

Abwägungstabelle vom 1. März 2024

Aufstellung des Bebauungsplans „Lokau“, Stadt Dannenberg (Elbe)

Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplans „Lokau“ der Stadt Dannenberg (Elbe) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Zeitraum der Beteiligung: 9. Februar 2022 bis einschließlich 11. März 2022

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
Landkreis Lüchow-Dannenberg	21.03.2022
Polizeiinspektion Lüneburg/Lüchow-Dannenberg/Uelzen	10.02.2022
Naturpark Elbhöhen-Wendland e.V.	10.02.2022
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg	10.02.2022
Gasunie Deutschland Transport Services GmbH	11.02.2022
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	15.02.2022
NLStBV - Niedersächsische Landbehörde für Straßenbau und Verkehr	17.02.2022
LGLN - Regionaldirektion Lüneburg Katasteramt Lüchow	01.03.2022
Deutsche Telekom Technik GmbH	14.03.2022
Bauernverband Nordostniedersachsen e.V.	17.03.2022

Anregungen und Hinweise

Vorbemerkung: Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt **49** Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis der Beteiligung sind insgesamt **11** Stellungnahmen eingegangen.

Von den übrigen **38** kontaktierten Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie sonstigen städtischen Dienststellen liegen keine Stellungnahmen vor. Gemäß Klarstellung im Anschreiben zur Beteiligung wird in diesen Fällen davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.

A. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 9. Februar 2022 bis einschließlich 11. März 2022

Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen:

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

Landkreis Lüchow-Dannenberg

1.1	Erforderlichkeit der Planung und sonstige Anforderungen aus dem BauGB Hierzu verweise ich auf meine Stellungnahme zur im Parallelverfahren laufenden F-Plan-Änderung, die hier ebenfalls gilt. <u>Stellungnahme aus der FNP-Änderung:</u> <i>In der Begründung wird unter 2. „Planungsanlass und Planungsziele“ auf die Prognose der demographischen Entwicklung im Rahmen des integrierten Entwicklungskonzeptes eingegangen, die eine Abnahme der Bevölkerung von über 16 % vorhersieht. Gleichzeitig wird eine Zuwanderung von jungen Familien prognostiziert und dargelegt, dass die Abnahme der Bevölkerung nicht entsprechend der Prognose eingetreten ist. Um die Erforderlichkeit der Planung nachweisen zu können, sind die Angaben zu konkretisieren. Beispielsweise ist die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde der letzten Jahre darzulegen. Ich empfehle dazu, die Zwischenergebnisse aus dem Wohnraumentwicklungskonzept zu verwenden, insbesondere die Hinweise des Büros BPW Stadtplanung vom 09.03.2022 zur dieser Bauleitplanung.</i>	Der Stellungnahme wird gefolgt. In der Begründung des Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung wurden die Ergebnisse bzgl. der demographischen Entwicklung aus dem im Jahr 2022 erschienenen Wohnraumentwicklungskonzept für die Kommunen des Landkreises Lüchow-Dannenberg (WREK) ergänzt. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurden mögliche alternative Standorte für eine Wohnbauflächenentwicklung im Gebiet der Gemeinde Karwitz untersucht. Dazu stützt sich die Notwendigkeit des zu erwartenden Bedarfs auf das derzeit in Aufstellung befindliche Wohnraumversorgungskonzept des LK sowie die dem Bürgermeister der Gemeinde Karwitz vorliegende Interessenliste. Zusätzlich wurden bereits mögliche Optionen der Innenentwicklung im Rahmen eines Baulückenkatasters identifiziert, analysiert und ausgewertet. Zwar liegt die Größe des Plangebietes mit den angestrebten Wohneinheiten zukünftig über den prognostizierten Zahlen des Wohnraumversorgungskonzeptes, dennoch soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein zusammenhängendes Wohngebiet entstehen, welches auch langfristig
-----	---	---

<i>Darüber hinaus ist der konkrete Nachweis zu erbringen, inwieweit die Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft sind und dass Baulandreserven kaum mehr vorhanden sind. Grundsätzlich ist eine Prüfung von Planalternativen erforderlich. Schon in der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über „wesentlich unterscheidende Lösungen“ zu unterrichten. In der Begründung sind jedoch Alternativen nicht dargestellt. Siehe hierzu auch Ziff. 8 dieser Stellungnahme, u.a. in Bezug auf die Beanspruchung von LSG-Flächen.</i> <i>Im Übrigen gehe ich davon aus, dass die Anforderungen aus dem BauGB, insbesondere die Anforderungen die sich aus den §§ 1 bis 2a ergeben, bei der Erarbeitung des Planentwurfs noch berücksichtigt werden. Ein Abwägungsdefizit sollte vermieden werden.</i> <i>Die Abweichung zu dem im Parallelverfahren befindlichen B-Plan hinsichtlich der Zahl der Baugrundstücke sollten korrigiert werden. Im Vorentwurf zum F-Plan wird von der Ausweisung von 20 Baugrundstücken gesprochen. Im Vorentwurf des B-Plans von 25 Grundstücken.</i>	den Bedarf der Nachfrage nach unbebautem Land deckt und kontinuierlich erweitert bzw. bebaut werden kann. Grundlage der ermittelten Anzahl der Grundstücke ist deshalb die Interessensliste von Einwohnern, die dem Bürgermeister der Gemeinde Karwitz vorliegt. Diese sind bereits langfristig auf der Suche nach einem geeigneten Baugrundstück in der Gemeinde und haben anhaltend Interesse nach Grundstücken bekundet. Dazu zählen sechs Interessenten aus dem Gemeindegebiet Karwitz, wovon fünf Interessenten direkt aus dem Ortsteil Nausen stammen und eine Person aus familiären Gründen Interesse an zwei Baugrundstücken geäußert hat. Weitere zehn Personen haben ebenfalls Interesse an einem Baugrundstück geäußert und kommen jeweils rund zur Hälfte aus dem Gebiet der Samtgemeinde Elbtal-aue und dem Umland. In Summe liegen der Gemeinde Karwitz demnach 18 schriftlich bekundete Baugrundstücksanfragen vor, wodurch bereits zum jetzigen Zeitpunkt die geplanten Grundstücke weitestgehend vermarkten werden könnte. Die Interessensliste, insbesondere im Verhältnis zwischen lokalen und auswärtigen Personen aus den Städten Braunschweig, Quickborn und Osterholz-Scharmbeck zeigen, dass die Gemeinde durch eine starke Dorfgemeinschaft geprägt ist und viele weggezogene Personen nun wieder in Richtung Gemeindegebiet zurückkommen möchten. Zusätzlich eröffnet ein Neubaugebiet in dieser Größe die Möglichkeit, dass Zusammenschlüsse von Familien mit älteren Verwandten und/oder Verkleinerungen umgesetzt werden können. Dies können Personen sein, die z.B. zwar nicht mehr ein großes Haus und die Wohnfläche benötigen, aber dennoch im Dorf bleiben wollen. Letztlich kann durch das Plangebiet der bereits bestehende Bedarf nach Wohnraum fast vollständig gedeckt werden und weist darüber hinaus (geringfügige) Reserven auf. Betrachtet man die im Gemeindegebiet befindlichen Wohnraumpotenziale gilt zuallererst der Grundsatz des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung. Dazu sollen in erster Instanz Freiflächen und unbebaute/untergenutzte Fläche im Innenbereich vor der Flächeninanspruchnahme des Außenbereichs genutzt und zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Im Rahmen des vorliegenden Baulückenkatasters konnte festgestellt werden, dass sich nur wenige freie Grundstücke im Gemeindegebiet befinden, die derzeit unbebaut sind und über die die Gemeinde bzw. Samtgemeinde einen Flächenzugriff besitzt. Weitere freie Baugrundstücke befinden sich meist in privater Hand, sind nur über private Zufahrten im rückwärtigen Bereich zugänglich und stellen (auch in Summe) aufgrund ihrer Grundstücksgröße keine Deckung des o.a. prognostizierten Bedarf dar.
---	--

		Nach Auswertung des Baulandkatasters gibt es derzeit rund 19 Grundstücke im Gemeindegebiet, die grundsätzlich eine mögliche Bebauung zulassen. Davon befinden sich drei Grundstücke im Ortsteil Lenzen, zwei in Thunpadel, vier in Karwitz und elf in Nausen. Von diesen Grundstücken befinden sich zwei Grundstücke im Zuständigkeitsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lenzen Nord“. Die Grundstücke wurden mit einer Bauverpflichtung von 5 Jahren an die Eigentümer verkauft. Es ist demnach davon auszugehen, dass diese kurzfristig bebaut werden und demnach nicht mehr zur Verfügung stehen. Von den übrigen 17 Grundstücken werden 15 überwiegend als Gartenland, als ökologische Fläche mit hoher Wertigkeit oder landwirtschaftliche Fläche genutzt. Lediglich zwei Flächen in Thunpadel und Karwitz stehen weiterhin zur Verfügung. Das Baulandkataster steht der Öffentlichkeit zur Verfügung, konnte jedoch nichts an der Tatsache ändern, dass die bisherigen Interessenten weiterhin auf der Suche nach geeigneten Grundstücken sind. Darüber hinaus ist auch von keinem nennenswerten Leerstand auszugehen. Weder zum jetzigen Zeitpunkt noch in der Vergangenheit haben Wohngebäude in der Gemeinde Karwitz einen Leerstand erfahren. Insgesamt wurden drei Flächen in der Gemeinde Karwitz identifiziert, die sich im Siedlungszusammenhang befinden und nicht im Landschaftsschutzgebiet Elbhöhen-Drawehn liegen. Diese Flächen stehen jedoch allesamt nicht zur Verfügung, da diese derzeit baulich bzw. landwirtschaftlich genutzt werden. Die Überprüfung der alternativen Standorte für eine Wohnbauflächenentwicklung im Gebiet der Gemeinde Karwitz wird in den Begründungsdateien zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan ergänzt. Die unterschiedlichen Angaben bzgl. der Anzahl der Grundstücke werden in den Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung und zur Bebauungsplanänderung angeglichen.
1.2	Regional- und Landesplanung Hierzu verweise ich auf meine Stellungnahme zur im Parallelverfahren laufenden F-Plan-Änderung, die hier ebenfalls gilt. <u>Stellungnahme aus der FNP-Änderung:</u> <i>Es ist nicht ausreichend dargelegt, wie den Grundsätzen des LROP entsprochen wird (insbesondere Abschnitt 2.1 Ziffern 04 und 05).</i> <i>Die benannten Ziele und Grundsätze aus der</i>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Eine Erläuterung, wie den Grundsätzen des LROP entsprochen wird, wird in der Begründung ergänzt. Die Begründung wird ferner bzgl. des Bezugs der Ziele und Grundsätze aus der zeichnerischen Darstellung des RROPs auf das Plangebiet und dessen Umgebung sowie bzgl. der Erläuterung der dargestellten Planzeichen angepasst. Des Weiteren erfolgt die Ergänzung der Begründung um die Ziele und Grundsätze aus der beschreibenden Darstellung des RROP sowie eine dazugehörige Abwägung.

	zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 sollten sich auf das Plangebiet und seine Umgebung beziehen und nicht nur auf die Gemeinde als Ganzes. Die Planzeichen sollten korrekt dargestellt und nicht als Ist-Stand wiedergegeben werden wie beispielsweise bei der Bahnstrecke („...befindet sich eine elektrische betriebene Bahnstrecke mit einem Haltepunkt.“). Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus der beschreibenden Darstellung des RROP werden nicht erwähnt, so dass auch ihre Beachtung nicht nachgewiesen wird bzw. keine Abwägung dazu erfolgt.	
1.3	Planungsrecht a. Es wäre zweckmäßig, dem Plan den städtebaulichen Entwurf bzw. ein Nutzungsbeispiel beizufügen, damit der Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange das Konzept der Planung besser veranschaulicht wird. Beispielsweise könnte so besser nachvollzogen werden warum die Tiefen der überbaubaren Grundstücksfläche in den Teilgebieten WA1 und WA2 mit 52 m so deutlich abweichend von den Bautiefen im westlichen Teilgebiet WA3 (15 m) festgesetzt wurden. Ggf. würde so deutlich werden, dass es im WA1 und WA2 ggf. nicht unzweckmäßig wäre, die überbaubaren Grundstücksflächen zu teilen und jeweils den Erschließungsstraßen zuzuordnen. So würden die Gebäude wie im WA 3 näher an den Straßen errichtet werden müssen und die hinteren Grundstücksteile könnten als Ruhezone der Gartennutzung vorbehalten bleiben. Auch die fast allseitige Erschließung des WA2 würden mit dem städtebaulichen Entwurf deutlicher werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird um den städtebaulichen Entwurf sowie dessen Kurzbeschreibung ergänzt. Zudem werden die großen Baufenster im WA1 und WA2 in straßenbegleitende Baufenster mit einer Tiefe von rd. 15 m aufgeteilt. So können, wie in der Stellungnahme angemerkt, die Gebäude entlang der Erschließungsstraßen ausgerichtet und Gartennutzungen im rückwärtigen Bereich angesiedelt werden.
1.4	Öffentliche Grünfläche „Mehrzweckplatz“ b. Unter Punkt 6.4. der Textlichen Festsetzungen ist eine Korrektur erforderlich: Hier ist sicherlich die öffentliche Grünfläche und nicht die private Grünfläche „Mehrzweckplatz“ gemeint.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die textliche Festsetzung 6.4 sowie der dazugehörige Abschnitt in der Begründung zum Bebauungsplan wird wie vorgeschlagen angepasst.
1.5	Regelung von Straßenbäumen in textlicher Festsetzung c. Die Regelung für die Straßenbäume (Punkt 4.6.3 der Begründung) ist in die textliche Festsetzung 6.2. aufzunehmen.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Begründung wird ergänzt. Die Begründung wird im Abschnitt 4.5.3 (vormals 4.6.3) dahingehend konkretisiert, dass innerhalb der Planstraße zwischen den anzupflanzenden Bäumen ein Abstand von ca. 30 m einzuhalten ist, um eine straßenbegleitende Begrünung zu gewährleisten. Der Abstand der Anpflanzungen wird jedoch nicht verbindlich in Form einer textlichen Festsetzung geregelt, um ausreichend Spielraum im Rahmen der Bauausführungen, u.a. für die pri-

		vaten Zufahrten der Grundstücke und die Freihaltung der Kreuzungsbereiche, zu gewährleisten.
1.6	ÖBV-Regularien für Dachlandschaft zu unbestimmt d. Die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift bezüglich der Dachlandschaft sind nicht nachvollziehbar und sind der Praxis schwer umzusetzen, weil sie nicht eindeutig sind. „Die Dacheindeckungen der Hauptdachflächen sind als symmetrische Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit mindestens 25 Grad und maximal 45 Grad Dachneigung herzustellen. Pultdächer sind mit geringeren Dachneigungen als 25 Grad zulässig. Zusätzlich sind Hauptdachflächen als begrünte Flachdächer zulässig.“ Es heißt in der Begründung, dass „Walmdachbungalows, abweichende Dachneigungen, Dachaufbauten in mehreren Ebenen oder farbig lasierte Dacheindeckungen einen nachhaltig störenden Einfluss auf das baugestalterische Erscheinungsbild (haben). Derartige Gestaltungsformen widersprechen dem Ziel, eine ortstypische Bebauung zu gewährleisten, die sich in die einheitliche Gestalt und Farbigkeit des Gemeindegebietes einfügt. Um eine gleichförmige Dachlandschaft zu generieren und somit das Bild eines einheitlichen Gebietscharakters zu schaffen, werden für Hauptgebäude ausschließlich Dacheindeckungen aus Ton bzw. Beton zugelassen, die dem roten bis rotbraunen, anthrazitfarbenen und braunen RAL-Farbspektrum zugeordnet sind. Auch hochglänzende Eindeckungen können, je nach Lichteinfall, massiv blenden und somit sehr starke Störwirkung entfalten.“ Wenn Pultdächer mit geringerer Dachneigung zulässig sind, könnte ein Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss errichtet werden, das beide Dachflächen mit einem Pultdach überdeckt. Oder gilt hier auch die Symmetrieregulung? Bsp. Zur Anschauung: 	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die örtliche Bauvorschrift wird angepasst. Die örtliche Bauvorschrift wird dahingehend konkretisiert, dass Pultdächer in nicht symmetrischer Ausführung zulässig sind. Somit sind Gebäude, wie beispielhaft in der Abbildung in der Stellungnahme dargestellt, zulässig.

1.7	ÖBV-Regularien für Garagen unklar e. Laut Bauvorschrift Nr. 1.4 gelten die Vorschriften nur für die Hauptbaukörper und nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Vordächer) sowie Nebenanlagen i. S.d. § 14 BauNVO.“ Was gilt für Garagen gem. § 12 BauNVO? Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass Garagen nur bis zu einer Höhe von drei Metern außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.	Der Anregung wird gefolgt. Die örtliche Bauvorschrift wird angepasst. Gemäß dem Wortlaut sind bereits Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO von dieser Vorschrift ausgeschlossen. Zur Vollständigkeit und Konkretisierung werden auch Garagen gemäß § 12 BauNVO in der örtlichen Bauvorschrift ergänzt. Grundsätzlich sollen auch Garagen gemäß § 12 BauNVO von diesen Vorschriften befreit sein, da sie, wie auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, eine nicht zwingend mit dem Hauptgebäudekörper verbundene Einheit darstellen und aufgrund ihrer volumenmäßig untergeordneten Erscheinung keine erhebliche Störwirkung wie (Wohn)Gebäude entfalten.
1.8	4. Bauordnung Örtliche Bauvorschrift Bezüglich der Behauptung, die Gemeinde Karwitz weise „eine vergleichsweise homogene Gebäudegestaltung“ auf, stellt sich die Frage, womit hier verglichen wurde. Die Gestaltung in der Gemeinde ist durchaus sehr vielfältig, insbesondere im Ortsteil Nausen, an den das Planungsgebiet anschließt. Ein „Einfügen in den vorhandenen Bestand“ müsste an dieser Stelle eigentlich bedeuten, der Vielfalt ihren Lauf zu lassen. Zugelassen werden u.a. Putzmaterialien in den Farben Rot, Grau und Weiß. Da das Rot nicht weiter eingeschränkt wird, stellt sich die Frage, ob der Ausschluss von „grellen und somit störenden Farben“ gelingen kann.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die örtliche Bauvorschrift wird angepasst. Die örtliche Bauvorschrift bzgl. der Zulässigkeit von Holz- und Putzmaterialien an Hauptbaukörpern wird dahingehend angepasst, dass die Farben der Materialien annähernd dem rotbraunen, grauen und weißem RAL-Farbspektrum zugeordnet sein müssen. Damit werden grelle und somit störende Farben ausgeschlossen und ein homogenes Bild geschaffen. Die örtliche Bauvorschrift wird entsprechend in der Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes angepasst.
1.9	Verantwortlichkeit der ausreichenden Löschwasserversorgung auf Gemeinde bzw. Samtgemeindeebene 5. Vorbeugender Brandschutz a. Unter 4.8.3 des Vorentwurfes der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Löschwasserversorgung Bezug genommen. In dem Absatz wird zur Dimensionierung der Wasserleitung auf dem Grundstück, insbesondere im Hinblick auf den Brandschutz, die Aussage getätigt, dass dieses in eigener Zuständigkeit der Grundstückseigentümer vorgenommen wird. Für die Bereitstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung im Rahmen des Grundschutzes ist gemäß Brandschutzgesetz die Gemeinde bzw. die Samtgemeinde zuständig und nicht der Grundstückseigentümer. Hier müsste die Formulierung meines Erachtens angepasst werden.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Begründung wird angepasst. Die Begründung zum Bebauungsplan wird hinsichtlich der Zuständigkeit zur Bereitstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung im Rahmen des Grundschutzes durch die Gemeinde bzw. die Samtgemeinde überarbeitet.

	Im Allgemeinen wird eine Löschwasserlieferung von 48 m³/h über 2 h in einem Umkreis von 300 m in einem allgemeinen Wohngebiet als ausreichen angesehen.	
1.10	Fehlendes Planzeichen in der Legende b. Im Bebauungsplan ist die Firststrichung vorgegeben. Das Zeichen dafür ist allerdings in der Planzeichenerklärung nicht mit aufgeführt. 	Der Anregung wird gefolgt. In der Planzeichenerklärung wird das Zeichen für die „Festgesetzte Firststrichung“ unter Sonstige Planzeichen hinzugefügt.
1.11	Feuerwehruzufahrt im Rahmen des Bauordnungsrechts c. Die Erschließung der Baufenster des WA3 in der südöstlichen Ecke ist nur über eine längere Zufahrt über private Flächen möglich. Nach Bauordnungsrecht müssen Gebäude, die einen Abstand von über 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben, über eine Zufahrt, die von Rettungsfahrzeugen und Feuerwehr befahrbar ist, erreicht werden können. § 1 Abs. 2 DVO-NBauO <i>(2) Für ein Gebäude, dessen Wandöffnungen oder sonstige Stellen, die zum Anleitern bestimmt sind, mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, muss anstelle eines Zu- oder Durchgangs nach Absatz 1 eine Zu- oder Durchfahrt zum Gebäude und zu den zum Anleitern bestimmten Stellen vorhanden sein. Für ein Gebäude, das mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegt, muss eine Zu- oder Durchfahrt auch zu den vor und hinter dem Gebäude liegenden Grundstücksflächen vorhanden sein, wenn sie für Feuerwehreinsätze erforderlich ist.</i>  Ggf. müsste je nach Grundstückszuschnitt und Anordnung des Gebäudes auf den Nachbargrundstücken eine Zufahrt im Baugenehmigungsverfahren	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es ist richtig, dass das südöstliche Grundstück zukünftig nur über eine private Grundstücksfläche erschlossen werden kann. Aus Sicht der Planung ist dafür eine Anbindung an die nördliche Straßenverkehrsfläche geplant. Um diese Anbindung hervorzuheben, wird die östliche Baugrenze eingekürzt, so dass ein Abstand zwischen Eingrünung und Baugrenze von zukünftig 10,5 m sichergestellt werden kann. Dadurch kann auch im rückwärtigen Bereich ein Gebäude in weniger als 50 m von der Straßenverkehrsfläche erreicht werden. Eine weitere öffentliche Erschließung i.F.e. Stichstraße ist nicht geplant.

	gefordert werden. Besser wäre es, diese Erschließungsproblem bereits im B-Plan Verfahren zu berücksichtigen und zu klären.	
1.12	Forderung einer LTU a. Aus Sicht des Immissionsschutzes sind die Aussagen zu den Einwirkungen aus dem südöstlich benachbarten Betonwerk zu sparsam. Auf welche Berechnungen oder Messungen stützt sich die Aussage? Dies sollte nachgearbeitet werden.	Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Schallschutzprognose erstellt. Neben dem Betonwerk der Hoppe & Stolt GmbH als Gewerbelärmquelle wurde zudem die südlich gelegene Bundesstraße in Bezug auf das Thema Verkehrslärm betrachtet. Sich daraus ergebende Ergebnisse und Maßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.
1.13	Ausrichtung der Firstrichtung b. Gemäß der textlichen Festsetzung 3.1 ist die vorgesehene Firstrichtung der Hauptgebäude von Südsüdost nach Nordnordwest vorgesehen. Daraus ergibt sich eine Ausrichtung der Dachflächen grob nach Westsüdwest und Ostnordost. In der Begründung ist dargelegt, dass die Festsetzung der Firstrichtung der optimierten Möglichkeit von Solarenergie dienen soll. Dafür müsste die Firstrichtung um 90° gedreht werden. So, wie vorgesehen, ist auf jeden Fall eine solarthermische Nutzung nicht möglich.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es ist richtig, dass das Ziel der textlichen Festsetzung 3.1 die optimierte Firstausrichtung der Hauptgebäude zu Gunsten einer optimierten Nutzung von Solarenergie ist. Im Vergleich der bisher festgesetzten Firstrichtung Südsüdost nach Nordnordwest mit einer Dachflächenausrichtung nach Westsüdwest und Ostnordost ergibt sich ein Südazimut-Winkel von + 57°. Nach Prüfung der Dachflächenausrichtung und einer Festsetzung der Firstrichtung von Nordnordost nach Südsüdwest ergibt sich eine Verbesserung des Südazimut-Winkels mit einem Wert von - 17°. Es wird demnach die Firstausrichtung der Hauptgebäudekörper in den WA1 bis WA3 um 90° gedreht.
1.14	c. In der textlichen Festsetzung 5.3 ist festgeschrieben, dass die Dächer von Hauptgebäuden statisch für die Nutzung mit Solaranlagen vorzubereiten sind. Sehr gut. Sinnvoll wäre es aber, auch die Nebengebäude entsprechend auszustatten, zumal in Lüchow-Dannenberg oftmals die Dachflächen der Nebengebäude größer sind als die der Hauptgebäude.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Nebengebäude sollen zukünftig nicht derselben Regelung unterliegen wie die Hauptgebäude. Gründe dafür sind zum einen, dass ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. In Verbindung mit der vergleichsweise geringen Grundflächenzahl wird diese überwiegend für hochbaulichen Anlagen (Wohngebäude) genutzt werden. Nebengebäude werden dementsprechend ergänzend und in untergeordneter Anzahl errichtet werden. Die damit zur Verfügung stehenden Dachflächen werden im Vergleich zu den Hauptgebäuden vergleichsweise wenig Dachflächen aufweisen, aber mit teuren Statikkosten verbunden sein. Es ist richtig, dass in Lüchow-Dannenberg oftmals große Dachflächen vorhanden sind, die teilweise sogar größer als die der Hauptgebäude sind. Hierbei handelt es sich jedoch, nutzungsbedingt, häufig um ehemalige Hofstellen, die so nicht in Allgemeinen Wohngebieten errichtet werden. Aus diesem Grund soll sich die textliche Festsetzung weiterhin auf die Hauptgebäude beziehen und nicht um die Dachflächen der Nebengebäude erweitert werden.

1.15	7. Denkmalschutz Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus bodendenkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Die Entscheidung darüber obliegt der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme. Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.
1.16	8. Natur- und Landschaftsschutz Die Ortsteile Karwitz, Lenzen und Nausen sind vom Landschaftsschutzgebiet „Elbhöhen-Drawehn“ umgeben. Die Grenzen des LSG liegen in der Regel sehr nah an der vorhandenen Bebauung. Dennoch gibt es einige Bereiche in den Ortsteilen Lenzen und Nausen, die außerhalb des LSG liegen und sich für eine Erweiterung der Ortslagen mit Wohnbebauung anbieten würden. Der B-Plan-Entwurf sieht jedoch die Entwicklung eines etwa 4 ha großen Neubaugebietes vor, das mit etwa 3,3 ha im LSG liegt. Eine Neuabgrenzung des LSG wurde von der Samtgemeinde „Elbtalaue“ parallel zum Bauleitplanverfahren beantragt. Die Samtgemeinde Elbtalaue gibt in ihrem Antrag auf Neuabgrenzung des „Landschaftsschutzgebietes „Elbhöhen-Drawehn“ DAN 27 im Bereich der Gemeinde Karwitz vom 08.02.2022 an, dass andere als die jetzt beantragten Flächen, insbesondere außerhalb des LSG für Wohnbauentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Eine Begründung, welche Flächen abgeprüft wurden und warum diese nicht zur Verfügung stehen, sind im Antrag auf Neuabgrenzung des LSG und in den Begründungen zur Bauleitplanung nicht enthalten. Dies ist zu ergänzen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Siehe hierzu Punkt 1.1 der Stellungnahme
1.17	Die geplante Wohnbaufläche stellt keine Arrondierung der Ortslage dar. Stattdessen wird der Grenzverlauf zwischen Ortslage und freier Landschaft/LSG durch Auskragungen und „Anhängsel“ vergrößert. Das Neubaugebiet „Lokau“ wird an die Ortslage wie eine vieleckige Ausbuchtung angefügt. Insbesondere die schmale Auskragung der Wohnbaufläche nach Süden ist nach dem Minimierungsgrundsatz nicht nachvollziehbar.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Siehe hierzu Punkt 1.1 der Stellungnahme

	Dadurch wird relativ viel Straßenfläche zur Erschließung erforderlich. Insgesamt wird durch diese Art der Siedlungserweiterung viel Naturraum, der auch noch im LSG liegt, verbraucht. Dies entspricht nicht der Anforderung zum sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Es ist daher auch aus naturschutzfachlicher Sicht eine Alternativenprüfung durchzuführen.	
1.18	Das Wohngebiet sollte durch ausreichend wirksame Gehölzkulissen eingegrünt werden. Unabhängig von der Lage der Siedlungserweiterung ist festzustellen, dass die zur Eingrünung des Wohngebiets vorgesehenen öffentlichen Grünflächen im Westen und Osten mit 5 m Breite viel zu schmal geplant sind, um eine wirkungsvolle Eingrünung der Wohnbaufläche und eine natürliche Entwicklung der Gehölze zu gewährleisten. Die Pflanzenartenauswahl ist für Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen geeignet, allerdings erreichen die Baumarten deutlich größer Kronendurchmesser als 5m (z.B. Bergahorn bis zu 20 m!). Auch die Sträucher entwickeln Breiten von 5 bis 10 m. Eine landschaftsgerechte Hecke sollte mindestens dreireihig, besser fünfreihig angelegt werden und beidseitig vorgelagerte Krautsäume aufweisen. Die Gehölze müssen sich freiwachsend entwickeln können und sollten nicht regelmäßig geschnitten werden und künstlich klein gehalten werden. Dafür ist ausreichend Raum zur Verfügung zu stellen. Ich rege daher an, für die Eingrünungsstreifen Breiten von mindestens 20 m vorzusehen. Dies ist auch vor dem Hintergrund der erforderlichen LSG-Entlassung zwingend geboten.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die westlichen und östlichen Eingrünungsstreifen werden verbreitert, sodass sie eine Tiefe von 10 m aufweisen. So wird Sorge getragen, dass sich die anzupflanzenden Sträucher freiwachsend entwickeln können. Die höheren Anpflanzungen werden dagegen am südlichen Rand des Plangebietes vorgesehen, die zu einer Eingrünung des Wohngebietes und zu einem sanften Übergang zu den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beitragen sollen, um den Eingriff in das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.
1.19	Nach Süden sind Kompensationsflächen vorgesehen, die zu Ruderalflur und Extensivgrünland entwickelt werden sollen. Mit diesen Flächen können somit Eingriffe in den Boden durch Versiegelung ausgeglichen werden, da die Bodenfunktionen unter Ruderalflur und Extensivgrünland verbessert werden. Das Wohngebiet wäre aber nach Süden offen und im Landschaftsbild als Fremdkörper wahrnehmbar. Ein Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild fehlt im Süden. Ich rege daher an, auch hier Baumpflanzungen vorzusehen. Anstatt eines reinen Extensivgrünlandes könnte z.B. eine große Streuobstwiese entwickelt werden oder es könnten Baumgruppen aus heimischen, großkronigen Bäumen gepflanzt werden. Eine Feldgehölzhecke südlich des Wohngebietes wäre ebenfalls zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft möglich.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Anregungen werden in der Planung dahingehend berücksichtigt, dass der östliche, randliche Eingrünungsstreifen in Richtung Süden/Südwesten verlängert wird, um eine Anpflanzung entlang des WA 3 als sicherzustellen. Diese trägt zu einer Eingrünung des Wohngebietes und zu einem sanften Übergang zu den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bei, um den Eingriff in das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

1.20	Die Kompensationsflächen sollten aus naturschutzrechtlicher Sicht im Landschaftsschutzgebiet verbleiben. Es besteht kein Widerspruch zwischen der Nutzung der Kompensationsflächen und den Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Kompensationsflächen können aus Sicht der Samtgemeinde Elbtalaue weiterhin im Landschaftsschutzgebiet verbleiben und unterliegen folglich den Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung.
1.21	Verbot von Schilfbeetanlagen in Kompensationsflächen In ihrer Mail vom 01.03.2022 erklärt Frau Heuer, dass seitens der Samtgemeinde die beantragte Fläche zur Entlassung aus dem LSG verkleinert werden könnte, wenn gleichzeitig die geplanten Maßnahmen, inklusive einer Schilfbeetanlage bzw. Kläranlage auf den Kompensationsflächen im verbleibenden LSG Gebiet freigestellt werden würden. Ich weise daher darauf hin, dass die Herstellung und der Betrieb einer Schilfbeetanlage bzw. einer Kläranlage innerhalb der Kompensationsflächen unzulässig sind und weder innerhalb des LSG noch außerhalb des LSG genehmigungsfähig wären. Auf Kompensationsflächen sind ausschließlich Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation der Eingriffe möglich. Technische Anlagen wie z.B. Schilfbeetkläranlagen und Regenwasserrückhaltebecken sind in Kompensationsflächen grundsätzlich unzulässig.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das potenzielle Schilfbeet ist nicht als technisches Bauwerk, sondern als Mulde ohne Einfassung mit einer naturnahen Gestaltung geplant. Durch die Ausführung als naturnahe Mulde besitzt die potenzielle Schilfanlage eine gewisse Trittsteinfunktion im Biotopverbund, zumal im nahen Umfeld nur eine sehr geringe Anzahl an Kleingewässern bzw. vergleichbaren Gewässern vorhanden ist. Das potenzielle Schilfbeet widerspricht damit nicht der Funktion der Kompensationsfläche, sondern unterstützt diese im gewissen Maße sogar. Dennoch sei darauf hinzuweisen, dass nach derzeitigem Planungsstand eine Schilfbeetanlage aus Gründen der Infrastruktur nicht Teil der Erschließungsplanung ist. Dementsprechend wird diese Fläche vollständig als Maßnahmenfläche ausgestaltet.
1.22	Zum Umweltbericht: Der Umweltbericht stützt sich auf eine einzige Vor-Ort-Begehung im Oktober 2021 bei der eine Biotoptypenkartierung nach Drachenfels (2021) durchgeführt wurde. Alle anderen naturschutzfachlich relevanten Daten wurden mittels bundes- bzw. landesübergreifender Literatur grob geschätzt und in Form einer Potentialanalyse weiterbearbeitet. Die Biotopkartierung hätte mindestens noch einmal während der Vegetationsperiode im Frühsommer/Sommer durchgeführt werden müssen. Mindestens die Artengruppen Fledermäuse und Avifauna sind anhand von faunistischen Kartierungen zu erfassen und zu bewerten. Der Umweltbericht reicht als Grundlage für eine Entscheidung, ob das Gebiet aus dem LSG entlassen werden kann, nicht aus. Auch die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit kann auf Grundlage der Schätzdaten/Potentialanalyse nicht zweifelsfrei nachvollzogen werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Eine erneute Biotopkartierung wurde im Jahr 2022 während der Vegetationsperiode durchgeführt. Ebenso sind eine Erhebung und Bewertung der Avifauna und Fledermäuse erfolgt. Die Ergebnisse werden entsprechend in den Umweltbericht eingearbeitet.

1.23	Zu den textlichen Festsetzungen: 5.4 Der Begriff „Biotop für wildlebende Pflanzen und Tiere“ ist genauer zu definieren. Welche Art von Biotop soll hier entwickelt werden?	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die mit „A“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient als Tauschfläche für die im Bebauungsplan „Lenzen Nord“ festgesetzte externe Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 19/2, Flur 3, in der Gemarkung Lokau. Die Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 1.370 m² ist im Bebauungsplan „Lenzen Nord“ als Biotop für wildlebende Pflanzen und Tiere ausgewiesen, welches bislang nicht umgesetzt wurde. Die Fläche wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ausgeglichen, um ein sinnvolles zusammenhängendes Bepflanzungskonzept auf den mit „A“ und „B“ bezeichneten nebeneinander liegenden Flächen umzusetzen und eine praktikable Bewirtschaftung zu ermöglichen. Eine Konkretisierung der Art des Biotops erfolgt daher nicht.
1.24	Anregung zur Überarbeitung der textlichen Festsetzung 5.5 In der textlichen Festsetzung wird die Entwicklung einer Ruderalflur festgelegt. Gemäß Begründung, Seite 17 soll diese Fläche durch Sukzession entstehen und alle 3 bis 5 Jahre durch grubbern wieder zerstört werden. Dies ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht nachvollziehbar. Die Worte „gestriegelt oder gegrubbert“ sind durch das Wort „gemäht“ zu ersetzen. Ich rege an, die textliche Festsetzung wie folgt zu ergänzen: (...) ist eine Ruderalfläche durch Sukzession zu entwickeln. Zur Vermeidung der flächendeckenden Verbuschung der Fläche ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde alle drei bis fünf Jahre eine Mahd der Fläche zulässig. Die Mahd ist jeweils auf Teilbereich der Fläche zu beschränken.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die textliche Festsetzung 5.5 sowie der dazugehörige Abschnitt in der Begründung zum Bebauungsplan wird wie vorgeschlagen angepasst.
1.25	5.4, 5.5, 5.6 Die Kompensationsflächen A, B und C sind so zu gestalten, dass das Baugebiet durch sichtverschattende Gehölze in die Landschaft eingebunden wird, z.B. durch die Anpflanzung von Baumgruppe und/oder Hecken oder das Anlegen einer Streuobstwiese.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die mit „A“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient als Tauschfläche für die im Bebauungsplan „Lenzen Nord“ festgesetzte externe Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 19/2, Flur 3, in der Gemarkung Lokau. Die Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 1.370 m² ist im Bebauungsplan „Lenzen Nord“ als Biotop für wildlebende Pflanzen und Tiere ausgewiesen, welches bislang nicht umgesetzt wurde. Aufgrund der regelmäßigen Nutzung des Gebietes als Jagdhabitat durch die gefährdete Breitflügelfledermaus sowie zwei weitere Arten, darunter die in Niedersachsen als stark gefährdeten eingestuften Arten Große Abendsegler und Rauhaufledermaus, können die mit „A“ und „B“ bezeichneten

		Kompensationsflächen nicht mit Großbäumen bepflanzt werden bzw. stünden nicht ausreichend Kompensationsflächen zur Verfügung, wenn zusätzliche Eingrünungstreifen am südwestlichen Rand des Baugebietes als öffentliche Grünflächen samt Anpflanzungsgebot festgesetzt würden. Jedoch wurde im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs der östliche, randliche Eingrünungstreifen ausgeweitet und die mit „C“ bezeichnete Kompensationsfläche reduziert, so dass das südöstliche WA 3 durch die Anpflanzung von Großbäumen in die Landschaft eingebettet wird
1.26	Öffentliche Grünfläche „Mehrzweckplatz“ 6.4 Der Mehrzweckplatz sollte entsprechend der Begründung als öffentliche Grünfläche festgelegt werden. In der textlichen Festsetzung ist daher das Wort „private“ durch „öffentliche“ zu ersetzen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die textliche Festsetzung 6.4 sowie der dazugehörige Abschnitt in der Begründung zum Bebauungsplan wird wie vorgeschlagen angepasst.

Polizeiinspektion Lüneburg/Lüchow-Dannenberg/Uelzen

2.1	Keine Bedenken grundsätzlich bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegenden Planungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.2	Verkehrsrechtlicher Charakter des Neubaugebietes Es sollte schon in der Planung festgelegt werden, welchen verkehrsrechtlichen Charakter das Neubaugebiet haben soll, da die bauliche Ausgestaltung für eine Tempo-30-Zone eben eine andere ist, als die für einen Verkehrsberuhigten Bereich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung ist eine Erschließungsstraße gemäß RAS 06 geplant. Da die konkrete Ausgestaltung der Straßenverkehrsfläche im darauffolgenden Verfahrensschritt stattfindet, wird auf Ebene der Bebauungsplanung eine ausreichend dimensionierte Straßenverkehrsfläche vorgehalten.
2.3	Fahrbahnlängen ohne Unterbrechung Fahrbahnlängen von mehr als 70m ohne Unterbrechung der Sichtlinie führen regelmäßig dazu, dass die in Wohngebieten gewünschten niedrigen Geschwindigkeiten nicht eingehalten werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung sind den Straßenraum gliedernde Baumanpflanzungen mit Baumscheiben geplant. Die konkrete Aufteilung der Baumstandorte erfolgt bei der Straßenausbauplanung. Es wird in diesem Zusammenhang auf eine versetzte Anordnung geachtet, damit die Gefahr von einer überhöhten Geschwindigkeit ausgeschlossen werden kann.
2.4	Optischer Einfluss der Pflasterung Bei unterschiedlicher Pflasterung sollte darauf geachtet werden, dass diese optisch nicht eine andere Vorfahrtssituation/Vorrangssituation suggeriert, die tatsächlich nicht gegeben ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist die konkrete Straßenausbauplanung noch nicht erfolgt. Bei der Planung der Straßenverkehrsflächen wird folglich darauf geachtet, dass bei einer Verwendung unterschiedlicher Pflasterung diese optisch nicht eine andere

		Vorfahrtssituation/Vorrangssituation suggeriert. Die Straßenpflasterung ist nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans.
--	--	---

Naturpark Elbhöhen-Wendland e.V.

3.1	Bezeichnung Naturpark Elbhöhen-Wendland Bezogen auf den Vorentwurf des Bebauungsplans „Lokau“ (S. 6, Kapitel 3.1.2) und den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans „Wohngebiet Lokau“ (S. 6, Kapitel 3.1.2) sind folgende Ausführungen zu präzisieren bzw. zu korrigieren: Es handelt sich hierbei nicht um „einen“ Naturpark, sondern um den Naturpark Elbhöhen-Wendland. Der vollständige Name ist anzugeben.	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird überarbeitet. In der Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt, dass es sich bei dem vorhandenen Naturpark um den Naturpark Elbhöhen-Wendland handelt. Für das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.
3.2	Lage des Plangebietes im Naturpark Elbhöhen-Wendland Der Naturpark Elbhöhen-Wendland befindet sich nicht auf „nordwestlicher Seite“, vielmehr liegt das Plangebiet vollständig im Naturpark Elbhöhen-Wendland. Dieser Sachverhalt ist korrekt anzugeben und entsprechend in den Ausführungen zu beurteilen.	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird überarbeitet. In der Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt, dass sich das Plangebiet vollständig im Naturpark Elbhöhen-Wendland befindet. Für das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg

4.1.	Schallschutzprognose aufgrund des vorhandenen Betonwerks etwa 200 m süd-östlich der Flächen, die zur Wohnbebauung vorgesehen sind, befindet sich das Betonwerk der Hoppe & Stolt GmbH. Es ist von einer Lärmvorbelastung insbesondere durch diesen Betrieb auszugehen. Zur Vermeidung späterer Konfliktsituationen ist daher durch Vorlage einer qualifizierten Schallschutzprognose die Verträglichkeit des Vorhabens nachzuweisen.	Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Schallschutzprognose erstellt. Neben dem Betonwerk der Hoppe & Stolt GmbH als Gewerbelärmquelle wurde zudem die südlich gelegene Bundesstraße in Bezug auf das Thema Verkehrslärm betrachtet. Sich daraus ergebende Ergebnisse und Maßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.
4.2	Kein Einwirken von Betriebsbereichen Das Einwirken von Betriebsbereichen gemäß § 3 Absatz 5a BImSchG auf das geplante Wohngebiet ist auszuschließen. Im Umfeld des Vorhabens sind keine mir bekannten Betriebsbereiche vorhanden.	Der Anregung wird gefolgt. s. Abhandlung 4.1. Für das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.
4.3	Keine weiteren Anmerkungen zu umweltrelevanten Belangen Als Immissionsschutzbehörde betreibe ich keine eigenen Planungen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.

	Anmerkungen zu sonstigen umweltrelevanten Belangen im Rahmen meiner Zuständigkeiten habe ich nicht.	
--	---	--

Gasunie Deutschland Transport Services GmbH

5.1.	Keine Bedenken Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben nicht betroffen sind.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
5.2	Verweis auf BIL-Portal für Leitungsanfragen Wichtiger Hinweis in eigener Sache Bitte stellen Sie zukünftig Ihre an uns gerichteten Plananfragen möglichst nur noch über das webbasierte Auskunftsportale BIL ein -> https://portal.bil-leitungsauskunft.de BIL ist das erste bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche. Web-basiert und auf einem völlig digitalen Prozess erhalten Sie durch wenige Klicks für Sie kostenlos und transparent Informationen zu Leitungsverläufen von derzeit mehr als 90 Betreibern, die fast alle Fern- und Transportleitungen im gesamten Bundesgebiet vertreten. BIL wurde von der Gas-, Öl- und Chemieindustrie gegründet und verfolgt keine kommerziellen Interessen. Einzig und allein die Steigerung der Sicherheit der erdverlegten Anlagen ist das gemeinsam erklärte Ziel von BIL. Zur Information erhalten Sie im Anhang einen Flyer, aus dem Sie weitere Informationen zu BIL entnehmen können. Helfen Sie uns das webbasierte Informationsangebot zu Leitungsverläufen weiter zu verbessern, indem Sie das Portal nutzen und somit zu einer höheren Akzeptanz beitragen, sodass sich zukünftig möglichst viele Betreiber erdverlegter Anlagen durch BIL vertreten lassen. Ein Informationsblatt zur Datenschutz-Grundverordnung finden Sie unter www.gasunie.de/downloads - > Filter Datenschutz	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

6.1	Hinweis zu Baugrundverhältnissen Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen 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	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.
-----	---	--

	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.	
6.2	Hinweis auf Erlaubnis / Bewilligung / Bergwerkseigentum gemäß Bundesberggesetz Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Vorhabengebiet sind gemäß Prüfung des NIBIS-Kartenservers weder Erlaubnisse oder Bewilligungen gemäß BBergG einzuholen, noch ist Bergwerkseigentum betroffen. Für das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bauungsplans ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.
6.3	Hinweis zu Salzabbaugerechtigkeiten Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
6.4	Keine weiteren Hinweise oder Anregungen In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bauungsplans ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.
6.5	Hinweis zur Stellungnahme 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

NLStBV - Niedersächsische Landbehörde für Straßenbau und Verkehr

7.1	Keine Zuständigkeiten Bundes – oder Landesstraßen, die im Zuständigkeitsbereich der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Lüneburg – liegen, werden soweit nicht direkt berührt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bauungsplans ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.
-----	--	---

7.2	Prüfung des Einmündungsbereichs der B191 Das Plangebiet soll über die nördlich verlaufende Straße „Lange Straße“ sowie an der westlich verlaufenden Verbindungsstraße an die Bundesstraße 191 (B 191) angeschlossen werden. Aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist zu prüfen, ob der zusätzliche Verkehr Auswirkungen auf den, südlich vom Plangebiet gelegenen, Einmündungsbereich B 191 / Verbindungsstraße hat.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Abstimmung mit der NLStBV betrifft der Prüfungsauftrag konkret den Einmündungsbereich zur B191. Der Knotenpunkt in der Verlängerung zur Lange Straße / Ecke B191 ist bereits ausgebaut worden. Da aufgrund der geringen Mehrverkehre keine erhöhten Verkehrsaufkommen an den relevanten Knotenpunkten zu erwarten und darüber hinaus keine Umbauten geplant sind, wird auf die Erstellung eines Verkehrsgutachtens verzichtet. Sollte sich an der Sachlage etwas ändern, wird die NLStBV darüber informiert.
7.3	Hinweis auf weitere Beteiligung Am weiteren Verfahren ist die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lüneburg entsprechend zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Bauleitplanverfahren wird die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lüneburg, am Verfahren weiter beteiligt.

LGLN - Regionaldirektion Lüneburg Katasteramt Lüchow

8.1	Hinweis auf Übertragbarkeit Zu der mir von Ihnen übermittelten Fachplanungen gibt es aus katasterrechtlicher und katastertechnischer Sicht folgende Anregungen, Hinweise und Bedenken: <u>Bebauungsplan:</u> Die Planzeichnung ist so um Maße zu ergänzen, dass eine Übertragbarkeit der Planzeichnung in die Örtlichkeit möglich ist. Die Grenzen des Plangebietes sind teilweise mit Grenzen der Tatsächlichen Nutzung identisch. Diese Grenzen sind nicht koordiniert und lediglich aus Orthophotos digitalisiert in das Liegenschaftskataster übernommen worden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Ausarbeitung der Entwurfsfassung zum Bebauungsplan werden weitere Maße ergänzt, so dass eine Übertragbarkeit der Planzeichnung in die Örtlichkeiten möglich ist. Bzgl. der Grenzen der tatsächlichen Nutzungen (Geltungsbereich, Allgemeines Wohngebiet und Maßnahmenflächen) orientieren sich diese an Flurstücksgrenzen sowie den notwendigen Vorgaben aufgrund der Landschaftsplanung.
-----	---	---

Deutsche Telekom Technik GmbH

9.1	Zuständigkeiten Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
-----	---	--

9.2	Keine existierenden Kommunikationslinien Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
9.3	Hinweis zur Festnetzinfrastruktur Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche Infrastruktur errichtet. Sollten Ihnen Informationen hierüber vorliegen, bitten wir um Benachrichtigung. Sollte die Möglichkeit der Koordinierung mit Maßnahmen Dritter bestehen, bitten wir uns auch dies mitzuteilen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
9.4	Anforderungen zur Telekommunikationsinfrastruktur Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.

9.5	Zeitraumen der Erschließungsmaßnahmen Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Außerdem wäre es hilfreich für unsere Planungen, wenn uns so früh wie möglich ein Plan mit der endgültigen Parzellierung und ggf. neuer Straßenbezeichnungen vorliegt. Eine Benachrichtigung nach Beschluss des Bebauungsplanes wäre aus unserer Sicht wünschenswert.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.
-----	--	---

Bauernverband Nordostniedersachsen e.V.

10.1	Keine Bedenken Wir bedanken uns für die Möglichkeit, zur vorbezeichneten Angelegenheit Stellung zu nehmen. Nach Rücksprache mit einigen unserer Mitglieder, die als Landwirte betroffen sind, bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die 105. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Elbtalaue sowie den Bebauungsplan "Lokau" der Gemeinde Karwitz. Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.
------	--	---

B. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Zeitraum der Beteiligung: 19. Februar 2022 bis einschließlich 18. März 2022

Öffentlichkeit/Verbände	Stellungnahme vom
Bürger Nr. 1	18.03.2022

Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen:

Bürger 1

1.1	1. Angesichts der massiven Preissteigerungen im Baubereich wäre das Angebot kleinerer Baugrundstücke sinnvoll. Um zu verhindern, dass Einsparungen im Bereich der Energiemaßnahmen vorgenommen werden, sollte den Bauwilligen die Möglichkeit des Erwerbs kleinerer Grundstücke angeboten werden. In Süddeutschland sind bei den extrem hohen Grundstückspreisen Größen für Einfamilienhausgrundstücke von 600 qm durchaus üblich. Statt aber einer Maximalgröße wird aber eine Mindestgröße vorgegeben. Das widerspricht der bundesrechtlichen Vorgabe des schonenden Flächenverbrauchs und würde auch dem Einsparpotential der Bauwilligen entgegenstehen. Denn hier ließen sich durchaus bis zu 20.000,00 € einsparen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Festsetzung zu Mindestgrundstücksgrößen wird aufgrund der in der Stellungnahme genannten hohen Grundstückspreise sowie einer flächensparenden Inanspruchnahme von Grund und Boden aus dem Bebauungsplan entfernt.
1.2	2. Im RROP ist ein Teil des Plangebietes als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Dafür müsste ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Grundsätzlich weisen die Darstellungen des RROP aufgrund der Großmaßstäblichkeit des Planes eine gewisse Unschärfe auf. Ablesbar ist jedoch, dass südlich des Plangebietes im RROP ein Vorbehaltsgebiet (und kein Vorranggebiet) für die Natur und Landschaft dargestellt ist. Die konkrete Abgrenzung des Gebietes lässt sich auf Grundlage der Zeichnung nicht detailgetreu bestimmen. Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist. Der Funktion der Flächen als Gebiet für Natur und Landschaft steht der Bedarf an Wohnraum gegenüber, dem ebenfalls ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien mit mehreren Kindern sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen zu berücksichtigen. Mit der Ausweisung des Allgemei-

		nen Wohngebietes im Rahmen des Bebauungsplanes Lokau wird der bestehenden Nachfrage von jungen Familien nach unbebautem Land in der Gemeinde Karwitz entsprochen. Ebenso wird älteren Bewohnenden der Gemeinde die Möglichkeit gegeben, auch bei sich im hohen Alter verändernden Bedürfnissen und Ansprüchen an Wohnungen in der Dorfgemeinschaft zu verbleiben und ein für sie entsprechendes Wohnungsangebot zu finden. Der Darstellung der südlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch den Bebauungsplan insofern unterstützt, dass im südlichen Teilbereich des Plangebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Fläche und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind, innerhalb derer eine Überbauung unzulässig ist. Hierdurch wird ein Übergang zu den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sichergestellt, die dem dargestellten Vorbehaltsgebiet entsprechen. Aus den o.g. Gründen ist kein Zielabweichungsverfahren notwendig.
1.3	3. Die in der Begründung zum B-Plan angegebene Größe des allgemeinen Wohngebiets (21.735,5 qm) weicht von der Angabe im Umweltbericht (18.419 qm) um 12 % = 3.316,5 qm ab. Eine Erklärung dazu gibt es nicht.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Flächenangaben des Allgemeinen Wohngebietes werden sowohl in der Begründung des Bebauungsplanes als auch im Umweltbericht angepasst.
1.4	4. In der Tabelle 1 (Gesetzliche Grundlagen) des Umweltberichts werden fälschlicherweise als Rechtsgrundlage für die einzelnen Schutzgüter die diversen EU-Richtlinien oder gar das Kyoto-Protokoll angeführt. All diese Richtlinien und Beschlüsse haben keine rechtliche Auswirkung auf die Planung. Nur die aufgrund dieser Beschlüsse und Richtlinien erlassenen Gesetze sind die Grundlage für die Planung. Das hört sich für den „Laien“ natürlich sehr wichtig an, wenn all diese übergeordneten Vorgaben aufgezählt werden, aber fachlich ist das Unsinn, besonders wenn der jeweiligen Richtlinie eine falsche Auswirkung zugeordnet wird. Beispiele: - Die WRRL hat als prioritäres Ziel alle Gewässer in einen guten ökologischen Zustand zu führen. Es geht hier i.d.R. nicht um die Verschlechterung, sondern durchweg um die Verbesserung eines schlechten Zustands. - Völlig an der Rechtsgrundlage vorbei sind die Zuordnungen beim Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“. Der § 39 BNatSchG (Allgemeiner Artenschutz) gilt auch für die Bauleitplanung. Es wird bei den Auswirkungen aber ausschließlich auf besonders geschützte Arten abgehoben.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Rechtsgrundlagen werden im Umweltbericht angepasst.

	- Die Benennung als FFH-Gebiet hat selbst keine Schutzfunktion, sondern erst die jeweilige Verordnung nach BNatSchG. Demgegenüber bewirkt die Meldung eines Gebietes als Vogelschutzgebiet eine Veränderungssperre bis das Gebiet unter hoheitlichen Schutz nach BNatSchG gestellt wird.	
1.5	5. Die Biotopkartierung entspricht nicht den naturschutzfachlichen Standards. Eine Biotopkartierung hat auch den Zweck, die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umgebung bewerten zu können. Wenn aber nur das reine Plangebiet betrachtet wird, wie soll dann eine Beurteilung der Auswirkungen auf die Umgebung erfolgen. Zudem wäre im Zusammenhang mit der Bewertung von Populationen und der Darstellung von Ausweichquartieren für Tierarten die Erfassung der Umgebung erforderlich. Die bundeseinheitliche Rechtsprechung setzt für die Prüfung der Artenschutzbelange eine ausreichende Ermittlung der Wirkfaktoren und eine Bestandsaufnahme der Arten voraus. Dabei hat das Untersuchungsgebiet (UG) immer größer zu sein als das Plangebiet. Wie weit das UG ausgedehnt wird, hängt von den planungsrelevanten Arten und der Intensität des Eingriffs ab. In NRW besteht für kleinflächige Vorhaben (sogenannte Bagatellflächen $\leq 200 \text{ qm}$) im bebauten Innenbereich (§ 34 BauGB) eine Vorgabe für die Größe des UG. Zu untersuchen ist das Plangebiet zuzüglich eines Radius von 300 m (Leitfaden „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen“, 2017). Bei größeren Vorhaben beträgt der Radius 500 m. Zu berücksichtigen sind in der Untersuchung alle bau-, betriebs- und anlagebedingten Wirkfaktoren. Die Größe des UG hat sich auf jeden Fall an der Störungsempfindlichkeit von Brutvögeln bzw. der maximalen planerisch zu berücksichtigenden Fluchtdistanz zu orientieren. Bei der vorgelegten „Potentialbetrachtung“ werden die in den angrenzenden Flächen vorkommenden Arten in keiner Weise einer Bewertung unterzogen. Diese artenschutzfachlichen Betrachtungen entsprechen nicht dem aktuellen wissenschaftlichen Stand, der aber für die Bewertung der § 44 Verbote zwingend vorgeschrieben ist. Allein bei so Kleinigkeiten wie der Meidedistanz der Feldlerche wird gemogelt. Die aktuellen Vollzugshinweise des NLWKN für die Feldlerche geben einen Mindestabstand von 60 m an. Damit wären Teile des Plangebiets für diese Brutvogelart potenziell geeignet. Es wird die Eignung des Gebiets als Bruthabitat aber für nicht wahrscheinlich angesehen. Die rechtliche Vorgabe bei einer Potenzialbetrachtung ist jedoch, dass der Worst Case anzunehmen ist. Damit wäre von einer Eignung auszugehen und die nach BNatSchG besonders geschützte Vogelart entsprechend zu behandeln.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Biotop- sowie Faunakartierungen wurden mit einem Puffer durchgeführt, sodass sich die Fläche des Untersuchungsgebietes größer als die Fläche des Plangebietes darstellt.

	Fazit: Die gesamte Biotopkartierung und Bewertung der Arten ist nach wissenschaftlichen Standards zu überarbeiten.	
--	--	--