

A: Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.	Landkreis Lüchow-Dannenberg (10.01.2022)	
1.1	Natur und Landschaftsschutz	
1.1.1	Gegen den Bebauungsplan Geesterding 1. Änderung der Stadt Hitzacker bestehen aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht keine Bedenken. Durch die Beschränkung der zulässigen Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen auf 25 % wird insgesamt die mögliche Flächenversiegelung in dem Wohngebiet gegenüber dem bisher erlaubten Maß reduziert. Deshalb werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter (siehe Kapitel 7) erwartet.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.1.2	Die Festsetzung im § 2, Ziff. 4 „Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als Grünfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)“ wird ausdrücklich begrüßt.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.1.3	Ich rege an, die Festsetzung zusätzlich um eine Festsetzung zum Verbot von Schottergärten zu ergänzen, z.B. „Schottergärten, bei denen der Boden durch eine Folie o.ä. versiegelt wird und die Fläche mit Steinen, Schotter, Kies o.ä. Materialien abgedeckt wird sind unzulässig.“	Bereits durch die Festsetzung § 2 Nr. 4 ist hinreichend sichergestellt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen herzustellen sind, um ihre Bedeutung für den Naturhaushalt und das Siedlungsbild zu stärken. Zur Klarstellung, dass auf Grundlage der Festsetzung des § 2 Nr. 4 auch Schottergärten unzulässig sind, wird die Begründung redaktionell um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.
1.2	Planungsrecht	
1.2.1	Bzgl. der Festsetzung in § 2 Ziff. 4 ist klarzustellen, was mit den Gebäuden und baulichen Anlagen passieren soll, die jetzt außerhalb der Baugrenzen vorhandenen sind. Das kann verfahrensfrei errichtete bauliche Anlagen gem. § 60 NBauO betreffen, aber auch mitgeteilte bauliche Anlagen gem. § 62 NBauO und genehmigte gem. § 63 NBauO. Es ist eine Bestandsaufnahme dieser baulichen Anlagen erforderlich, die als Bestand in die Planzeichnung zu übernehmen sind.	Der Bebauungsplan trifft eindeutige Aussagen zur Zulässigkeit von Gebäuden, Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Die Zuständigkeit für die Feststellung der Zulässigkeit bestehender Gebäude und baulicher Anlagen sowie für die Feststellung ggf. bestehenden Bestandsschutzes liegt bei der Genehmigungsbehörde. Von einer entsprechenden Bestandsaufnahme wird daher abgesehen.

Nr.	Anregung	Abwägung
2.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (06.01.2022)	
2.1	Hiermit nehme ich Bezug auf die im o.g. Schreiben / Mail verwiesenen Entwurfsunterlagen. Die Unterlagen der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes wurden aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Da es sich um eine geringfügige Nachverdichtung im bestehenden Siedlungszusammenhang handelt, ergibt sich keine wesentliche Änderung hinsichtlich der Erschließung. Somit wird die Landesstraße 231, welche im Zuständigkeitsbereich der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Lüneburg) liegt, nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Eine Beteiligung des Geschäftsbereiches Lüneburg am weiteren Verfahren ist somit nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	Avacon Netz GmbH (20.12.2021)	
3.1	Avacon ist in dem angefragten Bereich kein Versorger für Gas, Niederspannung, Mittelspannung und Beleuchtung.	Wird zur Kenntnis genommen. (siehe auch: Stellungnahme Nr. 8)
4.	Bundeseisenbahnvermögen Dienststelle Nord (07.12.2021)	
4.1	Flächen des Bundeseisenbahnvermögens sind von dieser Maßnahme nicht betroffen, eine Stellungnahme erübrigt sich somit.	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	Biosphärenreservatsverwaltung Niedersächsische Elbtalaue (09.12.2021)	
5.1	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des Biosphärenreservats „Niedersächsische Elbtalaue“. Der Abstand zu den streng geschützten Gebietsteilen C-45 „Elbvorland zwischen Hitzacker und Drethem“ und C-46 „Elbvorland zwischen Wussegel und Hitzacker“, für den die BRV die zuständige Untere Naturschutzbehörde ist, beträgt ca. 1 km.	Wird zur Kenntnis genommen.
5.2	Das Vorhaben ist m.E. nicht geeignet, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild innerhalb des Gebietsteils C erheblich zu beeinträchtigen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Anregung	Abwägung
5.3	Die Beurteilung der sich aus dem Vorhaben ggf. ergebende Beeinträchtigungen auf das nördlich in ca. 750 m Entfernung liegende FFH-Gebiet 074 „Elbeniederung zwischen Schnackenburg und Geest-hacht“ oder des EU-Vogelschutzgebiets V37 „Niedersächsische Mittelelbe“ liegen im Zuständigkeitsbereich der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Landkreis Lüchow-Dannenberg wurde am Verfahren beteiligt.
5.4	Ich sehe daher die Belange der BRV als Untere Naturschutzbehörde von dem Verfahren nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.
6.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (19.01.2022)	
6.1	<u>Nachbergbau Themengebiet Historische Bergrechtsgebiete</u> Mit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 01. Januar 1982 wurden die, durch die vielen historischen Herrschaftsgebiete definierten, Bergrechte vereinheitlicht. Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen erlaubt das Bundesberggesetz die Aufrechterhaltung alter Rechte und Verträge aus diesen ehemaligen Bergrechten. Daher erfolgt in dieser Stellungnahme der Hinweis auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe der Rechte, die in diesen Gebieten auftreten können. Diese Rechte sind in Grundeigentümerrechte oder nicht Grundeigentümerrechte unterteilt. Die Grundeigentümerrechte sind entsprechend den für Grundstücke geltenden Vorschriften in Grundbüchern zu führen. Weitere Rechte und Verträge, bei denen es sich nicht um Grundeigentümerrechte handelt, sind, sofern vorhanden, in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach §149 ff. Bundesberggesetz angegeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
6.2	<u>Historisches Bergrechtsgebiete</u> Preußisches Allgemeines Berggesetz, Königreich Hannover: Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen. Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Amtsgerichten (Grundbuchämtern) im Grundbuch oder im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet möglicherweise notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Amtsgerichten zu erfragen.	Wird zur Kenntnis genommen. Ob und welche Grundeigentümerrechte im Grundbuch eingetragen sind, ist für die vorliegende Änderung des B-Planes nicht relevant. Insofern wird von einer diesbezüglichen Recherche abgesehen.

Nr.	Anregung	Abwägung
6.3	<u>Nachbergbau Themengebiet Alte Rechte</u> In dem Verfahrensgebiet liegen dem LBEG keine weiteren aufrechterhaltene Rechte und Verträge nach §149 ff. Bundesberggesetz vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
6.4	<u>Nachbergbau Themengebiet Bergbauberechtigungen</u> Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt wurde und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen wurde bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de .	Auf dem NIBIS Kartenserver liegen im Plangebiet keine Hinweise für eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG, eine Bewilligung gem. § 8 BBergG oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG vor.
6.5	<u>Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau</u> Laut den hier vorliegenden Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau.	Wird zur Kenntnis genommen.
6.6	<u>Hinweise:</u> Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, weisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Anregung	Abwägung
7.	Deutsche Bahn AG - DB Immobilien (13.01.2022)	
7.1	die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu dem o. g. Verfahren. Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen sind folgende Auflagen, Bedingungen und Hinweise zu beachten: Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Entwässerungsanlagen / Tiefenentwässerung, Durchlässe, Bahnübergänge, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, GSM-R, Oberleitungsmasten, Lärmschutzwände, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden. Die Abstandsflächen gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben muss ausgeschlossen werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen nicht einschränken. Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).	Wird zur Kenntnis genommen. Mit der Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Wesentlichen eine Änderung der GRZ innerhalb bereits bestehender Wohngebiete. Eine Beeinträchtigung des Schienenverkehrs ist daher nicht zu erwarten.

Nr.	Anregung	Abwägung
	Feuerwehruzufahrten sowie Flucht- und Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch die geplante Maßnahme (auch Baubehelfe, Baufahrzeuge etc.) nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten. Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG über folgende Emailadresse: Leitung.Fahrbahn.Hamburg@deutschebahn.com einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindest-	

Nr.	Anregung	Abwägung
	pflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten und kann über folgende Adresse bestellt werden: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik – Kundenservice, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe Tel. 0721 / 938-5965, Fax 069 / 265-57986, dzd-bestellservice@deutschebahn.com Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen: An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden: • Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises gemäß Ril 882.0300 für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m. • Keine Pflanzungen innerhalb der genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungs-abständen, Signalsichten etc. gemäß den anerkannten Regeln der Technik. • Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.	
7.2	Wir empfehlen, den Aufgabenträger Landesnahverkehrsgesellschaft Niedersachsen mbH (LNVG) aufgrund angedachter Streckenertüchtigungen zu beteiligen. Eine Streckenertüchtigung darf nicht verbaut werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Mit der Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Wesentlichen eine Änderung der GRZ innerhalb bereits bestehender Wohngebiete. Eine potenzielle Beeinträchtigung des bestehenden und zukünftigen Schienenverkehrs, z.B. durch heranrückende Bebauung, wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht ausgelöst. Von einer Beteiligung der LNVG wird daher abgesehen.
7.3	Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.	Wird beachtet.

Nr.	Anregung	Abwägung																																																		
8.	Avacon Netz GmbH (10.12.2021)																																																			
8.1	Achtung! Ihr Anfragebereich liegt in einer unserer Sperrflächen!	Wird zur Kenntnis genommen.																																																		
8.2	Folgende Planauszüge und sonstige Dokumente wurden übergeben:	Wird zur Kenntnis genommen.																																																		
	<table><tr><td>Indexplan:</td><td>☒</td><td>Legende:</td><td>☒</td><td>Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen:</td><td>☒</td></tr><tr><td>Anfrageübersicht:</td><td>☒</td><td>Nutzungsbestimmungen:</td><td>☐</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Skizze:</td><td>☐</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	Indexplan:	☒	Legende:	☒	Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen:	☒	Anfrageübersicht:	☒	Nutzungsbestimmungen:	☐			Skizze:	☐																																					
Indexplan:	☒	Legende:	☒	Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen:	☒																																															
Anfrageübersicht:	☒	Nutzungsbestimmungen:	☐																																																	
Skizze:	☐																																																			
	<table><tr><th>Sparte</th><th>Spartenpläne ausgegeben</th><th>Sicherheitsrel. Einbauten</th><th>Sperrflächen</th><th>Leerauskunft</th></tr><tr><td>Wasser:</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☒</td></tr><tr><td>Gas:</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☒</td><td>☐</td></tr><tr><td>Gas-FG:</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☒</td></tr><tr><td>Strom-BL:</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☒</td><td>☐</td></tr><tr><td>Strom-NS:</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☒</td><td>☐</td></tr><tr><td>Strom-MS:</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☒</td><td>☐</td></tr><tr><td>Strom-HS:</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☒</td></tr><tr><td>Telekommunikation:</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☒</td></tr><tr><td>Fernwärme:</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☒</td></tr></table>	Sparte	Spartenpläne ausgegeben	Sicherheitsrel. Einbauten	Sperrflächen	Leerauskunft	Wasser:	☐	☐	☐	☒	Gas:	☐	☐	☒	☐	Gas-FG:	☐	☐	☐	☒	Strom-BL:	☐	☐	☒	☐	Strom-NS:	☐	☐	☒	☐	Strom-MS:	☐	☐	☒	☐	Strom-HS:	☐	☐	☐	☒	Telekommunikation:	☐	☐	☐	☒	Fernwärme:	☐	☐	☐	☒	
Sparte	Spartenpläne ausgegeben	Sicherheitsrel. Einbauten	Sperrflächen	Leerauskunft																																																
Wasser:	☐	☐	☐	☒																																																
Gas:	☐	☐	☒	☐																																																
Gas-FG:	☐	☐	☐	☒																																																
Strom-BL:	☐	☐	☒	☐																																																
Strom-NS:	☐	☐	☒	☐																																																
Strom-MS:	☐	☐	☒	☐																																																
Strom-HS:	☐	☐	☐	☒																																																
Telekommunikation:	☐	☐	☐	☒																																																
Fernwärme:	☐	☐	☐	☒																																																
8.3	Bitte beachten Sie hierzu die Bestätigung über erfolgte Planauskunft / Einweisung (insbesondere die Besondere Hinweise auf Seite 3), das Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen und die beigefügten Pläne.	Wird zur Kenntnis genommen.																																																		
8.4	Bestätigung über erfolgte Planausgabe / Einweisung Achtung: Arbeiten in der Nähe von Strom- und Gasverteilungsanlagen sind mit Lebensgefahr verbunden!! Für das Bauvorhaben 0407929-AVA, Hitzacker (Elbe), Stadt Von-Oeynhausen-Straße wurde Herr/Frau [REDACTED] Beauftragter der Firma Samtgemeinde Elbtalaue, Anschrift 29456 Hitzacker (Elbe), Am Markt 7 über den Gefährdungsbereich nachstehender Verteilungsanlagen (hierzu gehören z. B. Rohrleitungen, Stationen,elektrische Freileitungen und Kabel, Armaturen, Anlagen für den Kathodenschutz, Steuer - und Messkabel, Erdungsanlagen u. a.) im Baustellenbereich eingewiesen.	Wird zur Kenntnis genommen.																																																		

Nr.	Anregung	Abwägung
8.5	Auskünfte über Verteilungsanlagen, die sich nicht im Eigentum des Netzbetreibers befinden, müssen bei den zuständigen Netzbetreibern (Übertragungsnetzbetreiber, Stadtwerke, Wasserzweckverbände, private Eigentümer, ...) eingeholt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.6	Eventuell kann die Gemeinde über weitere Versorgungsträger Auskunft erteilen.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.7	Die Einweisung erfolgte mittels Aushändigung von Plänen (mit Übergabedatum). Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt!	Wird zur Kenntnis genommen.
8.8	Für die Lagerichtigkeit der in den ausgegebenen Plänen eingezeichneten Anlagen, Kabel, Rohrleitungen und Neben-/Hilfs-einrichtungen, insbesondere für Maßangaben, übernimmt der Netzbetreiber keine Gewähr.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.9	Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich (Nieder- und Mittelspannung 2m, Hochspannung 6m) von Verteilungsanlagen ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung oder in leitungsschonender Arbeitstechnik, wie z.B. der Einsatz eines Saugbaggers, festzustellen. Bei Unklarheiten ist in jedem Fall Rücksprache mit dem zuständigen Kundencenter/Standort des Netzbetreibers auf zu nehmen.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.10	Außerdem sind die Informationen zu "Örtliche Einweisung / Ansprechpartner", "Wichtige Hinweise und besondere Sicherheitsmaßnahmen" (Seite 3 bzw. Seite 4) und das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" sowie die spartenspezifischen Verhaltensregeln besonders zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.11	Die übergebenen/empfangenen Pläne sind gut lesbar und entsprechen dem nachgefragten Gebiet.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.12	Die abgegebenen Pläne geben den Zustand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauarbeiten aktuelle Pläne vor Ort vorliegen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Anregung	Abwägung
8.13	Örtliche Einweisung / Ansprechpartner Örtliche Einweisung notwendig Vorgehensweise bei einer örtlichen Einweisung: Bitte umgehend mit dem zuständigen Ansprechpartner einen Termin vereinbaren. Die Durchführung des Einweisungstermins muss auf diesem Formular durch die Unterschrift der Avacon Netz GmbH und Ihrem Unternehmen bestätigt werden. Der Sachbearbeiter kann nur für die angegebene Sparte eine Auskunft erteilen. Daher Bitte mit allen aufgeführten Ansprechpartnern für die jeweilige Sparte Kontakt aufnehmen. (Liste der Ansprechpartner wurde der Stellungnahme beigelegt)	Wird zur Kenntnis genommen.
8.14	Wichtige Hinweise und besondere Sicherheitsmaßnahmen: Wenn trotz aller Vorsicht eine Kabel- oder Rohrleitung beschädigt worden ist, sind unbedingt folgende Punkte zu beachten: Schadenstelle sofort räumen und absperren! Unverzüglich unsere zuständige Störstelle benachrichtigen! Störstellen-Nr. Gas 0800 / 4 28 22 66 Strom / Wasser / Wärme 0800 / 0 28 22 66 Dies gilt auch für geringfügige Beschädigungen des äußeren Kabelmantels bzw. der Rohrumhüllung, da hieraus bei Nichtbeachtung schwerwiegende Folgeschäden mit hohen Kosten für den Schadensverursacher entstehen können.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.15	Der Auskunftsbereich ist unbedingt einzuhalten. Die mitgelieferte Leitungsschutzanweisung ist unbedingt zu beachten. Zusätzliche Hinweise sind dem <Merkheft für Baufachleute>, herausgegeben von der VDEW-Landesgruppe Niedersachsen/Bremen, zu entnehmen. Weiterhin ist zu beachten, dass diese Auskunft maximal vier Wochen ab 10.12.2021 gültig ist.	Wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben / keine Bedenken geäußert:

Bebauungsplan Nr. 29 „Geesterding“, 1. Änderung

Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und § 3 (2) BauGB

- Samtgemeinde Lüchow-Wendland
- Samtgemeinde Gartow
- Polizeidirektion Lüneburg
- Finanzamt Uelzen-Lüchow
- Deutsche Telekom
- EVE Netz GmbH
- Gasunie Deutschland GmbH
- Wasserverband Dannenberg
- Naturpark Elbhöhen Wendland e.V.
- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg
- Bundeswehr

B: Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.	Private Stellungnahme Nr. 1 (10.01.2022)	
1.1	1. Als Anlass der Bebauung wird eine behutsame Nachverdichtungsmöglichkeit angegeben. Dazu soll die GRZ von derzeit 0,2 bzw. 0,25 auf 0,4 erhöht werden. Allein eine kurze Inaugenscheinnahme des Gebietes zeigt, dass es hier nicht um eine Nachverdichtung geht, sondern um die Legalisierung von rechtswidrigen Bauten und Anbauten, also einer Überschreitung der vorgegebenen Grundflächenzahl. Die Möglichkeit zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist nur vorgeschoben.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Hitzacker folgt mit der vorliegenden Bauleitplanung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB. Durch die vorgesehene Erhöhung der GRZ kann im Geltungsbereich neuer Wohnraum entstehen und bestehender Wohnraum aktuellen Wohnansprüchen angepasst werden, sodass eine nachhaltige Nutzung des Gebäudebestandes innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs ermöglicht ist.
1.2	Die Darstellung der GRZ-Änderung unter Punkt 6.4 kann man nur als Taschenspielertrick und Zahlengaukelei bezeichnen. Bisher war im B-Plan 0,2 bzw. 0,25 als GRZ vorgegeben und aufgrund der damals geltenden BauNVO eine Überschreitung von 100 Prozent möglich. Der größere Teil des Gebiets war mit 0,2 festgesetzt. Also konnten im überwiegenden Teil 40 % und in dem Streifen an der Bahn 50 % des Grundstücks versiegelt werden. Jetzt wird eine GRZ für das gesamte Gebiet von 0,4 vorgegeben und eine maximale Überschreitung von 25 %. Für den Teil entlang der Bahn bleibt der Versiegelungsgrad damit gleich, aber für den Rest ergibt sich eine höhere Versiegelung von 10 Prozent.	Gem. § 19 (4) der bislang anzuwendenden BauNVO von 1968 werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Auf dieser Rechtsgrundlage war bislang eine vollständige Versiegelung der Grundstücke möglich. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird die maximal zulässige Versiegelung somit deutlich reduziert.
1.3	2. Eine Bebauungsplanänderung ist nur dann wirksam, wenn sie durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist und nicht bloß das Ziel verfolgt, planwidrige Zustände im ausschließlich privaten Interesse der betroffenen Bauherren zu legalisieren. Das OVG Rheinland-Pfalz hat dazu bereits 1986 geurteilt. In der Begründung dazu heißt es: „Danach ist die Gemeinde zur Bauleitplanung nur dann berechtigt, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Festsetzungen in Bebauungsplänen dürfen nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen (vgl. § 9 Abs. 1 BauGB). Solche städtebaulichen Gründe liegen dann nicht vor, wenn die Bauleitplanung nur im ausschließlich privaten Interesse Einzelner erfolgt, etwa um eine vom ursprünglichen Bebauungsplan abweichende Fehlentwicklung im privaten Interesse der betroffenen Bauherren zu legalisieren“ (vgl. OVG Rh-Pf, Urteil vom 5. März 1986 BauR 1986, 412). Diese Rechtsauffassung ist im Jahr 2005 bestätigt worden (OVGRh- Pf – Az: 8 C 10964/05.OVG Urt. v. 09.11.2005).	Wird zur Kenntnis genommen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgt die Stadt Hitzacker das städtebauliche Ziel einer behutsamen Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbestandes, um die Schaffung neuen Wohnraums und die Modernisierung bestehenden Wohnraums zu ermöglichen.

Nr.	Anregung	Abwägung
1.4	3. Das beschleunigte B-Plan-Änderungsverfahren nach § 13 a BauGB kann angewandt werden, wenn es sich um eine NACHverdichtung im innerstädtischen Bereich handelt. Bei dieser Änderung geht es aber um die nachträgliche Legalisierung von Überschreitungen der Grundflächenzahl. Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens soll diese zusätzliche Versiegelung von belebtem Boden sowie die Minimierung der GW-Neubildungsrate unter Umgehung der Eingriffsregelung legalisiert werden. Das Änderungsverfahren ist daher illegal, da auf einem Großteil der Grundstücke die Grundflächenzahl bereits erheblich überschritten wurde.	Die Verfahrensvoraussetzungen für eine Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB sind erfüllt: • Durch die Erhöhung der GRZ von 0,2 bzw. 0,25 auf 0,4 wird eine Nachverdichtung im Sinne des § 13a (1) BauGB zur Schaffung von Wohnraum vorgenommen. • Durch die Änderung des Bebauungsplans wird eine zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² festgesetzt.
1.5	Ein § 13a-Verfahren unterliegt gewissen Einschränkungen. Es darf nach Absatz 1 nur durchgeführt werden, wenn im B-Plan eine zulässige Grundflächenzahl von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt ist. Das wäre in der Begründung nachzuweisen. Nun hat dieser B-Plan aber (überschlägig) eine Größe von 68.000 qm. Abzüglich der Straßen, Grünflächen etc. bleibt bei einer GRZ von 0,4 zzgl. 25 % eine größere Fläche als die vorgegebenen 2 ha. Damit wäre gem. Absatz 1 Nr. 2 eine Vorprüfung, dass der B-Plan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, durchzuführen. Dabei sind „die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, (...) an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen“. Nun ergibt sich folgendes Problem: Entweder es wurde rechtswidrig keine Vorprüfung durchgeführt, was dann nach § 214 (1) BauGB beachtlich wäre oder es wurden die Ergebnisse der Vorprüfung einschließlich der Stellungnahmen der TÖB nicht in der amtlichen Bekanntmachung aufgeführt, was ebenfalls nach § 214 (1) BauGB beachtlich wäre.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a (1) BauGB sind bei der vorliegenden Bauleitplanung erfüllt. In der Stellungnahme Nr. 1.5 werden die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 (4) BauNVO fehlerhaft in die Berechnung einbezogen. Im Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass), beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017 heißt es klarstellend: „Nach dem in Bezug genommenen § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB ist bei der Ermittlung der Grundfläche § 19 Absatz 2 BauNVO zu Grunde zu legen, d.h. der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen. <u>Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Absatz 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt.</u>“ Die Begründung wird redaktionell um Hinweise zu den Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB ergänzt.
1.6	4. Die Behauptung, es würden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ erwartet, wird nicht belegt. Es wurden weder Arten oder Lebensräume erfasst. Es soll aber die Versiegelung von zusätzlich 10 % auf dem überwiegenden Teil des B-Plans zugelassen werden. Dazu fehlt jegliche fachliche Aussage.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Auseinandersetzung mit den Planungsauswirkungen auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ erfolgt in Abschnitt 7.5 der Begründung. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut sind aus den folgenden Gründen nicht zu erwarten: • Das Plangebiet ist bereits baulich vorgeprägt.

Nr.	Anregung	Abwägung
1.7	Das Gleiche gilt für die Bewertung der Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser. Hier macht man es sich zudem ganz einfach, indem man pauschal diese drei Schutzgüter gemeinsam abhandelt.	• Es werden keine unbeplanten Flächen in Anspruch genommen, sondern es erfolgt eine Nachverdichtung innerhalb bestehender Wohngebiete. • Die bestehenden Grünflächen bleiben erhalten. • Die zulässige Überschreitung der GRZ wird auf 25% beschränkt, sodass die potenzielle Versiegelung im Vergleich zum Bestandsplan deutlich reduziert wird. • Es wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen auszugestalten und zu unterhalten sind. Wird zur Kenntnis genommen. Die Auseinandersetzung mit den Planungsauswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser erfolgt in Abschnitt 7.6 der Begründung. Die Schutzgüter werden aufgrund ihrer starken Wechselwirkungen gemeinsam betrachtet. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind aus den folgenden Gründen nicht zu erwarten: • Durch die Nachverdichtung kann Wohnraum in bereits besiedelten Gebieten entstehen, sodass Flächen außerhalb des bestehenden Siedlungskörpers nicht in Anspruch genommen werden. (betrifft v.a.: Fläche, Boden und Wasser) • Anfallendes Niederschlagswasser ist nach den geltenden Rechtsvorschriften vorrangig am Ort des Niederschlages dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen (betrifft v.a.: Wasser, Boden) • Die maximal zulässige Versiegelung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes im Vergleich zum Ursprungsplan reduziert (betrifft v.a.: Boden, Wasser)
1.8	Wenn 10 % Fläche mehr versiegelt wird, besteht auch 10 % weniger Fläche für die Versickerung von Wasser. Bei der seit Jahren defizitären Grundwasserbilanz durchaus ein Posten. Noch gravierender ist das Problem der Flächenversiegelung in anbetracht der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundestags von 2002, den Verbrauch auf 30 ha/Tag bis zum Jahr 2020 zu reduzieren. Dieses Ziel wurde deutlich verfehlt, denn in 2019 waren es immer noch 52 ha. Nun soll es aber bis 2030 er-	Mit dem Planvorhaben erfolgt eine Nachverdichtung im Siedlungsbestand im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Die maximal zulässige Versiegelung wird zudem reduziert.

Nr.	Anregung	Abwägung
	reicht werden und dazu haben Stadtplaner ihren Teil beizutragen.	
1.9	5. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wurden in den Unterlagen überhaupt nicht betrachtet. Die rechtliche Regelung müsste dem Planungsbüro doch inzwischen bekannt sein. Diese gesetzlich vorgeschriebene Prüfung ist auch dann durchzuführen, wenn ein Umweltbericht nicht erforderlich ist. Nach der Konkretisierung des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes hat die Prüfung dieses Verbotstatbestandes bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft zweistufig zu erfolgen (BVerwG 9 A 39/07, U. v. 18.03.2009). Und sie ist abgestuft für FNP, B-Plan und Baugenehmigung durchzuführen. In der ersten Phase ist zu überprüfen, ob eine Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der besonders oder streng geschützten Arten innerhalb des relevanten Untersuchungsraumes liegt und durch das Vorhaben beschädigt oder zerstört werden könnte (Konjunktiv II). Sollte die Gefahr einer Zerstörung bestehen, wäre im Rahmen des § 44 (5) S. 2 BNatSchG, zu klären, ob die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllt wird. Nichts davon ist in den Unterlagen zu finden. Die Prüfung hat für alle Vogelarten und Anhang VI Arten zu erfolgen - ausnahmslos! Die fehlende Artenschutzprüfung ist im Sinne des § 214 Abs. 1 beachtlich.	Der Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist bei jedem Bauvorhaben zu beachten, unabhängig vom Planverfahren. Im Bereich der von der Änderung des Bebauungsplans betroffenen Grundstücken ergeben sich keine konkreten Anhaltspunkte, warum der Artenschutz durch die Erhöhung der GRZ bei gleichzeitiger Beschränkung der zulässigen Überschreitung der GRZ berührt sein könnte. Die betroffenen Grundstücke sind bereits durch bestehende Wohnbebauung, Nebenanlagen und neuzeitliche Hausgärten geprägt. Insgesamt wird die zulässige Versiegelung durch die Änderung des Bebauungsplanes reduziert. Es liegen keine Hinweise für eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten, auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, streng geschützter Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie europäische Vogelarten gemäß den Bestimmungen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, der Vogelschutz-Richtlinie, der EG-Artenschutzverordnung und der Bundesartenschutzverordnung vor. Der Landkreis Lüchow-Dannenberg wurde als zuständige untere Naturschutzbehörde an dem Planverfahren beteiligt und äußerte keine Bedenken hinsichtlich des Artenschutzes. Insofern genügt aus Sicht der Stadt Hitzacker ein allgemeiner Hinweis in der Begründung auf den Artenschutz nach § 44 BNatSchG.
1.10	6. Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als einen Wohnbereich mit einer GRZ von 0,3 dar. Da ein Bebauungsplan aus dem FNP zu entwickeln ist, stimmt zwar die Art der Nutzung mit dem FNP überein. Bleibt aber die Frage, ob eine Intensivierung der Nutzung ohne entsprechende FNP-Änderung zulässig ist. In der vorliegenden Planung wird unter Pkt. 4.2 argumentiert, das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB würde beachtet, da der FNP die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde lediglich in den Grundzügen darstellen würde. Diese Ansicht ist rechtsfehlerhaft. Die „Grundzüge der Planung“ betreffen in der Bauleitplanung die §§ 13 und 31 des BauGB und dort ausschließlich Regelungen	Die Begründung wird redaktionell um Hinweise zum Artenschutz ergänzt. Gem. § 5 (1) BauGB ist im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung <u>in den Grundzügen</u> darzustellen.

Bebauungsplan Nr. 29 „Geesterding“, 1. Änderung

Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	zu B-Plänen. Wohingegen der § 8 BauGB nirgends eine Regelung enthält, dass nur die Grundzüge bewahrt werden müssten, um einer FNP-Festsetzung genüge zu tun. Die Vorgabe im FNP für diesen Bereich ist eindeutig: reines Wohnen und geringe Versiegelung. Wenn nun eines dieser Kriterien verändert werden soll, wäre der FNP anzupassen. Was nach § 8 (4) BauGB möglich wäre und im beschleunigten Verfahren noch einmal eine Erleichterung erfährt, indem der FNP im Wege der Berichtigung angepasst werden kann. Auch diese Planungsabsicht, den FNP nicht zu ändern, ist im Sinne des § 214 (1) BauGB beachtlich.	