

Samtgemeinde Elbtalaue
68. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bereich Lüggau Bauhof / Klärwerk

**Prüfung der Anregungen aus dem
 1. Beteiligungsverfahren**
 gemäß § 4(1) BauGB

- 1 -

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	19.06.2009	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	veranl.
Sehr geehrte Damen und Herren, als Behörde nehme ich Stellung wie folgt:	<p>1. Die Planung eines Bürogebäudes neben einer stark Geruchsstoffe emittierenden Anlage widerspricht dem Gebot des § 50 Bundes-Immissionschutzgesetz, wonach "die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen (sind), dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbefürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden."</p> <p>Daneben engt die Planung eines Bürogebäudes die Erweiterungsmöglichkeiten der zentralen Kläranlage im Bereich des natürlichen Gefälles ein. Der Ausweisung des Schutzzuges des "Sondergebiet Wasserwirtschaft" als Mischgebiet - auch wenn dies sachlich geboten ist - halte ich für bedenklich, da sonst die Erweiterung der Kläranlage fast auf Null reduziert wird. Das Gutachten von Barth und Bitter stuft das gesamte Plangebiet als "Gewerbegebiet" im Sinne der BauNVO ein. Laut Auslegungshinweisen zur Neufassung der GIRL vom 24.11.2008 soll aber die tatsächlich immissionsmäßig relevante Nutzung betrachtet werden. Dies ist, da das Bauhofpersonal seine Arbeitszeit überwiegend nicht auf dem Betriebsgelände des Kreisverbandes der Wasser- und Bodenverbände (WaBo) verbringt, das Büropersonal. Es sollte also eher der Schutzzuschuss eines "Mischgebietes" herangezogen werden. Die "vorherrschend westlichen und südwestlichen Winde" sind zwar richtig, derzeit herrscht seit 10 Tagen Ostwind und würde die Kläranlagengerüche in die Büroräume tragen. Legt man ein Mischgebiet zugrunde, also maximal 10 % der Jahresstunden als Belastung, verbleibt nur noch ein sehr kleiner Bereich des Betriebsgrundstückes des WaBo-Verbands unterhalb des Grenzwertes. Dies würde in einem Baugenehmigungsverfahren auch sorgfältig überwacht werden.</p>	<p>zu 1.</p> <p>Im Flächennutzungsplan wird kein Bürogebäude geplant, sondern ein Sondergebiet Wasserwirtschaft ausgewiesen. Innerhalb des Sondergebietes WaWi sind nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen, die der Wasserwirtschaft dienen, zulässig. Das Sondergebiet ist in immissionsrechtlicher Hinsicht einem Gewerbegebiet gleichgestellt, denn innerhalb des Sondergebietes ist mit dem Bauhof des Wasser- und Bodenverbandes eine gewerbegebietsartige Nutzung vorhanden. Das im Verbindung mit dem Bauhof geplante Personal- und Bürogebäude ist in gleicher Weise als eine gewerbegebiets-typische Nutzung einzustufen.</p> <p>Der vom Landkreis eingebrachte Schutzzanspruch eines Mischgebietes ist an dieser Stelle völlig irrelevant. Mischgebiete dienen u.a. dem Wohnen sind deshalb nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) mit Wohngebieten gleichgestellt (IW 0,10). Im Plangebiet ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen; es sind nur gewerbegebiets-typische Nutzungen zulässig. Nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) gilt in Gewerbegebieten (und vergleichbaren Sondergebieten) ein Immissionsrichtwert von 0,15 - d.h. an bis zu 15 % der Jahresstunden ist das Auftreten einer Geruchsbelastung zulässig.</p> <p>Die von der Barth & Bitter GmbH im März 2009 vorgelegte Geruchsimmissionsprognose bestätigt, dass der Immissionswert für Gewerbegebiete von 15% im betreffenden Sondergebietsteil deutlich unterschritten wird. Dort wo das Bürogebäude des Wasser- und Bodenverbandes errichtet werden soll, ist in etwa mit einem Immissionsrichtwert von 0,10 zu rechnen.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung immissionsrechtlich einwandfrei ist. Ein Verstoß gegen das Gebot des § 50 Bundesimmissionschutzgesetz würde nur vorliegen, wenn die Planung einen Immissionskonflikt verursachen würde. Dies ist jedoch auf der Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes hinreichend sicher auszuschließen.</p>	keine

Samtgemeinde Elbtalaue
68. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bereich Lüggau Bauhof / Klärwerk

**Prüfung der Anregungen aus dem
1. Beteiligungsverfahren**
gemäß § 4(1) BauGB

- 2 -

2. Bauleitpläne sind ohne jede Einschränkung den Zielen der Raumordnung anzupassen gem. § 1 (4) BauGB. Diese Bindungswirkung an Ziele der Raumordnung im BauGB unterscheidet von der Generalklausel des § 4 ROG, die sich lediglich auf raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen erstreckt.

Ihre Ausführungen und Schlussfolgerungen auf S. 10 Nr. 3 (nicht als raumbedeutsam zu bewerten.) bitte ich zu korrigieren bzw. sollten entfallen.

3. Als Untere Wasser- und Deichbehörde kann ich nicht bestätigen, dass es sich um einen „Standort von außerordentlicher Bedeutung für die Wasserkirtschaft in Lüchow-Dannenberg“ oder um einen „in topographischer und funktionaler Hinsicht als Vorzugsstandort für die Wasserkirtschaft zu beurteilender Schnittpunkt“ von Jeetzel und Jeetzelkanal handelt, wie es die Begründung zu beweisen sucht.

zu 2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Von dem betreffenden Satz (*Die angedachte Zusammenlegung von Betriebsstandorten wird beim Kreisverband nur 8 Mitarbeiter betreffen und ist daher nicht als raumbedeutsam zu werten*) wird der zweite Halbsatz gestrichen.

zu 3. Am topographischen Schnittpunkt von Jeetzel und Jeetzelkanal ist eine historisch gewachsene Konzentration von wasserwirtschaftlichen Anlagen und Einrichtungen entstanden -

1. Schöpfwerk Lüggau zur Entwässerung der Jeetzelniederung,
2. zentraler Bau- und Betriebshof der Wasser- und Bodenverb.,
3. Hauptkläranlage innerhalb der SG Elbtalaue,
4. zentrales Sandsacklager für die Deichverteidigung im Landkreis.

Die wesentlichen Träger der Wasserkirtschaft sind im Plangebiet ansässig bzw. unterhalten dort wichtige Anlagen:

1. Jeetzeldeichverband,
2. Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände,
3. Unterhaltungsverband Jeetzel Sege,
4. Wasserverband Dannenberg-Hitzacker,
5. Nds. Landesbetrieb für Wasserkirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN).

Damit ist die besondere Bedeutung des Planungsraumes für die Wasserkirtschaft sachgerecht begründet.

Samtgemeinde Elbtalaue
68. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bereich Lüggau Bauhof / Klärwerk

**Prüfung der Anregungen aus dem
 1. Beteiligungsverfahren**
 gemäß § 4(1) BauGB

- 3 -

4. a) Die textl. Festsetzung 4.2., in der der Umfang der Ausnahme fehlt und die rechtlich im Hinblick auf § 16 (2) NDG unbestimmt formuliert ist, bitte ich zu streichen, da über die fachrechtliche Befreiungslage nur im Einzelfall entschieden werden kann und der Umfang vom B-Plangeber derzeit nicht wird bezieft werden können. In der Begründung kann die Nichtfestsetzung einer überbaubaren Fläche und damit das Schutzzug einer nicht überbaubaren Fläche mit dem deichrechtlichen Bauverbot begründet werden, so dass bei Vorliegen einer deichrechtlichen Befreiung auch baurechtlich befreit werden kann.

b) Die Festsetzung des Deichverteidigungsweges, der gem. § 4 (3) NDG Bestandteil des Deichkörpers ist, als öffl. Straße bzw. als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche, widerspricht dem in § 14 (1) NDG geregelterm Bauverbot. Dies stellt ein dauerhaftes Hindernis rechtlicher Art dar, da eine Befreiung davon in diesem Bereich ausgeschlossen ist.
 Die Nutzung des Deichverteidigungsweges für die Deichunterhaltung und die Deichverteidigung ist seine ihm immanente Aufgabe. Jegliche Erschließung anderer Nutzungen, wie sie der B-Plan in den textl. Festsetzungen zu 1. bis 3. zulässt, steht dazu im Widerspruch. Die in der Begründung angeführten Vorteile liegen nicht vor, da im Deichverteidigungsfall kein fremder Verkehr zugelassen werden kann, der dann z.B. wegen der Deichverteidigungsfahrzeuge und ggf. Verteidigungsmaterialzwischenlagerungen kein Platz hat bzw. den Verteidigungsablauf stört. Zur Lösung des Problems rege ich ein gemeinsames Gespräch an.

zu 4. Im Flächennutzungsplan ist die genannte textliche Festsetzung nicht aufgeführt.

Im Flächennutzungsplan ist weder eine Verkehrsfläche noch ein Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten festgesetzt.
 Bezuglich der inhaltlichen Aspekte wird auf den Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplanentwurf Lüggau Bauhof / Klärwerk verwiesen.

5. In der Begründung bitte ich unter 4. richtig zu stellen, dass die 50 m Deichschutzzone nicht in der Regel freizuhalten, sondern dass dort ein generelles Bauverbot besteht.

zu 5. In der Begründung wird im Kap. „Übergeordneten Planungen“ unter dem Stichpunkt „Deichschutzzone“ im dritten Satz die Formulierung „*in der Regel*“ gestrichen. Es wird folgender Satz ergänzt: „*Die untere Deichbehörde kann zur Befreiung von dem Verbot Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist.*“

Begr.

Samtgemeinde Elbtalaue
68. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bereich Lüggau Bauhof / Klärwerk

**Prüfung der Anregungen aus dem
1. Beteiligungsverfahren**
gemäß § 4(1) BauGB

- 4 -

6. Welche Umstände bei einer Befreiungsentscheidung der Deichbehörde zu berücksichtigen sind, bitte ich in der Begründung zu 7.1. zu streichen, da sie z.T. fachlich fehlerhaft und unvollständig sind. Dass ein Rückstau des Elbehochwassers in die Jeetzel künftig ausgeschlossen ist, ist unhaltbar. Die im Hitzacker errichteten Anlagen gem. § 98 (2) Ziff. 4 NWG zur Abführung des Wassers der Jeetzel sind auf ein ganz bestimmtes Hochwassereignis in der Elbe bei gleichzeitig einem ganz bestimmten Hochwassereignis in der Jeetzel bemessen. Wird dieser Bemessungsfall überschritten, was z.B. durch die Klimaverschiebungen leicht eintreten kann - andere Elbanrainer bemessen z.B. bereits anders - oder gibt es technische Störungen, werden die Jeetzeldeiche sehr wohl benötigt. Daher wurde und wird in die Deichverteidigungswege und Sicherung der Jeetzeldeiche erheblich investiert.
Für eine „Gesamtabwägung“ des Plangebers ist kein Raum, weil die Befreiungen gem. § 14 ff. NDG nicht dem § 1 (7) BauGB unterliegen.

zu 6. Da der Planungsträger zur Absicherung eines vorhandenen Bauhofes ein Begr. Baugebiet innerhalb einer von Bebauung freizuhaltenden Schutzzone ausweist, ist es im Rahmen einer sachgerechten Abwägung zwingend erforderlich, sich mit den formalen und materiellen Anforderungen des Deichschutzes an diesem Standort auseinanderzusetzen.
Der betreffende Abschnitt wird deshalb nicht gestrichen, sondern mit Rücksicht auf die vorgebrachten Anregungen neu formuliert. Dabei wird deutlich gemacht, dass die Entscheidung über die Befreiung allein der zuständigen Deichbehörde obliegt.

7. Die Grenze der 50 m-Deichschutzzone ist nördlich außerhalb des Plangebietes offenbar fehlerhaft dargestellt - mit Rückwirkungen auf das Plangebiet. Maßgeblich sind nach den hier vorgelegten Kartenunterlagen die Ostgrenzen der Flurstücke 138/9 und 26/5. Da hier kein B-Plan im Originalmaßstab vorgelegt worden ist, kann die Darstellung nicht genau überprüft werden.

zu 7. Aus Sicht des Planungsträgers war die Abgrenzung der Deichschutzzone F-Plan

in Höhe des Plangebietes nicht eindeutig zu beurteilen, weil an dieser Stelle der Deich sehr aufgeweitet ist - Schöpfwerk, Jetzel-Brücke und Auffahrten stellen eine Sondersituation dar. Es wurde deshalb um eine Klarstellung seitens der unteren Deichbehörde gebeten. In einem Abstimmungsgespräch beim Landkreis am 19.08.2009 hat die untere Deichbehörde die Vorgabe getroffen, dass die äußeren Flurstücksgrenzen des Deiches maßgebend für die Festlegung der 50m tiefen Bauverbotszone sind.

In der Planzeichnung wird die Deichschutzzone entsprechend geändert. Die Baufelder werden entsprechend an die neue Linienführung angepasst. Im Nordosten des Sondergebietes WAWI1 wird die Grenze zwischen Grünfläche und Baugelände geringfügig verändert, damit ein ca. 20 m tiefes Baufeld außerhalb der Deichschutzzone erhalten bleibt.

Samtgemeinde Elbtalaue
68. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bereich Lüggau Bahnhof / Klärwerk

**Prüfung der Anregungen aus dem
 1. Beteiligungsverfahren**
 gemäß § 4(1) BauGB

- 5 -

E.ON Avacon AG	25.05.2009	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 15.05.2009 geben wir zur o. g. Maßnahme grundsätzlich unsere Zustimmung. Die E.ON Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen. Zurzeit sind keine Vorhaben unsererseits geplant. Bitte berücksichtigen Sie bei Ihrer weiteren Planung, dass: <ul style="list-style-type: none"> - 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 zu verlegen, dieses uns spätestens 3 Wochen zuvor anzuseigen 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 Hinweise der E.ON Avacon zur Gas- und Stromversorgung des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt. Weiteren Schriftverkehr zum Vorgang senden sie bitte an die E.ON Avacon AG in 29410 Salzwedel, Kleinbahnstraße 1.	(Info)	