachung von Ansiedlungen im Umfeld von Störfallbetrieben. Es soll danach bei der Flächenausweisung oder Flächennutzung das Ziel berücksichtigt werden, schwere Unfälle zu verhüten und ihre Folgen für die menschliche Gesundheit und die Umwelt zu begrenzen.
Um den Anforderungen der Richtlinie Rechnung zu tragen, muss daher § 50 BImSchG mit der diese Verpflichtung umgesetzt werden soll, dahingehend ausgelegt werden, dass er die Schaffung neuer Wohnnutzung im Gefahrenbereich erfasst („raumbedeutsame Planung“)-
Dies spricht dafür, dass ein Dorfprojekt gerade nicht in direkter Nachbarschaft zu Störfallbetrieben ermöglicht werden soll. Dementsprechend verstößt die vorgesehene

Bauleitplanung gegen die rechtlichen Vorgaben, nach denen Bauvorhaben für Wohnbebauung im Rahmen des Projekts Hitzacker Dorf nicht zulässig sein können. *Öffentlichkeitsbeteiligung bei Vorhaben in der Nachbarschaft von Störfallbetrieben* 26 in Art. 15 der Seveso Ill-Richtlinie sind auch umfangreiche Regelungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen. Danach haben in Entscheidungsverfahren zur Planung der Ansiedlung neuer Betriebe aber auch bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft von Störfallbetrieben soweit das Abstandsgebot aus Art. 13 Seveso Ill-Richtlinie betroffen ist - öffentliche Konsultationen und eine Öffentlichkeitsbeteiligung stattzufinden (Art. 15 Abs. 1 Seveso Ill-Richtlinie). Die betroffene Öffentlichkeit ist im Verlauf eines solchen Entscheidungsverfahrens frühzeitig zu informieren und hat das Recht, Kommentare oder Stellungnahmen zu übermitteln. Ihr sind auch die ergangenen Entscheidungen zugänglich zu machen. Diese Pflichten führen in Bezug auf Planungsverfahren bzw. die in Rede stehende Änderung der Bebauungsplanung dazu, dass bei Veränderungen in der Nachbarschaft von Störfallbetrieben eine Öffentlichkeitsbeteiligung unabdingbar ist, also die nationalen Bestimmungen auch dahingehend auszulegen sind, dass auf eine solche Beteiligung nicht verzichtet werden kann. Dies gilt insbesondere für Planungen, in denen schutzwürdige Bereiche entsprechend Art 13 der Seveso Ill-Richtlinie geschaffen werden. Dem entspricht, dass der Europäische Gerichtshof in seinem Urteil vom 15.09.2011 (in der Sache Mücksch gegen Land Hessen, Urteil vom 12.05.2011, Rechtssache C-115/09, zitiert nach Juris) ausdrücklich klargestellt hat, dass das Abstandsgebot aus Art. 12 Seveso II-Richtlinie (jetzt Art. 13 Seveso II-Richtlinie) sogar in Genehmigungsverfahren für Einzelvorhaben zu beachten ist. Um insoweit Erwägungen zum Risiko schädlicher Umwelteinwirkungen, ggf. deren Vermeidbarkeit sowie zur Vertretbarkeit der Planung bei fehlender Möglichkeit einer vollumfänglichen Umsetzung des Trennungsgebotes anstellen zu können, bedarf es einer validen Sachverhaltsermittlung, zu denen auch die Berücksichtigung von Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gehört. ***6. Auswirkungsanalyse des TÜV Nord ergänzungsbedürftig*** 27 Die Auswirkungsanalyse zur Ermittlung von angemessenen Abständen mittels Ausbreitungs- und Auswirkungsberechnungen des TÜV Nord zeigt auf, dass die Biogasanlage Hitzacker, in der Biogas in größeren Mengen erzeugt und gelagert wird,	In der Begründung ist dargelegt, dass der geringste Abstand zwischen dem Betriebsgrundstück der Biogasanlage und dem Mischgebiet 96 m beträgt. Dies ist mehr als das Doppelte des geforderten Sicherheitsabstands, hier gemessen vom äußersten Rand des Betriebsgrundstücks zum Mischgebiet und nicht nur vom äußeren Radius der Behälter. D.h es gibt keine neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft des Störfallbetriebes. Der ausreichende Sicherheitsabstand erfordert keine neuen Entscheidungen und auch keine Öffentlichkeitsbeteiligung, die nicht bereits im Rahmen der Änderung des B-Plans erforderlich ist. Die Einschätzung der Auswirkungsanalyse wird nicht geteilt.	

einen sog. Störfallbetrieb darstellt. Die Risiken, die bei einer Planung im Umfeld eines solchen Störfallbetriebs zu prüfen und zu bewerten sind, bestehen bei der Biogasanlage vor allem in einer toxischen Gefährdung durch die Freisetzung von Gasen sowie auch in Explosions- und Brandgefahren.
Als schutzbedürftige Gebiete sind nach den Darstellungen des Gutachtens zunächst Baugebiete und Gebäude sowie auch soziale und sportliche Einrichtungen zu berücksichtigen, darüber hinaus allerdings auch entsprechend § 50 BImSchG aus Gründen des Naturschutzes wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete.
Der Gutachter berücksichtigt insoweit, dass nach seinen Angaben 130 m in südöstlicher Richtung der Anlage liegende Mischgebiet im Bebauungsplan Hitzacker Süd. Im Nahfeld der Anlage befindet sich ein öffentlicher Sportplatz (in ca. 90 m Entfernung).
Unberücksichtigt bleiben im Gutachten aber auch die Flächen, die aus Sicht des Naturschutzes bedeutsam oder empfindlich sind, obwohl der Gutachter - wie ausgeführt - die Relevanz dieser Flächen erkannt hat. Dazu wurde bereits ausgeführt, dass die Flächen des Plangebiets von Seiten der zuständigen Fachbehörde als wertvolle Flächen für den Vogelschutz eingestuft sind. Diese Flächen sind auch wegen der von der Biogasanlage ausgehenden toxischen Gefährdung besonders sensibel.
Die Betrachtung leidet aber nicht nur daran, dass die Folgen für Naturschutzgüter unberücksichtigt geblieben sind, bei denen durch die Lage der Anlage im Außenbereich durchaus geringere Abstände und Empfindlichkeiten anzunehmen wären, als zu den naheliegenden Wohnbebauungen. Der Gutachter berücksichtigt auch nicht die mit der Planung verbundene Förderung gerade des Dorfprojekts Hitzacker. Die Nutzungen innerhalb des künftigen Dorfprojektes stellen das im Rahmen der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans entscheidende Schutzobjekt dar, welches bei der gutachterlichen Betrachtung unberücksichtigt bleibt. Unberücksichtigt bleibt auch die Frage, inwieweit die Planung an die von der Biogasanlage ausgehende
28
Gefährdungslage angepasst werden kann, um zu einer Verringerung des Risikos zu kommen.
Das Gutachten ist nach Auffassung von CERATIZIT auch aus folgenden Gründen nicht lege artis erstellt. Es sagt selbst, dass es nicht abschließend ist. Das Gutachten ist rechnerisch erstellt. Der Gutachter hat die Lokalität nicht gesehen. Der Gutachter hat die Topographie nicht bedacht. Es liegt ein Kesselbildung beim Dorfplatz vor. Die Biogasanlage liegt am Hang. Der Gutachter hätte das daraus erwachsende Risiko einbeziehen müssen. Der Gutachter hat nicht erörtert, was passiert, wenn die gesamte

Das Gutachten sollte aufzeigen, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Das Mischgebiet liegt weit außerhalb des Gefährdungsbereichs. D.h. die Anwendung des § 13 BauGB ist zulässig, eine UVP-Pflicht entfällt.

Biogasanlage in die Luft fliegt, nicht einmal beschrieben, was der Super Gau ist, was im rechnerischen Mittelwert passiert, wenn der grösste der vorhandenen drei Gasbehälter ein Leck bekommt. Der Gutachter hat nicht erörtert, welche Konsequenzen sich ergeben können, wenn es zu parallelen Explosionen bei CERATIZIT, dem Dorf und der Biogasanlage kommt. Der Gutachter hat weiter übersehen, dass CERATIZIT erklärt hat, sich langfristig selbst zum Störfallbetrieb auszubauen zu wollen. Dies sei CERATIZIT wohl noch nicht, werde es aber in den nächsten Jahren jedenfalls Denn CERATIZIT brauche mehr Masse, um wachsen zu Können. Bei weiterem Zuwachs sei es unvermeidlich, Störfallbetrieb zu werden. Der Gutachter hätte vor diesem Hintergrund CERATIZIT begehen müssen, hat aber keine Feststellungen getroffen. Der Gutachter hat keine Feststellungen dazu getroffen wer sich auf der Straße vor der Biogasanlage aufhält. Dabei ist nicht nur an im Gewerbegebiet und dort angesiedelten betrieben zu erwartende Fahrzeuge zu denken. Nach den ausdrücklichen Willen der Genossenschaft, die sogar im Entwurf 2018 reflektiert wurde, ist diese der Hauptschulweg der Kinder des Dorfes Hitzacker. Es ist daher zu fordern, dass das vorgelegte Gutachten um diese Aspekte ergänzt wird. Die Relevanz dieser Zusammenhänge zeigt auch, dass eine schutzgutübergreifende Betrachtung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. im Rahmen des dafür vorzulegenden Umweltberichts für die von der Biogasanlage für das Plangebiet ausgehende Gefährdungslage unumgänglich ist. Zur Bewertung der Gefährdungslage reicht auch die Auswirkungsanalyse des TÜV-Nord nicht aus. Vielmehr sind die Gefahren für die menschliche Gesundheit und auch für die Naturschutzgüter in 29 geeigneten Unterlagen aufzubereiten. Das Ergebnis der schrittweisen Prüfung in der zu überarbeitenden Auswirkungsprognose ist anschließend einschließlich der geplanten Maßnahmen zur Minimierung des Konflikts zwischen Wohnnutzung und Störfallbetrieb im Rahmen von Genehmigungsplanungen - namentlich aber dem Umweltbericht - beizufügen. 7. ***Anlage 1 UVPG zum niedersächsischen UVPG*** Auch die Anlage 1 zum niedersächsischem UVPG sieht bezogen auf die Feststellung einer UVP-Pflicht jedenfalls eine Vorprüfung des Einzelfalls vor. Eine solche Pflicht zur (allgemeinen) Vorprüfung des Einzelfalls ist nach Ziffer 14 der Anlage 1 zum niedersächsischem UVPG vorgesehen für **_sonstige_ der Art _nach nicht von den Nummern_ 13.1 bis _13.17 der Anlage_ 1 UVPG erfasste Ausbaumaßnahmen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes mit Ausnahme des naturnahen Ausbaus von Bächen, Gräben, Rückhaltebecken und Teichen, kleinräumiger naturnaher Umgestaltungen wie die Beseitigung von Bach- und Grabenverrohrungen, der Verlegung von Straßenseitengräben in der bebauten Ortslage und ihrer**	Es wurde tatsächlich nicht berücksichtigt, dass Ceratizit ggf. in der Zukunft unter die Störfallverordnung fallen könnte. Bauleitplanung stellt im Wesentlichen auf den Ist-Zustand und den geplanten Soll-Zustand ab. Sie ist mit einer Diskussion aller möglicherweise zukünftig denkbaren Konflikte überfordert.	

kleinräumigen Verrohrung sowie der Umsetzung von Kiesbänken im Gewässer (abweichend von Nr. 13.18.2 der Anlage 1 UVPG bedarf es bei den dort genannten naturnahen Ausbaumaßnahmen keiner standortbezogenen *Vorprüfung des* Einzelfalls); Die mit der Bebauungsplanung angestrebte Verwirklichung des Dorfprojekts Hitzacker ginge mit der Beseitigung des bereits angesprochenen Grabensystems als Kleingewässer einher, das sich am östlichen Rand des Plangebiets befindet		Der Bereich des Grabens ist nach wie vor als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Graben festgesetzt.
V. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Die Bebauungsplanung berücksichtigt auch die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht in ausreichender Weise. Wie dargestellt wurde, ist die vom Bauvorhaben in Anspruch genommene Fläche naturschutzfachlich hochwertig. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung, die im Rahmen eines Jahres zurückliegenden Bebauungsplanverfahrens erfolgt ist, kann den heutigen Verhältnissen nicht gerecht werden. Der von der Änderung der Bebauungsplanung betroffene Bereich hat heute eine hohe Bedeutung für Lebensraumfunktionen insbesondere der Avifauna erlangt.		Die Eingriffsregelung ist im Ursprungsplan korrekt abgearbeitet und festgesetzt. Die bisherige Bautätigkeit auf dem Grundstück erfolgt auf der Grundlage des Ursprungsplans. Das Gelände zeigt sich heute flächendeckend als Baustelle. Es ist erwünscht, dass es nach Abschluss der Bauarbeiten zu einem Gebiet mit hohen Lebensraumqualitäten für viele Tier- und Pflanzenarten entwickelt wird.
30 Entsprechend der fachkundigen Einstufung durch den NLWKN, die für die naturschutzrechtliche Beurteilung im Rahmen des Bauleitplanung bindend ist, weist der Bereich nicht nur eine hohe Bedeutung für Singvögel auf, sondern es kommt diesem darüber hinaus als Großvogellebensraum sogar eine landesweite Bedeutung zu. Nach den Vorgaben des § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden und nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren. Nach § 14 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Das Gesetz fordert insoweit vorrangig, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden. Erst wenn eine Vermeidung ausscheidet, kann ein Eingriff zugelassen werden, sofern hier eine naturschutzrechtliche Kompensation erfolgt. Bei der vorgesehenen Änderung der Bebauungsplanung sind diese Vorgaben der Eingriffsregelung trotz der mit dem Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Naturschutzgütern insgesamt unbeachtet geblieben. Es ist daher eine entsprechende Ergänzung der Planunterlagen zu fordern.		Für die Eingriffsbilanzierung ist der bestehende Bebauungsplan maßgeblich. Lediglich der besondere Artenschutz berücksichtigt den Ist-Zustand. Dieser wurde durch eine Potentialabschätzung auf entsprechende Arten untersucht.

B. **1. Hiesige Akteneinsicht und bisheriges Verfahren vor dem Landkreis** 31 Nach dem Inhalts des Entwurfes 2018 und dem Vorbringen unten ist CERATI2IT nicht einmal sicher, ob wenigstens der Entwurf 2018 den wahren (hier „fixen Plan“) Plan der Genossenschaft kennt. Das will CERATIZIT überprüfen. Deswegen begehrt es Einsicht in alle Unterlagen zum Verfahren Wir nehmen inhaltlich vollumfassend Bezug auf die Verfahren zu folgenden Aktenzeichen vor dem Landkreis Lüchow Dannenberg. Wir behalten für dieses Verfahren alle Einwendungen hieraus vor. **Lärmschutzwall 63-18010081.19** **-Haus 4, Az.: 63-17010036** **-Haus 5, Az.: 63-17010265** **-Haus 6, Az.: 63-18010174** **-Haus 10, Az.: 63-18010168** **-Haus 12, Az.: 63-18010169** Auch vor dem Landkreis wurde bereits geltend gemacht worden, dass durch die Verantwortlichen beim Landkreis nach Auffassung von CERATIZIT rechtswidrig Unterlagen den Akten vielfach nicht beigefügt wurden, die hätten beigefügt werden müssen und Akteneinsicht insoweit nicht gewährt wurde. CERATIZIT hat daher die freundliche Bitte, dass vom Landkreis jeweils die wirklich vollständigen Akten erbeten und erlangt werden. Nun ist es zu folgendem gekommen: CERATIZIT ist sich nicht ganz sicher, ob es das Bauamt beim Landkreis richtig verstanden hat. Aber es scheint so zu sein, dass das Bauamt beim Landkreis technisch nicht in der Lage ist, die Akten ordnungsgemäß zu führen. Soweit namentlich Dokumente elektronisch geführt werden, scheint teilweise der elektronischen Zugriff zu versagen. Diese Dokumente sind dann für den Aktengang verloren. 32 Hierzu ist zu sagen, dass derartige Unzulänglichkeiten, wenn sie denn tatsächlich bestehen und nicht behoben werden können, nicht geeignet sind, die Verfahrens		Den Einwendungen fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.	

massigen Rechte von CERATIZIT zu verkürzen.
Zunächst ist darauf zu verweisen, dass es verwaltungsintern Vorschriften gibt, wie Akten zu führen sind. Diese gelten auch in diesem Fall.
Pro futuro heißt dies aus Sicht der CERATIZIT, dass alle obigen Akten höchst vorsorglich
in Papierform zu führen ist, erst recht, wenn - was zu prüfen ist - dieses Systemversagen nicht das erste Mal passiert ist.
Für die Vergangenheit ist ein Abgleich durchzuführen, welche Unterlagen aus welchen der
obigen Akte nicht mehr elektronisch rekonstruierbar sind und ob es vielleicht noch andere
Unterlagen zur obigen Akten gibt, von deren Existenz die Mitarbeiter und Verantwortlichen
des Bauamts wissen, die aber nicht elektronisch auffindbar oder zugreifbar sind. Diese Feststellung ist zur Akte zu bringen.
Die fehlenden Unterlagen sind dann notfalls händisch ex post und mittels Zusammenarbeit aller beteiligten Mitarbeiter zu rekonstruieren, in Papierform zu überführen und abzulegen.
Soweit die Unterlage von Dritten erlangt ist oder jedenfalls bei Dritten, wozu oft auch andere Behörden gehören, abgelegt ist, ist dies leicht. Denn die Unterlage liegt ja als Doppel auch bei dem Dritten vor und muss von diesem nur erfragt werden. Spätestens dann kann, dann muss aber auch die verwaltungsrechtliche Verpflichtung zur Information eines Verfahrensbeteiligten durch Übersenden des Dokumentendoppels erfüllt werden
Bürokratisch ist es sehr kritisch, wenn erst einmal feststeht, dass Unterlagen im Aktengang verloren gegangen sind. Es darf aber keinesfalls zweimal passieren, dass eine
Unterlage, die, womöglich zeitnah, an CERATIZIT hätte übermittelt werden müssen, nicht
übermittelt wird und, wenn dann CERATIZIT nachfragt, erst dann festgestellt wird, dass der elektronische Zugriff nicht vorliege und die Unterlage im Aktengang somit verloren sei.
CERATIZIT beantragt, dass das obig geschilderte Verfahren beim Landkreis durchgeführt
wird und erst dann die Akten an die Samtgemeinde, und sei es als Doppel, herausgeben
33
werden. Dieses Procedere erspart es, dass ein Fehler im landkreislichen Verfahren in

das Verfahren hier sich weiterfrisst. Die dadurch eintretende Verzögerung im Verfahrensgang ist bedauerlich, aber durch den Landkreis zu vertreten. Einer Stellungnahme des Landkreises und der Samtgemeinde zum Umgang mit diesem Verfahrensproblem wird gerne entgegengesehen. **In Unkenntnis der vollständigen Akte ist eine Bewertung der Genossenschaft und ihrer Pläne, auch hinsichtlich der Bebauung, auch hinsichtlich des Entwurfes 2018 nicht möglich. Diese Unterlagen liegen nicht vor, sind aber vorzulegen. CERATIZIT behält sich vor, einen Mangel der Bauplanung, namentlich einen Abwägungsmangel geltend zu machen**			
2. Rechtliches zur Gründung der Genossenschaft Die Genossenschaft Dorf Hitzacker eG wurde im Frühjahr 2017 eingetragen. Das genaue Datum ist taggenau zu ermitteln. Es wird beantragt, vollständig die Akte des Registergerichtes, bei dem die Genossenschaft eingetragen ist, beizuziehen, auch hinsichtlich der aktuellen Genossenliste und aller Feststellungen der wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft bis heute, dies auch im Vorgriff darauf, dass CERATIZIT auf diese Umstände in diesem Schreiben unten noch zurückkommen wird. Soweit vorher eine Genossenschaft in Gründung bestand, ist gemäß § 13 Genossenschaftsgesetz festzuhalten, dass eine Genossenschaft in Gründung personenverschieden von einer Genossenschaft ist und nach allgemeiner Meinung bei Eintragung einer Genossenschaft es nicht zu einem Übergang der Rechte und Pflichten der entsprechenden Genossenschaft in Gründung kommt. Streitigenfalls ist hierüber ein Gutachten zu erheben. 34 Bereits vor dem Landkreis war vorgetragen worden, dass alle Verträge, die die Genossenschaft in Gründung abgeschlossen hat, also namentlich alle Vereinbarungen in 2016, zusammen mit der Genossenschaft in Gründung als ihrem Träger von Rechten und Pflichten selbst ipso facto untergegangen sind, auch soweit dies öffentlich-rechtliche Verträge sind. CERATIZIT erbittet im Verfahren um den Entwurf 2018 freundlich eine vollständige Liste aller zwischen 2015 und heute abgeschlossenen Vereinbarungen zu erhalten, die diese	Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung. Die Gemeinde fasst den Aufstellungsbeschluss in eigener Planungshoheit. Er ist unabhängig von der rechtmäßigen Gründung der Genossenschaft.	

mit der Genossenschaft in Gründung oder der Genossenschaft abgeschlossen haben. Nach der Rechtsprechung sind die öffentlichen- rechtlichen Verträge ihrem wesentlichen Inhalt nach nicht erst im Gerichtsverfahren bekannt zu machen. Namentlich gilt dieser Anspruch bereits im Anhörungsverfahren vor Erlass eines Bebauungsplans. **In Unkenntnis einer vollständigen Liste aller abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen der Genossenschaft und der Genossenschaft in Gründung und deren wesentliches Inhaltes, wozu auch deren Abschlussdatum und die Person der Signatare gehört, ist eine Bewertung der Genossenschaft und ihrer Pläne, auch hinsichtlich der Bebauung, auch hinsichtlich des Entwurfes 2018 nicht möglich. Diese Unterlagen liegen nicht vor, sind aber vorzuiegen. CERATIZIT behält sich vor, einen Mangel der Bauplanung, namentlich einen Abwägungsmangel geltend zu machen** Soweit der Entwurf 2018 insbesondere darauf abstellt, dass ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans 2016 ergangen ist, ist zu fragen, ob dieser Beschluss noch wirksam ist. Bevor dazu abschließend Stellung genommen wird, sind alle Unterlagen zu diesem Beschluss zu sichten. **In Unkenntnis des Aufstellungsbeschlusses und aller dazugehörigen Unterlagen ist eine Bewertung der Genossenschaft und ihrer Pläne, auch hinsichtlich der Bebauung, auch hinsichtlich des Entwurfes 2018 nicht** 35 **möglich. Diese Unterlagen liegen nicht vor, sind aber vorzulegen. CERATIZ1T behält sich vor, einen Mangel der Bauplanung, namentlich einen Abwägungsmangel geltend zu machen.** Der Untergang der Genossenschaft in Gründung entzieht dem Aufstellungsbeschluss nicht nur wirtschaftlich die Geschäftsgrundlage entzieht, sondern die rechtliche Basis. Der Beschluss ist richtigerweise nichtig. Durch den nachfolgenden Untergang der Genossenschaft in Gründung ist das gesamte Verfahren bis dahin jedenfalls im verwaltungsrechtlichen Sinne jedenfalls erledigt. Die Genossenschaft hier gab es im Zeitpunkt des Beschlusses der Stadt Hitzacker in 2016 nicht. Der jetzigen Entwurfsplanung fehlt die ordnungsmäßige Feststellung des		Alle für das Änderungsverfahren erforderlichen Beschlüsse und Unterlagen wurden veröffentlicht. Rechtskräftige Bebauungspläne sind auf der Web-Site des Landkreises einsehbar.	

Planungserfordernisses. Hilfsweise: Auch faktisch weichen die Pläne der Genossenschaft in Gründung so weitgehend von dem fixen Plan der Genossenschaft heute ab, dass keine Identität mehr angenommen werden kann. Sobald die Pläne vorgelegt sind, wird dies offenbar Richtigerweise wäre nun durch erneuten Beschluss der Stadt Hitzacker das Verfahren neu einzuleiten, wenn denn dies so gewünscht wäre. Dies alles zu verkennen, macht die jetzige Planung rechtswidrig. Die nachstehenden Ausführungen verstehen sich daher nur hilfsweise.			
3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft und deren steigendes Risiko CERATIZIT macht geltend, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse bei der Genossen-schaft derart angespannt sind und dass das Risiko der Invests der Genossenschaft derart angespannt ist, dass jetzt erst ein Gutachten klären muss, wie weiter vorgegangen wird, bevor die Genossenschaft selbst weitere Maßnahmen trifft.		Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.	
3.1. Zivilrechtliche Vorgaben 36 Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Investors und die Bewertung des Risikos des In-vests sind zivilrechtlich erheblich. Ein Wohnungkäufer oder -nutzer will wissen, mit wem er es zu tun und wann er in seine Wohnung einziehen kann. Es ist unvorstellbar, dass sich ein Wohnungskäufer eine Wohnung kauft, ohne dass er weiß, ob und wann er jemals dort einziehen darf. Er wird auf einer Zusage des Einzugsdatums bestehen. Diese muss auch robust sein, notfalls Rücktritt, Schadensersatz und Vertragsstrafe vorsehen. Das gilt umso mehr, je deutlicher ist, dass sein Gegenüber in wirtschaftlicher Schieflage ist. Es widerspräche auch den Standards in der Immobilienwirtschaft, wenn ein Investor sich nicht über seine eigene Leistungsfähigkeit Rechenschaft ablegt. Denn anders kann die Wirtschaftlichkeitsberechnung, anders kann auch die organisatorische Ablaufplanung gar nicht durchgeführt werden, erst recht nicht bei einem 15 Mio. Projekt. Jeder Bauunternehmer muss sich jederzeit fragen und ja auch fragen lassen,, ob er zu jeder Zeit in der Lage war und ist, den Bau zu stemmen oder ob er sich zu verheben droht. Banken, insbesondere auch die hier genannten Banken, GLS- und KfW-Bank, vergeben Kredite nur nach eingehender Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Investors und des Risikos des Invests. bevor sie einen Kredit auszahlen.		Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.	

Ein Vorstand ist auch schon nach allgemeinem Gesetz nicht frei, beliebig jedes Invest einzugehen. CERATIZIT hat vor dem Landkreis bereits darauf hingewiesen, dass gerade in einen Start Up wie der Genossenschaft den Vorstand besondere Sorgfaltspflichten treffen namentlich ihn die Obliegenheit treffen kann, sich extern beraten zu lassen, bevor er weitere Maßnahmen trifft. Der Bundesgerichtshof hat jüngst im Fall „HSH Nordbank" die niederinstanzlichen Freisprüche von Mitgliedern des Vorstand einer Bank aufgehoben.
Er hat nicht nur klargemacht, wann es nach § 266 StGB strafbar ist, die den Vorstand treffenden Sorgfaltspflichten zu verletzen, sondern auch die Verpflichtung jedes Vorstandes herausgearbeitet, dass dieser, um sich in den „sicheren Hafen" zu begeben, dem ihn § 93 Aktiengesetz eröffnet, erst den Sachverhalt rechtlich und tatsächlich zu
37
ermitteln hat, bevor er weitere Maßnahmen ergreift, die nach „Business Judgement" Risiken enthalten (vgl. BGH, Urteil vom *12.10.2016 - 5* StR 134/15).
Das Genossenschaftsrecht übernimmt nicht nur die Haftung nach dem Aktiengesetz, sondern führt eine weitere Verpflichtung ein, die natürlich im Rahmen der obigen Haftung eine Verschärfung darstellt. Es ist ein Risk Management zu unterhalten. Eine Genossenschaft, also auch und vor allem der Vorstand, hat sich, bevor sie aktiv wird, selbst Regeln zu geben, gerade auch zu fragen, ob und was bei einem Invest auftretenden Risiken umzugehen ist, und sich dann, dann an diese Regeln zu halten. Es ist sehr kritisch zu hinterfragen, wenn sich eine Genossenschaft danach flugs über die zuvor proklamierten Regeln hinwegsetzt.

3.2. Öffentliches Recht

3.2.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan?

Sieht man hier einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als gegeben an, ist es auch baurechtlich unproblematisch, dass ein Plan ohne Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Investors und auch des Zeitplanung zum Objekt rechtswidrig ist. Denn dessen Durchführungsvereinbarung muss sich auch zu den wirtschaftlichen Verhältnisse und zum Zeitplan verhalten. Diese Durchführungsvereinbarung ist dann vorzulegen. Tatsächlich ist ja auch für Projekte wie das der Genossenschaft hier der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinem Durchführungsvertrag das Mittel der Wahl: Der entscheidende Vorteil, Investor und Gemeinde wissen woran sie sind, inhaltlich und zeitlich, es kommt zu keiner Hängepartei. Hier ist abzuwarten.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans und nicht um dessen Neuaufstellung.

3.2.2 Planungshoheit

Außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans blieb es dabei, dass der staatliche

Plangeber die Planungshoheit selbst auszuüben hat.

38

Eine offene „Wegdelegation“ aller Planungsentscheidungen ist unzulässig.
Dem steht es gleich, wenn der bauplanungsrechtliche Plangeber sich seiner Planungshoheit begibt und den Bebauungsplan so in Planungstiefe und - schärfe zurücknimmt, dass auf diese Art er dem Investor den Weg freimacht. Der Vorwurf der mangelnden Planungstiefe -und schärfe trifft den Plangeber nicht, wenn er den Willen des Investors in seinen eigenen übernimmt und sein Planwille mit hinreichender Deutlichkeit im Bebauungsplan Niederschlag findet.

Die Stadt stellt den Bebauungsplan im Rahmen ihrer Planungshoheit in eigener Verantwortung und Entscheidungsfreiheit auf.

3.3. Diskussion des Sachverhaltes

3.3.1 „Utopie“ bedeutet Risiko

Frau [redacted], Mitglied des Vorstands der Genossenschaft, bezeichnet das Invest, das „Dorf“, als „Utopie“. Das Video, dass sie mit dieser Aussage zitiert, heißt sogar “Eine Utopie soll Dorf werden“. Einer Utopie ist die Gefahr zu scheitern immanent. Genau genommen ist sogar per definitonem eine Utopie gerade unrealistisch. In einen Traum zu investieren, ist hochriskant.

Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.

3.3.2. Risiko in personaler Hinsicht

Ein erhöhtes Risiko für das Invest daraus erwächst, dass das gesamte Projekt allein von Herrn [redacted] [redacted] abhängig ist.. Zieht sich Herrn [redacted] morgen zurück, ist das Projekt „Dorf Hitzacker* übermorgen zu Ende.

Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.

3.3.2. Risiko in zeitlicher Hinsicht

In zeitlicher Hinsicht ist ebenfalls ein erhöhtes Risiko indiziert. Als Immobilienobjekt erstreckt es sich über einen langen Zeitraum. Ein Zeitplan für die Errichtung des „Dorfes Hitzacker“ ist nicht bekannt. Es gibt ein “On dit“, dass jedenfalls das Dorf nicht vor 2022 bezugsfertig sein soll. Es ist in Vergessenheit geraten, dass die Genossenschaft

Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.

39

ursprünglich das „Dorf für 300 Menschen insgesamt in 2018 fertigstellt werden solite. Es indiziert ein erhöhtes Risiko, wenn von den eigenen Planungen und Regelungen abgewichen wird, erst recht, wenn dies weder begründet noch überhaupt thematisiert wird, vielmehr im Video „Eine Utopie soll Dorf werden“ Herr [redacted]
freudestrahlend sich angenehm überrascht darüber zeigt, dass das eine Haus, dessen „Richtfest“ dort gefilmt wurde, nach drei Jahren Planungen stünde. Das ist eine gelungene

Grundlage, die Realität sieht aber aus. Neuerdings heißt es nun, so in einer Werbung der Genossenschaft vom 29.8.2018 in einem Seniorenblatt, das der Bau „Schritt für Schritt“ erfolge solle. **Hallo - wir bauen kein Wohnprojekt, sondern ein ganzes Dorf. Hitzacker-Dorf heißt das Projekt. Ein Mitmachdorf: ökologisch, unideoiogisch, basisdemokratisch. Mit Geflüchteten, mit Gewerbe, mit Menschen, die sich einbringen und mitgestalten möchten. Für ein gesundes und verträgliches Zusammenleben. Mit viel Gemeinschaft- aber auch Raum für Individualität Ein Haus steht bereits und es wird Schritt für Schritt (Hervorhebungen in rot sind auch nachfolgend stets von CERATIZIT) ein neuer Stadtteil werden mit bis zu 300 Menschen. Hitzacker bietet viel, unsere Genossenschaft bietet noch ein wenig mehr! Alle Infos finden sich umfassend auf unserer Webseite, die leicht im Netz zu finden ist. Bitte unbedingt unser Kennneniem-Procedere beachten** Das widerspricht gravierend den Usancen im Immobiliengewerbe, wo es auf den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit ankommt. Es ist schon allgemein mit Baurecht unvereinbar: dort wird eine aktuell gesicherte Erschließung vom ersten Haus an verlangt. Dies ist auch mit den konkreten Plänen der Genossenschaft inkompatibel. **3.3.3. Finanzielle Risikoindikatoren** Die Genossenschaft selbst, zuletzt in dem Artikel des Herrn [redacted] in der Dorfpost vom Juni 2018 hat immer wieder offensiv ihre Geldnot thematisiert und weitere Gelder erbeten, um nicht zu sagen, regelrecht erbettelt, auch und gerade von staatlicher Seite. CERATIZIT hat bereits vor dem Landkreis seiner Rechtsauffassung Ausdruck verliehen, dass es die Werbung der Genossenschaft um Geld, sei es in Form von Spenden, sei es in Form eines Beitritts zur Genossenschaft für rechtswidrig hält, erst recht die Entgegennahme des so eingeworbenen Geldes. 40 CERATIZIT meint auch erkannt zu haben, dass es eine Rubrik „Finanzen“ auf der Homepage der Genossenschaft nicht mehr zu geben scheint. Dem Interesse an finanzieller Transparenz der Genossenschaft dient das nicht. Das ist kritisch zu sehen. CERATIZIT verweist auch darauf, dass die Genossenschaft, so scheint es, jedenfalls teilweise ihren eigenen Regeln zur Finanzierung über Bord geworfen hat, was nach allgemeinen Regeln der Unternehmensbewertung ein Indiz für ein erhöhtes Risiko ist, erst recht, wenn dies weder begründet noch überhaupt thematisiert wird, dasit durch Gutachten zu belegen. Ursprünglich hiess es, dass der erste Spatenstich erst erfolgt, wenn ein Eigenkapital von 1,1 Mio. EUR bei den eigenen Genossen eingesammelt sei. Soweit die Genossenschaft überhaupt bestreiten wird, ist die Frage der Klärung zugänglich. Der erste Spatenstich und sein Datum ergeben sich aus dem Bautagebuch.		Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.	

Dies ist vorzulegen (siehe auch unten). Der Finanzstatus, auch das Eigenkapital, ggf. auch mit und ohne Wertberichtigung aufgrund der unter Wert von der Samtgemeinde erlangten Grundstücke, kann auch ex post taggenau durch Finanzgutachten festgestellt werden.
Da nicht genug Genossen akquirierend, war das Konzept in der Krise

3.3.4. Entscheidung der Genossenschaft in der Krise: kein Abbruch

Die Genossenschaft hätte entscheiden können, dass sie schlicht das Projekt abbricht. Die selbstgewählte Regel, dass erst 1,1 Mio. EUR eingesammelt sein müssen, bevor auch nur der erste Spatenstich erfolgt, kann zwanglos auch als auch selbst gewählte Probe -und Bedenkzeit gesehen werden, in deren Verlauf das Projekt „„Dorf Hitzacker“ mit
vergleichsweise geringen Transaktionskosten und auch ehrenhaft hätte beenden werden können nach dem Motto: „Wir haben es versucht, es hat nicht geklappt, schade, aber so ist es“.
Dies ist nach der Auffassung der CERATIZIT auch damals schon die einzig richtige Entscheidung gewesen. Dazu hätte es nicht einmal eines „Business Judgement“,
41
irgendwelcher Gutachten, externer Beratung, komplizierter Überlegungen, was Risk Management eigentlich meint oder was auch immer bedurft. Die Abstimmung mit dem Füssen über die „Utopie Dorf Hitzacker“ hatte ja längst stattgefunden.
Tatsächlich wurde das Problem der Wachstumsschwäche frühzeitig identifiziert: Laut Aussage von Herrn [redacted] im Mai 2017 im Video „Eine Utopie soll Dorf werden“ waren es 130 Genossen waren, davon 80% 55+. Wie selbstverständlich setzt er dann dazu, damit das Dorf funktioniere, müsse es gesunde Mischung geben.
Aus der Sicht von heute wird noch deutlicher, dass, was letztlich auch gutachterlich belegbar ist, bereits damals das Plateau an Genossen erreicht war, die Wachstumspotentiale ausgereizt waren. Von diesem Plateau hat sich die Genossen-schaft
nicht mehr wesentlich nach oben wegbewegt. Mit diesem Plateau an Genossen ist das projektierte Dorf nicht wirtschaftlich zu führen. Das ist durch Gutachten zu belegen.
Vorbehaltlich eines Eingreifens zum Beispiel der Genossen (dazu unten) hätte ein Abbruch des Projektes nach Lage der Dinge wohl die Insolvenz der Genossenschaft bedeutet. Denn es wurde bereits vor dem Landkreis vorgetragen, dass die Genossenschaft einen Schuldenberg von angeblich 1,5 Mio., EUR angehäuft hatte und vor sich herschob. Insbesondere der Architekt [redacted] drängte wohl auf Liquidation seiner Pianungsleistungen. Bei einer Insolvenz zum damaligen Zeitpunkt wäre er

Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.

erheblich ausgefallen. Das kann gutachterlich ermittelt werden. . **3,3.5. Entscheidung der Genossenschaft in der Krise: keine letzte Chance** Die Genossenschaft hätte entscheiden können, dass sie zwar im Prinzip das Projekt abbricht, aber sich selbst noch eine letzte Chance gibt, zum Beispiel, sie setzt die Akquisition von 10 Genossen auf der Landpartie als Minimum. So hätte sie nach den Regeln des Projekt- und auch des Risk Managements die Bedingungen definiert, die erreicht sein müssen, damit das Projekt „Dorf Hitzacker* noch am Leben bleiben. Nach der Meinung von CERATIZIT ist die Genossenschaft jedenfalls fortlaufend insoweit im Obligo. Von derartigen Definitionen ist nichts bekannt, im Gegenteil, die Genossenschaft bleibt im Ungefähren wie oben zum zeitlichen Aspekt. 42 **3.3.6. Entscheidung der Genossenschaft in der Krise: keine Bauplanänderung** Die Genossenschaft hätte entscheiden können, dass ihre Baupläne geändert werden und letztlich die Dimensionen des „Dorfes Hitzacker“ deutlich kleiner ausfallen. Es ist offensichtlich, dass gerade auch die sehr große, ja letztlich auch für die lokalen Verhältnisse in Hitzacker nachgerade exorbitante Dimensionierung wesentlich dazu beiträgt, dass das „Dorf Hitzacker" ein Problem ist und dass bei einer geringeren Dimensionierung eine neue Lage entstünde, nicht nur im Verhältnis zu den Genossen, die dies, was ihnen schwer zu fallen scheint, zu finanzieren haben, sondern auch für die Frage, wie ein Wohnprojekt der Genossenschaft sinnvoll in die Stadt Hitzacker eingegliedert werden kann. Dann wäre es nämlich wesentlich leichter, einen anderen Standort zu finden. CERATIZIT hat dazu schon im Termin am 27.9 2017 konkrete Vorschlägen gemacht. Damals wurde auch gesagt, dass das aktuelle Baurecht es leicht erlaubt, neue Flächen auszuweisen oder umzuwidmen, zumal für die Zwecke der Flüchtlingsversorgung. Je geringer die Dimensionierung indes ist, desto besser. Dann passt es vielleicht sogar schon in eine bereits ausgewiesene Fläche. In der Sitzung am 27.9.2017 wurde dies von der Genossenschaft rundheraus abgelehnt. CERATIZIT kann auch danach nicht erkennen, dass danach die Dimensionierung des Projektes „Dorf Hitzacker planerisch jemals reduziert wurde. Eher, so scheint es, aber dies ist insbesondre in Kenntnis der Pläne zu überprüfen, ist die Verdichtung gerade des Mischgebiets und die Ingerenz in die Rechte der Nachbarschaft insgesamt eher noch forciert werden. Dies wird auch im Entwurf 2018. Die Aggressivität der Planung wurde, so scheint es, nochmals gesteigert.	Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung. Die Ausweisung neuer Baugebiete unterliegt dem Grundsatz, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen. Maßnahmen der Innenentwicklung sind der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen vorzuziehen (§1a (2) BauGB).	

Die Genossenschaft ist in einer Wachstumsdauerkrise, ja nach Meinung der CERATIZIT sind die Grenzen des Wachstums augenfällig erreicht, und gleichzeitig wird das Bauprojekt immer voluminöser. Nicht mehr nachvollziehbar ist, dass an der Planung nicht nur des Mischgebietes, sondern auch des Südhanges festgehalten wird, wenn und 43
solange, wie hier, nachweislich niemand am Südhang wohnen will. Die Genossenschaft bekommt nicht einmal die Siedler für Mischgebiet zusammen.
Und trotzdem nimmt der Entwurf 2018 die Planung der Genossenschaft auf. Die Zuwegungen nach Süden aus dem Mischgebiet beispielsweise machen nur Sinn unter einer, allerdings CERATIZIT noch nicht bekannten, Planung der Genossenschaft. Aus Sicht der CERATIZIT ist der Entwurf 2018 allein schon deswegen rechtswidrig, weil er planerisch das Mischgebiet vom Schicksal des - unrealistischen - Südhanges abhängig macht.

.

5.3.7. Entscheidung der Genossenschaft in der Krise: keine Refinanzierung

Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung

Die Genossenschaft hätte entscheiden können, sich eine andere Bankenfinanzierung zu suchen. Das wollte sie gerade nicht. Bei aller Intransparenz der Finanzen der Genossenschaft ist ersichtlich, aber das ist weiter aufzuklären, dass die Vereinbarung mit
der kreditierenden Bank, wohl der GLS Bank, lautete, dass bei einer Gesamtprojektsumme von 15 Mio. EUR und Vollfinanzierung 4 Mio. EUR Eigenkapital aufzubringen sind. Das folgt aus der Stellungnahme „Fragen und Antworten“ der Genossenschaft vom 4.4. 2018 auf deren Homepage.

Was kostet der Dorfbau?

Wir gehen davon aus, dass das Grundstück mit allen Häusern insgesamt ca. 15 Millionen € kosten wird.

Davon muss die Genossenschaft ca. 4 Millionen € *aufbringen* (Eigenkapital), den restlichen Betrag bekommt sie durch einen Bankkredit

Das entspricht einer Eigenkapitalquote von etwa 27 %. Wie gut der Kredit wirtschaftlich ist, ist in Unkenntnis des Zinssatzes nicht zu sagen. Es mag aber bei der Vorgefundenen Eigenkapitalquote sein, dass die Genossenschaft notfalls diese Eigenkapitalquote um Einiges absenken kann, um so die vorzeitige Valutierung des Kredites zu erreichen, freilich, um den Preis einer um Einiges höheren Verzinsung. Es ist unbekannt, ob Dritte Sicherheit, auch in Form von Besserungsscheinen oder anderen mezzaninen Kreditsicherheiten, gestellt haben.
44
CERATIZIT hat die freundliche Bitte um Mitteilung, ob die Samtgemeinde Elbtalaue oder auch der Landkreis Lüchow-Dannenberg in diesem Sinne Sicherheit für die

Genossenschaft gegenüber einer Bank oder sonst geleistet haben. Jedenfalls die Deckungsvereinbarung insoweit mit der Genossenschaft wäre ein öffentlich-rechtlicher Vertrag. Bei einer Eigenkapitalquote von 27 % und Baukosten von rund 5 Mio. EUR allein für das Mischgebiet errechnet sich insoweit ein Eigenkapitalbedarf von etwa 1,1 Mio. EUR. Das entspricht dem, was in der Vergangenheit seitens der Genossenschaft kommuniziert wurde. CERATIZIT versteht dies so, dass dem Kredit der GLS Bank insgesamt die Zuteilungsreife fehlt bis 1,1 Mio. EUR eingesammelt sind Damit hat sich die Genossenschaft abgefunden. Dieses Geld ist, so scheint es, aber das ist aufzuklären, nicht zusammen. Noch das Video „Eine Utopie soll Dorf werden“, das, was aufzuklären ist, Ende Mai 2018 editiert wurde, teilt mit, das noch 300,000 EUR fehlen Der Kredit ist auch bis heute nicht zuteifungsreif. Der Kredit ist nicht valutiert. Wenn dies aber richtig wäre, stellte sich die Frage, ob die Bonität der Genossenschaft als ausreichend bewertet werden kann, wenn, weil und solange sie nicht einmal diesen Betrag beisammen bekommt. Dies gilt erst recht, wenn man versteht, dass die Genossenschaft gerade bei der GLS Bank um Kredit nachgesucht hat, die sich als besonders geneigt für derartige Projekt darstellt. CERATIZT stellt sich diese Frage weiter, weil ja bereits vor dem ersten Spatenstich der Genossenschaft Verbindlichkeiten von 1,5 Mio. EUR entstanden sein sollen, ohne das klar ist, ob diese Verbindlichkeiten in die Eigenkapitalrechnung der Genossenschaft einfließen sollen. Hier ist aus Sicht von CERATIZIT Transparenz nicht zu bejahen, was die Bejahung der Bonität nicht erleichtert.		
3.3.8. Entscheidung der Genossenschaft: Finanzierung einer Attrappe Die Genossenschaft entschieden, aus Marketinggründen etwas in die Welt zu bringen ist, was schnell und billig zu errichten und soweit „fast“ ein Haus ist, dass man als solches präsentieren und, in diesem Fall sogar im Wortsinn verkaufen: im Wortsinn eine Attrappe, 45 ein Potemkin’sches Haus. Es ging immer nur um ein Haus, und zwar ein Schein-Haus. Es ging gerade nicht, den Plan weitergehend in Frage zu stellen. Zieldatum war die Kulturelle Landpartie 2018. Dort sollte ein entscheidender Aufschwung genommen werden. Dort sollte die restlichen Genossen geworben werden. Mit deren Einlagenversprechungen, immer so zwischen 13-30.000 EUR sollte das Eigenkapital von	Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung	

1,1 Mio. EURO nachgewiesen werden. So sollte der Kredit deblockiert werden. Mit dem Geld im Rücken wollte die Genossenschaft, so scheint es, diesen Sommer den Bau von insgesamt 5 Häusern über die Bühne bringen (wenn auch immer noch ohne Heizung, ohne Straße etc.) Der Plan kostet Geld. Dieses Geld zahlt die Genossenschaft auch aus eigener Tasche ohne Kredit, insoweit ist die Genossenschaft wirtschaftlich planabweichend in ein erhöhtes Risiko gegangen. Die Kosten sind indes überschaubar. Je mehr, wie hier vorgesehen, Eigenleistung durch den Bauherrn erbracht wird, desto geringer ist der Impact gegenüber dem ursprünglichen Finanzplan, ja, er kann sogar positiv werden. Bei dieser Vorgehensweise entstehen legale Probleme. Die deutschen Baugesetze erlauben die Errichtung von Potemkin'schen Dörfern gerade nicht, ganz abgesehen davon, dass die Zeit sehr knapp war und im Baurecht Verfahrensregeln vorgeschrieben sind, deren Beachtung Zeit in Anspruch nimmt. Eigenleistung ist rechtlich korrekt sehr schwer darzustellen. [redacted] versteht die Bedeutung. Er ist der Sohn eines Hamburger Richters. Er ist als Projektentwickler mit den Problemen im Baugewerbe allgemein und Baurecht insbesondere vertraut. Es scheint so, als habe er die Abstimmung mit der Verwaltung in Samtgemeinde und Landkreis umfassend gesucht (auch wegen dieses Vortrages wird Einsicht die alle Unterlagen des Landkreise und nun auch der Samtgemeinde gebeten.). Es fiel jedenfalls die Entscheidung der Genossenschaft, dieses Risiko einzugehen.		
46 **3.3.9 Exkurs: Analyse der CERATIZIT und Facebook Eintrag vom 7.7.2018** Vor dem Hintergrund der nachfolgenden - im baurechtlichen Kontext als „rücksichtlos“ zu wertenden - Entgleisung teilt CERATIZIT mit, dass es an obiger Analyse festhält.	Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung	
47 **’"'*'** Hitzacker Dorf **** **9 Min** G Ein Spuk wird entlarvt- das Dorf zittert! Hitzacker bekommt Hilfe von außen. Es mußte ja so kommen der gewaltige Wächter von Recht und Rechtschaffenheit Herr Anwalt [redacted] unterwegs im Auftrag eines ehrenhaften multinationalen Konzerns, entlarvt die kleine Ansiedlung von fremden Großstädtern und ortsnahen Chaoten die sich aufschwangen ein sogenanntes Dorf in Hitzacker errichten zu wollen, als Sozialbetrüger, als		

Träumer. Planen sie dort doch heimlich ein Altersheim! Ohne Genehmigung dazu, natürlich. Wie sonst soll es zu erklären sein, daß man dort auf dem Gelände Menschen mit Gehbehinderung sehen kann. Welch ein Anblick... Hingetrieben, um ihnen die schmale Rente abzuluchsen ? Die Illusion dieser armen Menschen gefüttert mit der Attrappe eines Gebäudes - denn sie errichten ein Papphaus ! Wer genau hinschaute (reden Sie nicht mit diesen Menschen, machen sie es heimlich) erkannte dass weder Beton noch Dachziegel je angeliefert wurden- dennoch aber von einem Gebäude die Rede ist. Entlarvt!! Dass das alles nicht richtig sein kann erkennt der denkende Mensch auch daran, dass etliche der betroffenen „Dorfbewohner selber an diesen eigenartigen Bauwerken herumwerkeln Wer tut so etwas? Und natürlich sind sie nicht bereits vollumfassend finanziell ausgestattetverdächtig!- und erstellen zügig ihre sogenannten Häuser- nein- sie seien vielmehr angewiesen auf die Zahlungen der Mitglieder dieser sogenannten Genossenschaft, damit es weitergeht Ist das etwa seriös? Machen wir. Sie und ich. so etwas? Frage: Warum stört Ihr unser Weltbild? Was gibt es hier je zu genießen Damen und Herren Genossen ? Den regelwidrigen Krach der Lüftungsanlagen des benachbarten Gewerbegebietes vielleicht? Ha - wie wäre es denn, statt gehbehinderter Alter zuerst jene aus dem Kreise der Gehörgeschädigten zu wählen? Man darf sicher sein, dass nach etlichen ruhmreichen Versuchen, diesem tollen Treiben ein Ende zu setzen, oben genannter Rechtsbewahrer aus weiter Ferne wirkend eine schützende Hand über unsere kleine Stadt hält Wer ihn kennt, diesen Schelm, weiß: ihm wird auch weiterhin etwas einfallen Gut so		
48 **3.3.10. Das Scheitern des Plan nach Pfingsten 2018 und die Folgen** Auf der Kulturellen Landpartie 2018 wurde der entscheidende Aufschwung nicht realisiert. Es wurden eben nicht wesentlich unter den mehr oder wenig zufällig, aber sehr vielen Besuchern der Kulturellen Landpartie neue Genossen geworben. Das, was allgemein als	Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.	

die beste, als „die“ Chance dazu in 2018 angesehen wurde, sich doch noch aus dem Schlamassel zu befreien und endlich groß genug zu werden, hat nicht geklappt.
Das Video „Eine Utopie soll Dorf werden“, das, was aufzuklären ist, Ende Mai 2018 und damit deutlich nach der Kulturellen Landpartie editiert wurde, teilt mit, das noch 300,000 EUR fehlen. In den Worten des Herrn [redacted] in der Dorfpost im Juni 2018 klingt das so:

Die Landparte habe viel Neuinteressierte zugetragen, das hat sicherlich auch damit zu tun, dass wir ein Haus im Rohbau, zum Zeigen, geschaffen hatten....

Diejenigen, die in der Kulturellen Landpartie die wesentliche Chance gesehen haben, die Genossenschaft zu sanieren, mussten sich sagen, dass entweder das Projekt beendet wird oder jedenfalls sie für sich beenden. Tatsächlich sind nicht 3 Wochen nach der Kulturellen Landpartei die ehedem prominenten Frau [redacted] (Aufsichtsrat) sowie die Herren [redacted] (Sitzungsvertreter der Genossenschaft im Termin am 27.9.2917) und [redacted] (Vorstand) nicht mehr da. Soweit im Zuge ihres Abgangs explizit die Zunahme der Schieflage der Genossenschaft diskutiert worden wäre, wäre dies ein weiteres Indiz, dass sich das Risiko bei der Genossenschaft immer weiter verschärft.
Die Genossenschaft selbst blieb im Risiko.
Diese Anzeige wurde am 29.08.2018 in einer Seniorenzeitschrift geschaltet.

Hallo - wir bauen kein Wohnprojekt, sondern ein ganzes Dorf. Hitzacker-Dorf heißt das Projekt. Ein Mitmachdorf: ökologisch, unideoiogisch, basisdemokratisch. Mit Geflüchteten, mit Gewerbe, mit Menschen, die sich einbringen und mitgestalten möchten. Für ein gesundes und verträgliches Zusammenleben. Mit viel Gemeinschaft- aber auch Raum für Individualität. Ein Haus steht bereits
49
und es wird Schritt für Schritt ein neuer Stadtteil werden mit bis zu 300 Menschen. Hitzacker bietet viel, unsere Genossenschaft bietet noch ein wenig mehr! Alle Infos finden sich umfassend auf unserer Webseite, die leicht im Netz zu finden ist. Bitte unbedingt unser Kennnenlem-Procedere beachten.

Die Genossenschaft setzt hier zu nun wieder klar auf die Generation 55+ als Zielgruppe. Es ist nicht erkennbar, dass Flüchtlinge, junge Familien und Alleinerziehende noch ein Zukunft als Kunden, also hier Genossen (dazu im Detail unten Punkt 10 ff).
Die Genossenschaft setzt zum anderen darauf, die eigene Werbebotschaft in der Kundenansprache noch weiter zuzuspitzen, indem sie nun, gleich mehrfacher nachweisbar, behauptet, das „erste Haus stehe“ oder „wir zeigen unser Haus“. Wie die Genossenschaft genau weist, ist dies Formulierung juristisch sehr angreifbar. Es gibt zu dem Konstrukt der Genossenschaft auf der grünen Wiese keine Zuwegung, keine Heizung, keine Erschließung. Es ist gesetzlich verboten, sie zu bewohnen.
Wenn die Genossenschaft sagt, sie plane nun „Schritt für Schritt, macht es die Sache nicht besser. Wer Schritt für Schritt plant, plant teurer und im Ergebnis aufwendiger.

Denn er muss nun jeden Schritt so planen wie sonst das Projekt. Die gesamte Finanzplanung muss also neu gerechnet werden. Zudem muss genau genommen jetzt schon jeder Schritt im Ablaufplan mitgeteilt werden, so dass jeder einzelne Genosse, der ja schon dafür bezahlt hat, weiß, wann die eigene Wohnung plankonform bezugsfertig ist und zwar mit Straße Heizung etc. Genau das fehlt. Das Projekt ist nicht dafür gemacht ist, in Etappen errichtet zu werden. Es sollte ja gerade das sprichwörtliche ganz große Ding werden. Hier mag es darum gehen, Zeit zu schinden. Da entbindet aber nicht von der Antwort auf die Frage nach einem tragfähigen Geschäftsmodell. CERATIZIT ist der Meinung, dass inzwischen die Genossenschaft selbst erkannt hat, dass das ursprüngliche Geschäftsmodell („1/3 1/3 1/3“) keine Chance hat. Aus der Marketing Krise oben ist gar eine Strategiekrise geworden. Aber die Frage ist: was kommt danach. Die Frage ist um-so drängender, solange die Genossenschaft daran festhält, schlussendlich 300 Nutzer, am besten Fremde nach Hitzacker zu bringen. CERATIZIT hat keine Ahnung, wie das gehen könnte. 50 Ohne ausformuliertes und verständliches Geschäftsmodell ist aber das Risiko weiter erhöht **3.3.11. Eine Alternative** Nach Obigen ist das Problem deutlich: Für das Projekt gibt es einfach zu wenig Nachfrage. Die Genossenschaft denkt ausschließlich darüber nach, wie - aus Sicht von CERATIZIT teilweise mit eklatant rechtswidrigen Mitteln - gleichwohl dies Nachfrage doch kreiert und letztlich - egal wie die notwendigen Unterschriften zusammengebracht werden können . Denkt man andersherum und fragt danach, ob die Dimensionierung heruntergefahren werden kann, ergeben sich ganz neue Perspektiven. Dann mag man darüber nachdenken, ob es nicht für alle zum Beispiel besser wäre, wenn das Wohnprojekt der Genossenschaft auf dem Gelände des KuBa eV angesiedelt wird. CERATIZIT ist dann den Nachbarschaftsstreit los. Der Architekt [redacted], der auch der Architekt des Kuba eV ist, darf neu planen. Das muss kein Nachteil sein. Jedenfalls hat er vorliegend mit einer Nachbarschaft, mit einem schwierigen Standort und einer schwierigen Rechtslage zu tun, wo es attraktiv sein mag, diese drei Probleme mit einem Schlag aus	Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.	

der Welt zu schaffen. Dort hat er weiter die Möglichkeit, wie dies ja auch bei der Elbphilharmonie gelungen ist, modernes, auch volumenstarkes Design mit denkmalgeschützer Baumasse architektonisch zu vermählen. In diesem Kontext bietet sich für den Kulturbahnhof die Chance zu einer langfristigen, sinnvollen und attraktiven Nutzung. Als Gebäude ist er zurzeit noch immer restaurierungsbedürftig. Der Bahnhof hat sich als sehr groß erwiesen. Es war wohl nicht immer leicht, alle Räume immer voll auszulasten und auch, zumal denkmalgerecht, zu unterhalten. Als Kultureinrichtung hätte er sich sicher zuweilen noch mehr Zuschauer und Besucher gewünscht. Er scheint wie gemacht, dass ihm nach dem großen Vorbild der Elbphilharmonie, aber auch unmittelbar durch die Idee des Projektes Veringeck inspiriert, neues Leben eingehaucht wird, in dem 51 der Kulturbahnhof in einen Neubau zwar integriert wird, aber jedenfalls die Gemeinschaftsräume dort untergebracht werden. Richtig gemacht, kommt man bei derartigen Bauten zu ästhetisch ungewöhnlich gelungenen und wirtschaftlich überzeugenden Lösungen. Das ist moderner Denkmalschutz **4. Die wirtschaftliche Lage einiger führenden Genossen** Die Genossenschaft hat ihre Frage ihrer Geldnot mehrfach in der ihr eigenen Weise angesprochen, so zuletzt in der Dorfpost Juni 2016 Dem steht nicht entgegen, dass einige der Genossen gut betucht sind, wobei es sicherlich auch einige, womöglich viele Genossen geben wird, denen es nicht sehr gut geht. Hier kommt es CERATIZIT darauf an, deutlich zu machen, dass die Genossenschaft eine gerade erstaunliche Finanzkraft hinter sich stehen zu haben scheint. Dies führt nicht nur zu der Frage, ob hier eine „Inszenierung der Armut“ vorliegt, was sofort die Frage nach sich zieht, warum eine solche Inszenierung vorgespielt wird. Es geht auch die Frage, ob hier Gewinne privatisiert, Verluste aber vergemeinschaftet werden sollen. Schließlich ist dies auch bei bei der eventuellen Diskussion um Sicherheiten erheblich. Im Aufsichtsrat ist Herr [redacted]. Er ist Selbständiger Arzt. Auch Frau [redacted] ist selbständig und, soweit im Internet verfolgbar, darf man wohl sagen, sie hat gut zu tun. Das wirtschaftliche Bild hellt sich im Vorstand der Genossenschaft weiter auf. • Frau [redacted] ist Pastorin im Ruhestand und bezieht, das darf man wohl annehmen, eine, wie man sagt, gute Pension. Es ist zu klären, ob sie sogar in Hamburg Immobilienbesitz hat. • Frau [redacted] ist selbständige Unternehmensberaterin. Ihre Webseite ist weiter	Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.	

geschaltet. Soweit sie angibt, in Rente zu sein, heißt dies nicht, dass es ihr nicht gut geht. Es ist auch bei ihr zu klären, ob sie in Hamburg Immobilienbesitz hat.
• Der Presse ist zu entnehmen, dass Frau [redacted] und/ oder ihr Ehemann in Ostfriesland ebenfalls zu einigem Vermögen gekommen sein sollen.
52
• Last but not least tritt man Herrn [redacted] wohl nicht zu nahe, wenn man annimmt, dass er mehrfacher Millionär ist. Er war jedenfalls mal an einem Energieversorgungsunternehmen der Joia Energie GmbH beteiligt und bis vor einiger Zeit auch Geschäftsführer. Er ist wohl jedenfalls immer noch, so scheint es, Gesellschafter-Geschäftsführer einer Immobilienfirma in Hamburg, deren Bilanzsumme nach Informationen von CERATIZIT, die aber noch zu überprüfen sind, bei über 27 Mio. EUR liegt. Er ist weiter der wesentliche Investor bei dem Projekt Veringeck, ebenfalls in Hamburg, dessen Gestehungskosten so, grob, um 4 Mio. EUR anzusiedeln sein dürfte. Der Verkaufswert dürfte heute wohl wesentlich höher liegen. Herr [redacted] allein schon scheint jedenfalls aus der Feme sehr reich, jedenfalls so reich zu sein, dass er, wenn er wollte, das gesamte Projekt Hitzacker jedenfalls zu einem ganz wesentlichen Teil alleine finanzieren könnte.

5. Die wirtschaftlichen Verhältnisse bei Dorfbau GmbH und [redacted]

Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.

Die laufenden Aktivitäten des Geschäftsbetriebes bei Dorfbau GmbH sind aufzuklären. Hier wird ein Blick in die Bücher weitere Klarheit bringen. Konzernrechtlich ist dabei zu beachten, dass die Dorfbau GmbH von der Genossenschaft abhängig ist. Es ist also nicht
nur eine Bilanz der GmbH, sondern noch mindestens eine Konzernbilanz zu erstellen. Es wird ein konzernrechtliches Gutachten ergeben.
Gesellschafter die Dorfbau GmbH sind, was aber noch weiter aufzuklären ist:

• Genossenschaft (50 %)
• [redacted], geboren [redacted] (10%)
• [redacted], geboren [redacted] (10%)
• [redacted], geboren [redacted] (10%)
• [redacted], geboren [redacted] (10%)
• [redacted], geboren [redacted] (10%)

Herr [redacted] scheint der einzige lokale Handwerker und Meister zu sein. Dieser ist, so nimmt CERATIZIT an, im Streit als Geschäftsführer ausgeschieden.

53
Die Herren [redacted] und [redacted] konnten bislang nicht eindeutig identifiziert werden.

Wenn es sich um die von CERATIZIT vermuteten Personen handelt, sind diese weder lokal tätig
noch Handwerkermeister, können also Handwerksaufträge weder annehmen noch vergeben. Deren Expertise gerade für das Projekt vermag CERATIZIT nicht zu erkennen.
Man könnte eher denken, hier sollten „Freunde von bedacht werden, als dass Experten gesucht wurden. Das ist aber nun genau aufzuklären
Ein Herr [redacted] ist Lehmbauer. Er beschreibt seine Leistungen in Latein wie folgt:

Energieberatung
Fusce vitae ullamcorper nuila, aliquam commodo erat Class aptent taciti sociosqu ad litora torquent per conubia nostra, per inceptos himenaeos.

Baubiologie
Lorem ipsum dolor venenatis eleifend tellus, sit amet suscipit lorem posuere nec. Phasellus finibus sapien at orci pretium lacinia from.

Planung
Nulla venenatis eleifend tellus, sit amet suscipit lorem posuere nec. Phasellus finibus sapien at orci pretium lacinia dolor.

Naturbaustoffe
Fusce vitae ullamcorper nulla, aliquam commodo erat. Class aptent taciti sociosqu ad litora torquent per conubia nostra, per inceptos himenaeos

Im Architekturbüro des [redacted] ist angeblich ein [redacted] im Team, aber
das mag ein anderer sein. Die Umstände dieser Beziehung sind aufzuklären.
Die Gesellschafterposition von Herrn [redacted] als Gesellschafter wird sehr kritisch gesehen. Über seine - zu klärende - Beziehung zu [redacted] als dessen Arbeitgeber und aufgrund seiner Sachkenntnis hat er auch Einfluss auf die Gesellschaft, An deren Gewinnen partizipiert er. Herr [redacted] ist aber freischaffender Architekt.
Er leitet den Bau für die Genossenschaft. Dafür wird er entlohnt.
Schaltete er nun noch bei der Beauftragung von Handwerkern durch ihn selbst in Namen der Genossenschaft eine Gesellschaft dazwischen, an der er als Gesellschafter wirtschaftlich partizipiert, ist zu fragen, ob ein System installiert wird, durch dass er
54
„doppelt“ zum Nachteil der Genossen kassiert bei dem er auf beiden Seiten steht du daher einen Interessenkonflikt hat
Es ist unter Architekten bekannt, dass dies berufsrechtlich untersagt wäre.
Es wäre auch kein vernünftiger Grund erkennbar, keine Überlegung, die das „Business Judgement“ als auch nur vertretbar erscheinen könnte, den Eintritt des Herrn [redacted] in diese GmbH zu rechtfertigen.
Aber auch aus Sicht der Genossenschaft, genauer der Vorstandes, ist kein vernünftiger

Grund erkennbar, keine Überlegung, die das „Business Judgement“ als auch nur vertretbar erscheinen kann, den Eintritt des Herrn [redacted] diese GmbH zu rechtfertigen Weiter ist aus Sicht der Genossenschaft, genauer der Vorstandes kein vernünftiger Grund erkennbar, keine Überlegung, die das „Business Judgement“ als auch nur vertretbar erscheinen kann, den Eintritt des Herrn [redacted] in diese GmbH zu rechtfertigen, wenn es denn der ist, den CERATIZIT identifiziert zu haben meint. Seine Leistungsbeschreibung auf Latein weckt an der Ernsthaftigkeit seiner Leistungsbereitschaft und damit an der Richtigkeit der Auswahl durch die Genossen-schaft Zweifel. Es ist zu fragen, ob, wenn es sie gab, der Vorstand von der Beziehung zwischen Herrn [redacted] und Herrn [redacted] wusste und ob es weitere Verflechtungen zu Perso-nen der Genossenschaft gibt. Es ist kein vernünftiger Grund erkennbar, keine Überlegung, die das „Business Judgement“ als auch nur vertretbar erscheinen kann, den Eintritt der Herren [redacted] und [redacted] in diese GmbH zu rechtfertigen. **In Unkenntnis dieser Erklärungen und aller Unterlagen zur Dorfbau GmbH ist eine Bewertung der Genossenschaft und ihrer Pläne, auch hinsichtlich der Bebauung, auch hinsichtlich des Entwurfes 2018 nicht möglich. Diese Unterlagen liegen nicht vor, sind aber vorzulegen. CERATIZIT behält sich vor, einen Mangel der Bauplanung, namentlich einen Abwägungsmangel geltend zu machen.** **6. Die wirtschaftlichen Beziehungen der Herren [redacted] und [redacted]** CERATIZIT hatte bereits vor dem Landkreis darauf hingewiesen, dass hier ein interessenkonflikt in der Beziehung der beiden Herren [redacted] und [redacted] besteht. In Ergänzung wird erinnert, dass aus Sicht der CERATIZIT das „Dorf Hitzacker* nicht verstanden werden kann, ohne das Projekt Veringeck in Hamburg zu verstehen. Dort war Herr [redacted] damals wohl noch zusammen mit Herrn [redacted], mit dem er inzwischen nur noch in Bürogemeinschaft arbeitet, der Architekt. Allerdings hatten sie im Wettbewerb nicht den 1. Platz gemacht . Gleichwohl entschied sich der Investor für sie. Bei dem Investor handelt es sich die Veringeck GbR. Dahinter verbirgt sich nach Informationen der CERATIZIT jedenfalls Herr Hauke [redacted]. CERATIZIT prüft die Frage, ob ein Herr [redacted] der weitere Gesellschafter ist oder war und ob und in welchem Verhältnis er zu [redacted] steht.	Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.	

7 Die Anzahl der Genossen.
Auf dem folgenden Punkte 7-12 unternimmt es CERATIZIT, die obige Einschätzung zu detaillieren, die nach Auffassung von CERATIZIT für das Dorf Hitzacker in seiner wirtschaftlichen Bedeutung überhaupt nicht unterschätzt werden darf, nämlich, dass die Genossenschaft wohl nicht genug Genossen zu akquirieren vermag.
Die präziseste und zugleich aktuellste Stellungnahme der Genossenschaft, die CERATIZIT bisher entdeckt hat, findet sich in der Ausgabe September 2018 der Darstellung der Genossenschaft zur Einwerbung weiterer Gelder „Eine gute Möglichkeit für eine eine sinnvolle Geldanlage“, Seite 7 letzter Satz. Sie lautet;
In der Genossenschaft sind z.B. zurzeit 150 Personen, alleinstehend oder in Partnerschaft, die das Konzept der aktiven Nachbarschaft mit Inhalt füllen wollen
56
Negativ gibt die Stellungnahme jedenfalls zu, dass 2 Jahre nach Beginn das selbst proklamierte Ziel der Genossenschaft, 300 Personen in Hitzacker anzusiedeln, klar verfehlt ist.
Diese Darstellung schliesst nicht aus, dass es sogar schon einmal mehr waren, zb 170, wie dies im März 2018 in einer Veranstaltung der HOME offensichtlich behauptet wurde (dazu unten). Es kann also bereits schon der Abschwung vom Plateau eingesetzt haben. Das ist aufzuklären.
Numerisch fällt auch auf, dass es laut Aussage von Herrn [redacted] im Mai 2017 im Video „Eine Utopie soll Dorf werden“ es 130 Genossen waren, davon 80% 55+.
Letzteres entspricht also mindestens 104 Personen. Personen von 55 Jahren oder älter werden nachfolgend als „Senioren“ bezeichnet. Diese stellten schon damals das Gros der Genossen.
Es liegt also ein Zuwachs an Genosssen von etwa 20 in anderthalben Jahren seit Mai 2017 vor. Wenn man dann noch weiss, und auch dazu hat CERATIZIT bereits vor dem Landkreis
vorgetragen und wird dies auch unten tun, dass die Genossenschaft Himmel und Hölle in Bewegung gesetzt hat, um anlässlich der Kulturellen Landpartie zu Pfingsten 2018 weitere Genossen zu werben, wird dieser Befund noch besorgniserregender.
Die Modifikation des Business Plan greift nicht!
Noch dazu bleibt die Wortwahl auffällig unscharf. Wenn es im September 2018 heißt, dass 150 Genossen ein Konzept mit Inhalt füllen wollen, heißt das zunächst einmal, dass es auch zu diesem Zeitpunkt eben noch nicht gefüllt ist. Es gibt also kein fertiges Konzept, was die Genossenschaft eigentlich als Besiedlung will.

Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.

8.Die Anzahl der Siedler

8.1. Begrifflichkeiten

Es gibt Genossen. Das sind die, die in der Genossenliste beim Registergericht stehen.
57
Es gibt Nutzer. Gibt es zu einer bestimmten Wohnung der Genossenschaft mit einer bestimmten Person unter den Genossen einen unterschriebenen verbindlichen Vertrag, dannn nennt man diesen „Nutzungsvertrag“. Er ist nach Optik und Inhalt ähnlich wie ein Mietvertrag. Tatsächlich gilt das Nutzungsverhältnis als mietähnlich. Der Wohnungsberechtigte ist der Nutzer. CERATIZIT bezweifelt aber, das es viele gibt. Dies gilt schon wegen folgender Ausführungen auf der Homepage auf der Genossenschaft, woraus sich ergibt, dass wohl März / April 2018 (??) keiner der Genossen einen Nutzungsvertrag in der Tasche gehabt haben kann.

Der Beirat Wohnen und Gewerbe
von [redacted] 14/04/2018
Der Beirat stellt die vorläufige Verwaltungsebene der Gemeinschaft dar.
Er moderiert die Findungsprozesse der Genossinnen auf der fachlichen Ebene in Zusammenarbeit mit Vorstand, Architekten, Bewohnerinnen u. a. auf der Basis der Satzung und der Ziele der Genossenschaft.
Bisher wurde mit den Architekten die Standardbaubeschreibung erstellt und veröffentlicht.
Der Nutzungsvertrag wurde entworfen und wurde auf der letzten Generalversammlung beschlossen.
Die Wohnungsnutzerinnen wurden und werden beraten und ihre Wünsche darauf überprüft, ob sie mit den angebotenen Modulen übereinstimmen. Sonderausbauten werden definiert und abgestimmt.
Der Beirat führt die Wartelisten und bewirbt freie Wohnungen.
Ansprechpartnerinnen sind [redacted] und [redacted]
[redacted] ist seit 9. Juni 2018 nicht mehr im Beirat aktiv.

Ein Siedler ist, wer im Dorf siedeln will oder auch „fest plant“ oder auch davon träumt. Es liegt eine Absichtserklärung vor, mehr nicht. Ein Wohnrecht gerade im Dorf hat er bei Lichte besehen gerade nicht. Die Stellungnahme vom 4.4. 2018 „Fragen und Antworten“ der Genossenschaft beschreibt sie so:

Wer wird im Dorf wohnen?
Es gibt schon jetzt eine Gruppe von Menschen, die fest planen, im Dorf zu wohnen. Man kann sie auf verschiedenen Dorfveranstaltungen kennen lernen.
58
Allgemein gibt es das Ziel mit ca. 300 Menschen dort zusammen zu leben, wovon ca. 1/3 Menschen aus anderen Ländern sind, ca. 1/3 ältere Einheimische und ca. 1/3 einheimische junge und Familien sein werden.

Ein Unterstützer ist ein Genosse, der den Einzug gerade nicht plant, aber sich finanziell an der Genossenschaft beteiligt durch Erwerb eines Genossenschaftsanteils. Namentlich

Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.

versteht es bisher CERATIZIT so, dass gerade die beiden Herren [redacted] und [redacted] selbst eben nicht eine Wohnung im „Dorf“ beziehen werden, schon deshalb, weil beide wirklich sehr schöne und individuell gestalteten Häuser ihr eigen nennen. Sie sind in dieser Definition auch nur Unterstützer. Ausdrücklich verweisen alle Schriften der Genossenschaft darauf, dass es auch möglich und auch „genauso gut“ ist, diejenigen, die dort wohnen wollen durch Beitritt als Genossen nur zu unterstützen. Es hilft der Genossenschaft zu überwinden, dass Fremde tatsächlich nicht nach Hitzacker wollen, hilft auch bei der Finanzierung, entbindet aber nicht von der Notwendigkeit, den projektierten Bau zu füllen. Jeder Bau, jede Wohnungsgesellschaft ohne Nutzer wird scheitern. Flüchtling ist ein Genosse mit Zuwanderungsgeschächte. Deren Namen und Anzahl ist unbekannt, es sollen 5 oder 6 Familien sein. Bekannt ist allein die Familie [redacted]. Sie besteht aus den beiden Eltern. Der jüngere Sohn wohnt als Pflegekind bei der Famlie [redacted]. Der älteste Sohn wohnt nicht mehr bei seinen Eltern. Soweit weitere Kinder existieren, ist deren Aufenthalt unbekannt. Wer nicht Genossen ist, kann nur Sympathisant“ sein. Das wird bei der Diskussion der Eigenleitung erheblich. Fremder ist, ob Genosse oder nicht, wer nicht aus dem Wendland stammt. **8.2 Diskussion des Sachverhaltes** In einem Bericht aus April 2018 wird behauptet, dass noch für über 200 Menschen Platz sei. Tatsächlich scheint es so zu sein, dass innerhalb der Genossen der Kreis der Unterstützer immer schon numerisch sogar erheblich grösser war als der der Siedler. Herr [redacted], bis Sommer 2018 noch Mitglied des Vorstandes der Genossenschaft, hat einem Video unter dem Titel „Eine Utopie soll Dorf werden“ gesagt, dass der Kreis der Genossen, die sich an den Bauarbeiten, überhaupt an der Genossenschaftsarbeit 59 beteiligen, sich auf ca. 30 Personen beschränke. Der Zeitpunkt der Aufnahme des Interviews ist nicht ganz klar und aufzuklären. CERATIZIT verödet es auf den Zeitraum Ende April bis Anfang Juni 2018. Diese geringe Zahl ist bemerkenswert, auch deswegen, weil man doch erwarten sollte, dass allein die fünf, je nach Darstellung sechs Flüchtlingsfamilien unter den Genossen bereits ein Gutteil der 30 Personen stellen könnten. Wäre dies richtig, hieße dies im Umkehrschluss, dass der harte Kem der Genossen im Übrigen aus nicht wesentlich mehr als allenfalls 20 Personen bestünde. CERATIZIT hat versucht, diesen Punkt an Hand von Videos und Fotos zu verifizieren. Was die numerischen Angaben angeht, ist zu unterscheiden. Beim Richtfest, also ja wohl „dem“ Ereignis der Genossenschaft, sieht man auf dem	Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.	

Video „Ein Dorf soll Utopie“ werden, ein doch recht überschaubares Häufchen. Es mögen numerisch gut 30 Personen anwesend gewesen sein. Anhand der Videoaufnahmen von Zeit Online können die Teilnehmer objektiviert werden. Es muss geklärt werden, inwieweit in Kenntnis der Filmaufnahmen bewusst im Vorfeld mobilisiert wurde. Jedenfalls scheint aber sehr zweifelhaft, ob 30 Genossen da waren, wenn man Kinder, Familienangehörige, Sympathisanten sowie Personen herausrechnet, die nur geschäftlich dort waren (Herr [redacted], Frau [redacted], die Feuerwehr, die Handwerker, die Mitarbeiter von Zeit online)
CERATIZIT tippt hier eher auf 15-20 Genossen.
Im Camp ist nach dem - allerdings etwas unübersichtlichen Video „Gar nicht so stickig gewesen auf der Baustelle“ schon zweifelhaft, ob überhaupt 30 Personen da waren.
Auf der Baustelle ansonsten, soweit es also um die wirkliche Arbeit am Bau ging, scheinen nach den Aufnahmen und den Fotos im Blog es sogar stets deutlichst weniger als 30 Personen gewesen zu sein. CERATIZIT erwartet nicht, das dort je mehr als 10 Genossen am Werk waren, und das wäre schon viel.
Was die Überlegung zum Beitrag der Eigenleistung der genannten Famiien mit Zuwanderungsgeschichte angeht, hat CERATIZIT diese auf keinen der genannten Videos oder Fotos von den Bauarbeiten gesehen. CERATIZIT hat namentlich nach der Familie
60
[redacted] gesucht. Diese ist mit der Familie [redacted] sehr eng verbunden. Herr [redacted] koordiniert als „Teamster“ die Eigenleistungen der Genossenschaft.
Die Familie [redacted] hat sich medial stark für die Genossenschaft in 2016 und auch noch 2017 eingesetzt.. Herr [redacted]Senior spricht zwar kein Deutsch, er bezeichnet sich aber als Ingenieur. Er wird die tatsächlich angefallenen Arbeiten wie Verlegung von Heizungsrohren und Schotterboden sowie die Errichtung von Lehmziegelwänden sicherlich professioneller und besser erledigen als manch anderer Genosse. Sein ältester Sohn hat ein Praktikum bei dem Architekten der Genossenschaft, Herrn [redacted], vermittelt bekommen und sollte schon deswegen sehr gut in der Lage sein zu helfen.
Es mag CERATIZT etwas übersehen hat. Wer was wann wo gemacht hat, kann objektiviert werden. Es wird freundlich um Vorlage des Bautagebuches gebeten.
Die Information des Herrn [redacted] gewinnt Bedeutung im Lichte der zeitlich davor liegenden Stellungnahme der Genossenschaft vom 4.4. 2018 unter dem Titel „Fragen und Antworten“. Diese wird weiter unten integral zitiert. Hier kommt es auf folgenden Passus an:

Was ist Eigenleistung?
Um Geld zu sparen, haben wir bei der Finanzplanung berücksichtigt, dass viele Arbeiten in Eigenleistung passieren. Die Genomitglieder arbeiten ohne Bezahlung beim Bau des Dorfes mit. Eigenleistung fängt beim Kochen an und geht über die Kinderbetreuung, die Planung des Dorfs bis hin zum eigentlichen Dorfbau.
Jeder, der eine Wohnung beziehen möchte, muss Eigenleistung nach seinen Möglichkeiten erbringen. Damit können wir nicht nur die Baukosten einsparen, gemeinsam arbeiten macht Spaß und stärkt das Gemeinschaftsleben

Das legt den Schluss nahe, dass, der derjenige, der eine Wohnung will, genau weiß, dass er sich zeigen muss..

Legt man die Aussagen zusammen, spricht viel dafür, dass es per Ende Mai 2018 nur allenfalls etwa 30 Siedler gab.

Seitdem hat Herr [redacted] den Vorstand und, wie CERATIZIT annimmt, die Genossenschaft insgesamt de facto oder sogar de iure verlassen Die Familie [redacted] 61
hatten insgesamt 5 Mitglieder. Frau [redacted] hat den Aufsichtsrat und, wie CERATIZIT annimmt, die Genossenschaft insgesamt de facto oder sogar de iure verlassen. Herr [redacted] hat mitten im Monat die AG Gewerbe und, wie CERATIZIT annimmt, die Genossenschaft insgesamt de facto oder sogar de jure verlassen. Diese Personen hatten eine wichtige Stellung innerhalb der Genossenschaft inne. Auch numerisch konnte der Verlust, wie es scheint, nicht kompensiert werden. Es ist, so scheint es, nur gelungen, die Familie [redacted] mit insgesamt 4 Mitgliedern (das älteste Kind geht dieses Jahr aus dem Haus) zu akquirieren.

8.3 Zwischenfazit

Es spricht mehr denn je viel für, dass der Genossenschaft das Momentum bei der Acquisition neuer Genossen verloren gegangen ist und die Zahl der Siedler bei leicht fallender Tendenz bei einer Zahl um 30 oder gar schon darunter zu sehen ist. Die Genossenschaft mag ihre Zahlen vorlegen.

Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.

8.4 Leerstand

Ist auch die Zahl der Nutzer, gar auch nur der Siedler unbekannt, gilt dies nicht für die Wohnungen. Bisher war das Verständnis von CERATIZIT, dass auf dem Mischgebiet 35 Häuser mit ca 100 Wohnungen für Siedler gebaut werden sollen. Nun aber heißt, dass 132 Wohnungen gebaut werden sollen (siehe unten)!
Dieser zu klärenden Frage ungeachtet, ist qualitativ klar, dass es Leerstand gibt. CERATIZIT hat bereits vor dem Landkreis dort vorgetragen, dass die Genossenschaft selbst eingeräumt hat, dass in der sognannten Dorfstraße „noch Platz“ ist. Das gilt erst recht für den Südhang. Dort gibt es nicht einen Siedler.
Dieser Leerstand ist zurzeit von CERATIZIT nicht quantifizierbar, kann aber einer

Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.

Bewertung zugeführt werden. Diese Bewertung kann auch die Marktpotentiale bewerten.. Diese Bewertung kann auch beurteilen, ob es angängig ist, ohne feste Zeitvorgabe „Stück für Stück“ zu planen. Diese Bewertung führt zu den weiteren Bewertung, ob die Planung der Genossenschaft konservativ, aggressiv oder, wie CERATIZIT meint, unrealistisch ist. CERATIZIT kann 62 sich nämlich beim besten Willen auch nicht vorstellen, dass die durch die Genossenschaft angesprochene Zielgruppe, Flüchtlinge und Senioren, an hochriskanten Geschäften interessiert sind. Sie wollen es mündelsicher. Dazu passt das vorgeschlagene Projekt nicht Der Vorteil einer Leerstandanalyse ist neben dem Umstand, dass diese Bewertung jetzt durchgeführt werden kann: Hier befinden sich alle auf vertrautem Terrain, so dass sich sehr schnell Ergebnisse finden lassen, die alle nachvollziehen können. Mit den Herren [redacted] und [redacted] [redacted], aber auch dem Prüfungsverband, gibt es auch Seiten der Genossenschaft Handelnde mit Expertenwissen Leerstandanalyse ist ein Standard der Immobiiienwirtschaft. Hier gibt es in der Tat etablierte Standards und „Business Judgements“. Das ist durch Gutachten ermittelbar.. **8.5 Bedeutung der Siedlerzahlen auch für Vorfragen der Planung** Die Siedlerzahlen sind auch wichtig für technische Fragen wie zb zur Belastung der Privatstrassen, zur Erteilung der Erlaubnis, dass die Genossenschaft ein Energieversorgungsunternehmen werden darf oder zur Wirtschaftlichkeitsprüfung der Nahwärmeleitung. In alle Fällen geht es darum, das die Investitionen letztlich maßgeblich davon abhängen, wie viele Nutzer es überhaupt geben wird. Dazu bleibt Vortrag Vorbehalten. Hier ist zum einen wichtig, dass auch nach diesem eine Errichtung „Stück für Stück“ gar nicht möglich ist Hier ist zum anderen wichtig, dass bereits hier Einwendungen dagegen erhoben, wenn und soweit diese Fragen der Entwurf 2018 nicht selbst regelt, sondern unbesehen verweist. Das gilt namentlich zu Fragen der Privatstrasse und der Nahwärme. Wenn es heißt, dass die öffentlichen Versorger zum Zuge kommen, ist dies wegen de Nahwärme und Nahwärme zweifelhaft. Hier liegt wohl ein Abwägungsmangel vor. **In Unkenntnis aller Unterlagen zu Privatstrasse und Nahwärme Erklärungen und aller Unterlagen zur Dorfbau GmbH ist eine Bewertung der Genossenschaft und ihrer Pläne, auch hinsichtlich**	Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.	

63

der Bebauung, auch hinsichtlich des Entwurfes 2018 nicht möglich. Diese Unterlagen liegen nicht vor, sind aber vorzulegen. CERATIZIT behält sich vor, einen Mangel der Bauplanung, namentlich einen Abwägungsmangel geltend zu machen.

9. Flüchtlinge

9.1 Stellungnahme der Genossenschaft September 2018

Es heißt in der Ausgabe September 2018 der Darstellung der Genossenschaft „ Eine gute

Möglichkeit für eine sinnvolle Geldanlage“, Seite 6.

Ein Dorf für Menschen mit Zuwanderungsgeschichte
Die Zuwanderung von Geflüchteten und deren Integration in die bestehende kulturelle Gesellschaft sowie neue Konzepte zum Erhalt vorhandener dezentraler Dorfstrukturen können eine reale Chance für den ländlichen Raum sein und garantieren das Bestehen der ländlichen Gesellschaftsund Wirtschaftsstrukturen. Das Projekt Hitzacker/Dorf greift den demografischen und wirtschaftlichen Entwicklungsbedarf auf und knüpft gleichzeitig an eine ausgeprägte Willkommenskultur für Menschen mit Zuwanderungsgeschichte und Asylsuchende sowie an ein hohes ehrenamtliches Engagement der älteren Menschen an. Im Landkreis Lüchow-Dannenberg gibt es eher wenige Menschen mit Zuwanderungsgeschichte. Eine zukünftige Lebensperspektive wird zur Zeit noch in den Großstädten gesehen. Regionen wie der Landkreis Lüchow-Dannenberg sollten aktiv darauf eingehen und die bestehende Lebensqualität im ländlichen Raum deutlich transparent machen sowie spezifische Angebote für Zugewanderte entwickeln.
Das Projekt Hitzacker Dorf greift diesen spezifischen Ansatz auf.
Auch aus diesem Grund wurden im Landkreis eine Vielzahl von Angeboten und Anlaufstellen für Geflüchtete entwickelt, mit denen wir bereits jetzt in der Planungsphase eng Zusammenarbeiten.
So wird unser Dorf in den Räumen des „Kulturbahnhofs Hitzacker'1 (KuBa) geplant, der zugleich Sitz und Treffpunkt für die Initiative „Zuflucht Wendland" ist. So ist von Anfang an eine enge und partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den Initiativen und Kampagnen im Landkreis gewährleistet.
In den ersten Bauabschnitt - die sog, Dorfstraße - werden sechs Familien mit ganz unterschiedlichen
Zuwanderungsgeschichten (Afghanistan, Syrien, Iran, Albanien u.a.) einziehen. Diese Familien sind in den Dorfplanungsprozess miteinbezogen.

64

Hier fällt numerisch auf, dass es unter dem 4.4.2018 in der Stellungnahme „Fragen und Antworten der Genossenschaft heisst:

„Anlage Was sind Solidarbeiträge?

Es gibt Menschen, die sich ihre benötigten Wohnungsanteile nicht leisten Können. Dafür haben wir einen Sozialfond eingerichtet, in den Menschen, die Geld übrig haben und das Projekt unterstützen wollen, eingezahlt haben und einzahlen können. Hieraus wird dann Geld für die Wohnungen genommen, in denen Menschen leben wollen, die das Eigenkapital nicht aufbringen können.
Zurzeit können wir aus diesem Fond Wohnungen für 5 geflüchtete Familien *finanzieren*

Hier fällt weiter auf, dass die Flüchtlingshilfe nicht Selbstzweck ist, sondern „nur noch“

Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.

zum Mittel der Strukturförderung im Landkreis. Dies verwässert sie.
Hier fällt weiter die Semantik auf. Das Wort „Flüchtlinge“ oder „Geflüchtete“ wie in § 1 der
Satzung der Genossenschaft fällt nicht. „Familien mit unterschiedlicher Zuwanderungsgeschichte“ sind nicht notwendig Benachteiligte der Gesellschaft. Sie können sehr privilegiert sein. Familien mit Zuwanderungsgeschichte müssen nicht notwendig Flüchtlinge sein. Solche Familien müssen auch nicht notwendig von außerhalb
von Hitzacker und dem Landkreis Lüchow Dannenberg sein. Ein Interesse an Unterstützung der Binnenmigration auch nur im Wendland ist nach Auffassung von CERATIZIT nicht erkennbar.
Es ist weiter bereits vorgetragen worden, dass angeblich nur zwei der Familien dauerhafte
Aufenthaltspapiere haben. Es ist also zu klären, inwieweit bei den genannten sechs Familien dauerhaft mit einem Einzug gerechnet werden kann. Das ist nicht nur eine Rechtsfrage. Sie ist auch numerisch und wirtschaftlich erheblich. Bei 30 Siedlern fallen 34
Familien sehr wohl ins Gewicht Wenn sie abgeschoben werden, stellte dies eine Reduzierung der Siedler um mehr als 20 % dar.
Weiter ist bereits vorgetragen worden, dass es bereits vor über einen Jahr fünf „Familien mit unterschiedlicher Zuwanderungsgeschichte“ gegeben haben soll, die zum Einzug in das Dorf bereit seien. Da ihnen aber - angeblich - das Geld fehlte, wurde eine Crowd 65
Funding Kampagne in’s Leben gerufen. Es sollten 25.000 EUR erlöst werden. Die Kampagne wurde bei nicht 3500 EUR abgebrochen. Bis heute ist unklar, ob die Spender ihr Geld zurückbekommen haben. Umgedreht ist deutlich, dass einige der als Spender gelisteten Personen wohlhabend sind, zum Bespiel Herr [redacted]. Es scheint nicht so, dass er diesen Erfolg wollte. Trotz Abbruchs der Kampagne scheint es gleichwohl zur Gründung des Sozialfonds gekommen zu sein. Die Flüchtlinge waren jedenfalls nach dem Scheitern des Funding immer noch Doppelbödiger geht es nicht.
In Unkenntnis der wahren Situation der sechs (fünf?) Familien mit Zuwanderungsgeschichte und namentlich der Familie [redacted] und ihres Verhältnisses zur Familie [redacted], auch des ausländerrechtlichen Status, auch der Historie der Eintragung von Ausländern in die Genossenliste, auch der genosssenschaftlichen

Zuweisung von Wohnungen ist eine Bewertung der Genossenschaft und ihrer Pläne, auch hinsichtlich der Bebauung, auch hinsichtlich des Entwurfes 2018 nicht möglich. Diese Unterlagen liegen nicht vor, sind aber vorzulegen. CERATIZIT behält sich vor, einen Mangel der Bauplanung, namentlich einen Abwägungsmangel geltend zu machen.		
9.2 Die Erosion in 2018 Dem damaligen Geschäftsführer der CERATIZIT wurde in der letzten Besprechung 2017 beim Landrat des Kreises Lüchow Dannenberg durch die Damen [redacted] und [redacted] vorgeworfen, infolge der Aktivitäten der CERATIZIT habe die Genossenschaft Projekte in der Flüchtlingshilfe nicht erhalten, Dadurch sei Geld gegangen verloren. 66 Hier stellte sich für CERATIZIT die Frage, ob für die Genossenschaft die Flüchtlingshilfe echte „Herzensangelegenheit“ oder ein „Brotjob“ ist, wo man die Flüchtlinge vorzeigen oder auch wieder von der Bühne verschwinden lassen kann, wie man es gerade braucht. Die Familien mit unterschiedlicher Zuwanderungsgeschichte zeigen sich jedenfalls überhaupt nicht mehr, nicht auf dem Bauplatz und nicht in den Medien. CERATIZIT kann umgekehrt nicht erkennen, dass diesen Familien mit unterschiedlicher Zuwanderungsgeschichte dadurch in besonderer Weise Rechnung getragen wird, dass ihnen die Genossenschaft zuerst eine Wohnung verschafft. Man sollte annehmen, dass diese Familien mehr als andere, die bereits in Deutschland Hab und Gut angesammelt haben und auch bereits lange wohnen, ein Interesse daran haben, bis wann genau sie denn einer Wohnung rechnen können. Es ist zu ermitteln, wer in die Hauser 4,5,6,10 und 12 einziehen soll und ob darunter auch alle obigen Familien sind. Es wird sich zeigen: Es ist nicht so!	Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.	
9.3 HOME Das Projekt HOME ist im Juni 2018 ausgelaufen. HOME kann keinen greifbaren Erfolg in 2 Jahren vorzeigen. Home’s letzte Aktion, eine, mit Verlaub, „Kaffeefahrt" für acht schon ältere Iraker aus Hannover, um so ihnen den lebenslangen Wohnsitz in Hitzacker schmackhaft zu machen, spricht für sich. Die Kooperation zwischen IIK e.V. und H Hitzacker Dorf O Organisationsbüro für M Menschen mit Zuwanderungsgeschichte und E Einheimische	Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.	

67
HOME ist ein Genossenschaftsprojekt mit dem Namen „Hitzacker Dorf. Auf einem 5,5 ha großen Baugrundstück am Rande von Hitzacker im Wendland soll ein neues Stadtviertel in Mischnutzung zum Wohnen und Arbeiten entstehen.
Ziel ist es, ein Modell des friedlichen Zusammenlebens der Kulturen und Generationen im ländlichen Raum zu entwickeln.
Der Standort des neuen Stadtviertels ist gut an den Bahnverkehr angebunden. Die bisher rund 170 Mitglieder der Genossenschaft kommen teilweise von außerhalb, d.h. sie wohnen derzeit noch in Hamburg, Berlin etc. Ein Drittel aller künftigen Bewohner sollen, so sieht es das Konzept vor, Geflüchtete sein.
Ein weiterer Hintergrund des Projektes ist der demographische Wandel. Dieser ist in der Region schon seit gut 10 Jahren erlebbar: Handwerksbetriebe finden keine Mitarbeiter oder Auszubildende, Häuser stehen leer, Läden und Geschäfte drohen zu verwaisen. Noch ist es aber nicht zu spät, denn die Strukturen in Hitzacker sind grundsätzlich noch intakt. Mit vielfältigen Angeboten im Bereich der Schulen und Kindergärten, Beratungsmöglichkeiten und kulturellen Aktivitäten ist die
68
soziale und gesellschaftliche Infrastruktur gut aufgestellt.
Die IIK e.V. unterstützt als Kooperationspartner das Projekt HOME dabei, den Kontakt zu geflüchteten Einzelpersonen bzw. Familien aus Hannover aufzubauen, die sich ein Leben auf dem Land vorstellen können.
Eine weitere Aufgabe der IIK e.V. ist es, die Nachfragekriterien zu erforschen bzw. zu entwickeln, z.B.: Was ist den Geflüchteten wichtig? Was würde sie in die Region ziehen? Was wäre attraktiv? Was stößt ab oder erscheint problematisch?
Bisher haben Mitarbeiterinnen der IIK e.V. 2018 zwei Mal an Treffen teilgenommen, welche die zukünftigen Dorfbewohner regelmäßig abhalten. Dabei wurden bisherige Ergebnisse vorgestellt und bei der Durchführung eines Workshops mitgewirkt.
Beim dritten Besuch in Hitzacker nutzte die IIK den „Brückentag“ nach Himmelfahrt am 11. Mai 2018 für eine Exkursion. Hier ein kurzer Bericht:
69
Mit von der Partie waren acht Flüchtlinge aus dem Irak, denen der Ausflug

ein mögliches Leben im künftigen Genossenschaftsdorf näher bringen sollte. Im „KuBa“ (Kulturbahnhof) erlebten alle einen lebendigen Vortrag über Ziele und Arbeitsweisen der Genossenschaft „Hitzacker Dorf.
Bei bestem Wetter wurde anschließend der Bauplatz, auf dem bereits die Grundmauern für das erste Haus zu sehen waren, besichtigt. Danach gab es ein schmackhaftes Mittagessen im „Baucamp“, welches gemeinsam mit anderen, die sich im Rahmen der gerade stattfindenden „Kulturellen Landpartie“ für das Projekt interessieren, genossen wurde. Der letzte Programmpunkt war ein informativer Rundgang durch den attraktiven Stadtkern sowie auf den Weinberg, der eine schöne Aussicht über Elbe und Altstadtinsel bot. Der Ausflug ermöglichte allen Teilnehmern vielfältige, horizonterweiternde Eindrücke vom Leben fernab der hektischen Großstadt. Dahingestellt sei, ob es bei Einzelnen zu ernsthaften Erwägungen kam, einen Umzug in die Region zu wagen... aber nichts ist unmöglich/
70
Auf der zweistündigen Rückfahrt, im Auto durch die hübschen Wendlandund Heidedörfer, hatte jeder ausgiebig Gelegenheit, der Frage nach den Vor- und Nachteilen des Stadt- bzw. Landlebens nochmal gedanklich nachzugehen.
Eine noch ausstehende mündliche Kurzbefragung der Ausflugsteilnehmer soll helfen das HOME-Projekt gewissermaßen mit ihren Augen zu betrachten.
Aus welchen Gründen können sich Menschen, die erst seit kurzer Zeit versuchen in Hannover heimisch zu werden, das Leben im ländlichen Raum vorstellen oder nicht? Inwiefern sind sie zu einem nochmaligen Umbruch in ihrem Leben (den ein Umzug nach Hitzacker zweifellos darstellen würde) bereit oder auch nicht?
Die Antworten auf diese Fragen sollen zusammen mit den übrigen Ergebnissen der Kooperation zwischen HOME und IIK e.V. abschließend in einem Projektbericht zusammengefasst werden (Fertigstellung voraussichtlich im Juni 2018).
In Unkenntnis der nach Auffassung von CERATIZIT fehlenden Leistungen vom HOME sowie der Unterlagen Landesamt für Soziales in Hildesheim ist eine Bewertung der Genossenschaft und ihrer Pläne, auch hinsichtlich der

71

Bebauung, auch hinsichtlich des Entwurfes 2018 nicht möglich. Diese Unterlagen liegen nicht vor, sind aber vorzulegen. CERATIZIT behält sich vor, einen Mangel der Bauplanung, namentlich einen Abwägungsmangel geltend zu machen.

9.4. Europe 4 Refugees.

Dies ist das einzige verbliebene Projekt der Genossenschaft zum Thema Flüchtlinge. CERATIZIT sieht hier vor allem eine Rechtswidrigkeit. Es geht hier um Tagungsfinanzierung. Auf den Tagungen geht es um Flüchtiingspolitik allgemein. Es geht
nicht um konkrete Siedlungsprojekte. Aus der Perspektive der Genossenschaft ist zu sagen, dass es nicht Aufgabe der Genossenschaft im Sinne der §§ 1-3 ihrer Satzung ist, sich allgemein mit Flüchtlingspolitik zu beschäftigen. Hier handelt die Genossenschaft nach Auffassung von CERATIZIT ultra vires.
Die Relevanz des Projektes dürfte aber eh im umgekehrten Verhältnis zur Breite der Darstellung auf der Homepage der Genossenschaft. Diese kann die Blöße nicht verdecken, die sich die Genossenschaft so gibt.

Projekt Europe 4 Refugees - follow the routes
04/05/2018
von [redacted].
Tags: HOME
Mit sechs Personen (aus den Projekten: „Hitzacker/Dorf, „Home" und „Bleiben“) sind wir bei dem Netzwerktreffen *in Thessaloniki* gewesen, *zwei von uns waren* auch schon beim 1. Treffen in Italien dabei. Geplant ist (soweit möglich) sich jedesmal in einem anderen Land zu treffen - entsprechend der Herkunftsländer der Teilnehmer/innen. Diese kamen aus Griechenland, Italien, Ungarn, Norwegen und Deutschland. Leider waren keine Geflüchteten anwesend, so dass ihre Stimmen fehlten. Sehr ausführlich haben wir uns mit der Situation von Asylsuchenden in Griechenland beschäftigt, wir haben viele Vorträge gehört unter anderem über die Entwicklung der Netzwerkarbeit, das Gesundheitssystem und die Schulen. Jeden Nachmittag haben wir dann diverse Einrichtungen der NGO’s (Non goverment Organisation) besucht. Von der Nähwerkstatt über ein „Medical care center“ bis hin zum Haus für Alleinreisende minderjährige Jungs. Des

72

Weiteren haben wir uns gegenseitig über den wachsenden Rechtsradikalismus, anstehende Gesetzesänderungen und der augenblicklichen Stimmungslage im Bezug auf Geflüchtete in „unseren" jeweiligen Ländern informiert. GRIECHENLAND: Die ZAHL der übers Meer eintreffenden ASYLSUCHENDEN steigt wieder an. Alle Lager und CAMPS sind bereits gnadenlos überfüllt. Alle von NGO's für die Geflüchteten gemieteten Wohnungen sind belegt! Asylsuchende in Griechenland erhalten finanzielle Unterstützung (150 €/mtl) nur für sechs Monate, ebenso eine Unterkunft (normal 6 Monate .maximum ein Jahr). So müssen die bereits anwesenden Geflüchteten erneut auf die Strasse gesetzt werden, damit neu Eintreffende aufgenommen werden

Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.

können. Bislang wurde noch niemand zum Auszug aufgefordert, Mitarbeiter verschiedener Hilfsorganisationen vor Ort befürchten jedoch, das sich das bald ändern wird.
In den Straßen Thessalonikis (übrigens die zweit größte Stadt Griechenlands mit 360000 Einwohnern) ist fest unmöglich ein Haus ohne Grafitis zu finden. Neben langweiligem Geschmier finden sich an den Wänden auch jede Menge kunstvoller Arbeiten, häufig mit Themen wie Krieg oder Tod. Sehr oft habe ich den Schriftzug: „Antifa zone" gesehen. Auch die Rückforderung von Freiheit und das Leben unter Drohnen waren thematisiert, an anderen Mauern war zu lesen: "Burn boarder bum". Die Menge und der Inhalt der Sprüche (soweit ich sie überhaupt lesen konnte) und die vielen Bilder wirkte auf mich wie die Botschaft: „Das Brot ist verbraucht und Spiele gibt es auch nicht mehr." Für mich sah es nach „fünf vor zwölf oder „fünf vor Revolution" aus.
In Thessaloniki treffen Welten aufeinander, es ist eine moderne Stadt, in der es Reichtum, Touristen, teure Restaurants, zerfallene Gebäude und Armut gibt. Etwa 1000 Obdachlose, Ruinen am Stadtrand, halb zerfallene Häuser, in denen Menschen ohne Wasser und Strom leben. Eine Matratze mit Nachtisch auf einer kleinen Verkehrsinsel zwischen Wohnblöcken und Autoabgasen, das zu Hause eines alten Mannes. Unter anderem eine Folge der 50% Rentenkürzung, wie auch die vielen alten, bettelnden Menschen auf den Straßen. Griechenland hat sowieso große Schwierigkeiten und wird nun mit einem Problem, das alle betrifft alleine gelassen.
Zurück zum Netzwerktreffen.bei einem der vielen Vorträge wurde uns erläutert, wie sich die Netzwerkarbeit in Griechenland entwickelt hat.
Ende 2015 gab es nur Einzelpersonen und wenige sehr kleine Gruppen, die sich für Geflüchtete engagierten. Jede Gruppe tat was sie für wichtig und richtig hielt, es gab kein gemeinsames Konzept. Zwölf kleine Gruppen schlossen sich zusammen, es wurden gemeinsam Konzepte erarbeitet, Aktionen geplant und durchgeführt. Daraufhin schlossen sich weitere Gruppen an und je mehr das Netzwerk wuchs, desto mehr Organisationen kamen hinzu. Zunächst wurden gemeinsam offizielle Briefe an Ministerien etc. geschickt, in denen auf die Probleme hingewiesen wurde. Als erste gemeinsame, verbindende Aktion starten sie dann die Campagne: „Select respect" - gegen Gewalt und Rassismus. Denn es wurde schnell offensichtlich, noch vor dem Bedürfnisse nach „food, cloth and shelter" stand bei den Asylsuchenden der Bedarf an Sicherheit. Dann wurde ein Nottelefon für Opfer rassistischer Gewalt eingerichtet. Nun kam es zur Planung und Veranstaltung eines Filmfestivals mit dem Titel „Human rights in praktise". Dabei kamen alle NGO's zusammen, die sich fortan einmal im Monat treffen, Workshops wurden und werden
73
veranstaltet, dabei wird vornehmlich in Weinen Gruppen gearbeitet, damit nicht jedesmal ermüdend über jede kleine Organisation mit all ihren Problemen gesprochen werden muss. Nach einem Jahr wurde erneut ein Filmfestival veranstaltet, damit sich alle NGO's wieder treffen und das Licht für einander an bleibt. Daraus entstanden ist ein beeindruckendes, funktionstüchtiges Netzwerk, die größte griechische Hilfeorganisation hat jetzt 2000 Angestellte (Sozialarbeiter, Psychologen, Ärzte etc.) die Gehälterwerdenzu8G% durch die NGO's selbst getragen, zu 20% vom Staat. *Mit all* ihren Aktivitäten versuchen die NGO's Konditionen zu schaffen, mit denen die Geflüchteten schnell in ein selbstverantwortliches Leben zurück kehren können.
Aus Ungarn war zu hören, dass es einen gewaltigen Rechtsruck gegeben hat und das sich die Situation für Geflüchtete und deren Helfer direkt nach der Wahl Orbans drastisch verschlechtert, hat. Am 7.5. wird übereine Gesetzesänderung abgestimmt, die unter anderem beschießen kann eine Art Strafeteuer von 25% auf alle Einnahmen (Spendengelder der) NGO's zu erheben. Den Helfer/innen wird systematisch Angst gemacht. So wurde kürzlich eine Liste mit Namen und Adressen von Menschen veröffentlicht, die mit Geflüchteten arbeiten, oder sie unterstützen. Diese

Menschen (eben nun in Angst vor Angriffen durch Nazis. Da Ungarn nur noch zwei Asylsuchende am Tag über die Grenze lässt, warten bereits viele Asylsuchende auf der anderen Seite der Grenze darauf Serbien verlassen zu können. NGO's können übrigens gar nicht an die Grenze, es gibt eine 8 km „Sicherheitszone'1.
Aus Italien wurde uns berichtet, dass fest alle Parteien gegen Immigration sind, wer positiv über Geflüchtete spricht verliert die Wahl. Italien hat auch eine Menge Probleme, aber in der öffentlichen Meinung ist nicht mehr die Mafia das größte Problem Italiens, sondern die Geflüchteten. Auch hier wird es Für Asylsuchende immer enger. Früher gab es dort einheitliche Gesetze für alle, jetzt bekommen die Geflüchteten „ihre eigenen" Gesetze. Bei Ablehnung des Asylantrags gibt es keine Möglichkeit für eine Klage in zweite Instanz.
Über Norwegen erführen wir, dass dort ebenfalls eine rechts gelagerte Regierung das Sagen hat. So gibt es Beispielsweise einen Minister, der einen Flüchtling zusammengeschlagen hat. Afghanistan wird als sicherer Drittstaat gesehen und ganze Familien werden über Nacht abgeschoben. Die meisten „Flüchtlingslager" sind bereits wieder geschlossen. Im vergangenen Jahr haben nur sehr wenige Menschen es geschafft die kontrollierte Grenze zu passieren. Trotzdem wird versucht die wenigen eintreffenden Asylsuchenden so schnell wie möglich wieder los zu werden.
Noch einmal zurück nach Thessaloniki, einer Stadt mit 80.000 Studenten (aus dem Wendland kommend habe wir echt gestaunt, so viele junge Menschen zu sehen), in der Hoffnung mit einigen von ihnen vor Ort über Politik zu sprechen haben wir (zu zweit) das Gelände einer beliebigen Uni betreten. Wir *trafen Studenten/innen die eine Demo gegen den amerikanischen* Imperialismus und den Krieg in Syrien vorbereiteten und die planten mit ihren Bannern vor die amerikanische Botschaft zu ziehen. Auf unsere Frage ob es keine Probleme mit der Polizei gäbe, war die Antwort „not yet", erstaunlicherweise darf die Polizei das Unigelände nicht betreten. Später haben wir auch an anderen Universitäten Transparente und Demovorbereitungen gesehen. Am letzten Tag
74
unserer Reise habe ich morgens auf der Straße eine sehr gewaltvolle Szene miterlebt, bei der zwei junge vermutlich syrische Männer einen weiteren jungen Mann innerhalb weniger Sekunden fast erschlagen hätten. Ich bekomme jetzt noch Gänsehaut, wenn ich daran denke. Und es löst in mir das Gefühl aus, wir können nicht mehr warten, denn der Leidensdruck der vor Kriegen geflohenen Menschen nimmt täglich zu. Überall in Europa hat sich die Situation für Asylsuchende (teils eklatant) verschlechtert. Ich zerbreche mir den Kopf, was wir für Frieden und die weltweite Ächtung von Waffen tun können. Mir fällt auch ein alter Satz wieder ein: "Alle Räder stehen still, wenn der kleine Mann es will" wieder ein (oder die kleine Frau). Oft denke ich, wir haben keine Zeit mehr um Diskussionen über Rollenverständnis, Rankgitter oder Eigenleistung zu führen. Wenn wir dieses Dorf zeitnah bauen wollen, wäre es einfach fantastisch es tun, ohne dabei auf die Uhr zu sehen ob nun ein oder zwei Stunden Eigenleistung zu berechnen sind. Wenn ich vorsichtig über den Tellerrand spikse, sehe ich, das es uns echt extrem gut geht und es jenseits des Dorfes auch noch sehr viel zu tun ist. Wie lange sehen wir noch zu, wie Amerika mit frei erfundenen Gründen völkerrechtswidrige Kriege an jedem beliebigen Ort der Welt startet und Europa immer wieder mitmischt oder wie eine hirnlose Hammelherde hinterher trabt um dabei zu sein. Syrien ist nicht nur ein strategisch günstig gelegenes Land, sondern auch eines ohne eigene Notenbank (siehe Federal reseve 1), also ein neuer Markt für den Dollar. Nichts desto trotz ein letztes Mal zu Griechenland zurück: als sehr wohltuend habe ich die Gelassenheit und Freundlichkeit der Menschen empfunden. Kein Gehupe und Gedrängel, wir waren schon vier Tage in der Stadt, als ich zum ersten Mal eine Polizeistreife gesehen habe. Es schien als ob fast alle mit einem

freundlichen Lächeln in Gesicht ihr Leben leben. Hier ist ein link zu einem Artikel, der von unserem Projektpartner 1BB in Dortmund zu unserem Aufenthalt in Thessaloniki im April 2018 schrieb: https://ibb-d.de/		
9.5 Bleiben „Bleiben“ ist ein Projekt des Kuba ev. Es bestand schon vor Home, nämlich jedenfalls bereits 2015 und, wie man sieht, auch nach HOME. Was der Unterschied zwischen der Tätigkeit von HOME und von „Bleiben“ der Sache nach sein soll, hat CERATIZIT bis heute nicht verstanden. Sie erscheinen austauschbar, nur ist eben der Rechtsträger, hier eV, da Genossenschaft, unterschiedlich. Insbesondere arbeitete Frau [redacted], so scheint es, in 2015 bei „Bleiben“. Es ist nicht ganz klar, ob sie, als sie für das vom Niedersächsische Landesamt für Soziales in Hildesheim geförderte HOME tätig wurde, ihre Tätigkeit bei dem durch das Niedersächsische Sozialministerium finanzierte Projekt „Bleiben" fortgeführt, ganz oder teilweise eingestellt oder insbesondere in 2018 nach dem Ende von HOME wieder aufgenommen hat. 75 Jedenfalls erbrachte sie ihre Beratungsleistung im Kulturbahnhof, Am Bahnhof 6 1. Etage im Bleiben/ Dorf- Büro. (Hervorhebung durch CERATIZIT). Es ist nicht klar, wie beantwortet werden kann, warum Frau [redacted] überhaupt ursprünglich aus dem „Bleiben“ in HOME ausgelagert wurde. Es ist vielmehr aufzuklären, ob dieser Rochade nach Sinn und Zweck der Migrationsförderung in Niedersachsen genau so gewollt ist oder jedenfalls die durch die Genossenschaft gerade zu diesem Zweck eingeschaltete professionelle Subventionsberaterin, Frau [redacted], was ihr gutes Recht ist, die Gegebenheiten des Subventionswesens und die Gestaltungen des Rechtes in nicht zu beanstandender Weise genutzt hat oder ob hier das Recht verletzt wurde. Letzteres kann zum einen verfahrensrechtlich dadurch geschehen, dass sich - jedenfalls in Kenntnis aller Umstände, auch nachträglich - die Antragsunterlagen zur Förderung als nicht richtig und vollständig herausstellen. Dies kann materiell unter dem Stichwort „Gestaltungsmissbrauch“ durch den Angriff darauf geschehen, dass aus einer Tätigkeit bei einem Rechtsträger artifiziell zwei Tätigkeiten bei zwei Rechtsträgern wurden und geschlussfolgert wird, dies sei allein mit dem Ziel geschehen, dem Rechtsträger den Weg zu einer Subvention zu ebnen. Das ist zu prüfen.	Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.	
10 Junge Familien und Alleinerziehende Es liegen keine Zahlen dazu vor, wie viele junge Familien und Alleinerziehende als Siedler gegeben sind. Herr [redacted] wird, das darf man schon wegen seiner Schulung in Pressearbeit	Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.	

unterstellen, gewusst haben, dass sein Rückzug aus dem Vorstand ein Zeichen setzt. Der wirkliche Status quo lässt sich leicht ermittelt. Die Genossenschaft mag die Zahlen vorlegen. CERATIZIT kennt keine einzige Familie oder Alleinerziehende von außerhalb des Landkreises unter den Siedlern. Das ist wohl eine Kernaussage. Namentlich die von der 76 Genossenschaft hergestellte Verbindung zwischen ihrer gewerblichen Tätigkeit und einer Verbesserung der Strukturprobleme des Landkreises ist so wohl falsifiziert. CERATIZIT ist erst eine Familie mit Kindern bekannt geworden, die in das Dorf einziehen will. Es ist die Familie [redacted]. Sie stammt aus der Umgebung Das jüngste Kind ist 14, das älteste geht bereits bald aus dem Haus. Es ist die Frage, ob dann noch eine junge Familie vorliegt. Es ist sehr die Frage, ob dies aufgrund der besonderen Umstände des Einzelfalls nicht eher die Ausnahme ist, der die Regel bestätigt. CERATIZIT ist erst eine Alleinerziehende mit Kindern bekannt geworden, die in das Dorf einziehen will. Es ist Frau [redacted]. Es ist erst noch zu prüfen, ob sie jedenfalls auch über ihre Genossenstellung ihren Lebensunterhalt jedenfalls teilweise als berufsmäßige Flüchtlingsberaterin verdient oder jedenfalls verdient hat. Es ist sehr die Frage, ob dies aufgrund der besonderen Umstände des Einzelfalls nicht eher die Ausnahme ist, der die Regel bestätigt. Bei dem Richtfest sind junge Famiien zu sehen, auch mit Kleinstkindern. Wer davon Siedler ist, ist unbekannt. Beim Camp hätte man erwarten sollen, dass junge Familienväter das Gros der Handelnden stellen. Tatsächlich sieht man sehr wenige. Und so fällt es auf, dass es die Genossenschaft wirklich, so scheint es, kaum junge männliche Erwachsene bis etwa 40 Jahre gibt, ob nun mit oder ohne Kinder in ihren Reihen hat. **In Unkenntnis der wahren Zahlen der junge Familien und Alleinerziehenden als Siedler, nametlich von auserhalb des Wendlandes ist eine Bewertung der Genossenschaft und ihrer Plänef auch hinsichtlich der Bebauung, auch hinsichtlich des Entwurfes 2018 nicht möglich. Diese Unterlagen liegen nicht vor, sind aber vorzulegen.** **CERATIZIT behält sich vor, einen Mangel der Bauplanung, namentlich einen Abwägungsmangel geltend zu machen.** 77 **11. Bedeutung der Senioren** Nach Anzahl und Bedeutung sind die Senioren in der Genossenschaft die bei weitem		Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.

stärkste Gruppe. Genaue Zahlen zur Bedeutung der Senioren unter den Genossen und Siedlern sind unbekannt. Die Aussage aus Mai 2017, dass 80 % der Genossen der Generation 55 + angehören, ist nach Auffassung von CERATIZIT weiter realistisch, Tendenz steigend. Aus der Sicht der CERATIZIT ist auch die bereits zitterte Werbung am 29.08.2018 schlagend. Das ist ein Kurswechsel. Die Genossenschaft setzt auf Senioren. Das wurde jedenfalls verbal zuvor durch Herrn [redacted] im Video „Eine Utopie soll Dorf werden" anders gesehen. Auch die Darstellung des Forums enthält dazu eine Distanzierung. Der Fokus auf 55+ erscheint uns nicht zieiführend. Eine gut durchmischte Altersstruktur ist unabdingbar für ein gelingendes Gemeinwesen Strategiewechsel indizieren ein erhöhtes Risiko. **12. „Dorf Hitzacker“ ist ein Heim** Das „Dorf Hitzacker* ist ein Heim. Das ist notfalls durch Gutachten zu belegen. CERATIZIT hat namentlich vorgetragen, dass das Projekt „Dorf Hitzacker* nicht verstanden werden kann, ohne das Projekt Veringeck zu kennen. Sie beantragt, alle Unterlagen der Genossenschaft, auch alle Förderunterlagen und - gewährungen einzusehen Sie beantragt, alle Unterlagen zum Projekt Veringeck einzusehen Hier behält sich CERATIZIT umfassenden Vortrag vor. Denn das ist die Blaupause. Das ist ein Heim. Es wurde durch den Architekten [redacted] und den Investor [redacted] errichtet. Es 78 war auch [redacted], nun Forum EV beteiligt, damals in seiner Eigenschaft als Verantwortlicher der Stadtbau. Noch in 2012 nun schon bei Forum eV hat er positiv über Veringeck berichte. Es wurde als „interkulturelles“ Wohnprojekt deklariert, genau wie das „Dorf nun (wenn es auch dort tatsächlich nicht stimmt, siehe oben). Die weiteren Verflechtungen sind angesprochen worden Aus der Sicht der CERATIZIT stellt die Genossenschaft in ihrer Darstellung „Möglichkeiten einer sinnvollen Geldanlage, S 7, unstreitig, dass es sich bei der Genossenschaft um ein Heim handelt.. o Ein Dorf für ältere Menschen Hitzacker/Dorf bietet die Chance, die unterschiedlichsten Lebens- und Kulturerfahrungen über die Generationen hinweg bis ins hohe Alter zusammen zu bringen und damit neue Wege zu gehen. Gemeinsam wollen wir mit allen Bewohnerinnen - jung und alt - ein Modell entwickeln, das Teilnahmemöglichkeiten wie auch Teilhabemöglichkeiten beinhaltet. D.h. wir wollen ein Modell entwickeln, wie ältere und alte Menschen	Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.	

das gemeinschaftliche Leben im Dorf mit ihren Erfahrungen und Begabungen bereichern können und wie es ihnen andererseits ermöglicht werden kann, noch lange am Dorfleben teilzuhaben. Die verschiedenen
Phasen des Alterns bis hin zur Pflegebedürftigkeit und zur Sterbebegleitung in den unterschiedlichen Kulturen sollen berücksichtigt werden. Dieses Konzept ist integriert in die lebendige Nachbarschaft des Dorfes mit ihrer Vielfalt der gemeinsamen Lebens-, Arbeits- und Begegnungsmöglichkeiten.
Konkret geplant ist ein interkulturelles, barrierefreies Gesundheitshaus, dass - zentral im Dorf gelegen - Räume und Ausstattung für nachbarschaftliche als auch professionelle Angebote für Senior*innen bietet.
Für den Bau des Hauses bekommen wir einen Zuschuss vom Niedersächsischen Landesamt für Soziales, Jugend und Familie. (Weiteres hierzu siehe unter „Gesundheitshaus").

Diese Feststellung des Dorfes „Hitzacker" als Seniorenheim ist kommerziell kritisch zu sehen.

Der Altbestand an sehr guten Wohnungen in Hitzacker ist überragend. Die Durchschnittsmiete liegt unter 6 EUR /QM; das wird ein Gutachten belegen, Dies ist im Hinterkopf zu behalten, wenn die Genossenschaft auf ihre Forderung zur Nutzungsentschädigung zu sprechen kommen.

79

Der Markt an Seniorenwohnungen in Hitzacker ist übersättigt. Es macht keinen Sinn, ein weiteres, gar ein Heim in den Markt zu drücken oder gar hineinzusubventionieren. Es wird angeregt, den lokalen Träger der Heimaufsicht, die Seniorenheime in Hitzacker, das lokale Gesundheitsamt, den Sozialversicherungsträger, den Seniorenschutzbund sowie das Niedersächsische Ministerium für Soziales und das Niedersächsische Ministerium für Wirtschaft hinzuziehen.

In Hitzacker gibt es bereits mindestens 4 Seniorenheime. Jüngst ist erst eines dazu gekommen. Es gibt in Hitzacker bereits jetzt ein Überangebot an Seniorenheimen. Mit 300 Plätzen ist das Dorf Hitzacker potentiell das größte. Schon nach der geplanten schieren Größe war es von Anfang ist es fernliegend, diese Einheit, etwa als „WG" einer Selbstorganisation zu überlassen. Es ist staatliche Kontrolle. Das ist nach Lage der Dinge die Heimaufsicht. Die Größe bringt die lokale Wirtschaft nicht nur geographisch aus dem Gleichgewicht. Es wird die Gentrifizierung befördert. Die Kaufkraft wird nur pro Kopf und insgesamt sinken. Die so weiter gesteigerte Überversorgung steht mit dem Ziel einer gleichmäßigen, aber im Interesse der Sozialversicherungsbeitragszahler angemessenen Versorgung mit Plätzen zur Unterbringung von Senioren nicht in Übereinstimmung. Das wird ein Gutachten ergeben.

Die gute Ausstattung der Konkurrenz ist aber augenfällig. Das „Dorf Hitzacker" trägt diesen Name zu Unrecht. Der Sache nach ist es eine Straße von nicht 200 Metern mit noch dazu gesichtslose, monotoner Reihenhausbebauung (siehe unten).

80
Diese Feststellungen sind wichtig für die Beurteilung des Entwurfs 2108.
Ein Heim mit seinen Ansprüchen an Lärmschutz passt nicht in ein Mischgebiet. Er würfe auch jedenfalls Fragen des Immissionsschutzes mit dem Nachbarn CERATIZIT auf. Dies hat der Entwurf 2018 rechtswidrig übersehen

D. Das Profil von Hitzacker

13. Strukturschwäche von Hitzacker

Die Strukturschwäche von Hitzacker und des Landkreises ist in verschiedenen volkswirtschaftlichen Erhebungen (zB durch Bertelsmann Stiftung, Compass GmbH, Köln,, „Hitzacker- Stadt im Fluss“ 2008, Masterplan Klimapakt 2017 des Landkreises Lüchow Dannenberg, zur zeit noch laufend „regio branding“) immer wieder und unisono festgestellt worden; dabei hat sich über die Jahre Hitzacker eher negativer als positiver entwickelt.
81
In Unkenntnis aller genannten volkswirtschaftlichen Erhebungen ist eine Bewertung der Genossenschaft und ihrer Pläne, auch hinsichtlich der Bebauung, auch hinsichtlich des Entwurfes 2018 nicht möglich. Diese Unterlagen liegen nicht vor, sind aber vorzulegen.
CERATIZIT behält sich vor, einen Mangel der Bauplanung, namentlich einen Abwägungsmangel geltend zu machen.

14. Degression der Einwohnerzahl

Hitzacker hat zurzeit ca. 4800 Einwohner und hat seit etwa 2000 über 200 Bewohner verloren. Bis 2030 wird ausweislich der volkswirtschaftlichen Erhebungen ein weiterer Einwohnerverlust von 6 Prozent erwartet. Hitzacker wird also in 12 Jahre rund 4600 Einwohner haben. Inwieweit das Dorf Hitzacker die Entwicklung beeinflussen kann, hängt davon ab, wieviele Siedler es gibt und ob diese nicht bereits zuvor um Einzugsgebiet von Hitzacker oder dem Landkreis gewohnt.

Ein vernünftiges Mittel zur Vermeidung von Einwohnerverlusten ist, Bauwilligen entsprechend attraktive Bauplätze zur Verfügung zu stellen. Dies geschieht durch diese 2. Änderung des Bebauungsplans

CERATIZIT beantragt ein demographisches und volkswirtschaftliches Gutachten, auch im Vorgriff, sobald die Siedlerzahlen bekannt sind. Es soll auch ermittelt werde, inwieweit

Ein solches Gutachten ist für die Änderung des Bebauungsplans ohne Belang.

In Unkenntnis eines solchen Gutachtens ist eine Bewertung der Genossenschaft und ihrer Pläne, auch hinsichtlich der Bebauung, auch hinsichtlich des Entwurfes 2018 nicht möglich. Diese Unterlagen liegen

nicht vor, sind aber vorzulegen. CERATIZIT behält sich vor, einen Mangel der Bauplanung, namentlich einen Abwägungsmangel geltend zu machen **15. Kommunale Verschuldung** In der Vergangenheit ist die kommunale Verschuldung gestiegen, ohne dass der Bevölkerungsverlust gestoppt werden oder die allgemeine volkswirtschaftliche Schieflage 82 gestoppt werden konnte. CERATIZIT schätzt die bereits erbrachten Zahlungen und Vermögensnachteile der Kommune, umgedreht die geldwerten Vorteile der - letztlich privaten und gewinnorientierten - Genossenschaft auf mindestens 100.000 EUR. Auch dies kann durch Gutachten genauer geklärt werden, was hiermit beantragt wird. Es geht aber auch darum, on und inwieweit die Kommune bereits in - unwiederbringliche Vorlage begeben hat, so dass eine Selbstbindung bei der Entscheidungsfindung auch in Zukunft anzunehmen ist. **In Unkenntnis dessen ist eine Bewertung der Genossenschaft und ihrer Pläne, auch hinsichtlich der Bebauung, auch hinsichtlich des Entwurfes 2018 nicht möglich. Diese Unterlagen liegen nicht vor, sind aber vorzulegen. CERATIZIT behält sich vor, einen Mangel der Bauplanung, namentlich einen Abwägungsmangel geltend zu machen**	Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.	
16. Das Grundstücksgeschäft um die Liegenschaft 29/4 und 30/1 Die Genossenschaft hat die Liegenschaft 29/4 und auch das Gewerbegebiet 30/1 zum Buchwert durch die Kommune 2017 erhalten. Die Differenz zum Verkehrswert ist gutachterlich festzustellen. CERATIZIT schätzt diese Differenz auf mindestens 50 EUR/ Quadratmeter. CERATIZIT hat geltend gemacht, dass die Zuwendung in Höhe der Differenz zwischen Buchwert und dem Verkehrswert ohne Gegenleistung erfolgt ist und infolgedessen das Grundstücksgeschäft nichtig (§§138 BGB, 11 BauGB) ist und also die Genossenschaft nicht Eigentümerin der Liegenschaften 29/ 4 und 30/1 ist, wie dies die unten diskutierte Bebauungsplanung gerade voraussetzt. **In Unkenntnis dieser Unterlagen und dieses Gutachtens ist eine Bewertung der Genossenschaft und ihrer Pläne, auch hinsichtlich der Bebauung, auch hinsichtlich des** 83	Die geäußerten Vermutungen sind für die Bauleitplanung ohne Belang.	

Entwurfes 2018 nicht möglich. Diese Unterlagen liegen nicht vor, sind aber vorzulegen. CERATIZIT behält sich vor, einen Mangel der Bauplanung, namentlich einen Abwägungsmangel geltend zu machen **17. Das Lärmgutachten aus dem März 2017** Die Genossenschaft hat ein Lärmgutachten zu den Akten bei den Anträgen auf Erteilung einer Baugenehmigung für die sogenannten Häuser 4 und 5 gereicht, welches ausweislich der dortigen Darstellungen durch die Samtgemeinde beauftragt wurde. Es liegt dann nahe, dass es auch durch die Samtgemeinde bezahlt und der Genossenschaft (i.G.) kostenlos zur Verfügung gestellt wurden. Das ist aufzuklären. **In Unkenntnis dessen eine Bewertung der Genossenschaft und ihrer Pläne, auch hinsichtlich der Bebauung, auch hinsichtlich des Entwurfes 2018 nicht möglich. Diese Unterlagen liegen nicht vor, sind aber vorzulegen. CERATIZIT behält sich vor, einen Mangel der Bauplanung, namentlich einen Abwägungsmangel geltend zu machen** **18 Die Kosten der Planung für den Bebauungsplan 2018** Bekanntlich war bereits 2016 deutlich, dass die durch die Genossenschaft ins Auge gefasste Bebauung nur dann würde durchführbar sein, wenn es zu einem Erlass eines neuen Bebauungsplan käme. Die Kosten wurden seinerzeit auf 25.000 EUR geschätzt. Die Kommune hat es abgelehnt, diese Kosten anstelle der Genossenschaft zu tragen. Inzwischen scheint es aber so zu sein, dass die Samtgemeinde sich doch entschlossen, nicht nur die Planung insoweit durchzuführen, jedenfalls soweit es um ein Gebiet geht, das im Wesentlichen der Liegenschaft 29/4 entspricht, sondern auch die Kosten zu tragen. 84 CERATIZ1T erbittet hiermit Einsicht in alle Beschlüsse zu der Änderung im Bebauungsplan. CERATIZIT will verstehen, ob überhaupt, wann und durch wen es zu der Entscheidung gekommen ist, entgegen der ursprünglichen Beschtusslage des kommunalen Entscheidungsgebers die Kosten die Kommune tragen zu lassen. **In Unkenntnis dessen ist eine Bewertung der Genossenschaft und ihrer Pläne, auch hinsichtlich der Bebauung, auch hinsichtlich des Entwurfes 2018 nicht möglich. Diese Unterlagen liegen nicht vor, sind aber**	Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung. Für die Bauleitplanung ist die Frage der Finanzierung ohne Belang. Unabhängig davon ist sowohl die Übernahme der Kosten, als auch die Übertragung der Kosten auf einen Vertragspartner im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zulässig.	

vorzulegen. CERATIZIT behält sich vor, einen Mangel der Bauplanung, namentlich einen Abwägungsmangel geltend zu machen.

19. Keine Kostenbetrachtung wegen ev. Ausgleichsflächen und Südhang

Es ist nicht berücksichtigt, welchen Kosten der Samtgemeinde in Zukunft im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Ausgleichsflächen und des Südhanges zukünftig entstehen.

Aus der Dorfpost vom Juni 2018 ist deutlich, dass jedenfalls wegen Letzterem die Genossenschaft Unterstützung durch die Samtgemeinde erwartet.

Es ist dargestellt worden, dass der Genossenschaft offensichtlich bereits durch die Samtgemeinde Ausgleichsflächen zugesagt sind. Das ist vor dem Landkreis bereits vorgetragen worden (siehe oben). Aus der Analyse des Entwurfes 2018 fällt auf, dass auch Begrünungen auf Grundstücken verzeichnet sind, die der Genossenschaft nicht gehören und östlich des Sarensecker Weges liegen.

Das alles ist aufzuklären. Dazu ist ein Kompensationskataster anzulegen und vorzulegen. Dies wird hiermit bereits beantragt.

In Unkenntnis dessen eine Bewertung der Genossenschaft und ihrer Pläne, auch hinsichtlich der Bebauung, auch hinsichtlich des Entwurfes 2018 nicht möglich. Diese

85

Unterlagen liegen nicht vor, sind aber vorzulegen. CERATIZIT behält sich vor, einen Mangel der Bauplanung, namentlich einen Abwägungsmangel geltend zu machen

Die Kompensationsflächen sind im Ursprungsplan festgesetzt.

20. Sicherheitsleistung

Das öffentliche Baurecht sieht an verschiedener Stelle vor, dass Sicherheitsleistung durch den Staat verlangt werden kann. Dabei ist auf das Projekt, auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des privaten Investors abzustellen.

Das vorliegende Projekt ist hochriskant. Es kann auch noch nach Jahren scheitern, auch noch wenn schon jedenfalls ein Teil der Häuser und Strassen errichtet ist. Hier ist CERATIIZIT ein enormes Risiko

Eine angemessene Sicherheit ist dabei nicht nur wirtschaftlich gebeten. Sollte die Sicherheit zu niedrig ausfallen und infolgedessen die Kommune mit Kosten oder Forderungen ausfallen, wird es nach Kommunalrecht und anderen gesetzlichen Bestimmungen schnei! kritisch. Um jeder Problematik auszuweichen, ist also nicht nur dem Grunde nach eine Sicherheitsleistung als notwendig zu bejahen. Es ist auch ein

Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.

Verständnis dafür zu entwickeln, wie hoch diese zu sein hat. Es kann dies zwanglos durch Gutachten ermittelt werden, das hiermit beantragt wird. **Ohne eine insolvenzfeste Besicherung ist eine positive Bewertung der Genossenschaft und ihrer Pläne, auch hinsichtlich der Bebauung, auch hinsichtlich des Entwurfes 2018 nicht möglich. Diese Unterlagen liegen nicht vor, sind aber vorzulegen. CERATIZIT behält sich vor, einen Mangel der Bauplanung, namentlich einen Abwägungsmangel geltend zu machen.**		
21. Bis zu 400 Arbeitsplätze auf dem Spiel CERATIZIT hat dazu vor dem Landkreis vorgetragen. Hier wird auf zwei Punkte weiter eingegangen.	Ein solches Gutachten ist für die Änderung des Bebauungsplans ohne Belang.	
86 Die Wendland Zerspanung Technik GmbH ist der mit weitem Abstand größte gewerbliche Arbeitgeber von Hitzacker mit rund 200 Mitarbeitern. Diese Firma hat ihr Eigentümer Herr [redacted] aus einfachsten Verhältnissen hochgezogen. Es lohnt sich, sich mit dessen Vita vertraut zu machen, um dessen Lebensleistung würdigen zu können. [redacted] wurde am [redacted] als viertes von 8 Kindern geboren. Der Vater war [redacted], die Mutter [redacted]. Nach der [redacted] erlernte er den Beruf des [redacted] und des [redacted]. Im Anschluss begann er seine berufliche Laufbahn bei einem Anlagebauer, wo er bereits mit [redacted] erlangte und lange in unterschiedlichsten Bereichen Verantwortung übernahm. [redacted]. Geprägt war diese Entscheidung durch die Überzeugung, dass eine *qualitativ hochwertige Fertigung mit* qualifizierten und *motivierten Mitarbeitern auch im* Bereich der alten Bundesländer - im ehemaligen Zonenrandbezirk (Lüchow-Dannenberg) - möglich sein sollte und Arbeit nicht zwangsläufig in die neuen Bundesländer verlagert werden sollte. Angetrieben durch diese Motivation nahm am [redacted] mit 3 Mitarbeitern die WZT Wendland-Zerspanungs-Technik GmbH ihre Arbeit auf. Danach ging es schnell. Die Absicherung der Mitarbeiter stand für [redacted] stets im Fokus. Die Mannschaft wuchs, Verantwortung musste delegiert werden und schnell war der erste Auszubildende eingestellt. Die persönliche Überzeugung, dass es Mitarbeitern möglich sein muss mit ihrem individuellen Wissen und Kompetenzen, die Aufgaben eines modernen, leistungsfähigen Betriebes zu meistern und Herrn [redacted] Fähigkeit, die Mitarbeiterpotentiale richtig einzuschätzen, inspirieren ihn dazu, die Mitarbeiter weiter und intensiver in die Prozesse zu integrieren und sind heute die Basis für das betriebliche Wachstum und die damit einhergehende Innovation. Das Vertrauen der Mitarbeiter in die Geschäftsleitung und umgekehrt, ist das Fundament für ein familiäres Miteinander und der Antrieb für das erfolgreiche Umsetzen der sich aus dem technologischen Fortschritt eingebenden Aufgaben. Aus der sich hieraus ergebenden Verantwortung und der technischen Findigkeit erfand Herr [redacted] im Jahr 2004 die Iridium 100 Drehmaschine als derzeit „Schnellste Drehmaschine der	Die Ausführungen zur Firma WZT sind für die Bauleitplanung ohne Belang.	

Welf und meldetet diese 2005 zum Patent an. Zwischenzeitlich gibt es die Baugröße 200 und 400 sowie die kleine neue Baureihe „Osmium“ welche ebenfalls von [redacted] zum Patent angemeldet wurde und momentan die Messlatte für den Wettbewerb darstellt. Nach fast 20 Jahren Selbständigkeit sind zwei Firmen entstanden, WZT und Inventhor, zwei völlig neue Drehmaschinenkonzepte von [redacted] entwickelt worden, der einzige Drehmaschinenbauer Niedersachsens aufgebaut worden, div. Gebrauchsmuster angemeldet und momentan knapp 100 Mitarbeiter beschäftigt, davon 15 Auszubildende in 8 Berufen. Bis heute wurden vom Ihm und seinen Mitarbeitern 42 Azubis in unterschiedlichsten Berufen ausgebildet. [redacted] ist in unterschiedlichen Netzwerken regional aktiv, ist Mitglied im Beirat des Job-Center und des Schulvorstands der BBS (Berufsbildenden Schulen) Lüchow. Er arbeitet mit den hiesigen Organisationen zusammen, um den hiesigen Menschen eine Perspektive bieten zu können. Für seine Ausbildungserfolge und sein Engagement wurde er mehrfach von Kammern, Verbänden, dem Arbeitsamt und vom Land Niedersachsen ausgezeichnet. Er handelt nach den Grundsätzen, „Gehe mit Mitarbeitern und Angestellten so um, wie du es selbst erwarten würdest und behandle 87 deine Mitarbeiter und Auszubildenden so, wie du es deinen eigenen Kindern wünschen würdest“, und er hält weiterhin daran fest, das der Mensch im Mittelpunkt des Handeln stehen muss.		
Die Diskussion um die Errichtung des Dorfes Hitzacker hat dazu geführt, dass die Firma IWM GmbH, Industrie- u. Werksmontagen einen Ausbau am Standort Hitzacker nicht vorgenommen hat. Soweit dies durch die Genossenschaft am 31.8. 2018 in einem Blog „Fakten zur Lärmproblematik“ anders dargestellt wird und es CERATIZIT in die Schuhe geschoben wird, wird die Genossenschaft durch die Aktenlage widerlegt. Die Beiziehung der Akte des Landkreises zu diesem Vorgang wird ausdrücklich beantragt. **Ohne Kenntnis der Akte des Landkreises Luechow Dannenberg zur Bauvoranfrage wegen des Erweiterungsbaus seitens IWM GmbH ist eine positive Bewertung der Genossenschaft und ihrer Pläne, auch hinsichtlich der Bebauung, auch hinsichtlich des Entwurfes 2018 nicht möglich. Diese Unterlagen liegen nicht vor, sind aber vorzulegen. CERATIZIT behält sich vor, einen Mangel der Bauplanung, namentlich einen Abwägungsmangel geltend zu machen** **20. Wie viele lokale Arbeitsplätze hat die Genossenschaft geschaffen?** CERATIZIT will wissen, wie die vor dem Landkreis vorgetragene Behauptung in die Welt gekommen ist, die Genossenschaft würde bis zu 10 Arbeitsplätze schaffen. Namentlich will CERATIZIT wissen, ob dies wirklich eine verbilligte Abgabe von Grundstücken gerechtfertigt hat. CERATIZIT kann nicht erkennen, wo die Genossenschaft Arbeitsplätze „geschaffen“ hat.	Die Bauvoranfrage der IWM-GmbH ist für die Bauleitplanung ohne Belang. Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.	

Den einzigen Arbeitsplatz, den CERATIZIT kennt, ist der von Frau [redacted]. Den gibt es nicht mehr. 88 Aus Sicht der CERATIZIT lagen und liegen allenfalls Behauptungen vor Die Genossenschaft behauptet, im nördlichen Gewerbegebiet auf 600 qm Gewerbe ansiedeln zu wollen. Das ergibt sich aus den Bauanträgen auch noch zu Haus 6,10,und 12 aus dem Mai 2018. Es ist völlig unklar, was die Genossenschaft auf dem Gewerbegebiet ansiedeln will. CERATIZIT glaubt auch nicht mehr, dass dort die Produktionshalle errichtet wird, wie ursprünglich geplant. Die Genossenschaft schreibt in „Fragen und Antworten“ vom 4.4. 2018 auf ihrer Homepage. **Wo gibt es Gewerbe?** In der Dorfstraße gibt es die Möglichkeit ein leises Gewerbe zu betreiben. Vorgesehen sind dafür die Häuser 1 und 2 sowie 6 und 8. Nördlich der Dorfstraße gibt es noch ein kleines Gewerbegrundstück auf dem auch über lauteres Handwerk gedacht werden kann. Näheres bei der Gewerbe AG. Die wahren Pläne der Genossenschaft sind vorzulegen. Zunehmend kristallisiert sich die Frage heraus, ob die Genossenschaft überhaupt ernsthaft beabsichtigt, im Gewerbegebiet Gewerbe anzusiedeln. Dies wurde seitens der CERATIZIT thematisiert, als sich aus dem Verlauf des geplanten begehbaren Lärmschutzwalles nach den Angaben aus dem Baugenehmigungsantrag insoweit ergab, dass ein ordnungsgemäßer Zugang zum Gewerbegebiet nicht gegeben ist. Dies wird nunmehr seitens der CERATIZIT erneut thematisiert, als sich aus dem Entwurf 2018 ergibt, dass es jedenfalls eine für ein Gewerbegebiet unübliche Zuwegung geben soll (dazu unten genauer). Aus Sicht von CERATIZIT ist wesentlich: Hier droht vielmehr planerisch erheblich eine Ausdünnung der Pufferzone, sei es de jure oder jedenfalls de facto, diese zwischen dem Gewerbegebiet am Räsenberg und von Süden herannahenden Wohnbebauung geschaffen wurde.		
89 Dass das Gewerbegebiet nicht direkt angegangen wird, sondern dadurch erdrosselt wird, das die Zufahrten zum Gewerbegebiet unattraktiv gemacht wird, kommt auf dasselbe hinaus (BVverwG Urteil vom 7.9.2017 4 C 8/16) Die Genossenschaft behauptet weiter, im Mischgebiet auf 600 qm Gewerbe ansiedeln zu wollen. Das ergibt sich aus den Bauanträgen auch noch zu Haus 6,10,und 12 aus dem Mai 2018. Das reicht schon bauplanungsrechtlich nicht, um dem Mischgebiet ein gewerbliches	Eine Ausdünnung der Pufferzone ist aufgrund des Bebauungsplans nicht möglich, da die Tiefe des Mischgebietes festgesetzt ist. Die Zufahrt zum Flurstück 30/6 (GEe) erfolgt nahezu an gleicher Stelle mit einer verbreiterten Zufahrt. Sonstige Zufahrten zum Gewerbegebiet sind von der Änderungsplanung nicht betroffen.	

Gepräge zu geben. Dazu ist vordem Landkreis vorgetragen worden.
Es ist weiter geltend gemacht worden, das keiner bisher angeblich als Gewerbetreibenden benannten Personen (Herren [redacted], [redacted], [redacted], der angebliche Metallhändler) geeignet ist, eine gewerbliche Prägung zu begründen. Denn es liegt ein in sich Geschäft vor. Auch sind sie teilweise freiberuflich tätig, so dass sie eine gewerbliche Prägung ohnehin nicht bewirken könne.
Aus den Unterlagen zu Haus 4 ist erinnerlich, dass dort Gewerbe behauptet wird. Hier ist zu fragen, ob dies nun nicht mehr gilt. Das ist aufzuklären. Die Genossenschaft schreibt in
„Fragen und Antworten“ vom 4.4. 2018 auf ihrer Homepage.
Wo gibt es Gewerbe?
In der Dorfstraße gibt es die Möglichkeit ein leises Gewerbe zu betreiben. Vorgesehen sind dafür die Häuser 1 und 2 sowie 6 und 8. Nördlich der Dorfstraße gibt es noch ein kleines Gewerbegrundstück auf dem auch über lauteres Handwerk gedacht werden kann. Näheres bei der Gewerbe AG.
Interessant ist, dass die Genossen nur leises Gewerbe auf dem Mischgebiet zulassen wollen, auf dem Gewerbegrundstück auch lauteres Handwerk. Das hat planerisch nur dann Bedeutung, wenn es insoweit eine öffentlich rechtliche Verpflichtung gibt, Wenn es diese Verpflichtung gäbe, wäre sie dann in den Entwurf 2018 aufzunehmen. Weder von dem einen noch dem anderen weiß CERATIZIT etwas.
90
Die Realität ist: Es gibt keine Fremden als Gewerbemieter.
Darüber kann auch die jüngste Intervention des Herrn [redacted] nicht hinwegtäuschen, von [redacted]
Tags: Gewerbe
Ich habe die Firma COMPARAT Software-Entwicklungs-GmbH im Jahr [redacted] in Lübeck gegründet. Damals entwickelten wir Software für Krankenhäuser (Infektionskontrolle). Seit 2001 habe ich den Schwerpunkt vom Medizinsektor auf Unternehmens Software und Website-Entwicklung verlagert. COMPARAT ist eine kleine Firma geblieben. Als Geschäftsführer und gleichzeitig SoftwareEntwickler war mein Interesse am Wachstum nicht so konsequent ausgeprägt.
Mit Mitarbeitern gemeinsam führten wir verschiedenste Projekte bei Großkunden durch, bis diese sich der Reihe nach dafür entschieden, nicht mehr mit kleinen Firmen zusammen zu arbeiten.
Ich suchte und fand Marktnischen. Ich nahm [redacted] als Gesellschafter auf und wir konzentrierten uns auf Internet-Software auf der Basis von C/C++.
Seit 2008 entwickeln wir Software für den Food-Sektor: eine InternetWarenwirtschaft,

ein Liefershop-System, ein Snäckfinder-System, ein Telefoniekosten-Auswertungs-System und viele Websites. Ein Pfeiler unserer Marktnische ist, dass unsere browser-basierte Software schneller abläuft als die der Mitbewerber. Die Anwender erfahren eine sehr flotte Website oder Webanwendung im Browser und zudem eine einfache intuitive Bedienung.
Der geringe Speicherverbrauch und die hohe Geschwindigkeit auf dem Server führt auch dazu, dass im Rechenzentrum Strom gespart wird.
Die Firma COMPARAT hat ihren Hauptsitz noch in Lübeck. Im Jahr 2017 zog ich nach Hitzacker und meldete eine Zweigstelle von COMPARAT an. Das Hitzacker/Dorf-Projekt faszinierte mich von Anfang an. Inzwischen steht fest,
91
dass die Firma in Haus 4, dem ersten Haus des Projekts, einzieht, das bald bezugsfertig ist.
Wenn alles stabil vorangeht, die nächsten Häuser gebaut werden, werde ich auch den Hauptsitz der Firma nach Hitzacker verlegen.
Mein Interesse ist, dass sich in Hitzacker noch weitere IT-Firmen ansiedeln.
Die dafür notwendige Breitband-Intemetverbindung wird in absehbarer Zeit kommen und dann kann hier im ländlichen Raum auch produktiv gearbeitet werden.
Langfristig sucht meine Firma Mitarbeiter, Partner und kooperierende Unternehmen, vor allem in der Wendland-Region.
Mein Wunsch ist, dazu beizutragen, dass sich in Hitzacker und im Hitzacker/Dorf mehr Gewerbe ansiedeln kann und Arbeitsplätze geschaffen werden.
Herr [redacted] ist Lieferant der Genossenschaft und wird von ihr bezahlt.
Wie viele Arbeitsplätze er in Lübeck nachweisbar geschaffen hat, ist unklar. Herr [redacted] ist [redacted] Jahre alt. Ob und wann das Dorf oder auch nur das für ihn vorgesehene Haus errichtet wird, weiß selbst die Genossenschaft nicht. Er zieht also einen ungedeckten Scheck auf die Zukunft.
CERATIZIT beantragt weiter bei der Telekom nachzufragen, wann frühestens mit der Verlegung von Breitbandkabeln auf dem Gebiet des Dorfes Hitzacker zu rechnen ist und insoweit ein Gutachten zu erheben, wie geeignet der Standort Hitzacker allgemein für IT Dienstleister ist.
Jedenfalls nach den obigen Akten des Landkreises gilt: Bei allen Häusern fehlt jeder Hinweis zu IT Einrichtungen. Es wird namentlich nicht gesagt, dass die Häuser an Breitband angeschlossen werden.
92

Wer als Hanseat auf seine alten Tage aus einer Boomregion wie Lübeck nach dem ihm unbekannten Hitzacker zieht, muss sich allerdings schon fragen lassen, welche Kunden er hier sucht, die er in Lübeck nicht finden kann oder was er dort sonst zu finden hofft ? In Wirklichkeit fällt folgendes auf: Der Vorstand gibt das vor: Das Ganze eingebettet in den quirligen Landkreis Lüchow-Dannenberg, in eine grandiose Landschaft. Hier führt der beliebteste Radwanderweg Deutschlands vorbei, der Elbe-Radweg, hier werden Castortransporte gestoppt. Hier gibt es seit 28 Jahren die Kulturelle Landpartie, an der über 100 Höfe, Ateliers und Werkstätten zwischen Himmelfahrt und Pfingsten ihre Tore öffnen - also hier lässt es sich leben. lebt aber selbst ganz anders: • Herr [redacted] wohnt jedenfalls mindestens mit einem Fuss in Lübeck • Die Damen [redacted], [redacted] und [redacted] kommen nach Hitzacker gar nur zu Besuch. • Herr [redacted] ist beruflich in Hamburg engagiert. • Herr [redacted] wohnt in der Umgebung, was er beruflich macht, ist unklar Dann muss es einen nicht wundern, dass in 2 Jahren kein Fremder als Gewerbetreibender akquiriert wurde, wenn dies denn überhaupt gewollt war. Dann muss es niemand verwundern, wenn die Abstimmung mit den Füssen so ausgefallen ist, wie sie ist. **Ohne Kenntnis der wirtschaftlichen Verhätnisse bei der Comparat GmbH, Lübeck, und ohne Gutachten zur Situation der Infrastruktur in Hitzacker für IT Dienstleistungen ist eine positive Bewertung der** 93 **Genossenschaft und ihrer Pläne, auch hinsichtlich der Bebauung, auch hinsichtlich des Entwurfes 2018 nicht möglich. Diese Unterlagen liegen nicht vor, sind aber vorzulegen. CERATIZIT behält sich vor, einen Mangel der Bauplanung, namentlich einen Abwägungsmangel geltend zu machen** **21 Verbindung von Hitzacker zur Außenwelt** Die Zugverbindungen sind seit 2014 zahlreicher und besser geworden. Die Gleise laufen in unter 100 Meter Abstand neben dem Mischgebiet der Genossenschaft, Bahnlärm wird	Derartige Kenntnisse sind für die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplans ohne Belang.	

noch in eine Entfernung von 500 Metern wahrgenommen. Unabhängig davon ist mit dem vorhandenen Verkehrsnetz aus Straße und Bahn eine Teilnahme aus Hitzacker am Berufsleben in Hamburg, Lüneburg, Hannover oder Braunschweig nicht möglich. Wer sich in Hitzacker eine berufliche Zukunft aufbauen will, begibt sich auch verkehrstechnisch in eine Sackgasse.

Der Einwendung fehlt der Bezug zur dieser Bauleitplanung.

22. Die Wege rund um das „Dorf'

Immer wieder hat die Genossenschaft davon „geraunt“, dass die Anbindung des Gewebegebiets straßentechnisch verbessert werden soll. Jedenfalls der Entwurf 2018 des Bebauungsplans verhält sich ausschließlich zum Mischgebiet. Eine Verbesserung der Zuwegung zum Räsenberg namentlich von der Bahnhofseite ist nicht zu erkennen. Das Gegenteil ist richtig. Es muss mit einer größeren Belastung von CERATIZIT als Anrainern gerechnet werden, wenn es zur Ansiedelung kommt. Denn das

94

Verkehrskonzept der Genossenschaft ist zum Scheitern verurteilt. Dann aber ist mit einer größeren Inanspruchnahme von Verkehrsflächen vor Anrainern zu rechen. Um hier einen Abwägungsfehler zu vermeiden, muss sich der Entwurf schon deshalb zur Sinnhaftigkeit des Verkehrskonzeptes nach Zeit und Inhalt verhalten. Das wird ohne Kenntnis aller Pläne, letztlich ein Gutachten sachgerecht nicht möglich

Das öffentliche Verkehrskonzept außerhalb des Änderungsbereichs ist nicht Bestandteil der Änderung des Bebauungsplans. Das Verkehrskonzept im Plangebiet bleibt von der Struktur her erhalten.

23. Die Wege im „Dorf“

Vorab gilt: Die bisherigen Unterlagen sind unvollständig und in sich widersprüchlich. Öffentliche Verträge sind bekannt zu machen.

Vorab weiter ist klarzumachen, was der letzte Stand der Planungen ist, mit dem der Entwurf 2018 durch CERATIZIT zu vergleichen war. Dieser nachfolgende Plan stammt von der Homepage der Genossenschaft, ist aber schon etwas älter. Die Verwaltung wird freundlich gebeten, zu bestätigen, dass dies auch der Plan war, der dem Entwurf 2018 zugrundelag. Das wird im folgenden unterstellt.

Der benannte Plan der Genossenschaft ist nicht Bestandteil der 2. Änderung des B-Plans

95

Masterplan

Phase (I) ; Ca. 56 WE
Ca. 5600 M2 Rundling (0
Phase (2): Ca. 37 WE
Ca, 3700 m2
Produktion
Gemeinschaft
Parken
Essbare Landschaften Gewerbezeile
Dorfstrasse

Der benannte "Masterplan" ist nicht Bestandteil der Änderung des Bebauungsplans.

24. Westanbindung

Die Darstellung im Entwurf 2018 ist planwidrig. Der Masterplan verhält sich dazu nicht. Die erhebliche Verschmälerung steht im Gegensatz zur bisherigen Festsetzung und schreibt ihn gerade nicht fort, auch nicht in Grundzügen. Es verletzt den Charakter des Mischgebiets als Pufferzone.

Er soll offensichtlich als Schulweg genutzt werden. Andererseits ist auf absehbare Zeit hier der einzige Ausgang aus dem Dorf. Namentlich muss hier der Schwerlastverkehr durch. Es ist mit einer Gemengelage verschiedener Verkehrsteilnehmer wie Kinder, Radfahrer, Senioren, Rollstuhlfahrern, Schwerlaster zu rechnen. Jedenfalls teilweise ist diese Strecke auch als Privatprivatstraße zu errichten. Insoweit muss jedenfalls der Plangeber die wesentlichen Planungen selbst leisten. Der Vorwurf der mangelnden
96
Planungstiefe - und schärfe trifft hier den Plangeber. Jedenfalls ist die jetzige Straße Unvertretbar zu schmal.

CERATIZIT hält die Verlegung der südlichen Grenzen des Mischgebietes nach Norden für rechtswidrig. Der Entwurf 2018 lehnt sich auch hier gegen den Bebauungsplan 1999 gerade auf. Der Zweck der Verlegung ist eine Verkehrsberuhigung. Der Bebauungsplan 1999 wollte Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des (Gewerbe-) Verkehrs eine gerade und breite Straße.

Bei der Gelegenheit wird gegen Teilaufhebung opponiert. Dies stärkt den ländlichen Charakter im westlichen Teil des Mischgebietes. De Aufhebung bringt den Wendehammer mit seiner Besiedlung in den Schlagschatten der Einfahrt des Mischgebietes. Der Wendehammer an sich bringt schon einer gewissen Abgeschlossenheit. Er befindet sich in Randlage. Hier wird nicht nur architektonisch, sondern nun auch durch die Straßenführung bzw hier ihre Aufgabe „ein Dorf im Dorf im Dorf1 geschaffen.

Die Idee der Bauplanung 1999 war dagegen so simpel und eingängig wie die Architektur eines Ganges im Kaufhaus: eine langer breiter Gang, links du rechts die Häuser, die man nun leicht und sicher von der Straße erreichen kann. Dies verkehrt der Entwurf hier in sein Gegenteil.

25. Die „Dorfstraße“ westlich des zentralen Platzes.

Eine Straße mündet praktisch vis-a-vis CERATIZIT in eine grosse Fläche. Diese wird “Zentraler Platz“ genannt. Von dort geht nach Westen die Dorfstraße ab.

Im Entwurf des Bebauungsplans heißt es auf Seite 8 im Anschluss an das Zitat von soeben:

Der Einschätzung wird nicht gefolgt. Die Pufferwirkung des Mischgebietes ergibt sich aus ihrem Schutzanspruch hinsichtlich der zulässigen Schallpegel.

Die Breite der schrägen westlichen Zufahrt ist hinreichend bemessen. Unter Berücksichtigung des auf dem kurzen Teilstück vermeidbaren Begegnungsverkehrs, steht allen Verkehrsteilnehmern hinreichend Straßenraum zur Verfügung. Im Bereich des Mastenweges kann der Straßenausbau auf voller Breite erfolgen.

Inwiefern die Reduzierung des Mischgebiets an seiner südlichen Grenze um 5 m dem Zweck einer Verkehrsberuhigung dienen soll, bleibt unverständlich

Die Hauptstraßenzüge im Mischgebiet hatten eine Breite von 11,5 m. Diese Breite zeigen auch die entsprechenden Verkehrsflächen nach der Änderung.

Die Aufhebung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Westen ist richtig und sinnvoll, da die betreffende Fläche nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche benötigt wird.

Die Hauptstraßenzüge im Mischgebiet hatten eine Breite von 11,5 m. Diese Breite zeigen auch die entsprechenden Verkehrsflächen nach der Änderung. Hier verkehrt sich nichts ins Gegenteil.

97 Für Feuerwehr, Rettungs- und Servicefahrzeuge ist eine schwerlasttaugliche Schotterterrasse von ca 4 m in Ost West Richtung und von der der südlichen Zufahrt zum nördlichen Gewerbegrundstück geplant. Gepflasterte Fußwege in ca 2 Meter Breite sollen die Hauseingänge untereinander verbinden und werden auch Teilbereiche der Schwerlast-Trasse (Schotterterasse oder ähnliches) mit einer fussgängerfreundlichen Oberfläche versehen. Unklar bleibt zunächst, was es bedeutet, auch Teilbereiche der Schwerlast-Trasse (Schotterterasse oder ähnliches) mit einer fussgängerfreundlichen Oberfläche zu versehen. Ist damit ein Zebrastreifen gemeint, eine Ampelanlage oder nur ein andersfarbiger oder weniger grobkörniger Belag? Hier fehlt die Planungstiefe - und Schärfe. Unklar bleibt zunächst, was es bedeutet, dass auch „Teilbereiche der Schwerlast-Trasse (Schotterterasse oder ähnliches)“ errichtet werden. Wird hier das Planerfordernis „Schotterterrasse“ aufgeweicht. Was heißt Ähnliches? Hier muss der Erhöhter der Privatstrasse wissen, was gemeint ist Hier fehlt die Planungstiefe - und Schärfe Es fehlen Angaben zu Achstonnenlast etc. Eine Gliederung der Straßen nach Fußwegen, Bürgersteigen, Radwegen etc., Schwerlaststrasse etc ist rechtswidrig nicht erkennbar. Das ist wird hier für alle Straßen und Flächen vorgetragen. CERATIZIT hält dies nach Lage der Dinge im Dorf für unvertretbar.	Die Festsetzung der Straßenoberflächen ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung.	
Negativ ist aber, wiederum pars pro toto, schon jetzt deutlich, dass zu Gefahrenabwehr nicht ausreichen wird, schlicht die jeweilige Kreuzung der verschiedene Wege farblich abzusetzen Das wird jedes Verkehrswegegutachten zurückweisen Wenn dies so zu verstehen ist , das normaler Durchgangsverkehr zu Gewerbebetriebe nicht zulässig sein soll, die aber sowohl die Gewerbebetriebe auf der Dorfstraße als auch namentlich das nördliche Gewerbegebet überlebenswichtig brauchen, untergräbt dies die gewerbliche Prägung und den Charakter als Pufferzone. Der Vorwurf der mangelnden Planungstiefe - und schärfe trifft hier jedenfalls den Plangeber, wenn er nur davon spricht, 98 dass die Straße Feuerwehr, Rettungs- und Servicefahrzeuge geöffnet wird. Ob Servicefahrzeuge den ganz normalen Kundenverkehr erfasst, erscheint fraglich, ist aber jedenfalls im Text zu präzisieren .Der Entwurf 2018 untergräbt die gewerbliche Prägung und den Charakter als Pufferzone bei der Gestaltung der „Dorfstraße“. Die „Dorfstraße“	In welcher Form gewerblicher Verkehr zugelassen wird, ist Sache der Grundstückseigentümerin.	

wird plankonform als Strasse für Gewerbe genutzt, wozu auch gehört, dass diese durch LKW benutze und diese sich passieren. Soweit eine schwerlasttaugliche Schotterterrasse von ca 4 m geplant sei soll, ist die Breite unvertretbar schmal. LKW können sich nicht passieren. Es ist weiter rechtwidrig nicht erkennbar, wie die Breite der Westanbindung und die Breite der „Dorfstraße“ korrelieren. Der Vorwurf der mangelnden Planungstiefe - und schärfe trifft hier jedenfalls den Plangeber.

26 Der zentrale Platz

Hinsichtlich des zentralen Platzes ist die Straßenführung und - breite der Dorfstraße, die sich aber jedenfalls Östlich fortsetzt, weder aus dem Text noch aus der Zeichnung zu erkennen. Schon weil aber offensichtlich ein Platz kreiert werden soll, der durch Gemengelage verschiedenster Verkehrsteilnehmer sich auszeichnet, wird der Errichter der Privatstrasse zu Recht auf Planvorgaben bestehen, mit denen er arbeiten kann. Der Vorwurf der mangelnden Planungstiefe - und schärfe trifft hier jedenfalls den Plangeber. Der Entwurf 2018 akzeptiert, dass ein Platz mit dörflich/städtische Anmutung entsteht, nimmt dafür sogar in Kauf, dass die nördlich des zentralen Platzes liegende Bebauung näher an CERATIT herangerückt wird. Das verschärft unnötig und rechtswidrig den Masterplan. Das ist schon mit der aktuellen Planung unvereinbar. Der Entwurf 2018 untergräbt die gewerbliche Prägung und den Charakter als Pufferzone bei der Gestaltung der „Dorfstraße“ Hier wird wieder etwas Eigenes, wieder eine eigene zur Verkehrsberuhigung dienenden und so gemeinte Landschaft kreiert, diesmal gewissermaßen „der Platz eines Dorf im Dorf im Dorf“ geschaffen

Der schräg gestellte Schulweg, der zentrale Platz und dann die kurze Strecke zum nächsten Platz, der hier Dorfplatz“ genannt wird, von den dann die Verbindungen zum nördlichen Gewerbegebiet, aber auch nach Süden abgehen, kreieren ein Stopp & Go. Der

99

für die Zwecke der gewerblichen Prägung wesentliche Charakter der „Dorfstraße“ als Durchgangsstraße ist nicht gewährleistet. Der Entwurf 2018 untergräbt so die gewerbliche Prägung und den Charakter als Pufferzone bei der Gestaltung der „Dorfstraße“.

27 Die Abzweigung nach Süden vom zentralen Platz

Soweit planerisch die Verbindung im Südhang mit einer anderen Strasse hergestellt werden soll, ist dies nicht mit dem sackgassenbasierten Konzept des Bebauungsplans 1999 insoweit vereinbar.

Hier wird eine Abhängigkeit von der Entwicklung des Südhanges geschaffen. Dies lehnt CERATIZIT als rechtswidrig ab. Die Verwaltung musste erkennen, dass es keine

Die nördliche Grenze der Verkehrsfläche verläuft in gerader Linie in ost-westlicher Richtung. Nach Süden ist eine Aufweitung des Straßenraumes zu erkennen, in der eine beruhigte Zone mit entsprechender Bepflanzung und sonstiger Möblierung möglich ist. Ein Platzraum auf der Hälfte des langen Straßenraumes führt zu dessen Gliederung.

Die nördliche Baugrenze des Mischgebietes bleibt auf ganzer Breite des Grundstücks von CERATIZIT unverändert. Hier kann keine Bebauung näher an das Betriebsgrundstück heranrücken, als es im Ursprungsplan zulässig war.

Sollte es zu keiner genossenschaftlichen Besiedlung der südlichen Wohnbauflächen kommen, ist diese Verkehrsfläche unschädlich. Sie wäre nur eine nicht bebaubare Fläche.

Besiedlung des Südhanges durch die Genossenschaft geben wird (siehe oben). Das verschärft unnötig und rechtswidrig den Masterplan. Das ist schon mit der aktuellen Planung unvereinbar. Der Entwurf 2018 untergräbt so die gewerbliche Prägung und den Charakter als Pufferzone bei der Gestaltung der „Dorfstraße An diese wird pars pro toto angemerkt, dass die neue Straße die Parzellierung des Mischgebietes fördert, es war 3, nun sind es 5 Parzellen. Auch dies stärkt nicht das gewerbliche Gepräge, sondern schwächt es, weil komparativ jetzt nur noch kleinere Läden etc. dort planerisch einziehen können.	Die Teilflächen des Mischgebietes sind immer noch groß genug, um die im Mischgebiet zulässigen Nutzungen zu ermöglichen.
28 Die Abzweigung nach Norden vom zentralen Platz Die Abzweigung nach Norden (nachfolgende die „Abzweigung“) verschärft erheblich unnötig und rechtswidrig den Masterplan. Das ist schon mit der aktuellen Planung unvereinbar. Der Entwurf 2018 untergräbt so die gewerbliche Prägung und den Charakter als Pufferzone bei der Gestaltung der „Dorfstrasse 100 Es ist weiter rechtwidrig nicht erkennbar, wie die Breite der Abzweigung und die Breite der„Dorfstraße“ korrelieren, namentlich ob hier auch Fahrzeuge in die Abzweigung einfahren dürfen und wie sie hier drehen können sollen bei einer Breite von 4 m. Anlass zur Fragen nach der Planungstiefe - und schärfe gibt der folgende Passus Für Feuerwehr, Rettungs- und Servicefahrzeuge ist eine schwerlasttaugliche Schotterterrasse von ca. 4 m in Ost West Richtung und von der der südlichen Zufahrt zum nördlichen Gewerbegrundstück geplant. Die Abzweigung fällt nicht unter die genannten Kriterien. Demnach sagt der Entwurf 2018 über die Breite und die Straßen-Qualität rechtswidrig nichts. Die Feuerwehr wird auf Zugang bestehen, auch mit Leiterwagen ja sogar auf Freihaltung der Grundstücksgrenzen, um im Brandfall besser an die Rückseite von CERATIZIT heranzukommen. Das wurde rechtswidrig übersehen. Dieser Komplex erscheint sehr kritisch. CERATIZIT kann nicht erkennen, wie ein Platz mit dörflicher städtischer Anmutung geschaffen werden kann, der durch die Abzweigung eine Sichtachse auf CERATIZIT schafft, also einen Gewerbebetrieb.	Wodurch die Festsetzung der nach Norden gerichteten Verkehrsfläche die gewerbliche Prägung und den Charakter als Pufferzone untergräbt ist nicht verständlich. Hinsichtlich der Brandbekämpfung kommt diese Abzweigung CERATIZIT entgegen
CERATIZIT hält für rechtswidrig, dass dadurch eine Lärmachse geschaffen wird. Es steht zu besorgen, dass es hier zu Schalleffekten kommt, die erst zu untersuchen sind, wenn der Schall zwischen den Häusern in Richtung zentraler Platz geleitet wird, die aber die Lärmdebatte zwischen der Genossenschaft und CERATIZIT nachteilig beeinflussen können.	Zu einer "Lärmachse" wird es vermutlich nicht kommen, da der zulässige Schallpegel an der Nordseite der nördlichen Gebäude einzuhalten ist.
CERATIZIT kann nicht verstehen wie hier die Oberflächenwasserentsorgung erfolgen	

soll
Die Abzweigung liegt im rechten Winkel zur Dorfstraße. Die Abzweigung muss erheblich Wasser vom Wall aufnehmen. Es droht Flutung des zentralen Platzes.
Die Gestaltung zwischen der Abzweigung und dem Wall wird abgelehnt.

Ein Wall kann bei Bedarf errichtet werden. In diesem Fall ist auch die Führung des Oberflächenwassers zu berücksichtigen. Die Lage und Ausformung von Anlagen zur Ableitung oder Versickerung von Oberflächenwasser ist im Bereich der privaten Flächen nicht Inhalt der 2. Änderung des B-Plans.

101
29. Die „Dorfstraße“ östlich des zentralen Platzes und der Dorfplatz.
Hinsichtlich des Dorfplatzes ist die Straßenführung und - breite der Dorfstraße, die sich aber jedenfalls nördlich und südlich vielleicht auch östlich fortsetzt, weder aus dem Text noch aus der Zeichnung zu erkennen. Schon weil aber offensichtlich ein Platz kreiert werden soll, der durch Gemengelage verschiedenster Verkehrsteilnehmer sich auszeichnet, wird der Errichter der Privatstrasse zu Recht auf Planvorgaben bestehen, mit denen er arbeiten kann. Der Vorwurf der mangelnden Planungstiefe - und scharfe trifft hier jedenfalls den Plangeber.
Der Kreuzungsbereich zur Dorfstraße ist so scharkantig, das es schwer vorstellbar ist, wies dies von LKW und Schwerlasttransporten bewältigt werden soll, oder auch Leiterwagen der Feuerwehr.

Bei einer Breite der Verkehrsfläche von 11,5 m ist eine Fahrgasse von 4m - 6m den erforderlichen Kurvenradien leicht anzupassen.

30. Die Zufahrt aus der Zufahrt zum Dorfplatz zum Südhang
Es ist unklar, warum diese Zufahrt nach Osten verlegt wurde. Das Rondell, das die aktuelle Bauplanung zeigt, wird gerade nicht nur aus der Symmetrie gebracht sondern obsolet.
Hier wird eine Abhängigkeit von der Entwicklung des Südhanges geschaffen. Dies lehnt CERATIZIT als rechtswidrig ab. Die Verwaltung müsste erkennen, dass es keine Besiedlung des Südhanges durch die Genossenschaft geben wird (siehe oben).

Das Verkehrskonzept des Ursprungsplans ist unverändert. Das Mischgebiet hatte und hat weiterhin eine Hauptzufahrt vom Sarensecker Weg.

31. Keine Zufahrt vom Dorfplatz zum Sarensecker Weg
Das divergiert vom Masterplan und den Bauanträgen auch noch aus Mai 2018. Dieser Widerspruch ist aufzuklaren.

Die Zufahrt vom Sarensecker Weg in das Mischgebiet ist das Konzept des Ursprungsplans und bleibt erhalten.

32 Zufahrt vom Gewerbegebiet.
Der Dorfplatz kreiert direkt vor den Toren des Gewerbegebiets eine Gemengelage. Die Regenrückhaltung halbiert dessen Zufahrt. Bei Regenrückhaltezone ist es auch üblich, das diese tiefer gelegt werden.

Der aufgeweitete Straßenraum im Osten kann bei entsprechendem Ausbau z.B. Wendemöglichkeit für Lkw bieten. Die in die Zufahrt reichende Grünzone dient der festgesetzten Anpflanzung im Bereich der Regenrückhaltefläche.

102
Man braucht nicht einmal zu wissen, dass die Genossenschaft eh nur „lautere“ im Gegensatz zu lauten Handwerkern sucht (siehe oben), um zu erkennen, dass es Gewerbebetriebe dort schwer haben werden.
Das ist schon mit der aktuellen Planung unvereinbar. Der Entwurf 2018 untergräbt so

auch die gewerbliche Prägung und den Charakter als Pufferzone bei der Gestaltung der „Dorfstraße

33 Stellplatze

Im Entwurf des Bebauungsplans heißt es auf Seite 8:

„Der Änderungsbereich wird im Innern nur durch private Straßenverkehrsflächen erschlossen. Die Genossenschaft plant eine autofreie Siedlung mit Gemeinschaftsplätzen im Nahbereich der Zufahrten von Osten und Westen“.

Der Verfasser des Entwurfes hat hier übersehen, dass auf der Grundlage eines eigenen Entwurfes (der allerdings bewusst unvollständig ist, siehe oben) es keine Zufahrt von Osten zum Mischgebiet gibt.

Die Zufahrt von Osten ist im Ursprungsplan festgesetzt und auch im Entwurf der 2. Änderung vorgesehen.

CERATIZIT kennt die Bauanträge zu Haus 4 und 5 sowie zu Haus 6,10 und 12 aus ge ai. Dort heißt es:

„Die Stellplatze werden vor dem Haus hergestellt“.

Aus dem Masterplan sind die Stellplatze erkennbar. Dort gibt es keine Stellplatze im Westen. Es gibt im Wesentlichen Stellplatze im Südhang. Es gibt einige wenige Stellplatze entlang der Zuwegung aus dem Sarensecker Weg, die Entwurf 2018 gerade nicht vorsieht.

Der "Masterplan" ist nicht Bestandteil der 2. Änderung.

Es ist nicht erkennbar, wo die Stellplatze untergebracht sollen und in welcher Anzahl. Wenn es mindestens 35 Wohnungen geben soll, was nach Obigen nachzuprüfen ist, ist es in diesem Fall richtig, nicht nur mindestens 35 Stellplatze zu haben, sondern mindestens 52. Es liegt eine Reduzierung des Ermessens auf Null vor, hier pro Wohnung 1,5 Stellplatze zu verlangen. Dies entspricht dem Schutz der Behinderten, der schlechten

Die Anordnung von Stellplätzen auf privatem Grund ist der Eigentümerin überlassen. Die nachzuweisende Anzahl obliegt der Bauordnungsbehörde.

103

Verkehrsanbindung und der Notwendigkeit, zum Einkaufen mindestens rund 1 km zu fahren. Das ist durch Gutachten zu belegen.

Richtig ist: Der Vorwurf der mangelnden Planungstiefe - und schärfe trifft hier den Plangeber.„Nahbereich ist nicht bestimmt genug. Anderes mag gelten, wenn sich aus dem fixen Plan der Standort ableiten lasst. Dann ist aber zu fragen, ob die Planung rechtswidrig ist.

34 Was heißt autofrei ?

Die Stellungnahme „Fragen und Antworten" vom 4.4.2018 führt aus.

Was heißt autofrei?

Frei von Abgasen und Ölflecken auf der Erde. Neue Aspekte von Freiheit entdecken, z.B. Spielplätze. Öffentliche Verkehrsmittel benutzen. Den

Nachbarn zu fragen/bitten/einzuladen. Weniger Öl, Lack, Gummi, Plaste, Metall. Umverteilung von Arbeit. Gemeinsam über Mobilität nachdenken. Mehr gewandeltes Klima. Das Dorf soll autofrei sein, die Menschen dort eher nicht, deshalb: es wird an verschiedenen Stellen am Rande von Hitzacker/Dorf Parkplätze geben, auf denen die Autos geparkt werden können. Wir streben an, dass nicht jeder Haushalt sein eigenes Auto besitzt, sondern es zu Autoleihgemeinschaften kommt oder wir ein ganzes Carsharing-Projekt auf die Beine stellen. Die Erörterung des Entwurfs 2018 wird insbesondere wegen dieses Punktes verfolgt; es soll ermittelt werden, was „autofrei“ konkret heißt. Es wird, das macht schon der Entwurf deutlich, keine 100 % Autofreiheit im Mischgebiet geben. Personen werden Anspruch haben, bis zum Haus vorzufahren, Rollstuhlfahrer, die es auch unter den Genossen gibt, Ärzte. 104 Die Senioren sind meist 55 Jahre und älter. Sie werden auf die Dauer und im Winter ihre Einkäufe nicht 100 weit nach Hause tragen wollen. Es erscheint schon jetzt gerade für Behinderte Senioren und sonst in der Mobilität beschrankte unzumutbar, erst lange zu ihrem Auto laufen zu müssen. A la longue wird dies die Genossen überfordern. Der Gruppe der Siedler ist zu klein. Folgt man dem, dann muss die Genossenschaft von sich aus autokonfrom zu planen. Das fuhrt zu einer Kostenexplosion im mindestens sechsstelligen Bereich. Das ist durch Gutachten zu belegen Die Finanzplanung der Genossenschaft wäre kritisch angesprochen. Das ist ein weiteres Zeichen dafür, wie sehr sich das Risiko in der Genossenschaft erhöht hat. Der jetzige Entwurf ist obsolet. Es stellt einen Abwägungsmangel dar, eine autofreie Zone zu planen, wenn dies unrealistisch ist. Das macht CERATIZIT hier geltend. Wenn auf dem Bau bestanden wird, stellt sich die Frage der Sicherheiten für Rückbau.	Durch die 2. Änderung wird keine autofreie Zone geplant. Die Regelung der Art und Intensität des Verkehrs auf den privaten Verkehrsflächen bleibt der Eigentümerin überlassen.	
F. Das Profil der bisherigen Bauplanung **35. Pufferzone** Auf obigen Vortag und den vor dem Landkreis wird verwiesen CERATIZIT hat zum Charakter als Pufferzone des Gebiets unterhalb des Gewerbegebiets Räsenberg verkannt umfassend vorgetragen. Sie alle bilden eine Schicksalsgemeinschaft Unter 3.2. S. 7 des Entwurfes 2018 wurde dieser Charakter als Pufferzone des Gebiets unterhalb des Gewerbegebiets verkannt. Es genügt nicht, sich damit zufrieden zu geben,	Die Entfernung zwischen der nördlichen Baugrenze des Mischgebietes bis zur nördlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebiets beträgt vor der Änderung ca. 73 m. Die Verringerung des Abstands um 5 m auf ca. 68m spielt hinsichtlich der Lärmbelastung des Wohngebietes keine wesentliche Rolle, da die Lärmwerte (tags 55 dBA, nachts 40 dBA) weiterhin eingehalten werden. (Eine Berechnungsformel lautet: Die entfernungsbedingte Schallpegelabnahme beträgt ca. 5 dBA bei Entfernungsverdoppelung, d.h. ein Schallpegel von 60 dBA in 24m Entfernung entspricht ei-	

dass etwas als Begründung scheine. Es genügt nicht, dann diese Begründung zu referieren um dann entgegengesetzt zu entscheiden, ohne dies mit auch nur einem Satz begründen. Eine Verschlankung der Pufferzone kommt nicht in Frage 105	nem Schallpegel von 50,2 dBA in 68m Entfernung und von 49,9 dBA in 73m Entfernung) Auch das Gewerbegebiet hat keinen Nachteil, da dessen zulässige Lärmwerte an der nördlichen Baugrenze des Mischgebietes bzw. der nördlichen Fassade eines bestehenden Gebäudes eingehalten werden müssen.
36. Grünflächengestaltung Unter dem Bebauungsplan 1999 wurden Grünflachen als Abstandshalter mobilisiert. Sie verhindert Verdichtung. Sie schaffen Abstand zu CERATIZIT. Dies verkennt der Entwurf, wenn er die Grünflachen auf der Nordseite verschlankt und meint, dies könne durch höherwertige Bäume ausgeglichen werden	Eine Verschlankung von Grünflächen im Norden wurde nicht vorgenommen
37. Entwurf 2018 lehnt sich gegen den Bebauungsplan 1999 auf Der Entwurf 2018 pervertiert den Bebauungsplan 199. Es ist ein Etikettenschwindel, so zu tun, als hatten die beiden irgendetwas miteinander gemein. Daraus mag man die Konsequenzen ziehen.	
E. Das Profil des Bodens. Oben A ist im Zusammenhang zum Umweitrecht vorgetragen worden. CERATIZIT ergänzt:	
38. Wasserrechtliches Gutachten Aus Sicht der CERATTIZIT hat der Entwurf einerseits Probleme beim Management des Oberflächenwassers nicht ausreichend erfasst, namentlich bei der Abzweigung. Aus Sicht der CERATTIZIT hat der Entwurf anderer die Probleme beim Management des Oberflachenwassers von der Dorfstraße prinzipiell erkannt Es ist indes zu prüfen, ob die Gefahr, sobald die Privatstrasse asphaltiert ist, von Sturzbächen auf dieser besteht und welche, auch baulichen Maßnahmen für Behinderte, auch für Rollstuhlfahrer zur 106 Gefahrenabwehr zu treffen sind. Es ist der Entwurf 2018 zum Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Teil des Mischgebiets zu prüfen. Man könnte die Planung so verstehen, als solle das Wasser, aus der „Dorfstraße" kommend, einen Zickzackkurs zu dem Becken nehmen. Das erscheint bedenklich. Hier muss den Entwurf selbst alles wesentliche regeln und darf nicht, wie hier versucht, alles wegdelegieren.	Die Eigentümerin hat das Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück zu bewirtschaften. Art und Ausformung der Ableitung und der Versickerung ist nicht Inhalt der 2. Änderung. Die Festsetzung der Regenrückhaltefläche ist eine vorsorgliche Maßnahme des Ursprungsplans.
39. Bodengutachten zur Standfestigkeit des Bodens	

Durch Bodengutachten ist zu klären, ob das Gelände im betroffenen Gebiet ausreichend standfest ist. Es ist festzustellen, wie ob und wie sich spontan Oberflachenwasser bildet. Es scheint so, als neige der Boden nach seiner Beschaffenheit dazu. Dies beeinflusst die Standfestigkeit von Bauten negativ. Das betroffene Gebiet ist dabei das Mischgebiet in den Grenzen des Bebauungsplans von 1999. In Ausführung des Entwurfs 2018 ist auf allen Grundstücken mit Bauten und neuen Straßen zu rechnen.	Die Anfertigung eines Bodengutachtens steht der Grundstückseigentümerin frei.
40 Bodengutachten wegen Hindernis der Bebauung infolge Kontaminierung Ein Gutachter ist nach Lage der Dinge geboten.	Dem Vernehmen nach hat die Grundstückseigentümerin Bodenproben prüfen lassen, die jedoch keine Grenzwertüberschreitungen zeigten.
41. Denkmalschutzrechtliches Gutachten Durch Gutachten ist zu klaren, ob die Bedeutung der Funde auf dem betroffenen Gebiete so gewichtig ist, dass die private Bebauung dauerhaft zu unterbleiben hat, hilfsweise wie die Funde zu sichern sind. Das betroffene Gebiet ist dabei das Mischgebiet in den Grenzen des Bebauungsplans von 1999. Es ist auch das Gelände zu untersuchen, das außerhalb der grundbuchrechtlichen Liegenschaft 29/4 liegt. Das ist zum einen das Gelände westlich davon bis teilweise zum Mastenweg. Das ist wohl im Wesentlichen in öffentlicher Hand. Das ist zum anderen das Gelände südlich der Liegenschaft 29/4. Das ist privat und ist Teil des so genannten Südhanges. Das ist auch zu untersuchen. Denn überall sind Funde zu vermuten.	Ein Denkmalschutzrechtliches Gutachten ist im Rahmen der 2. Änderung nicht erforderlich. Den Hinweis, dass mit entsprechenden Funden zu rechnen ist, enthält der Ursprungsplan und auch die 2. Änderung.
107 Der Gutachter soll sich auch zu verhalten, ob es bereits zu aus denkmalschutztechnischer Sicht zu Verstößen hinsichtlich der Funde auf der Liegenschaft 29/ 4 und ihrer Meldung gekommen ist Die Unterlagen des Denkmalschutzamtes Lüchow Dannenberg sind beizuziehen. Die Unterlagen der Genossenschaft und ihrer archäologischen Erfüllungsgehilfen sind auszuwerten. Herr [redacted], der Bezirksarchäologe und Herr [redacted] sind zu hören. Fotos von der Fundstätte vor, unmittelbar nach und nochmals später finden sich in den Räumen der Elbe Jeetzel Zeitung. Dies mag zur Rekonstruktion der Auffindungsgeschichte dienlich sein. Aus Sicht von CERATIZIT ist jedes Unterlaufen des Denkmalschutzes unökologisch und nicht mit der Satzung der Genossenschaft vereinbar. Namentlich Herr [redacted] ist dem Denkmalschutz verpflichtet. Als deren Vorstand hat er dieses satzungsmäßige Ziel des Kuba eV zu leben. Soweit Herr [redacted] einräumt, die Genossenschaft habe etwas „vergessen“ ist, ist wie folgt zu erinnern: **Veranstaltungsreihe in Hitzacker / Elbe mit Exkursion: Lehm-Bau im Wendland** **Am 5. und 6. Juni 2015 führte das NetzwerkLehm e.V. seine Veranstaltungs- und Informationsreihe fort. Unter dem Motto "Lehm-Bau im Wendland" wurden einige Projekte in**	

Hitzacker / Eibe besucht, wie: der Kulturbahnhof Hitzacker und das Archäologische Zentrum. Der Freitag-Abend bot bei herrlichem Sommerwetter im 'Lehm restaurierten* Gästehaus 'Lawendla' genügend Freiraum fur Erfahrungen und Erfahrungsaustausch mit dem LEHM-BAU im Wendland und darüber hinaus.

KuBa Hitzacker

Die Exkursionen am Samstag führten zuerst zu dem Kulturbahnhof Hitzacker - KUBA - ein denkmalgeschützter Bahnhof. Der Bahnhof wurde von 140 Jahren an der Bahnstrecke Wittenberg-Dömitz-Hitzacker von der Berlin-Hamburger Eisenbahn-Gesellschaft gebaut. Der Backsteinbau im Stil der „Hannoverschen Schule" in Ziegelrohbauweise hat schon viele Nutzungen erlebt (Flüchtlinge beherbergt, Ausgangsort für eine Landpartie, etc.). Vor ein paar Jahren hat die Bahn den Betrieb des Bahnhofgebäudes eingestellt. Der Bahnhof wurde mit Spendengeldern gekauft und wird nach der Fertigstellung als Kulturbahnhof (KuBa) genutzt. Zur Zeit werden in behutsamer Sanierung die Gebäude-Hüllentemperierung im Lehmbett vorgenommen.

Archäologisches Zentrum

108

Das Archäologische *Zentrum* versprach eine bronzezeitliche Anlage mit 3 Lehm-Langhäusern. Im Jahre 1969 wurde bei Erdarbeiten erste Zeugnisse menschlicher Besiedlung in der Region gefunden. Bei den ersten archäologischen Ausgrabungen wurde ein Hausgrundriss entdeckt. Er war für Norddeutschland seinerzeit ein Aufsehen erregender Fund. Erst 1987 wurde ein 16 ha großes Areal südlich der Stadt Hitzacker (Elbe) unter Grabungsschutz gestellt.

Langhaus

Mehrere große Hausgrundrisse und zahlreiche archäologische Funde konnten geborgen werden. Im Jahre 1990 wurde das Archäologische Zentrum Hitzacker und Deutschlands erstes Freilichtmuseum der Bronzezeit gegründet. Die rekonstruierten, bronzezeitlichen Langhäuser (Bild) bieten dem Besucher einen beeindruckenden Anblick. Sie sind zugänglich und vermitteln einen Eindruck damaliger Bautechnik und handwerklicher Fähigkeiten. Der Wieder-Aufbau stützte sich auf die Ergebnisse der archäologischen Ausgrabungen. Es fanden unterschiedliche Materialien Anwendung, um experimentell bronzezeitliche Techniken zu entwickeln und zu erfahren.

asanto Lehmbaustoffe

Außerdem zeigte das NetzwerkLehm-Mitglied Herr [redacted] uns sein Unternehmen asanto Lehmbaustoffe. U.a. stellt asanto eigene Lehmputze her. Es entstehen schluffige, feinsandige Unter- und Oberputze mit berückend sanfter Haptik.

G. Weitere Informationen aber das Projekt Dorf Hitzacker.

42. Forum gemeinschaftliches Wohnen eV

Im Internet findet sich folgende Darstellung des Forum gemeinschaftliches Wohnen eV (im (Forum eV") des Dorfes Hitzacker unter dem Titel Niedersachsenburo eV neues Wohnen im Alter. Der Verein ist bei der Diskussion der Blaupause des Projektes Dorf Hitzacker, dem Hamburger Heim Veringeck, bereits begegnet, insbesondere dessen Vorsitzender

Dr. [redacted]

Jahrgang [redacted], lebt in der Nahe von [redacted]

[redacted]

Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.

[redacted]109

Veröffentlichungen zu Themen Neues Wohnen (im Alter) in verschiedenen Fachzeitschriften und Fachbuchern.

Es handelt sich um also einen wichtigen alten Kontakt des Herrn [redacted] aus seiner Tätigkeit im Veringeck. Die nachfolgenden Fotos sind jedenfalls nicht vor Frühsommer 2018 entstanden, was zeigt, dass der Kontakt gut sein muss. Das spricht auch dafür, dass die nachfolgend integral zitierten Informationen durch die Genossenschaft gegeben und damit durch diese validiert sind. Umso dringlicher ist der Aufklärungsbedarf.

110

Hitzacker Dorf
Hitzacker Dorf ist ein genossenschaftlich organisiertes Vorhaben. Mit ungefähr 100 Mietwohnungen und 20 Gewerbeeinheiten unterschiedlicher Größe, wird der Grundstein für regionale Wertschöpfung im Sinne der Transition Town Bewegung und verbindliche Nachbarschaften gelegt. Ziel ist es, das Leben auf dem Land wieder interessant auch fur jungere Menschen zu machen. Insbesondere laden wir Menschen mit Fluchtgeschichte ein, mit uns gemeinsam eine lebenswerte Zukunft zu entwickeln und mit zu gestalten. Wir forschen über C02 neutrale Mobilität, größtmögliche Selbstversorgung bei Essen und Energie, klare, holokratische Selbstverwaltung. Die Baukultur ist baubiologisch und bezahlbar. 5,5 Hektar warten auf ca. 300 Menschen. Baubeginn April 2018. Hitzacker liegt im nördlichen Niedersachsen im Biosphärenreservat Elbtalaue. Eine Bahnanbindung nach Lüneburg und Hamburg ist da.
Standort: 29456 Hitzacker
Allgemeine Projektinformationen
Anzahl der Bewohner/innen: ca. 300
Altersspanne von: 1 Tag
Altersspanne bis: 100
Eigentümer/in; Projektträger/in, Vermieter/in: Hitzacker/Dorf eG
Projektlage: Kleinstadt
Rechtsform des Projekts/Organisationsstruktur: Neu gegründete Genossenschaft; wohnungsbezogene Pflichtanteile
Rechtsform: Die Genossenschaft ist holokratisch organisiert
Gebäudeart und -nutzung

111

Gebäude: Neubau
Bauliche Umsetzung der Gemeinschaft: Siedlungs-/Nachbarschaftsverbund (benachbarte Hauser/ Wohnungen nicht in einem Haus)
Anzahl Wohneinheiten gesamt: 132
Größe der Wohneinheiten in qm: 30

bis qm: 199
Anzahl unter 50 qm: 47
Anzahl 50 bis 80 qm: 59
Anzahl über 80 qm: 26
davon rollstuhlgerecht nach DIN 18040-2 R: 3
davon barrierefrei nach DIN 18040-2:18
zusätzliche Gewerbeeinheiten: ja
Vorhandene Gemeinschaftseinrichtungen
Gemeinschaftsraum: ja
Gästewohnung/-zimmer: ja
Weitere Gemeinschaftseinrichtungen: FoodCoop, Gemeinschafts- und Gesundheitshaus, Mensa, Wasch- und Baderaume, Werkstatt fur Inneneinrichtung, Raum der Stille, essbare Landschaften, Autofrei, Mobilitätskonzept, Hobbywerkstatten, Gewerbe, ambulant betreute Pflege WG, Spielplatze, Badehaus
In Anspruch genommene Forderungen
- Nds. Forderprogramm Wohnen und Pflege im Alter: ja
- Bundesforderung: ja
Forderung: KfW
Projekt-Schwerpunkte
- (Auch) für Menschen mit geringem Einkommen: ja
Finanzierung: Über Einlagen wird der Eigenanteil an den Mietwohnungen als Kreditsicherheit eingeworben. Der Kredit refinanziert sich durch die Mieten. Für Menschen, die sich keine Einlage leisten können, wirbt die Genossenschaft Solidaranteife ein. Ein Teil der Kosten wird über Eigenleistungen erbracht.
- Anderer Schwerpunkt: ja
Schwerpunkt: Interkulturell
Umsetzung des Schwerpunkts/der Schwerpunkte: Hitzacker Dorf ist ein genossenschaftlich organisiertes Vorhaben. Es versteht sich als Labor und Testfeld zur Entwicklung zukunftsfähiger, ländlicher Lebensraume. Mit ungefähr 100 Mietwohnungen und 20 Gewerbeeinheiten unterschiedlicher Größe, wird der Grundstein für regionale Wertschöpfung im Sinne der Transition Town Bewegung und verbindliche Nachbarschaften gelegt. Insbesondere laden wir Menschen mit Fluchtgeschichte ein, mit uns gemeinsam eine lebenswerte Zukunft zu entwickeln und mit zu gestalten. Wir forschen über C02 neutrale Mobilität, gemeinschaftliche Wege bei der Energieversorgung und gartenbaulichen Aktivitäten, klare, holokratische Selbstverwaltung. Die Baukultur stellt sich erfolgreich der Herausforderung, baubiologisch und bezahlbar zu bauen. Mehrgenerationen-Wohnen: Der Fokus auf 55+ erscheint uns nicht zielführend. Eine gut durchmischte Altersstruktur ist unabdingbar für ein gelingendes Gemeinwesen. Der demografische
112
Wandel ist differenziert zu betrachten. Ein 60 Jähriger unterscheidet sich wesentlich von einem 85 Jährigen.

43. Anzahl der Wohnungen/ Hauser allgemein

Das ist CERATIZIT neu, dass 132 Wohnungen insgesamt hergestellt werden sollen. Das ist elementar. Wenn doch 132 Wohnungen insgesamt hergestellt werden sollen, ist unklar, warum es dann eingangs heißt, dass das Projekt der Genossenschaft etwa nur 100 Wohnungen umfasst. Die Zahl der Hauser und Wohnungen und ihr Standort ist zu fixie-

Die Anzahl von Wohnungen und Häusern ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

ren. Das fehlt bislang. Es ist aufzuklären, auf welchen Informationen sich das Forum beruft. **Ohne intime Kenntnis diese Vorgange, namentlich der genauen Anzahl der Hauser und Wohnungen, die errichtet werden, und deren Standort ist eine Bewertung der Genossenschaft und ihrer Plane, auch hinsichtlich der Bebauung, auch hinsichtlich des Entwurfes des Bebauungsplans nicht möglich. Diese Unterlagen liegen nicht vor, sind aber vorzulegen. CERATIZIT behalt sich alle Recht vor namentlich auch, einen Abwagungsmangel geltend zu machen.**		
44. Anzahl der behindertengerechten Wohnungen - Behindertenschutz allgemein CERATIZIT nimmt die Darstellung des Forum eV auf, tragt aber in der Folge zum Behindertenschutz im Zusammenhang vor, den nach Auffassung der CERATIZIT der Plangeber des Entwurfes 2018 selbst regeln muss. Vor dem Hintergrund des Nachfolgenden wird bereits hier beantragt, eine Vereinigung zum Schutz von Behinderten zu kontaktieren und deren Stellungnahme einzuholen. 113 Aus Sicht von CERATIZIT ist die Heimaufsicht, das Gesundheitsamt sowie der Sozialversicherungsträger zu kontaktieren. Aus Sicht der CERATIZIT ist durch Gutachten festzulegen, was hier für die Behinderten zu tun ist. Nach der Feststellung, dass die Genossenschaft 132 Wohnungen baut, heißt es beim Forum weiter lapidar: davon rollstuhlgerecht nach DIN 18040-2 R: 3 davon barrierefrei nach DIN 18040-2:18 Der Fokus auf 55+ erscheint uns nicht zielführend. Eine gut durchmischte Altersstruktur ist unabdingbar für ein gelingendes Gemeinwesen. Der demografische Wandel ist differenziert zu betrachten. Ein 60 Jähriger unterscheidet sich wesentlich von einem 85 Jährigen. CERATIZIT hatte bereits früher darauf hingewiesen, das nach Ansicht der CERATIZIT die Genossenschaft von Rechts wegen nicht genug rollstuhlgerechte und auch barrierefreie Wohnungen ausweist. CERATIZIT hat vorgetragen, dass es sich um bei der Genossenschaft um ein Heim handelt. Heimrechtlich ist der Behindertenschutz auch baurechtlich wesentlich weiter ausgebaut, das ist hier anzuwenden. Selbst wenn man rechtsirrig der Meinung ist, es läge kein Heim und kein satzungsrechtlicher Zwang vor, gilt: niemand hindert die Genossenschaft, die Regelungen im Interesse ihrer behinderten Genossen gleichwohl zu anzuwenden. Die Verwaltung, also Samtgemeinde und Landkreis zusammen oder je für sich, sind	Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung	

berechtigt, im Interesse der Behinderten auf die Genossenschaft einzuwirken. Das betrifft den Fall der zu schmalen Außentreppen und Laufgänge, die nach Ansicht von CERATIZIT für den genannten Personenkreis noch immer unzumutbar sind. Dazu ist vor dem Landkreis vorgetragen worden.			
114 Das betrifft die Ausstattung der Bäder in den Häusern. Hier wird noch nicht einmal das Wenige gemacht, was die Heimbaumindestverordnung für Behinderte vorschreibt. Dort wird den Genossen wirklich nur eine elementare Basisausstattung geboten. Das ist nicht genug. Hier muss es ein Gutachten geben Das dies eigentlich zu wenig ist, war ursprünglich allen bewusst. Ursprünglich hat man noch versucht, die Genossen damit zu trösten, dass sie ja ein Badehaus bekommen. Das ist lang vergessen. Dazu ist vor dem Landkreis vorgetragen worden.			
Das betrifft den Brandschutz. CERATIZIT hat dargestellt, dass es in keiner Weise den Brandschutz für Behinderte, Senioren oder sonst in der Mobilität beschränkte Personen durch die Genossenschaft für gewährleistet halt. Es sei noch nicht einmal deutlich, wo die Feuerwehr, das Löschwasser überhaupt herkommen soll, wenn es einmal brennt. Hier klärt jetzt der Entwurf 2018, dass dafür der Bauherr zuständig sein soll. Die ist rechtswidrig. Hier muss es durch den Plangeber ein Konzept geben, wie es bei einem 300-Betten-Krankenhaus notwendig ist, wo es auch viele bewegliche, aber eben auch viele immobile Patienten gibt, die im Brandfall alle gerettet werden müssen. Ein solches Konzept verhält sich regelmäßig auch zur Frage, wie verhindert wird, dass ein solches Großfeuer auf benachbarte Gewerbebetriebe übergreift, hier zum Beispiel CERATIZIT, das keine 60 Meter entfernt liegt. Ohne zutreffende Bewertung der Brandrisiken ist eine Bewertung der Genossenschaft und ihrer Pläne, auch hinsichtlich der Bebauung, auch hinsichtlich des Entwurfes des Bebauungsplans nicht möglich. Hier muss es ein Gutachten geben. Diese Unterlagen liegen nicht vor, sind aber vorzulegen. Die Planung dazu muss auch schon der Plangeber des Entwurfes 2018 leisten. CERATIZIT behält sich alle Recht vor namentlich auch, einen Abwägungsmangel geltend zu machen.		Die Löschwassergrundversorgung muss von der Gemeinde sichergestellt werden. Sollte aufgrund der Art der baulichen Anlage ein erhöhter Löschwasserbedarf bestehen, ist die vom Vorhabenträger zu gewährleisten und in der BG nachzuweisen.Der Grundschutz wurde im Ursprungsbebauungsplan berücksichtigt.	
CERATIZIT vermisst bislang auch jede planerische Reaktion auf die Topographie des Geländes. Das Gelände fällt im Bereich des Mischgebietes von West nach Ost ab, um dann am Südhang Richtung Süden anzusteigen. Es ist bislang nach dem Entwurf 2018		In der 2. Änderung - wird wie im Ursprungsplan - die maximale Gebäudeoberkante festgesetzt.	

nicht klar, dass alle Wege plan nivelliert werden. Aus dem Entwurf 2018 ist indirekt zu 115 schließen, dass dies wohl nicht geplant ist. Dann aber ist deren Benutzung für Behinderte, Senioren oder sonst in der Mobilität beschränkte Personen schwierig. Das ist aufzuklären und nach Auffassung von CERATIZIT auch ein planerischer Belang. Dieses Problem hatte übrigens der Architekt [redacted] bezogen auf Rollstuhlfahrer für die Gestaltung der „Dorfstraße“ klar benannt. Das kann einen Beitrag des NDR Kulturjournal aus 2016 (dort bei 2min50) entnommen werden. Dort führt er aus, dass die Steigung der Dorfstraße nach Westen auf 2,5 % (sic!), oder, wie er einschränkt, nachdem sein Zuhörer entsetzt protestiert, „sogar weniger*. Denn ansonsten riskiere man, so deutet er lautmalerisch an, dass Rollstuhlfahrer, nachdem sie sich mühsam zum Wendehammer hochgekämpft hätten, sodann wegen Erschöpfung und wegen des hohen Gefälles unkontrolliert nach Osten rasten. CERATIZIT vermisst bislang auch jede planerische Reaktion auf, dass die Anlage im Pavillonstil errichtet wird. Es kann keinen Grund geben, einen Investor, der vertikal plant und daher ein Haus mit mehr Stockwerken plant, anders zu behandelt als einen Investor, der horizontal plant. Das ist im Verfahren vor dem Landkreis vorgetragen worden. Das gilt hier umso mehr als nach dem Masterplan in großen Einheiten geplant wurde. Soweit nun laut Bauantragen zu Häusern 4,5, 6 10 und 12 in kleineren Einheiten geplant wird, passt dies dazu nicht. Die Gründe sind aufzuklaren. Es ist am Investor, hier der Genossenschaft nachzuweisen, dass es einen guten Grund dafür gab, also zB nicht nur ästhetische Gründe, und es also nicht allein darum ging, sich dem Behindertenschutzregelungen des NBauO zu entziehen. Weiter stellt sich die Frage nach den Verbindungswegen zwischen den verschiedenen Häusern. Die Genossenschaft stellt sich das dem Entwurf 2018 zufolge so vor, dass zwischen den verschiedenen Häusern 2 Meter breite gepflasterte Wege verlaufen. Das genügt nicht. Je nach Pflasterung ist die Benutzung eines Rollator kritisch. Hier fehlt die Planungstiefe -und Schärfe Gerade Senioren sind sturzbedroht. Stürze können erhebliche Konsequenzen für den Senioren haben. Wird diese zum Pflegefall, ist allein deshalb die Genossenschaft, die sich 116 ja zur Unterbringung auf Lebenszeit verpflichtet hat, ein Heim. Weiter ist zu fragen ob hier jemanden der Vorwurf der zumindest fahrlässigen Körperverletzung trifft. Diese Frage ist deswegen nicht nur theoretisch, weil hieran oft die Entscheidung hängt, wer die		Ausführungsbestimmungen zur Straßenoberflächen, -neigungen etc sind nicht Aufgabe der Bauleitplanung	

Haftung zivilrechtlich zu tragen hat. Das ist wiederum eine Frage, die den Sozialversicherungsträger des Seniors von Rechtswegen zu interessieren hat: Er muss den Regress mit allen Mitteln suchen. Dies vorausgeschickt, gilt im Einzelnen Es gibt keine Angaben im Entwurf 2018 zu Beleuchtung, Notrufsaulen, die Ausgestaltung der Wege und Treppen generell. Es scheint namentlich nicht vorgesehen zu sein, dass die Wege überdacht werden. Das erscheint bei dem deutschen Klima und im Interesse der Behinderte, Senioren oder sonst in der Mobilität beschränkte Personen kritisch. Ergänzend sei auf das Beispiel deutscher Campusuniversitäten verwiesen. Dort werde nachträglich derartige Überdachungen eingeführt haben. Hier wird ein Verkehrswegegutachten die Notwendigkeit derartiger Überdachungen ergeben. Es scheint auch nicht vorgesehen zu sein, dass die Wege oder Treppen eine Reling erhalten. Das erscheint bei dem deutschen Klima und im Interesse der Behinderte, Senioren oder sonst in der Mobilität beschränkte Personen kritisch. Dort werde nachträglich derartige Überdachungen eingeführt haben. Hier wird ein Verkehrswegegutachten die Notwendigkeit von Relings ergeben. Nach der Rechtsauffassung der CERATIZIT ist zumal nach dem Anspruch der Genossenschaft und ihrer Satzung ein Gutachten einzuholen, wie der Behindertenschutz zu verbessern ist,.	Die Rechtsauffassung wird nicht geteilt.	
45. Gemeinschaftseinrichtungen Das Forum berichtet wie folgt über die Gemeinschaftseinrichtungen der Genossenschaft Vorhandene Gemeinschaftseinrichtungen Gemeinschaftsraum: ja Gästewohnung/-zimmer: ja 117 Weitere Gemeinschaftseinrichtungen: FoodCoop, Gemeinschafts- und Gesundheitshaus, Mensa, Wasch- und Baderaume, Werkstatt für Inneneinrichtung, Raum der Stille, essbare Landschaften, Autofrei, Mobilitätskonzept, Hobbywerkstatten, Gewerbe, ambulant betreute Pflege WG, Spielplatze, Badehaus Es fällt auf, dass vom Zelt nicht die Rede ist, das nach dem Masterplan östlich des Dorfplatzes errichtet wird soll. Der Entwurf 2018 dort Bebaubarkeit aus, ohne sich weiter zu erklären,. Das ist aufzuklären.	Der Masterplan ist nicht Bestandteil der 2. Änderung des B-Plans. Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.	
46. Gemeinschaftsraum Der Gemeinschaftsraum kann nur im sogenannten Gesundheitshaus (das früher einmal Badehaus hieß und vielleicht nun Gemeinschaftshaus - auch das Forum vollzieht ja	Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.	

ersichtlich den Wechsel in der Nomenklatur bereits nach) bestehen. Es existiert nicht. Sollte es je zu Errichtung genehmigt werden, wird CERATIZIT, wie es mehrfach angekündigt hat, alle Rechtsbehelfe ausschöpfen. Es ist aberwitzig und schlicht rechtswidrig, dieses Haus ausgerechnet in nächster Nahe von CERATIZIT zu errichten. Es wird weiter angeregt, den lokalen Träger der Heimaufsicht, die Seniorenheime in Hitzacker, das lokale Gesundheitsamt, den Sozialversicherungsträger, den Seniorenschutzbund sowie das Niedersachsische Ministerium für Soziales und das Niedersachsische Ministerium für Wirtschaft anzuhören. **Ohne Kenntnis aller Planungsunterlagen zum Gemeinschaftshaus, wozu auch die Forderunterlagen gehören, weil dort ausdrücklich die Errichtung des Demenzheimes angesprochen ist, und die Darstellung en Detail, welche Aufgaben in diesem Gemeinschaftshaus wahrgenommen werden, zum Beispiel ob es dort eine Cafeteria, ein Ausgeben warmen Essen und frisch zubereiteter Speisen oder auch ein Badehaus geben wird,** 118 **ist eine Bewertung der Genossenschaft und ihrer Plane, auch hinsichtlich der Bebauung, auch hinsichtlich des Entwurfes des Bebauungsplans nicht möglich. Diese Unterlagen liegen nicht vor, sind aber vorzulegen.** **CERATIZIT behalt sich alle Rechte vor, namentlich auch, einen Abwägungsmangel geltend zu machen. Hier ist wahrscheinlich auch ein Gutachten schlussendiich unvermeidlich.** **47. Gästewohnung** Das ist CERATIZIT neu. Es ist aufzuklären, auf welchen Informationen sich das Forum beruft. Es ist aufzuklären, was unter „Gästewohnung/-zimmer: ja“ zu verstehen ist. Es wurde voraussetzen, dass die Genossenschaft eigene Wohnungen behält und nicht alle in Nutzung durch ihre Genossen gibt. Wie eine Privatperson an einen Freund ein Gästezimmer unentgeltlich überlassen, kann die Genossenschaft nicht. Sie wird ja gewerblich tätig. Eine Vermietung gegen Entgelt, gar ein Hotelgewebe ist nach Auffassung der CERATIZIT satzungsrechtlich ihr verboten. Das ist notfalls durch genossenschaftsrechtliches Gutachten zu entscheiden.	Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.	

Ohne Kenntnis aller Planungsunterlagen zum Bebauungsplan 1999, wozu auch der Flächennutzungsplan gehört, ist eine Bewertung der Genossenschaft und ihrer Plane, auch hinsichtlich der Bebauung, auch hinsichtlich des Entwurfes des Bebauungsplans nicht möglich. Diese Unterlagen liegen nicht vor, sind aber vorzulegen. CERATIZIT behalt sich alle Rechte vor, namentlich auch, einen Abwagungsmangel geltend zu machen. Hier ist wahrscheinlich auch ein Gutachten schlussendlich unvermeidlich. 119			
48 Food Coop Ein Food Coop entstünde jedenfalls im Mischgebiet und ist daher hier relevant. Hinsichtlich des Food Coop ist der Sachverhalt aufzuklaren. An der einen Stelle heißt es, dass er in Planung sei, dann heißt es, zuletzt in der Anlage „Eine gute Möglichkeit für eine sinnvolle Geldanlage“ der Genossenschaft aus September 2018, dort Seite 12 Arbeitsgruppen *(z.* Zt.) ■ Dorfplanung (Freiraumgestaltung und Bau) * Dorfbüro und Organisation * Öffentlichkeit * Garten * Gemeinschaftsbildung * Interkulturelles Zusammenleben * Stiftung und Forderung ■ Mobilität * Gemeinschaftseinrichtungen * Finanzen / Eigenkapital ■ Fundraising * Food-Coop (ruht im Augenblick) * Neuen-Treff * Kinderbetreuung Geomantie 120 * IT		Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.	

* Energie * Konsens **Ohne Kenntnis aller Planungsunterlagen zum Food Coop ist eine Bewertung der Genossenschaft und ihrer Pläne, auch hinsichtlich der Bebauung, auch hinsichtlich des Entwurfes des Bebauungsplans nicht möglich. Diese Unterlagen liegen nicht vor, sind aber vorzulegen. CERATIZfT behält sich ade Rechte vor, namentlich auch, einen Abwägungsmangel geltend zu machen. Hier ist wahrscheinlich auch ein Gutachten schlussendlich unvermeidlich.**			
49. Essensangebot im Gemeinschaftshaus Das Gesundheitsamt und/ oder die Gaststättenaufsicht ist nach Meinung von CERATIZIT verfahrensrechtlich einzuschalten, denn es sind Hygienevorschriften angesprochen. Soweit eine Mensa behauptet wird, ist materiell unklar, was gemeint ist. Anderenorts wird eine Cafeteria im Gemeinschaftshaus behauptet. In Frage und Antworten vom 4.4. 2018 ist von „Großküche“ die Rede. Die Anlage „Eine gute Möglichkeit für eine sinnvolle Geldanlage“ der Genossenschaft aus September 2018, dort Seite 9, spricht vage davon, dass angedacht sei, dass es ein Gemeinschaftshaus mit einem Essensangebot geben solle. Für die Frage des Lärmschutzes ist dies zu klären **Ohne Kenntnis aller Planungsunterlagen zur öffentlichen Essensausgabe auf dem Gelände der Genossenschaft ist eine Bewertung der Genossenschaft und ihrer Pläne, auch hinsichtlich der Bebauung, auch hinsichtlich des Entwurfes des Bebauungsplans nicht möglich. Diese** 121 **Unterlagen liegen nicht vor, sind aber vorzulegen. CERA7IZIT behalt sich alle Rechte vor, namentlich auch, einen Abwägungsmangel geltend zu machen. Hier ist wahrscheinlich auch ein Gutachten schlussendlich unvermeidlich.**		Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.	
50 „Wasch- und Baderäume“ Das Gesundheitsamt ist nach Meinung von CERATIZIT verfahrensrechtlich einzuschalten, denn es sind Hygienevorschriften angesprochen. Die Heimaufsicht ist		Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.	

nach Meinung von CERATIZIT verfahrensrechtlich einzuschalten. Soweit „Wasch- und Baderaume“ behauptet wird, scheint hier bautechnisch das Badehaus gemeint, das im Gemeinschaftshause aufgegangen ist. Das ist zu ermitteln. Auf den Vortrag insoweit wird verwiesen. Weiter muss funktional sorgfaltig geprüft werden, ob hier verkappt eine Pflegestation errichtet wird oder was genau geplant. Dazu muss das informelle, nichtsdestoweniger von der Genossenschaft durchorganisierte und kontrollierte Zusammenspiel mit den Pflegediensten verstanden werden. **Ohne Kenntnis aller Planungsunterlagen zu Wasch- und Baderäumen auf dem Gelände der Genossenschaft ist eine Bewertung der Genossenschaft und ihrer Pläne, auch hinsichtlich der Bebauung, auch hinsichtlich des Entwurfes des Bebauungsplans nicht möglich. Diese Unterlagen liegen nicht vor, sind aber vorzulegen. CERATIZIT behalt sich alle Rechte vor, namentlich auch, einen Abwägungsmangel geltend zu machen. Hier ist wahrscheinlich auch ein Gutachten schlussendlich unvermeidlich.**			
122 **51 „Werkstatt für Inneneinrichtung“ // Hobbywerkstätten“** Das ist CERATIZIT neu. **Ohne Kenntnis aller Planungsunterlagen insoweit ist eine Bewertung der Genossenschaft und ihrer Plane, auch hinsichtlich der Bebauung, auch hinsichtlich des Entwurfes des Bebauungsplans nicht möglich. Diese Unterlagen liegen nicht vor, sind aber vorzulegen. CERATIZIT behalt sich alle Rechte vor, namentlich auch, einen Abwägungsmangel geltend zu machen. Hier ist wahrscheinlich auch ein Gutachten schlussendlich unvermeidlich.**		Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.	
52 „Raum der Stille“ Das ist CERATIZIT neu. Es ist aufzuklären, auf welchen Informationen sich das Forum beruft und wo dieser errichtet werden soll. Insoweit stellt CERATIZIT aber bereits jetzt klar:			

CERATIZIT sieht in dem Wissen um den Lärm, den CERATIZIT, aber auch andere Gewerbetreibende im anliegenden Gewerbegebiet produzieren, den „Raum der Stille“ kritisch. Im faktischen Sinne wird es die Stille nicht geben. CERATIZIT liegt nebenan.
123
CERATIZIT ist bekannt, dass die Mitglieder des Vorstandes der Genossenschaft, die miteinander privat verbundenen Damen [redacted] und [redacted], letztere damals noch im Berufsleben stehende Pastorin der evangelischen Kirche Nordelbien in durchaus sehr gehobener Position, wesentlich daran beteiligt waren, dass in Hamburg Altona die „Kirche der Stille“ entstanden ist. CERATIZIT ist auch die Publizistik insoweit bekannt.
Es ist also zu erwarten, dass namentlich Frau [redacted] hier aktiv wird. Es ist weiter zu erwarten, dass dort Treffen auch nach 22h00 stattfinden. Es ist nämlich üblich, dass religiös oder nicht religiöse Treffen mit Schweigeprotokoll auch nach 22h00 stattfinden (Serenaden, Nocturnes, Ewige Anbetung, Mitternachtsmesse etc.). Es ist damit zu rechnen, dass auch derartige Treffen mit religiösem Hintergrund stattfinden. Frau [redacted] ist geweihte Pastorin. Wenn ein religiöser Hintergrund besteht, genießen solche Treffen einen erhöhten Schutz nach Grundgesetz und Lärm TA. Das will CERATIZIT nicht hinnehmen.
In Unkenntnis der Pläne der Genossenschaft zu diesem Raum der Stille ist eine Bewertung der Genossenschaft und ihrer Pläne, auch hinsichtlich der Bebauung, auch hinsichtlich des Entwurfes des Bebauungsplans nicht möglich. Diese Unterlagen liegen nicht vor, sind aber vorzulegen. CERATIZIT behält sich vor, namentlich einen Abwägungsmangel geltend zu machen.

53 Sonderthema: Frau [redacted]r weiter als Aufsichtsrat ?
Herr [redacted], ein Berufsmusiker, der Ehemann der Frau [redacted], die ihrerseits Aufsichtsrat der Genossenschaft ist, gibt regelmäßig in der vorgenannten Kirche der Stille in Hamburg musikalisch Konzerte.
CERATIZIT sieht einen Interessenkonflikt und ist überzeugt, ob Frau [redacted] aufgrund ihrer persönlichen Beziehungen nicht in der Lage ist, die ihr nach
124
Genossenschaftsrecht obliegende Kontrollfunktion als Aufsichtsrat auch gegenüber den Damen [redacted] und [redacted] uneingeschränkt wahrzunehmen.
Sie muss nach der Auffassung von CERATIZIT zurücktreten.

Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.

54 „Essbare Landschaften“
Sachlich hat CERATIZIT bereits vordem Landkreis umfassend vorgetragen.

Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.

55. „Gewerbe“
Es gibt kein Gewerbe, siehe oben.

Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.

56 „Pflege“
Aus Sicht von CERATIZIT wurde unstreitig gestellt, dass ein Pflegeheim errichtet wird. Es kommt insofern darauf an, ob der Gepflegte sein Selbstbestimmungsrecht ausüben kann oder so auf die Genossenschaft oder in deren Organisation eingegliedert ist, dass er dieses Selbstbestimmungsrecht de facto nicht hat.
Die Genossenschaft legt es darauf an, die Pflege „in house“ zu kontrollieren, zu monopolisieren, zu institutionalisieren. Dafür ist es nicht notwendig, dass sie selbst die Pflegeleistung erbringt, sie kann sich auch externer Pflegedienste bedienen, ob diese nun ambulant agieren oder stationär, solange nur die Genossenschaft den Zugang von Pfleger zu Genossen wie ein Gatekeeper kanalisiert. So ist es hier.
In Unkenntnis der Organisation der Pflege innerhalb der Genossenschaft, namentlich im Gesundheitshaus ist eine Bewertung der Genossenschaft und ihrer Pläne, auch hinsichtlich der Bebauung, auch hinsichtlich des Entwurfes des Bebauungsplans nicht möglich. Diese Unterlagen liegen nicht
125
vor, sind aber vorzulegen. Hier ist eine architektonische Begutachtung erforderlich. CERATIZIT behält sich vor, einen Mangel der Bauplanung, namentlich einen Abwägungsmangel geltend zu machen.

Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.

57. „Fragen und Antworten“ in der Kommentierung von CERATITZIT
CERATIZIT kommentiert in rot in den zitierten laufenden Text
von [redacted]/ [redacted]/ [redacted]03/04/2018
Das Dorf
Was Ist Hitzacker/Dorf?
Hitzacker/Dorf wird ein interkultureller Stadtteil von Hitzacker (CT), indem Menschen jeden Alters und jeder Herkunft - Familien, Alleinerziehende, Alleinstehende, Berufstätige und Rentner*innen - gemeinsam friedlich Zusammenleben und sich gegenseitig unterstutzen. Besonders wichtig ist, dass auch Menschen, die aus ihrem Heimatland geflüchtet sind, dort leben können.
Außer Wohnungen wird auch Platz für Gewerbe (Läden, Büros, Praxen...) geschaffen und ein Gemeinschaftshaus mit einer Cafeteria eingerichtet.
Die Darstellung, es werde ein Stadtteil errichtet, wiederholt die durchgehende Darstellung der

Genossenschaft, widerspricht aber der Grundprämisse des aktuellen Entwurfes 2018.

Wer wird im Dorf wohnen?

Es gibt schon jetzt eine Gruppe von Menschen, die fest planen, im Dorf zu wohnen. Man kann sie auf verschiedenen Dorfveranstaltungen kennen lernen.

Allgemein gibt es das Ziel mit ca. 300 Menschen dort zusammen zu leben, wovon ca. 1/3 Menschen aus anderen Ländern sind, ca. 1/3 altere Einheimische und ca. 1/3 einheimische junge und Familien sein werden.

Wo ist das Grundstück

126

Das Grundstück der Genossenschaft Hitzacker/Dorf eG liegt in Hitzacker, genau im Stadtteil Hitzacker Süd zwischen Gewerbe- und Neubaugebiet. Vom Bahnhof Hitzacker erreicht man das Grundstück zu Fuß in 3-5 Minuten.

Wie sehen die Hauser aus?

Es gibt bisher Pläne für die Hauser in der Dorfstraße und die sehen folgendermaßen aus: Die Hauser stehen rechts und links der Dorfstraße und haben ein Pultdach, welches nach außen geneigt ist, da sie anderthalbgeschossig gebaut werden.

Dieser Punkt ist bedeutsam.

Soweit der Entwurf 2018 diesen Punkt zu adressieren sucht wird insgesamt Seiten CERATIZIT widersprochen.

Die Bebauungsplan 1999 schreibt eine bestimmte Neigung des Daches vor, was das genannte Pultdach und was die geplante Wohnraumaximierung innerhalb einer Wohnung unmöglich macht. Das wird durch die Stellungnahme unstreitig gestellt.

CERATIZIT hat bereits vorgetragen, das der Architekt [redacted] in seinem Anliegen, die Verdichtung und die Erhöhung des Wohnraumes im Mischgebiet zu maximieren, die baurechtlichen Vorgaben und die Intention des Plangebers pervertiert, eine Pufferzone zugunsten des Gewebegebiets Am Rasenberg einzurichten..

Der Plangeber wollte freistehende Einfamilienhäuser. Die Form der Dächer war ein weiterer Weg, dieses Ziele umzusetzen.

Wenn der Architekt so plant, wie die Dachneigung und vorgegebene Wohnfläche erlauben, mag er auf dem Mischgebiet nicht viele große Wohnungen hinbringen. Es mag auch sein Trick nicht mehr klappen, 2 Etagen dahin zu zaubern wo planungsrechtlich nur 1 hin soll. Das mag ihn namentlich kommerziell stören, ist aber planerisch gewollt. Je mehr Wohnungen an das Gewerbegebiet am Raesenberg herangeführt werden, desto grösser das Risiko einer rechtlich kritischen Gemengelage.

Die Beschränkung der Wohnungen und ihrer Bebaubarkeit ist nicht nur bauordnungsrechtlich ein Belang. Es geht auch um die Schaffung eines einheitlichen Ortsbildes. Es ist aber auch und vor allem Ausdruck der bauplanerischen Entscheidung, das Mischgebiet als ausdrücklich so bezeichnete Pufferzone des Gewerbegebiets gegen die von Süden potentiell herannahende Wohnbebauung auszugestalten.

Das ergibt sich mit Eindeutigkeit aus den Unterlagen zu dem Bebauungsplan 1999. In Unkenntnis dessen ist eine Bewertung der Genossenschaft und ihrer Plane, auch hinsichtlich der Bebauung,

127

auch hinsichtlich des Entwurfes des Bebauungsplans nicht möglich. Diese Unterlagen liegen nicht vor, sind aber vorzulegen.

Diese Pufferzone wurde durch ein System von Vorneverteidigungen auch effektiv ausgestaltet. Dazu ist vorgetragen. Die Dächer gehoeren dazu.

Das Mischgebiet liegt im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Zone 3. Für die Zone 3 wurden keine Dachneigungen festgesetzt, lediglich Festsetzungen zu Dachoberflächen

Die Pufferwirkung des Mischgebietes ergibt sich vorwiegend aus dem Schutzanspruch hinsichtlich der zulässigen Schallpegel.

Was ist ein Modul?
Es gibt Hauser mit 3, 4 und 5 Modulen. Ein Modul hat die Grundflache im Erdgeschoss von ca. 9,50m x 4,75m und im Obergeschoß ca. 6.30m x 4,75m. Die Häuser werden auf Grundlage dieser Module gebaut, Wohnungen entstehen dadurch, dass diese Module unterschiedlich zusammengefügt werden.
Was heißt Dorfstraße/Südhang?
Das Grundstück der Genossenschaft ist in zwei Teile und auch Bauabschnitte aufgeteilt. Der Teil, der direkt an das Gewerbegebiet angrenzt und Mischgewerbegebiet ist, wird Dorfstraße genannt. Südlich davon planen wir einen großen Teil Wohngebiet, der etwas ansteigend ist. Diesen nennen wir Südhang. Das Grundstück haben wir noch nicht gekauft.
Wo gibt es Gewerbe?
In der Dorfstraße gibt es die Möglichkeit ein leises Gewerbe zu betreiben. Vorgesehen sind dafür die Hauser 1 und 2 sowie 6 und 8. Nördlich der Dorfstraße gibt es noch ein kleines Gewerbegrundstück auf dem auch über lauteres Handwerk gedacht werden kann. Näheres bei der Gewerbe AG.
Welche Gemeinschaftseinrichtungen gibt es?
Es gibt bereits einige Ideen für Gemeinschaftseinrichtungen, z.B. Foodcoop, Großküche, Gesundheitshaus, etc. Für Kinder sind Spielplatze geplant. Wir überlegen auch, ob es eine Kita im Dorf geben kann. Wer hier gerne mitdenken und planen mochte, der ist in der AG Gemeinschaftseinrichtungen herzlich willkommen.
Spielplätze als Gemienschaftseinrichtungen waren CERATIZIT neu. Der Entwurf 2018 verhalt sich dazu nicht. Es gibt sie nicht

Es steht der Eigentümerin frei, bei eigenem Bedarf Spielplätze auf ihrem Grundstück vorzusehen.

Wie ist die Heizung und Stromversorgung?
Wir werden unsere Wärme über die Biogasanlage beziehen, die gegenüber von unserem Grundstück ist. Wir sind dabei, ein eigenes Arealnetz für die Stromverteilung auf den Weg zu bringen, dadurch wird der Strom für alle billiger.
128
Wie sieht die Gartengestaltung aus?
Auch die Planungen zur Gartengestaltung sind schon lange in Gange, aber noch nicht abgeschlossen. Hier ist jeder erwünscht, sich und seine Ideeneinzubringen. Im Frühjahr wollen wir auf dem Grundstück einen kleinen Garten anlegen.
Wohnen
Wie bekomme ich eine Wohnung?
Damit ich im Dorf wohnen kann, muss ich Genossenschaftsmitglied werden (siehe ..Was sind Genossenschaftsanteile?'1).
Wenn ich als Genossenschaftsmitglied Interesse habe, ins Dorf zu ziehen und eine Wohnung haben möchte, dann melde ich mich beim Beirat Wohnen und Gewerbe (WoGe). Ich erkläre meinen Wohnungsbedarf (wie groß und wie viele Zimmer). Entweder ich bekomme direkt eine vorgeschlagen oder ich werde auf eine Warteliste gesetzt und bekomme dann schnellst möglich eine vorgeschlagen.
Wann kann ich einziehen?
ich kann einziehen, wenn meine Wohnung fertig gebaut ist. Das hängt davon ab, wie schnell es zu einer Baugenehmigung kommt, wie zügig dann der Bau voran geht und an welcher Stelle im Bauzeitplan das Haus steht, in welches ich einziehen mochte.
Wer unterstützt mich beim Umzug und bei der Ummeldung?
Es soll ein Dorf mit verbindlicher Nachbarschaft werden. Gut ist es, die benötigte Hilfe in der Gemeinschaft zu kommunizieren. Jede geflüchtete Familie bekommt eine/n Tandem-Partner, das

ist der/die erste Ansprechpartner*in.
Finanzen
Was kostet der Dorfbau?
Wir gehen davon aus, dass das Grundstück mit allen Häusern insgesamt ca. 15 Millionen € kosten wird.
Davon muss die Genossenschaft ca. 4 Millionen € aufbringen (Eigenkapital), den restlichen Betrag bekommt sie durch einen Bankkredit.
wer bezahlt das Dorf?
129
Jeder, der in eine Wohnung der Genossenschaft einziehen möchte, muss eine Anzahl an Genossenschaftsanteilen erwerben, die dann das benötigte Eigenkapital bilden. Die Höhe der Anteile richtet sich nach der Größe der Wohnung.
Das heißt: Die Bewohnerinnen bezahlen das Dorf. Es gehört uns allen.
Was ist Eigenleistung?
Um Geld zu sparen, haben wir bei der Finanzplanung berücksichtigt, dass viele Arbeiten in Eigenleistung passieren. Die Genomitglieder arbeiten ohne Bezahlung beim Bau des Dorfes mit. Eigenleistung fängt beim Kochen an und geht über die Kinderbetreuung, die Planung des Dorfe bis hin zum eigentlichen Dorfbau.
Jeder, der eine Wohnung beziehen mochte, muss Eigenleistung nach seinen Möglichkeiten erbringen. Damit können wir nicht nur die Baukosten einsparen, gemeinsam arbeiten macht Spaß und stärkt das Gemeinschaftsleben.
Dazu wird *unten noch vorgetragen*
Wer erbringt Eigenleistung
Alle angehenden Dorfbewohnerinnen, Wohnung oder Gewerbe {vertragliche Regelung).
Alle anderen Menschen, die das Dorf unterstützen mochten.
Familienangehörige, Freunde oder Bekannte für die /den Bewohnerinnen (Versicherungsfragen müssen geklärt sein.).
Ausnahme: Menschen, die aus gesundheitlichen oder anderen nachvollziehbaren Gründen die Eigenleistung nicht persönlich (oder auch nicht in der erforderlichen Höhe) erbringen können (Darüber entscheidet der Fachbeirat Personal).
Wer keine oder nicht ausreichende Eigenleistungen in 36 Monaten erbringt und es dafür keinen nachvollziehbaren Grund gibt (z.B. Krankheit), zahlt einen Beitrag, der dann festgelegt wird.
Dazu wird unten noch vorgetragen
Was sind Genossenschaftsanteile?
Um Genossenschaftsmitglied zu werden, muss ich einen Genossenschaftsanteil zeichnen. Dann möchte die Genossenschaft die Häuser mit Hilfe der Bank finanzieren, dafür braucht sie einen Anteil an Eigenkapital.
Wenn ich die Wohnung und die Genossenschaft wieder verlassen möchte, bekomme ich die eingezahlten Anteile mit einer Kündigungsfrist von zwei Jahren wieder zurück.
130
Wie hoch sind die Genossenschaftsanteile?
Für einen Genossenschaftsanteil muss ich 500 € einlegen. Wie viel Genossenschaftsanteile ich insgesamt benötige, hangt von der Größe meiner Wohnung ab.
Was sind Solidarbeitrage?
Es gibt Menschen, die sich ihre benötigten Wohnungsanteile nicht leisten können. Dafür haben wir einen Sozialfond eingerichtet, in den Menschen, die Geld übrig haben und das Projekt unterstützen wollen, eingezahlt haben und einzahlen können. Hieraus wird dann Geld für die Wohnungen genommen, in denen Menschen leben wollen, die das Eigenkapital nicht aufbringen können.

Zurzeit können wir aus diesem Fond Wohnungen für 5 geflüchtete Familien finanzieren **Wie hoch wird die Miete sein?** Voraussichtlich wird die Miete 6,00 €/ m2 betragen. In dieser Höhe zahlt auch das Sozialamt und Jobcenter. Wir gehen davon aus, dass wir wenige Nebenkosten (Strom, Gas) haben werden, da die Hauser gut isoliert sind. „Voraussichtlich wird die Miete 6,00 €/ m2 betragen" heißt im Klartext keinesfalls weniger. Auch die Ermahnung des Herrn [redacted], mehr Eigenleistung zu erbringen, im Video „Eine Utopie soll Dorf werden“ kann so als Vorbereitung einer Erhöhung gewertet werden. Immer wieder rücken die Baukosten in den Vordergrund. „In dieser Höhe zahlt auch das Sozialamt und Jobcenter" besagt zunächst erst einmal, dass allen klar ist, dass die Bewohner jedenfalls teilweise alimentiert werden. Das bedeutet de jure weiter, dass es nicht länger angängig sein wird, seine eigene „Verbindlichkeit" oder Ökologie nach eigenem Gusto zu schaffen. Wo das Sozialamt bezahlt, will es auch zu bestimmen haben. Wenn also allseits erkannt ist, dass das Sozialamt ins Haus kommt, mag sich jeder ab Tag 1 auf einen erhöhten externen Kontrolldruck und namentlich eine verschärfte Kostenrechnung gefasst machen Es ist zum Beispiel fraglich, ob, sobald das Sozialamt am Tisch der Genossen sitzt, das Veranstaltungszelt im östlichen Teil des Mischgebiets noch gebaut wird. Sollte die Nahwärmeleistung bei Eintritt des Sozialamtes nicht stehen, wird es danach wohl auch da schwer. Es ist zweifelhaft, ob die Miete wirklich wirtschaftlich noch bei 6 EUR/QM ist Waere es richtig, dass das Sozialamt 6 EUR normalerweise Kaltmiete bezahlt und betrüge hier das Nutzungsentgelt des Genossen 6 EUR/ Monat kalt, wie dies hier behauptet wird, so ist 131 festzuhalten, dass der Genosse ja jedenfalls noch mehr zahlen muss. Er muss ja seinen Genossenschaftsanteil abzahlen, haben. Betrüge hier das Nutzungsentgelt des Genossen 6 EUR/ Monat kalt, so ist festzuhalten, dass zusätzlich noch Eigenleistungen zu erbringen hat.		Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.
Was ist, wenn ich kein Geld oder nicht genug Geld für einen Anteil habe? Es wird niemand ausgeschlossen, wenn er nicht genügend Geld hat. Wir haben eine Arbeitsgruppe (SolidarAG), die in solchen Fallen berät, ob ein Kredit möglich ist. In besonders problematischen, finanziellen Situationen kann diese Gruppe auch einen Solidarbeitrag der Genossenschaft geben. Jedenfalls steht nicht da, dass die Genossenschaft nicht ihr Geld will. Die Genossenschaft muss jedenfalls bezahlt werden. Allenfalls („berät, „kann") hilft sie zeitweilig mit Kredit oder Zuschuss aus. Wer kein Geld hat, wird irgendwann aus der Wohnung gesetzt. Das hat mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gar nichts zu tun. Natürlich wird er nicht ausgeschlossen. Je länger er Schuldner der Genossenschaft ist, desto länger und mehr muss zum einen er insgesamt bezahlen. Zum anderen ist es ja gerade das Hauptproblem der Genossenschaft, dass sie nicht genug Genossen = Schuldner hat.		Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.
Was ist, wenn ich Schwierigkeiten habe Eigenleistung, zu erbringen • weil ich z, B. nicht in Hitzacker wohne und kein Auto habe? Dann versuchen wir, eine Fahrgelegenheit zu organisieren. • weil ich arbeiten muss? Wir versuchen, viele Arbeitseinsatze auf das Wochenende zu verlegen. • weil ich körperlich nicht arbeiten kann?		

Es gibt auch in anderen Bereichen viel zu tun, gemeinsam können wir überlegen, was Du machen kannst.
Dazu wird noch vorgetragen.

Ökologie

Warum ist Hitzacker/Dorf ein ökologisches Dorf?

Das Dorf wird so ökologisch, wie wir es machen durch unseren Lebensstil. Wir wollen uns bemühen, unsere Welt als Partner mit ganz eigenen Bedürfnissen zu begreifen, die immer etwas mit Sonne, Licht und Wasser zu tun haben, mit Menschen, Tieren, Pflanzen und der Erde.

132

Woran zeigt sich Umweltbewusstsein im Dorfleben?

An unserer Kultur. Was essen *wir, wo* kaufen wir was ein (FoodCoop), was pflanzen wir, wie pflegen/helfen wir dem Boden, dass er fruchtbar wird/bleibt, welche Rolle spielt das Auto, das Fahrrad, Gemeinschaftsgüter? Wir halten Ressourcen und Wachstum für endlich und denken in Kreisläufen (Stoffkreisläufe wie Kompost, Wiederverwertung, Tausch, Vermeiden von..., Kreativität.....)

Was bedeutet ökologisches Bauen?

Die Baumaterialien, sind, soweit möglich aus der Natur (Holz, Steine, Erde...), kommen möglichst aus der Region und werden auch von regionalen Handwerksbetrieben verbaut. Nichtorganische Materialien werden nach strengen Kriterien ausgewählt Die Häuser werden mit relativ wenig Energie auskommen. Geringe Energie, ein menschliches Maß bei der Wahl der Stoffe und der bauenden Menschen, das ist schon viel.

Was bedeutet Bio? Was bedeutet es, sich so zu ernähren?

Bio heißt: ich dünge und pflege organisch. Bio-Label auf der Packung muss das nicht heißen. Wenn ich mich „bio“ ernähre entscheide ich mich dafür, dass Nahrungsmittel *so* hergestellt werden, dass auch unsere Enkel noch eine Welt haben werden, auf der sie rumlaufen können.
Muss ich mich im Dorf ökologisch bewusst ernähren? Was ist, wenn es zu teuer ist?
Wir wollen ein Dorf des Wollens und weniger des Müssens bauen! Wenn wir etwas wollen und nicht können, müssen wir miteinander reden.
Was können wir tun? Statt Zierrasen Kurbisse pflanzen, die Hauser mit Stangenbohnen bewachsen lassen, in der FoodCoop kaufen, direkte Kontakte zu Biobauem suchen, mitarbeiten, selber Land bewirtschaften oder dafür zu sorgen, dass es passieren kann.

Was heißt autofrei?

Frei von Abgasen und Ölflecken auf der Erde. Neue Aspekte von Freiheit entdecken, z.B. Spielplatze. Öffentliche Verkehrsmittel benutzen. Den Nachbarn zu fragen/bitten/einzuladen. Weniger Öl, Lack, Gummi, Plaste, Metall. Umverteilung von Arbeit Gemeinsam über Mobilität nachdenken. Mehr gewandeltes Klima.
Das Dorf soll autofrei sein, die Menschen dort eher nicht, deshalb: es wird an verschiedenen Stellen am Rande von Hitzacker/Dorf Parkplatze geben, auf denen die Autos geparkt werden können. Wir streben an, dass nicht jeder Haushalt sein eigenes Auto besitzt, sondern es zu Autoleihgemeinschaften kommt oder wir ein ganzes Carsharing-Projekt auf die Beine stellen.

133

Schulen in Hitzacker

In Hitzacker gibt es eine Grundschule, die Bernhard-Varenius-Schule {bis 10 Klasse) (http://www.bemhard-varenius-schule.de/) und die Freie Schule Hitzacker (mit Abitur) (http://www.freieschulehitzacker.de/)

Kindergarten/ Kitas

In Hitzacker gibt es einen evangelischen Kindergarten und den Freien Waldorfkindergarten. Ein Waldkindergarten ist am Entstehen.

Die Ärzte
Es gibt verschiedene Hausärzte, Zahnärzte... https://www.qelbeseiten.de/aerzte/hitzacker
Die Bus und Bahnverbindungen
Es gibt eine Bahnverbindung von Hitzacker nach Dannenberg und von Hitzacker nach Lüneburg.
Dort gibt es einen direkten Anschluss nach Hamburg. Busse fahren im Landkreis LüchowDannenberg
Welche speziellen Angebote gibt es für Geflüchtete?
Momentan wird eine digitale Imagebroschüre zusammengetragen.
Zur Übersicht

58. Eigenleistungen

Oben heißt es:
Was ist Eigenleistung?
Um Geld zu sparen, haben wir bei der Finanzplanung berücksichtigt, dass viele Arbeiten in Eigenleistung passieren. Die Genomitglieder arbeiten ohne Bezahlung beim Bau des Dorfes mit. Eigenleistung fängt beim Kochen an und geht über die Kinderbetreuung, die Planung des Dorfs bis hin zum eigentlichen Dorfbau.
Jeder, der eine Wohnung beziehen mochte, muss Eigenleistung nach seinen Möglichkeiten erbringen. Damit können wir nicht nur die Baukosten einsparen, gemeinsam arbeiten macht Spaß und stärkt das Gemeinschaftsleben.
Wer erbringt Eigenleistung
134
Alle angehenden Dorfbewohnerinnen, Wohnung oder Gewerbe (vertragliche Regelung).
Alle anderen Menschen, die das Dorf unterstützen möchten.
Familienangehörige, Freunde oder Bekannte für die /den Bewohnerinnen (Versicherungsfragen müssen geklärt sein.).
Ausnahme: Menschen, die aus gesundheitlichen oder anderen nachvollziehbaren Gründen die Eigenleistung nicht persönlich (oder auch nicht in der erforderlichen Hohe) erbringen können (Darüber entscheidet der Fachbeirat Personal).
Wer keine oder nicht ausreichende Eigenleistungen in 36 Monaten erbringt und es dafür keinen nachvollziehbaren Grund gibt (z.B. Krankheit), zahlt einen Beitrag, der dann festgelegt wird.
Was ist, wenn ich Schwierigkeiten habe Eigenleistung, zu erbringen
• weil ich z, B. nicht in Hitzacker wohne und kein Auto habe?
Dann versuchen wir, eine Fahrgelegenheit zu organisieren.
• weil ich arbeiten muss?
Wir versuchen, viele Arbeitseinsätze auf das Wochenende zu verlegen.
• weil ich körperlich nicht arbeiten kann?
Es gibt auch in anderen Bereichen viel zu tun, gemeinsam können wir überlegen, was Du machen kannst.

Die Genossenschaft rechnet sich die Hauser zu günstig. Die Finanzplanung ist unrichtig. Sie basiert auf der Idee, dass die Genossen zu noch dazu unbezahlter Arbeit verpflichtet werden können. Die Finanzplanung ist durch den Prüfungsverband zu kontrollieren.
Die Pflicht zur Arbeit verstößt gegen die Satzung der Genossenschaft, die ein Nachschussverbot vorsieht. Eine Pflicht zur Arbeit ist menschenrechtswidrig. Aus dem Mindestlohngesetz folgt das Verbot unbezahlter oder nicht ausreichend gut bezahlter Arbeit. Jede Bezahlung ist buchhalterisch, bilanziell und damit auch steuerlich zu

Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.

verarbeiten, und sei es „nur" zu Zwecken der Schenkungsteuer oder zu Zwecken der Sozialversicherungsbeiträge. Tatsächlich hat die Genossenschaft erkannt, dass die Eigenleistung auch bilanziell werthaltig ist. Dies folgt daraus, dass sie den zur Kasse bitten will, der nicht arbeitet.
So ist es nicht richtig.
Richtig ist, dass für jeden, der Eigenleistung erbringt, was durch das Bautagebuch nachzuhalten ist, ein buchhalterisches Konto bei der Genossenschaft zu errichten ist.
135
Soweit er nicht Genosse ist, also Sympathisant ist gilt:
Hier ist zu jetzt fragen, ob er zur Sozialversicherung anzumelden ist. Es ist noch zu überprüfen, ob die Genossenschaft insoweit noch Sozialversicherungsbeitrage nachzubezahlen hat. Wenn er Arbeitnehmer ist, ist eine Gefährdungsanalyse seines Arbeitsplatzes zu machen und er ist insoweit zu belehren. Laut Arbeitsschutzgesetz ist jeder Arbeitgeber in Deutschland dazu verpflichtet, in seinem Unternehmen eine Gefährdungsbeurteilung vorzunehmen. Dabei sollen nicht nur Art und Umfang von Gefährdungen festgestellt werden, sondern darüber hinaus ermittelt werden, ob diese Gefährdungen begrenzt werden können. Ist dies der Fall, so hat der Arbeitgeber die Pflicht, diese Maßnahmen zu ergreifen.
Aus Sicht der CERATIZIT ist auf dem Bau, zumal wenn auf Gerüsten und mit schweren Gerät und mit Holz gearbeitet als Schutzkleidung zu tragen: Sicherheitsschuhe, Helm, Sicherheitsbrille, Handschuhe und Overall aus stabilen Material. Geschlechterspezifische Toiletten sind geboten. Soweit Speisen ausgegeben werden ist eine Schulung beim Gesundheitsamt angezeigt. Aus Sicht der CERATIZIT ist auch ein Fitnesstest angezeigt, da das Gros der Leistenden 55+ Jahre alt ist und der Bau schwere körperliche Arbeit darstellt. Ein ärztliches Attest sollte aber genügen.
Die Vergütung ist zu bewerten in EUR /H. Es gilt Mindestlohngesetz
Die insgesamt geschuldete Vergütung ist einzustellen. Es ist zu überprüfen, ob eine ordnungsgemäße Buchhaltung insoweit vorliegt.
Die Vergütung ist auszubezahien, es sei denn, sie wird der Genossenschaft geschenkt. Die Schenkung erfasst nicht Forderungen Dritter, zb Steuern. Es ist sehr fraglich, ob unter Geltung des Mindestlohngesetzes überhaupt eine dort geschützte Person wirksam schenken kann.
Es ist - wohl - eine Anzeige bei der Berufsgenossenschaft durch die Genossenschaft zu machen. Hier bleibt weiterer Vortrag Vorbehalten.
136
Bei Genossen gilt

Aus Sicht der CERATIZIT ist auf dem Bau, zumal wenn auf Gerüsten und mit schweren Gerät und mit Holz gearbeitet als Schutzkleidung zu tragen; Sicherheitsschuhe, Helm, Sicherheitsbrille, Handschuhe und Overall aus stabilen Material. Geschlechterspezifische Toiletten sind geboten. Soweit Speisen ausgegeben werden ist eine Schulung beim Gesundheitsamt angezeigt. Aus Sicht der CERATIZIT ist auch ein Fitnesstest angezeigt, da das Gros der Leistenden 55+ Jahre alt ist und der Bau schwere körperliche Arbeit darstellt. Genossen sind juristisch grundsätzlich eher als Arbeitnehmer berechtigt, sich selbst zu gefährden. Wenn hier ein Sicherheitsbeauftragter bestellt wird (unten, ist das Problem praktisch entschärft Die Vergütung ist zu bewerten in EUR /H. Es gilt das Gebot der Gleichbehandlung aller Genossen. Schenkung ist leichter möglich. Das Konto ist buchhalterisch ein anderes als oben. Es ist (wohl ?) ein Kapitalkonto. CERATIZIT denkt, dass hier die Genossenschaft die Crux liegt. Es wird ein Gutachten beantragt. Die jetzige „legere“ Praxis der Genossenschaft ist rechtswidrig.		
59. Eigenleistung und Gewährleistung Liegt Eigenleistung vor, geht dem Bauherrn der Handwerker als Haftungsobjekt unter Umständen verloren. Es wird dringend empfohlen, vor einer eventuellen Gewährleitungsklage gegen einen Handwerker sorgfältig zu prüfen, in wieweit einem nicht Eigenleistungen anspruchshemmend entgegen gehalten werden kann, sei es vertraglich, sei es auf der Beweisebene.. In diesem Sinne ist die Aussage des Herrn [redacted] aus der Dorfpost 2018 sicher richtig. **Die Handwerksfirmen, die alle gewährleistungsreievanten Arbeiten ausführen, sind gern bei uns...** Fällt der Handwerker als Haftungsschuldner aus, bleibt dem Bauherrn der Architekt und dem Bauleiter, die personenidentisch sein können, aber nicht müssen. In der Literatur 137 wird unisono dem Architekten und dem Bauleiter abgeraten, sich auf die Beaufsichtigung von Eigenleistungen einzulassen, es sei denn, es liegt eine Haftungsfreistellung des Bauherrn vor. Hier war Herr [redacted]- wohl ? - beides. Es ist aufzuklären, ob er eine Haftungsfreizeichnung erhalten. Fallen diese als Haftungsschuldner aus, bleibt dem Bauherrn der Statiker. Hier ist erinnerlich, dass die Baugenehmigung vom März 2018 den Vermerk enthielt, dass unbedingt nach den Anweisungen des Gutachtens des Statikers zu arbeiten sei. Ob vorliegend eine Haftung realisiert werden kann, erscheint sehr kritisch.	Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.	
60. Eigenleistung an Sonn- und Feiertagen ? Oben heißt es:	Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.	

Was ist, wenn ich Schwierigkeiten habe Eigenleistung, zu erbringen
o weil ich z, B. nicht in Hitzacker wohne und kein Auto habe?
Dann versuchen wir, eine Fahrgelegenheit zu organisieren.
• weil ich arbeiten muss?
Wir versuchen, viele Arbeitseinsatze auf das Wochenende zu verlegen.
• weil ich körperlich nicht arbeiten kann?
Es gibt auch in anderen Bereichen viel zu tun, gemeinsam können wir überlegen, was Du machen
Weitere Artikel sind
• **Arbeiten am Pfingstmontag**
21/05/2018
von [redacted]
Bei strahlendem Sonnenschein und bester Stimmung trafen wir uns heute am Haus 4, um den Zwischenraum zwischen Balken und Beton-Fundament mit Lehm zu verfugen. Hier ein paar bildliche Eindrucke der Aktion.
Sonntag auf dem Bauplatz
27/05/2018
138
von [redacted]
Für mich ist es der erste „richtige“ Bautag. Als ich um 10.00 Uhr ankomme, sehe ich schon viele Menschen, die emsig die Schubkarren mit Lehm beladen, einige hantieren mit Holzern und überall in den Fächern ist Glasschaumschotter ausgelegt. „Haben wir gestern alles schon gemacht" wird mir stolz mitgeteilt. Alle sind beschäftigt, ich laufe herum und schaue, wo kann ich einsteigen? Dann fahrt unser Teamer Thomas H. auf den Platz, den Hänger vollbeladen mit weiteren Schubkarren, ein Lot, eine 2 Meter lange Wasserwaage, eine Eisenstange und noch so einiges wird abgeladen. Es kommen weitere hinzu. Langsam fange ich an mit dem Beladen der Schubkarren, das scheint mir erstmal am einfachsten. Doch ich merke schnell, dass ich die Schubkarre zu voll packe. „Lehm ist schwer". Also wieder etwas ab und dann vorgefahren. Wir stehen in der Schlange und warten....
Thomas erklärt und weist uns ein. Zuerst muss der Glasschaumschotter gerüttelt werden, dann kommt eine Filzfolie drauf, an den Rändern ein Holzrahmen und dann kann der Lehm aus den Karren in dieses Viereck geschüttet werden. Viele Karren müssen her, Thomas zeigt, wie es verteilt wird, legt die Wasserwaage an und die Eisenstange - da rein, diese Höhe muss es haben! So geht es. Dann übernimmt mal der eine oder die andere die Arbeit, die Thomas uns gezeigt hat und es geht flott voran. Nächstes Modul-wieder gerüttelt Folie, Holzrahmen.... Nun wissen wir wie es geht und die Motivation steigt. Oh ja, dass kann ich ja schon.... Beim nächsten Haus können wir das vielleicht tatsächlich alleine?
Zwischendurch eine Pause in unserem kleinen Holzhaus. Es wird geredet und diskutiert, nicht nur über den Bau, auch über unser künftiges Zusammenleben. Wie wird es wohl sein?
Die Hitze steigt, doch unsere Laune lassen wir uns nicht verderben. Im Haus ist es einigermaßen kühl, also ab ins Haus, doch einige müssen schon auch den Lehm in die Schubkarre laden....
Am Ende des Tages sind alle sehr zufrieden. Nicht nur das Haus wächst und gedeiht, auch unsere Gemeinschaft. Alle sind sich einig: es hat Spaß gemacht. Es ist unglaublich schön zu erleben, wie unser Haus immer „fertiger“ wird und zu erkennen: ich kann tatsächlich etwas dazu beitragen.
Das Ausmaß der Sonntags und Feiertagsarbeit kann durch Bautagebuch der Genossen belegt werden. Das ist vorzulegen.

CERATZIT hält für Sonntags- und Feiertagsarbeit für gefahrgeneigt. Das ist kein Ausflug, sondern Arbeit auf der Baustelle. Das ist an sich gefährlich (siehe unten). Sonntags- und Feiertagsarbeit ist aber die Unfallgefahr besonders groß. Das ist durch Gutachten zu belegen.
Der Bauleiter hat gerade dann vor Ort zu sein. Das ist nicht der Fall. Das ist durch Bautagebuch zu belegen.
Sonntags- und Feiertagsarbeit ist rechtswidrig. Sie hat zu unterbleiben, es sei denn, es stört nicht; Störung ist dabei nicht allein auf Lärmschutz beschrankt. Nach Auffassung
139
von CERATIZIT gilt: Es ist nicht zu beweisen, dass eine Störung vorliegt, es ist zu beweisen, dass keine Störung vorliegt.
Die Genossenschaft ist Wiederholungstäter. Alle Leistenden fahren mit dem Auto an. Allein das stört. Der Baulärm stört, wozu sicher auch der Akkuschrauber, aber auch Gesprächslärm als Dauerschallkulisse gehört. Entscheiden ist aber: Aus dem vorzulegenden Bautagebuch ergeben sich die Arbeiten, erst dann kann durch Gutachten festgestellt werden, welcher Lärm dabei entsteht. Weiter ist das Gelände offen einsehbar: Man sieht es!

61 Eigenleistung und Jugendschutz

Unter dem 2.8.2018 erschien folgender Blog.

Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.

Urlaub zwischen Lehmmauem
02/08/2018

Endlich Sommerferien! Doch [redacted] ([redacted]), [redacted] ([redacted]) und [redacted] ([redacted]) liegen nicht etwa an einem Strand in Italien, sie stehen in Haus 4 des "Hitzacker Dorf und lassen sich von [redacted] erklären wie man Lehmwände mauert. Dass sie mit ihrer Mitarbeit gleichzeitig ein Projekt unterstützen, an dem sie zukünftig Anteil nehmen werden, ist dabei ein kleiner Nebenansporn. Denn die drei werden zusammen mit ihren Eltern in eines der entstehenden Hauser einziehen. Noch wohnen die beiden lang befreundeten Familien im Bahnhof Weste in einer gemeinsamen Hausgemeinschaft, in der die insgesamt 5 Kinder beider Familien aufwachsen durften. Nach 15 Jahren haben sich die Familien nun gemeinsam dazu entschlossen, ihr gemeinschaftliches Wohnen im interkulturellen "Hitzacker Dorf fortzusetzen. Nicht leicht war es, diese Entscheidung zu treffen und die gewohnte und geschätzte Umgebung aufzugeben. Doch das neue Zuhause bringt einige Vorteile mit sich. So wird die Freie Schule Hitzacker, die die Kinder seit mehreren Jahren besuchen, nun auf kürzestem Wege zu Fuß erreichbar sein. Auch die Schulfreunde wohnen nun direkt um die Ecke und die Elbe ist auch nicht weit.

[redacted] wird im kommenden Schuljahr sein Abitur machen. Was er danach vorhat, kann er noch nicht mit Bestimmtheit sagen. "Vielleicht reisen, Studium hat noch Zeit", sagt er. Viel Musik möchte er machen, so viel ist sicher. Sicher ist auch, dass er seine Mutter und seine Schwester häufig besuchen kommt. Und vielleicht wieder eines seiner Konzerte spielt, wie schon beim Richtfest ais "[redacted]".

Hier ist an das Gesetz zum Schutz der arbeitenden Jugend zu erinnern.
140

62. Eigenleistung und Sicherheit auf dem Bau
Oben heißt es:
Wer erbringt Eigenleistung
Alle angehenden Dorfbewohnerinnen, Wohnung oder Gewerbe (vertragliche Regelung).
Alle anderen Menschen, die das Dorf unterstutzen mochten.
Familienangehörige, Freunde oder Bekannte fur die /den Bewohnerinnen (Versicherungsfragen müssen geklärt sein.).
Hier ist erkennbar, dass die Genossenschaft die Problematik erkannt hat, dass es auf dem Bau zu Unfällen mit Schäden kommen kann, es ist aber nicht erkennbar, dass sie die Konsequenzen gezogen, hat.
Dazu drei Fotos
Herrn [redacted] ohne Helm und Schutzkleidung , aber mit Flip Flops auf einem Baugerüst.
141
Frauen ohne Helm und Schutzkleidung.
Arbeiten an der Kreissäge ohne Handschuhe .
142
Der Umgang mit elementaren Fragen der Bausicherheit ist extrem leger.
Es ist nicht einmal erkennbar, dass Genossenschaft die notwendigen Anmeldungen bei der Berufsgenossenschaft geleistet hat. Das ist zu prüfen.
Es ist nicht erkennbar, dass die Genossenschaft die Baustelle eingezäunt hat, das ist aber Standard in der Baubranche. Das ist durch Gutachten zu belegen. Das gilt hier erst recht. Es liegt ein Gerüst vor, in dem Kinder spielen und dann fallen konnten.
Es ist nicht erkennbar, dass sie die Baustelle mit Baustrassen versehen hat. Das ist aber Standard in der Baubranche. Die Baufahrzeuge fahren, so scheint es, wie sie wollen und auch zwischen dort laufenden Menschen. Die launige Bemerkung im Hintergrund des Videos „Heute gar nicht so stickig auf der Baustelle“, dass alle Probleme gelöst seien, wenn man den Bauleiter umfahre, spricht fur sich.
Es ist nicht erkennbar, dass sie die Personen auf der Baustelle mit Helm, Sicherheitsbrille Handschuhen und Sicherheitsschuhen versehen hat. Das ist aber Standard in der Baubranche. Das Video „Heute gar nicht so stickig auf der Baustelle“, aber auch die Fotos der Genossenschaft auf der Homepage zeigt die Zustände.
Es ist nicht erkennbar, dass sie die Personen auf der Baustelle ausreichend schult. Das ist aber Standard in der Baubranche. Tatsächlich gab es schon mindestens einen Unfall,

Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.

es ist aufzuklären, ob es noch weitere gab.
Am 31 5 2018 schreibt Frau [redacted] im Blog
***Mal eben schnell einen Baumstamm mit anfassen - mach ich doch! Der Träger am anderen Ende turnt gerade beeindruckend über andere Stämme hinweg. Ich überlege, wie ich gehen muss, um ihn nicht zu behindern. Okay, etwas nach hinten und -ZACK - da knalle ich rückwärts über einen dicken Grasbulken auf den Boden. Mit voller Wucht. Der Stamm in meiner Hand verstärkt wahrscheinlich noch den Sog der Schwerkraft. Ein gewaltiger Krach in meinem Innern - das war's, Genick gebrochen?! Aber neee, alles funktioniert gut, mir ist nur so merkwürdig leicht zumute... Tja, das war ein chiropraktischer Eingriff. Meine sonst so verspannte und teils schmerzende rechte Seite (Schleudertrauma vor 40 J.) war und ist wieder frei. Da kann ich nur Danke* sagen!**
143
Was wäre denn gewesen, wenn Frau [redacted] jetzt das Genick gebrochen hätte? Es ist nicht jedenfalls erkennbar, dass die genügende Sensibilisierung die Personen auf der Baustelle allseits vorliegt Auch dies ist Gegenstand einer Schulung. Das ist Standard in der Baubranche.
Wie es bis dato gehandhabt wurde, dazu müssen sich der Bauleiter und sein Bautagebuch verhaften. Das ist vorzulegen. Ein Gutachten wird beantragt, ob es bei der Bauleitung und der Abwehr von Gefahren für den Menschen auf den Bau zu Versäumnissen gekommen ist.
Pro futuro ist ein Sicherheitskonzept zu erstellen. Das Sicherheitskonzept hat die Sicherheit und Ordnung auf dem Bau zu gewährleisten
Das wird ausdrücklich beantragt. Es ist ein Sicherheitsverantwortlicher einzustellen, der täglich auf der Baustelle ist, wenn dort gearbeitet wird. Dies erledigt die abschlägig zu beantwortende Frage ob die Genossenschaft am Sonntag bauen darf.
Weiter ist eine gesonderte technische Abnahme des gesamten Vorhabens erforderlich, bevor es zur Nutzung freigegeben wird. Das ergibt sich nicht nur aus der Größe des Vorhabens und dem Umstand, dass dort plangemäß Menschen, auch Kinder, vor allem aber auch Senioren Behinderte und Menschen mit eingeschränkter Mobilität untergebracht werden. Es folgt aus dem plangemäß großen Einsatz von Eigenleistungen.
Hier ist keine Gewahr für eine ordnungsgemäße Ausführung in der Masse gegeben, wie die bei einer Ausführung nur durch Fachfirmen der Fall ware. Das ergibt sich auch aus dem Umstand, dass die Genossenschaft im grossem Masse Leistungen übernimmt, die normalerweise der Staat übernimmt. Hier ist keine Gewahr für eine ordnungsgemäße Ausführung in der Masse gegeben wie die bei einer Ausführung durch den Staat der Fall wäre. Das gilt insbesondere für die Privatstrasse. Das gilt insbesondere für das Zelt aus der östlichen Seite des Dorfplatzes. Eine solche Konstruktion ist in besonderer Weise instabil. Bricht ein Zug und geschieht dies während einer Veranstaltung ist mit erheblichen

Folgen zu rechnen. Das reagiert darauf, dass der Bauherr Löschwasser organisieren soll. 144 Als Rechtsgrundlage zitiert CERATIZIT die Satzung der Genossenschaft, die Verkehrssicherungspflicht, das Gebot der Konfliktvermeidung, die bauordnungsrechtliche Generalklausel, die BaustellVO. Deren Vorausetzungen liegen vor. Jedenfalls werden die Arbeiten mehr als 500 Personentage dauern. Es sind, soweit bekannt, nun aber mit aller Vorsicht *mindestens* 35 Hauser geplant. Die Genossenschaft hat - unstreitig - allein schon mehrere hundert Personentage auf das erste Haus verbracht. Dazu müssen sich aber der Bauleiter und sein Bautagebuch verhalten. Ein Gutachten wird beantragt. Aus den Planungsunterlagen der Genossenschaft wird sich ergeben, dass plangemäß bereits mehr als 500 Personentage auf die Arbeiten der Genossenschaft anfallen. **63 Das „Camp“** Die Errichtung des Camps kann nachgewiesen werden durch das Bautagebuch, die Stellungnahme des Herrn [redacted] in der Dorfpost Juni 2016 und in den beiden Videos „Eine Utopie soll Dorf werden“ und „gar nicht so stickig heute auf der Baustelle“. Es können Zeugen gehört werden Soweit in einem nahen Wäldchen Douglasien im besten Frühjahr geschlagen wurden, will CERATIZIT den Sachverhalt erst verstehen. CERATIZIT weiß nichts davon, dass der Genossenschaft ein Wäldchen gehört und wo und wann die Bäume gefällt wurden. Es können die Bautagebücher beigezogen werden. Dort wird man finden, wessen Erlaubnis eingeholt wurde, um sich in den Besitz der Bäume zu bringen. Das ist aufzuklären. Dort wird man auch finden, was man sich konkret hier unter einen „Wäldchen“ vorzustellen hat. Denn es ist § 39 BNaturschG beachtlich, wonach es rechtlich bedenklich ist, außerhalb eines „Waldes“ Douglasien im besten Frühjahr um Pfingsten zu schlagen. Die Entnahme von vereinzelt oder in kleinen Gruppen stehenden Douglasien ist verboten. Jedenfalls wurden die Stämme, so scheint es, nicht für das „Haus“ verbaut. Das Holz insoweit wurde extra angeliefert und ist wesentlich größer und heller. Da der Boden der Liegenschaft der Genossenschaft bei deren Anlieferung geräumt war, ist aufzuklären, was aus den Stämmen wurde. 145 Das Naturschutzgesetz verbietet eine sinnlose Entnahme von Ressourcen. Sie ist zu kompensieren. Es ist ein Kompensationskataster einzurichten. CERATIZIT ist nicht bekannt, dass für das Camp eine Baugenehmigung Vorgelegen hatte.	Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.	

Aus der Sicht der CERATIZIT bedarf der Bau eines Schuppens jedenfalls einer Baugenehmigung.
CERATIZIT sieht weiter auf dem Video „Unsere Utopie soll Dorf werden“, wie eine trapezformige Konstruktion errichtet wird, unter anderem durch Herrn [redacted]. In dem anderen Video sieht man, wie unter einer solchen Konstruktion Menschen sind.
Man sieht man eine Konstruktion, wo mehrere ca. 4 Meter hohe Bäume in den Boden gerammt und einerseits durch eine sie verbindenden Plane als Dachkonstruktion und andererseits durch Vertäuungen stabilisiert werden. Die Statik der Konstruktion ist kritisch.
Es ist zu ermitteln, wie lange die Konstruktion stand. Aus Sicht der CERATIZIT handelt es sich um eine Anlagen im bauordnungsrechtlichen Sinne. Sie ist nicht genehmigungsfähig. Die Statik scheint kritisch. Naturschutzrecht steht entgegen.

64. Lärmgutachten

64.1. Der offen ausgetragene Streit der Genossenschaft mit der CERATIZIT Kristallisationskern der ganzen Auseinandersetzung, aber eben auch nicht mehr, ist die Lärmdebatte.

Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.

64.1.1. Die Offensive der Genossenschaft vom 31.7. 2018

Fakten zur Larmproblematik
von [redacted] / [redacted] / [redacted] / [redacted] / [redacted] / [redacted] 31/07/2018

Die anhaltende und "oft wenig sachliche" Diskussion über die Lärmproblematik zwischen unserem Dorfvorhaben und dem angrenzenden Gewerbegebiet - insbesondere einer Lüftungsanlage von 146
Ceratizit - nehmen wir zum Anlass, zu versuchen, die Grundlagen und Eckpunkte der bisherigen Entwicklung und derzeitige Situation zusammenzufassen.
Unsere Vision
Von verschiedenen Seiten werden wir darauf angesprochen, warum wir uns neben einem Gewerbegebiet ansiedeln, in dem doch mit Lärm zu rechnen ist. Dazu ist zu sagen und zu bedenken:
• Hitzacker/Dorf will die nachhaltige Entwicklung einer zukunftsfähigen Gesellschaft im ländlichen Raum fordern. Ein wichtiger Baustein hierfür sind Raume und Möglichkeiten zur Realisierung von innovativen Gewerbeideen, Büros und Praxen.
• Wir suchten und fanden ein im Bebauungsplan von 199S als Mischgebiet ausgewiesenes Grundstück passender Größe und Lage am Stadtrand von Hitzacker (im Mischgebiet sind planungsrechtlich Wohnen und Gewerbe nebeneinander vorgesehen).
• Wohnen und Arbeiten - Arbeits- und Einkommensmöglichkeiten direkt am Wohnort. Damit wurden wichtige Grundlagen für die Entwicklung der Idee Hitzacker/Dorf geschaffen.
• Um die Palette der Möglichkeiten zu erweitern, erwarben wir zusätzlich zum Mischgebietsgrundstuck noch ein direkt an dieses angrenzendes, knapp 2000 m2 großes Gewerbegrundstück
• Selbstverständlich erfordert die direkte Nachbarschaft von Wohnen und Arbeiten, neben

grundsätzlicher gegenseitiger Toleranz intelligente Planung und gezielte Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung. Wir gingen und gehen davon aus, dass das gemeinsam erfolgreich umzusetzen ist. In ein paar Jahren wird das Augenmerk auf den Vorteilen der Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe liegen. Auch für die Gewerbebetriebe wird sich manche spannende Kooperation bieten.

• Um die Wohnungen gegenüber den Geräuschemissionen des angrenzenden Gewerbegebiets zu schützen, planen wir von Anfang an einen Wall entlang der nördlichen Grundstücksgrenze.

• Im Gewerbegebiet machten wir vor allem die Lüftungsanlage bei Ceratizit als dem Anschein nach eigentlich unnötig laute Emissionsquelle aus (ungedampfter Auslass in ca. 5m Hohe). Unsere Einschätzung von Anfang an: es wurde technisch wenig problematisch sein, die Lärmemissionen dieser Anlage mit überschaubaren Maßnahmen deutlich zu senken. Wir beschlossen, auf den Betrieb zuzugehen und gemeinsam eine Lösung zu entwickeln und umzusetzen.

Die Entwicklung/die Fakten:

Gespräche und Verhandlungen

• Wir begannen Gespräche über eine mögliche Lärmreduzierung des Lüfters mit der lokalen Betriebsführung von Ceratizit.

• 2017 gab die Firma Ceratizit ein Lärmschutzgutachten über die Kosten einer Lärmreduzierung ihres (nach Aussage des staatlichen Gewebeaufsichtsamtes Lüneburg) nachts zu lauten Lüftern bei der Firma Loos in Auftrag. Das Ergebnis: fur 50.000 Euro ließe sich die Anlage so umbauen, dass sie nur noch flüsternde 35 dB(A) erzeugt.

• Nachdem bereits Techniker hinzugezogen waren, um geeignete Maßnahmen und Kosten zu erarbeiten, wurden die Gespräche ohne Begründung von der Ceratizit-Konzemleitung in Luxemburg abgebrochen.

• Vor einem Jahr initiierte dann das Bauamt Lüchow zwecks einvernehmlicher Klärung des Lärmproblems einen Runden Tisch mit Vertreterinnen der Stadt, des Landkreises, des Gewerbeaufsichtsamtes, der Wirtschaftsförderung und der Gewerbebetriebe und uns, der Genossenschaft Hitzacker/Dorf.

Zwei zähe Treffen zeigten:

alle beteiligten Verwaltungsstellen und die Politik wollen auf jeden Fall beides: Hitzacker/Dorf und Ceratizit

147

• und sind bereit, Lösungsansatze nach Kräften zu unterstützen (die Stadt Hitzacker bot Ceratizit sogar eine umfangreiche Beteiligung, zum Schluss die komplette Übernahme der Kosten zur Nachrüstung der Lüftungsanlage an - ohne Reaktion von Ceratizit)

• Ceratizit hat bisher keinen Versuch unternommen, die vorhandenen Lösungsansatze zu unterstützen:

o **Im Gegenteil erschwerten und verhinderten Ceratizits Vertreter mit ihrem provokanten, destruktiven Auftreten bei den Runden Tischen eine konstruktive, lösungsorientierte Verständigung.**

o **Statt mitzuteilen, wie der Konzern das Lärmprobiem losen will und anstatt einer Reaktion auf die Kostenbeteiligungsangebote der Stadt und der Genossenschaft, beschränkt sich der Output aus Luxemburg auf (allgemeine Verwunderung auslosende) hunderte Seiten lange Abhandlungen und Spekulationen zu eigentlich allen baulichen und gesellschaftlichen Belangen rund um die Genossenschaft.**

Baugenehmigungen

• Das Bauamt Lüchow erteilte uns die bereits beantragten Baugenehmigungen für zwei Hauser. Weitere Baugenehmigungen sind beantragt.

• Ceratizit hat gegen die Baugenehmigungen Widerspruch eingelegt, dieser hat aber keine aufschiebende Wirkung. Da wir nach geltendem Recht bauen, sehen wir keinen Ansatzpunkt fur einen erfolgreichen Widerspruch.

Zulässige Geräuschimmissionen

• Baurechtlich sind in Mischgebieten folgende maximalen Geräuschimmissionen zulässig (gemessen 1 m vor Schlafzimmerfenstern): tagsüber 60dB, nachts 45 dB.

• Laut eines aktuellen Gutachtens im Auftrag der Stadt Hitzacker und gleichfalls laut einer von Ceratizit in Auftrag gegebenen Untersuchung werden diese Grenzwerte durch den bereits genannten Lüfter von Ceratizit überschritten.

• Die genannten Grenzwerte galten für das jetzt von uns erworbene Grundstuck seit fast 20 Jahren.

o **Ceratizit ignorierte diese Tatsache bei der Planung und Umsetzung der genannten Lüftungsanlage 2014/2015 schlicht Übrigens auch zum Nachteil der bereits vorhandenen Anwohner, was angesichts des offenbar relativ kleinen Mehraufwands für die Lärmreduzierung ziemlich rücksichtslos erscheint.**

• Das Ergebnis der Messungen heißt in der Konsequenz: Ceratizit muss die Anlage nachrüsten.

• Wir haben Ceratizit angeboten, uns unter bestimmten Voraussetzungen an den Kosten der Maßnahme zu beteiligen.

o **Dabei geht es uns darum, die Emissionen möglichst noch weiter zu senken.)**

o **Außerdem erwarten wir selbstverständlich, dass Ceratizit den seit einem Jahr eingeschlagenen, für alle Beteiligten und Hitzacker destruktiven Konfrontationskurs aufgibt und in einen konstruktiven Austausch zum Aufbau einer möglichst konfliktfreien, womöglich kooperativen Nachbarschaft eintritt.**

o **Ceratizit hat sich zu unserem Angebot seit über 6 Monaten nicht geäußert.**

Lärmkontingent

o **Weiter zu bedenken: Durch die Gesamtlärm-Emissionen aller Betriebe im Gewebegebiet dürfen die zulässigen Grenzwerte bei der angrenzenden Wohnbebauung nicht überschritten werden.**

• Das gilt für alle vorhandenen und geplanten Anlagen, auch für die zukünftigen Gewerbebetriebe von Hitzacker/Dorf auf unserem Gewerbegrundstück.

■ Um das kniffelige Problem zu regeln, wurden Kontingentierungsmodelle entwickelt, die für alle Gewerbegrundstücke festlegen, wie hoch die Lärmemission aller dort installierten Anlagen maximal sein darf.

• Für Hitzacker/Süd fehlt eine solche Kontingentierung bisher.

• Zur Zeit stellt sich die Situation im Gewerbegebiet so dar:

■ Solange die eine Anlage von Ceratizit nachts bereits mehr als das gesamte Lärmkontingent ausschöpft,

■ können alle anderen Betriebe (und auch eine aktuell geplante Erweiterung von Ceratizit) nach 22 Uhr rechtlich keinerlei Lärm machen.

148

*** Eine Erweiterungsüberlegung eines *anderen* Betriebes in Hitzacker/Süd wurde daraufhin bereits an einen anderen Standort verlegt**

Wir sind der Meinung, dass alle Gewerbetreibenden und Eigentümer von Gewerbegrundstücken gemeinsam mit der Verwaltung und Planung ein langfristig tragfähiges Konzept entwickeln und umsetzen sollten.

• Wir - als Eigentümer eines Gewerbegrundstucks - sind selbstverständlich bereit, diesen Prozess konstruktiv mit voran zubringen.

Zum Schluss:

Wir wurden es begrüßen, wenn die bisherige, vor allem auf einseitige Vorteilsnahme gerichtete

und in den Auswirkungen für Hitzacker/Sud destruktive Strategie einiger/mehrerer Betriebe, zugunsten einer für alle Seiten fruchtbaren Kooperation aufgegeben würde. ***Der* Vorstand *von Hitzacker/Dorf* eG**		
64.2 Die Verteidigung der CERATIZIT Soweit in der obigen nachfolgenden Darstellung es so darstellt wird, dass sich CERATIZIT den Forderungen der Genossenschaft widersetzt hat, ist dies richtig, im Übrigen ist die Darstellung abzulehnen. Es ist sicher bedauerlich, dass der Architekt der Genossenschaft Herr [redacted], die Gemengelage nicht früher erkannt und auch nicht noch früher das Ausmaß erkannt, in welchem dies seine Planungen in Frage stellt. CERATIZIT wurde im späten Frühjahr 2017 kontaktiert. Es war bis Dezember 2017 intensiv in Verhandlungen. Der letzte direkte Kontakt zwischen der Genossenschaft und CERATIZIT war nicht später als der 15. Januar 2018. Es liegt in den Verhandlungen, dass sie nicht immer zum Erfolg führen. Vielleicht hätten sich alle leichter getan, wenn auch ein Gutachten der Genossenschaft über ihre Emissionen Vorgelegen hätte.	Der Einwendung fehlt der Bezug zur Bauleitplanung.	
64.2 Notwenigkeit eines Lärmgutachtens Nach dem Verständnis der CERATIZIT setzt der Entwurf 2018 keine Lärmkontigente festsetzt. CERATIZIT weiß, das dies ein wesentliches Anliegen der Genossenschaft jedenfalls war. Höchstvorsorglich behält sich CERATIZIT alle Rechte vor. Es liegt bislang kein Gutachten vor, das zu folgenden Lärmquellen Stellung nimmt • Sportplatz oberhalb der Biogasanlage • Biogasanlage • Start und Ausbau der Bebauung Strasse am Windschlag • Start und Ausbau der Bebauung östlich des Sarensecker Weges • Bahnhof und Nutzung der Gleise • IMW • WZT • CERATIZIT • Genossenschaft	Die 2. Änderung umfasst nur das Mischgebiet und trifft keine Festsetzungen für das eingeschränkte Gewerbegebiet.	
CERATIZIT hat bereits vor dem Landkreis vorgetragen, dass eine Stellungnahme wegen der Genossenschaft erst erfolgen kann, wenn auch der zu bestimmende Lärmgutachter deren fixen Plänen kennt und dass alle Unterlagen der Genossenschaft vorzulegen sind, auch die Stellungnahme, die die Genossenschaft wegen der Errichtung des Lärmschutzwalles privat hat erstellen lassen, diese aus Kostengründen ablehnt und seitdem unter Verschluss hält. Es ist unklar, ob der Entwurf 2018 folgende Nova bedacht hat CERATIZIT hat im Juni 2018 neue Lärmschutzmassnahmen vorgetragen, also eventuelle Messungen zuvor obsolet gemacht.	Zu den genannten Lärmquellen ist kein Gutachten erforderlich, da die Immissionsproblematik im Ursprungsplan abschließend bewältigt worden ist. Etwaige Änderungen an der Lüftungsanlage durch Ceratizit wurden der Stadt nicht angezeigt. Der Entwurf verhält sich aber auch nicht zu verschieden vorab vorgelegten Messungen, da die Nutzungsart und damit die vorgeschriebenen Orientierungswerte durch die Änderung nicht geändert werden. Daher können sie auch nicht obsolet wer-	

	den. Unabhängig davon sind jedwede Lärmminderungsmaßnahmen zu begrüßen.
Die Entwurf 2018 bringt eine Lärmgasse. Die Entwurf 2018 bringt einen Raum der Stille Die Dimensionierung steht in Rede. Der Zugverkehr ist seit 2014 erhöht Zur Konfliktvermeidung erscheint ein Gutachten sinnvoll. CERATIZIT mochte den Status quo zum Wall auch besser verstehen.	Der Entwurf 2018 setzt weder eine Lärmgasse fest noch einen Raum der Stille.
C Der Entwurf wird abgelehnt. 150 Die Umgestaltung im Norden des Mischgebietes wird abgelehnt, namentlich soweit es die Grünflachen, die Optionalität des Lärmschutzwalls du die Abzweigung angeht. Die Umgestaltung im Westen wird abgelehnt, namentlich soweit der Anschluss an den Mastenweg hergestellt wird. Die Umgestaltung im Süden wird abgelehnt. Eine Verlagerung der südlichen Grenze des Mischgebiets kommt nicht in Frage. Die Umgestaltung im Innern ist rechtswidrig, Das Projekt ist wirtschaftliche und menschlich unrealistisch. Um seinen Anspruch auf Gebietserhaltung und Schutz nach dem Gebot der Rücksichtnahme benötigt CERATIZIT Akteneinsicht. Mit freundlichen Grüssen 150	Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Änderung der Lage der Baugrenzen im Inneren des Mischgebietes ist ohne Bedeutung für die Funktion und den Charakter des Baugebietes.
Ceratizit, 09.10.2018, Stellungnahme ist eingegangen nach Ablauf der Auslegungsfrist **Auf den Seiten 54 und 55 des o.a. Schreibens führt Ceratizit wie folgt aus:** Es ist nicht einzusehen, warum nicht auch vorliegend das Gullysystem der von Westen abfallenden "Dorfstraße" und die Einführung in das Regenrückhaltebecken so ausgestaltet werden kann und muss, dass Amphibien und Reptilien, namentlich auch bedrohte Ar-	Da keine Amphibien gefunden wurden und deren Vorkommen auch nicht wahrscheinlich ist, sind Schutzmaßnahmen nicht erforderlich.

ten darunter, nicht gefährdet werden. Es ist nicht einzusehen, warum nicht auch vorliegend die Arbeiten auf der Liegenschaft 29/4 zeitlich so organisiert werden, dass der Fledermausausflug nicht gefährdet wird. Deswegen sollte ein Baustopp von März bis Oktober eines jeden Jahres verfügt werden. Die Situation zwischen dem Kurgebiet und dem Gebiet hier ist vergleichbar. Die Bewaldung ist zwar aufgelockerter, in nächster Nähe beginnt jedoch Wald. Über der Liegenschaft 29/4 ist mit Fledermausausflug zu rechnen. Nach Westen schließt unmittelbar auf der anderen Seite des Mastenweges das Landschaftsschutzgebiet an. Hier ist mit vermehrter, auch artengeschützter Fauna zu rechnen, die auf das hier streitige Gebiet gelangt. Das Gebiet ist hinreichend feucht, und auch abschüssig, so dass als nicht unwahrscheinlich erscheint, dass Amphibien im Gullysystem der "Dorfstraße" umkommen können, wenn keine Vorsorge getroffen wird. Das gilt vor allem, wenn die durch die Genossenschaft geplante Begrünung dazu führt, dass insoweit das Klima insgesamt lokal für Amphibien freundlicher wird, erst recht, wenn es doch noch in der Umgebung des Mischgebietes zur Errichtung von Seen kommen sollte.		Da nach den Untersuchungen des Biologen im Untersuchungsbereich Fledermausquartiere fehlen, ist es nicht erforderlich, über einen Schutz von Fledermäusen nachzudenken. Auf dem Flurstück 29/4 befindet sich keinerlei Wald. Fledermäuse jagen nachts und sollen Flugradien von mehreren Kilometern erreichen. Die Bauleitplanung hat von der derzeitigen Situation auszugehen. Das Gebiet ist derzeit sehr trocken und der Boden sandig. Es bestehen keine guten Verhältnisse für feuchtigkeitsliebende Amphibien.