

STADT DANNENBERG (ELBE)			
BEBAUUNGSPLAN AM BRESELENZER WEG – ERWEITERUNG, 1. ÄNDERUNG			
Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB			
SEITE 1			
Rd.-Nr.	Stellungnahme von:	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
1	E.ON AVACON Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 4.08.2008 geben wir zur o.g. Maßnahme grundsätzlich unsere Zustimmung. Die E.ON Avacon Netz GmbH betreibt im benannten benachbarten Bereich Gas- u. / oder Stromverteilernetze. Eine Versorgung mit Energie des Grundstückes kann durch die E.ON Avacon Netz GmbH erfolgen. Zurzeit sind keine Vorhaben unsererseits geplant. Bitte berücksichtigen Sie bei Ihrer weiteren Planung, dass: - Umverlegungen unserer Anlagen möglichst vermieden werden - Mindest- / Sicherheitsabstände zu unseren Anlagen eingehalten werden - einer Über-/Unterbauung unserer Anlagen mit Bauwerken ohne vorheriger Abstimmung nicht zugestimmt wird - bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen, die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen einzuhalten ist - bei Notwendigkeit Stützpunkte u. Anlagen umzusetzen bzw. Kabel umzuverlegen, dieses uns spätestens 10 Werktage zuvor anzuzeigen und mit uns abzustimmen ist - eine Kostenübernahme geregelt u. eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein muss - die Versorgung mit Elektroenergie und Gas mit Abstimmung der E.ON Avacon AG in Salzwedel zu erfolgen hat. Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen. Weiteren Schriftverkehr zum Vorgang senden Sie bitte an die E.ON Avacon AG in 29410 Salzwedel, Kleinbahnstraße 1.	1	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden im anschließenden Baugenehmigungsverfahren beachtet.

Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB

Rd.-Nr.	Stellungnahme von:	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	GLL, KATASTERAMT LÜCHOW		
1	Zu der mir von Ihnen übermittelten Fachplanung gebe ich folgende Anregungen, Hinweise und Bedenken: Fachdezernat 5.2, Katasteramt Lüchow Die vorgesehenen Grenzen des Mischgebietes und die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes sind weder durch Parallelität noch einwandfreie Bemessung in die Örtlichkeit übertragbar. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist nicht einwandfrei möglich. Der Stand der Kartengrundlage ist in die Verfahrensvermerke aufzunehmen.	1	Die notwendigen Maße werden nachgetragen.
2	Bei Verwendung der Geobasisdaten (Kartendarstellungen) der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung bitte ich den Quellvermerk/ die Logos gem. den Datenbenutzungsbedingungen anzubringen. http://www.lgn.niedersachsen.de/master/C8121751_N8078339_L20 D017746208.html	2	Der Stand der Kartengrundlage wird in die Verfahrensvermerke aufgenommen.
3		3	Der Quellvermerk/ die Logos sind in die Karten bereits aufgenommen.
	LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG		
	Zunächst bedanke ich mich für die mir gewährte Terminverlängerung für die Abgabe der Stellungnahme. Zu dem o.a. Planentwurf nehme ich wie folgt Stellung: Die Planänderung und Erweiterung ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht „sobald und soweit“ gem. § 1 (3) BauGB erforderlich: • Eine Erweiterung des Geltungsbereichs ist „sobald“ nicht erforderlich, weil der vorhandene Bebauungsplan noch 8 unbebaute Baugrundstücke aufweist. Auch im nördlich liegenden Bebauungsplanbereich sind noch unbebaute Grundstücke vorhanden. Die Fläche westlich der B 248 zwischen Neu Tramm und Schaalhausen ist im F-Plan als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es besteht kein Bedarf für zusätzliche Bauplätze.	1	Die Änderung des Bebauungsplans dient lediglich der Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses des Eigentümers der südlich angrenzenden Kiesabbaufäche. Es handelt sich um ein einzelnes Baugrundstück, das das östlich angrenzende Mischgebiet nach Westen erweitert. Städtebaulich ist diese Erweiterung gerechtfertigt. Der Belang der Wirtschaft kann angeführt werden, da das Baugrundstück mit dem südlich angrenzenden Kiesabbaugebiete direkt verbunden ist. Die Festsetzungen des derzeit rechtsverbind-

Rd.-Nr.	Stellungnahme von:	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
2	LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG - Die bepflanzte und mit einem Lärmschutzwall zu versehende Grünfläche des bestehenden Plans schützt das Baugebiet gegenüber dem südlich liegenden Industrie- und Gewerbegebiet. Der Neubau eines „Betriebsleiterhauses“ mit den Büroräumen eines Gewerbebetriebes rechtfertigt – als Belang der Wirtschaft – in über 750 m Fußwegentfernung nicht die durch die Planänderung vorgesehenen Eingriffe. In wesentlich kürzerer Entfernung zum Gewerbebetrieb liegen ca. 10 unbebaute Baugrundstücke. Auch die optische Kontrolle des südlich liegenden Gewerbebetriebes wird vom geplanten Baugrundstück nicht möglich sein, denn dort ist eine Schutzpflanzung vorgesehen. Der Belang der Wirtschaft kann daher als Planrechtfertigung in die Abwägung nicht eingebracht werden. - Die Planänderung dient lediglich dazu, nach dem bestehenden Bebauungsplan unzulässige Gehölzbeseitigungen und Geländeveränderungen im privaten Interesse eines Bauwilligen zu legalisieren, ohne dass gleichzeitig städtebauliche Gründe für eine solche Änderung sprechen (vgl. OVG Rh.-Pf., Urt. V. 5.3.1986 – 10 C 45/85). Die Planung ist nicht erforderlich. Die Änderung berührt die Grundzüge des Flächennutzungsplans, sie ist nicht aus dem F-Plan entwickelt. Dessen Darstellung beruht zur Zeit auf der Nachbarschaft von einem Industrie- bzw. Bodenabbaugelände und einem schutzwürdigen Baugebiet, getrennt durch eine naturnahe Bepflanzung und mit Lärmschutzwall versehene Pufferfläche. Hierbei schöpft das Baugebiet das nach Nordosten hin abfallende Gelände bis fast an den Rand des Kiesgrübenbärgeländes aus. Ihre Bebauungsplanung greift in die Grundzüge dieser F-Planendarstellung ein: Die Pufferfläche der Hangoberkante und des Hangs werden erstmals Bauland, auf die Lärmschutzmaßnahme wird – ohne Nachweis – verzichtet, die naturnahe Bepflanzung aufgegeben.	2	lichen Bebauungsplans legen die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern mit 3 Stück je 2 m² fest. Diese relativ lockere Bepflanzungsdichte lässt eine Wegeverbindung zwischen dem Mischgebiet und dem südlich angrenzenden Kiesabbaugelände zu. Die kurze Wegeverbindung ermöglicht die Kontrolle des Gewerbebetriebes. Da auch die Anpflanzung von Heckenrosen zugelassen wurde, kann auch eine optische Kontrolle vorgenommen werden. Diese Kontrollen sind von den derzeit zur Verfügung stehenden Baugrundstücken nicht möglich. Städtebaulich nimmt die 1. Änderung die westliche Grenze des im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes auf und definiert damit auch im südlich der Erschließungsstraße gelegenen Mischgebiet den Ortstand an dieser Stelle eindeutig. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die Grundzüge des Flächennutzungsplans werden nicht berührt. Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans umfassen ein großes Waldgebiet, das zwischen einer Fläche für Abgrabung und den nördlich gelegenen Baugebieten der Ortslage Tramm dargestellt ist. Der Bebauungsplan nimmt diese Vorgaben auf und entwickelt sie weiter. Es wird lediglich ein Teilstück des Waldes, nämlich ein Baugrundstück, als Mischgebiet festgesetzt. Der Grundzug, zwischen dem Baugebiet und dem südlich angrenzenden Kiesabbaugelände eine bepflanzte Grünzone zu belassen, wird nicht in Frage gestellt. Der Flächennutzungsplan stellt lediglich die vorbereitende Bauleitplanung dar. Die nähere Ausgestaltung bleibt dem Bebauungsplan vorbehalten. In der Begründung wurde auf die Lärmberechnungen der 66. Flächennutzungsplanänderung eingegangen. Nach dieser Berechnung werden die Immissionspegel von allgemeinen Wohngebieten aufgrund der steilen Hanglage mit abschirmender Wirkung im Plan-

Rd.-Nr.	Stellungnahme von:	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG		
3	Im derzeitigen Geltungsbereich liegt ein Allgemeines Wohngebiet mit starker Tendenz zum Reinen Wohngebiet vor. Das festgesetzte Mischgebiet, also ein Gemenge von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben, hat sich bislang nicht entwickelt (und ist auch wohl nicht zu erwarten). Gemäß TA Lärm ist deshalb von dem tatsächlichen Baugebiet auszugehen. Die Beibehaltung der bisherigen Festsetzung Mischgebiet und die Gewährleistung des Schallschutzes nach Süden hin ist zu rechtfertigen.	3	gebiet eingehalten. Die Festsetzung von zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erscheint daher nicht notwendig. Die Konzeption der vorbereitenden Bauleitplanung sieht ein großes Mischgebiet vor, das in südlicher Fortsetzung des alten Ortskerns von Tramm eine Mischnutzung zwischen dem Gewerbegebiet und dem Dorfgebiet darstellt. Diese Konzeption wurde von dem Bebauungsplan Am Breselenzer Weg und auch in der Erweiterung aufgenommen. Mit der Erweiterung eines Baugrundstücks soll diese Grundüberlegung nicht aufgehoben werden, da der Bereich dörflich geprägt ist und gemischte Nutzungen weiterhin möglich sein sollen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Auf die Gewährleistung des Schallschutzes ist in der Begründung bereits eingegangen worden.
4	Der Geltungsbereich wäre zu vergrößern um die bislang unbeplante nördlich gelegene Straßenverkehrsfläche. Denn der Erweiterungsreich soll von dort erschlossen und dort in das Relief und den Bewuchs eingegriffen werden.	4	Der Geltungsbereich wird um die nördlich gelegene Straßenverkehrsfläche erweitert.
5	Die westlich und südliche Geltungsbereichsgrenze ist zu vermaßen, da die früher vorhandenen Flurstücksgrenzen aufgehoben sind. Die externe Kompensationsfläche ist in sich und zu angrenzenden Flurstücksgrenzen zu vermaßen.	5	Die Vermaßenungen werden ergänzt.
6	Die bei der Kompensationsfläche unterstellte Wertigkeit ist ohne Festsetzung eines Wildschutzaunes nicht herstellbar.	6	In der Begründung wurde beschrieben, dass ein Wildschutzaun ratsam ist. Da die Festsetzung im direkten Zusammenhang mit der Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Tramm Nord steht, ist eine Festsetzung eines Wildschutzaunes in dieser Änderung des Bebauungsplans nicht sinnvoll.
7	Die Festsetzung „Schutzpflanzung 1“ ist inhaltlich unbestimmt. Da keine Bestandsaufnahme vorliegt, ist offen, welche Art und Dichte von Pflanzung (noch) vorhanden ist und daneben, welcher Schutz erfolgen soll.	7	Die Festsetzung der Schutzpflanzung 1 wird dahingehend geändert, dass die auf dieser Fläche im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Am Breselenzer Weg – Erweiterung vorgesehene Bepflanzung festgelegt wird.

Rd.-Nr.	Stellungnahme von:	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG			
8	Zwischenzeitlich wurden vor Ort Eingriffe in die Topographie und Vegetation vorgenommen, wodurch die schutzwürdige Ausgangssituation des dort vorhandenen gewesenen Schutzwaldes aus Birken, Espen, Weiden und Eichen nicht mehr vorhanden ist. Dieser Wald mit wichtigen Sicht-, Emissions-, Erosions-, Klima- und Biotopschutzfunktionen, der auch für die Einbindung der Abbaustelle und der vorgesehenen Bebauung in die Landschaft unverzichtbar war, wurde auf einer Fläche von mind. 1.250 qm beseitigt. Er war im Wesentlichen durch natürliche Sukzession über einen Zeitraum von ca. 20-30 Jahren entstanden, vgl. Luftbildaufnahmen, Beschreibung im geltenden B-Plan und aktuelle Fotos. Auch der äußere Lärmschutzwall mit Gehölzbewuchs wurde beseitigt, eine ebene Baufläche planiert und die Böschung mit gleichmäßigem Gefälle bis zur südlich befindlichen Wasserfläche hin profiliert, wobei weitere, auf dem Luftbild erkennbare Gehölzbestände beseitigt und Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes in die Gartengestaltung einbezogen wurden. Der gesamte Böschungsbereich wurde mit Zierstäuden, standortfremden Ziergehölzen und Koniferen gärtnerisch bepflanzt, die Zwischenräume mit Holzhackschnitzeln abgedeckt. Die geplante Festsetzung der Erhaltung dieser Gehölze im Böschungsbereich ist damit nicht mehr umsetzbar, da der angelegte Ziergarten in dieser Form nicht erhaltungswürdig ist. Besonders wichtig für die Einbindung der Gebäude und der Abbaustelle in die Landschaft ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Schutzwaldes aus Birken, Espen, Weiden und Eichen. Die betreffende Fläche ist daher als „Fläche zur Anpflanzung standortgerechten Laubwaldes“ festzusetzen. Anstatt auf externe Kompensation zu setzen, sollte die gesamte Böschung für die Wiederbegrünung eines Schutzwaldes vorgesehen werden, um auch die wichtigen in der Begründung beschriebenen Schutzfunktionen (Sicht-, Immissions-, Klima-, Erosions-, Biotopschutz) wiederherzustellen.	8	Die Festsetzung der Schutzpflanzung 1 wird dahingehend geändert, dass die auf dieser Fläche im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Breselenzer Weg – Erweiterung vorgesehene Bepflanzung festgelegt wird.
9		9	Innerhalb eines Bebauungsplans wird lediglich der Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Tramm Nord wird der Böschungsbereich entsprechend den Darstellungen der 66. Änderung als Schutzpflanzung festgelegt.

STADT DANNENBERG (ELBE)

BEBAUUNGSPLAN AM BRESELENZER WEG – ERWEITERUNG, 1. ÄNDERUNG

SEITE 6

Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB

Rd.- Nr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
10	Die Eingriffsbilanzierung ist auf Grund der inzwischen rechtswidrig geschaffenen Fakten nicht zutreffend. Die ungenehmigten Maßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereichs sind in die Bilanzierung einzubeziehen.	10	Innerhalb eines Bebauungsplans wird lediglich der Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Grundlage für die Bilanzierung ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan Am Breselenzer Weg – Erweiterung. Als „Ist-Situation“ wird der planungsrechtliche Bestand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans zugrunde gelegt. Ungenehmigte Maßnahmen können nicht über die Korrektur der Eingriffsbilanzierung geahndet werden.

STADT DANNENBERG (ELBE)

BEBAUUNGSPLAN AM BRESELENZER WEG - ERWEITERUNG, 1. ÄNDERUNG

SEITE 1

Stellungnahmen gem. §§ 4 (2) / 3 (2) BauGB

Rd.-Nr.	Stellungnahme von:	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	GLL, KATASTERAMT LÜCHOW		
1	Zu der mir von Ihnen übermittelten Fachplanung gebe ich folgende Anregungen, Hinweise und Bedenken: Fachdezernat 5.2, Katasteramt Lüchow Aus katasterrechtlicher und katastertechnischer Sicht gibt es folgende Bedenken, Anregungen oder Hinweise: Die Planzeichnung ist aufgrund fehlender Maße nicht eindeutig in die Örtlichkeit übertragbar.	1	Die notwendigen Maße werden nachgetragen.
	LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG		
1	Zur o.a. Planung nehme ich Stellung wie folgt: Ich habe weiterhin grundsätzliche Zweifel an der Erforderlichkeit der Planung gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Eine Erweiterung des Geltungsreichs ist "sobald" nicht erforderlich, weil der vorhandene Bebauungsplan noch 8 unbebaute Baugrundstücke aufweist. Auch im nördlich liegenden Bebauungsplanbereich sind noch unbebaute Grundstücke vorhanden. Die Fläche westlich der B 248 zwischen Neu Tramm und Schaafrhausen ist im F-Plan als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es besteht somit kein weiterer Bedarf für zusätzliche Bauplätze.	1	Die Änderung des Bebauungsplans dient der Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses des Eigentümers der südlich angrenzenden Kiesabbaufläche. Es handelt sich um ein einzelnes Baugrundstück, das das östlich angrenzende Mischgebiet nach Westen erweitert. Das Baugrundstück ist mit dem südlich angrenzenden Kiesabbaugebiet direkt verbunden. Von dem derzeit noch unbebauten Grundstücken ist diese Verbindung nicht möglich.
2	Die Änderung berührt die Grundzüge des Flächennutzungsplans, sie ist nicht aus dem F-Plan entwickelt. Dessen Darstellung beruht zur Zeit auf der Nachbarschaft von einem Industrie- bzw. Bodenabbaugebiet und einem schutzwürdigen Baugebiet, getrennt durch eine naturnah bepflanzte und mit Lärmschutzwahl versehene Pufferfläche. Hierbei schöpft das Baugebiet das nach Nordosten hin abfallende Gelände fast bis an den Rand des Kiesgrubengeländes aus.	2	Die Grundzüge des Flächennutzungsplans werden nicht berührt. Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans umfassen ein großes Waldgebiet, das zwischen einer Fläche für Abgrabung und den nördlich gelegenen Baugebieten der Ortslage Tramm dargestellt ist. Der Bebauungsplan nimmt diese Vorgaben auf und entwickelt sie weiter. Es wird lediglich ein Teilstück des Waldes, nämlich ein Baugrundstück, als Mischgebiet festgesetzt. Der Grundzug, zwischen dem Baugebiet und dem südlich angrenzenden Kiesabbaugebiet eine bepflanzte Grünzone zu belassen,

Rd.- Nr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
3	Ihre Bebauungsplanung greift in die Grundzüge dieser F-Plandarstellung ein: Die Pufferfläche der Hangoberkante und des Hangs wird erstmals Bauland, auf die Lärmschutzmaßnahme wird - ohne Nachweis - verzichtet, die naturnahe Bepflanzung aufgegeben. Im derzeitigen Geltungsbereich liegt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer starken Tendenz zum Reinen Wohngebiet vor. Das festgesetzte Mischgebiet, also ein Gemenge von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben, hat sich bislang nicht entwickelt (und ist wohl auch nicht zu erwarten). Gemäß TA Lärm ist deshalb von dem tatsächlichen Baugebietstyp auszugehen. Zwischenzeitlich wurden vor Ort Eingriffe in die Topographie und Vegetation vorgenommen, wodurch die schutzwürdige Ausgangssituation des dort vorhandenen gewesenen Schutzwaldes aus Birken, Espen, Weiden und Eichen nicht mehr vorhanden ist. Dieser Wald mit wichtigen Sicht-, Emissions-, Erosions-, Klima- und Biotopschutzfunktion, der auch für die Einbindung der Abbaustelle und der vorgesehenen Bebauung in die Landschaft unverzichtbar war, wurde auf einer Fläche von mind. 1250 qm beseitigt. Er war im Wesentlichen durch natürliche Sukzession über einen Zeitraum von ca. 20-30 Jahren entstanden, vgl. Luftbildaufnahmen, Beschreibung im geltenden B-Plan und aktuelle Fotos. Auch der äußere Lärmschutzwall mit Gehölzbewuchs wurde beseitigt, eine ebene Baufläche planiert und die Böschung mit gleichmäßigem Gefälle bis zur südlich befindlichen Wasserfläche hin profiliert, wobei weitere, auf dem Luftbild erkennbare Gehölzbestände beseitigt und	3	wird nicht in Frage gestellt. Die Art der Bepflanzung wird im Flächennutzungsplan nicht ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan stellt lediglich die vorbereitende Bauleitplanung dar. Die nähere Ausgestaltung bleibt dem Bebauungsplan vorbehalten. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wallfläche wird von dem im Bebauungsplan festgelegten Baugebiet nicht berührt. Im Süden des Baugebietes setzt der Bebauungsplan eine breite Grünfläche als Schutzpflanzung fest. Die Bepflanzung wird somit nicht aufgegeben. In der Begründung wurde auf die Lärmberechnungen der 66. Flächennutzungsplanänderung eingegangen. Nach dieser Berechnung werden die Immissionspegel von allgemeinen Wohngebieten aufgrund der steilen Hanglage mit abschirmender Wirkung im Plangebiet eingehalten. Die Festsetzung von zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erscheint daher nicht notwendig.

Rd.-Nr.	Stellungnahme von:	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG		
4	Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes in die Gartengestaltung einbezogen wurden. Der gesamte Böschungsbereich wurde mit Zierstäuden, standortfremden Ziergehölzen und Koniferen gärtnerisch bepflanzt, die Zwischenräume mit Holzhackschnitzeln abgedeckt. Der angelegte Ziergarten widerspricht der geplanten Festsetzung der Schutzpflanzung 1. Der Baumbestand in der Westecke des B-Plans wurde ungenehmigt beseitigt. Unbeachtlich dabei ist, ob der Baumbewuchs dort wild anwuchs oder er gepflanzt wurde, er entsprach der Festsetzung des B-Plans. Wenn die Bebauungsplanänderung aus einer Fläche für Forstwirtschaft des F-Plans, die zugleich mit einem bepflanzten Wall als Lärmschutzzone dienen soll, eine "relativ lockere Bepflanzung" mit "Heckenrosen" ohne jeden Lärmschutz entwickelt (Seite 4 der Begründung), berührt sie damit die Grundzüge des Flächennutzungsplans, sie ist nicht aus ihm entwickelt.	4	Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt nördlich des im Flächennutzungsplan dargestellten Walls. Innerhalb der Schutzpflanzung 1 sind neben Hundsrose Traubeneiche, Stieleiche, Sandbirke, Rotbuche, Schwarzkiefer, Winterlinde, Zitterpappel, Eberesche festgesetzt. Eine solche Bepflanzung kann die Schutzfunktion übernehmen. Im Flächennutzungsplan ist eine Waldfläche dargestellt, ohne Art und Anzahl der Bepflanzung näher zu bestimmen. Von einer Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan kann daher ausgegangen werden.
5	Unter Punkt 8.1.7 findet sich eine falsche Beschreibung der Ausgangssituation, wo es heißt: "Eine Begründung wurde noch nicht vorgenommen". Tatsache ist, dass dort eine Anpflanzung mit standortfremden Ziergehölzen und Stauden erfolgt ist. Hier ist eine textl. Korrektur und ggf. auch eine Anpassung der Biotopkartierung an die reale Situation zumindest aber die Berücksichtigung derselben i. R. der Eingriffsbilanzierung vorzunehmen.	5	Die Begründung wird wie folgt ergänzt: „Südlich des festgelegten Baugebietes wurde eine Anpflanzung mit Ziergehölzen und Stauden vorgenommen.“ Grundlage für die Bilanzierung des Eingriffs ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan Am Breselezer Weg – Erweiterung. Als „Ist-Situation“ wird der planungsrechtliche Bestand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans zugrunde gelegt. Ungenehmigte Maßnahmen können nicht über die Korrektur der Eingriffsbilanzierung geahndet werden.

Rd.-Nr.	Stellungnahme von:	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG		
6	Die textlichen Festsetzungen zur Schutzpflanzung 1 sind zu unpräzise und so nicht umsetzbar. Damit hier eine Bepflanzung entsteht, die auch die wichtigen Schutzfunktionen übernehmen kann, muss diese entweder über ein Pflanzschema oder zumindest durch Festsetzung von Anteilen von Bäumen 1. und 2. Ordnung sowie Sträuchern konkretisiert werden. Die Liste der genannten Bäume und Sträucher ist korrekt, theoretisch kann aber die gesamte Bepflanzung ohne Verwendung eines einzigen Baumes ausschließlich mit Hundsrosen vorgenommen werden, womit allerdings kein Schutzwald, insbesondere kein ausreichender Sichtschutz gewährleistet werden kann. Auch ist die pauschale Festsetzung, dass 3 Stck. Gehölze/2 qm zu pflanzen sind, nicht haltbar, da bei Baumteilen dies entschieden zu dicht und bei Sträuchern gerade noch akzeptabel wäre.	6	Die textliche Festsetzung zur Schutzpflanzung 1 wird dahingehend ergänzt, dass der Anteil der Bäume 1. und 2. Ordnung mit 60 %, der Anteil der Sträucher mit 40 % festgelegt wird. Der Pflanzabstand wird mit 5 m in den Reihen und 2 m zwischen den Reihen festgelegt. Die Gehölze sind versetzt zu pflanzen.
7	Die Begründung zur Schutzpflanzung 2 macht in dieser Form keinen Sinn. Die Aufforstung kann nicht mit den genannten Straucharten erfolgen. Diese können allenfalls im Waldrandbereich gepflanzt werden, wie es die textl. Festsetzungen auch vorsehen. Die Begründung ist entsprechend umzuformulieren, so dass kein Widerspruch zu den textl. Festsetzungen besteht.	7	Die Begründung wird wie folgt angepasst: „Es ist geplant, den Maisacker aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und eine Waldrandzone aufzubauen.“
8	<u>Zusätzliche Hinweise:</u> Die planungsrechtliche Vorprüfung des Bauantrages hat ergeben, dass die eingereichte GRZ-Berechnung falsch ist. Die Einhaltung der GRZ ist noch nachzuweisen. Des Weiteren weicht die Lage der geplanten Zufahrt im Bauantrag von der im B-Plan ab.	8	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Bauherrn mitgeteilt.

