STADTL	STADT LUCHOW (WENDLAND) BEBAUUNGSPLAN ALTENHEIM ST. GEORG Stellungnahmen gemäß § 4 (1) BauGB	\LTENHE gemäß §	IM ST. GEORG SEITE 2
RdNr.	Stellungnahme von: GLL LÜNEBURG, KATASTERAMT LÜCHOW	zu RdNr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	Zu der mir von Ihnen übermittelten Fachplanung gebe ich folgende Anregungen, Hinweise und Bedenken:		
	Fachdezernat 5.2, Katasteramt Lüchow Aus katasterrechtlicher und katastertechnischer Sicht gebe ich folgende Hinweise: Die Planung ist aufgrund fehlender Maße nicht eindeutig in die Örtlichkeit übertragbar, dies betrifft zum Beispiel das südliche Plangebiet, südlich des Weges. Weiterhin ist die Planzeichenerklärung nicht vollstüllich des Weges.	, _	Die notwendigen Maße werden nachgetragen.
2	südlich des Weges. Weiterhin ist die Planzeichenerklärung nicht vollständig, das in der Planzeichnung verwendete Kürzel GSt wird nicht erklärt.	N	Die Planzeichenerklärung wird um das Zeichen GSt, Gemeinschaftsstellplätze, ergänzt.
w	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 D0 17746208.html	ယ	Der Quellvermerk/ die Logos sind in die Karten bereits aufgenommen.
	KIRCHENKREISAMT		
	Als Träger öffentlicher Belange möchten wir im Namen der EvLuth. Kirchengemeinde Lüchow hiermit Ihrer Aufforderung zur Äußerung bezüglich der Umweltbelange nachkommen. Als erstes möchten wir uns für die von Ihnen erteilte Fristverlängerung bis heute bedanken. Wir haben im Wesentlichen keine Einwendungen gegen die vorgelegten Pläne, möchten hier aber besonders auf folgende Punkte hinweisen:		

	STADT LÜCHOW (WENDLAND)
BEBAUUNGSPI	
BEBAUUNGSPLAN ALTENHEIM ST. GEORG	

Stall manahma von		Stellungnahmen gemäß § 4 (1) BauGB	SEITE	
	,		<u>H</u>	

Bezug nehmend auf ihr Schreiben vom 28.02.2008 geben wir zum o.g. Bebauungsplan grundsätzlich unsere Zustimmung. Die E. ON Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Gas- u. / oder Stromvertei- leranlagen. Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigefügten Plänen (Anlage 1-2). Zurzeit sind keine Vorhaben unsererseits geplant. Bitte berücksichtigen Sie bei Ihrer weiteren Planung, dass: 1	RdNr.	E.ON AVACON	RdNr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
Weiteren Schriftverkehr zum Vorgang senden Sie bitte an die E.ON Avacon AG in 29410 Salzwedel, Kleinbahnstraße 1.		Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 28.02.2008 geben wir zum o.g. Bebauungsplan grundsätzlich unsere Zustimmung. Die E.ON Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Gas- u. / oder Stromverteileranlagen. Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigefügten Plänen (Anlage 1-2). 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 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 Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden im an ßenden Baugenehmigungsverfahren beachtet.

STADT LÜCHOW (WENDLAND)

BEBAUUNGSPLAN ALTENHEIM ST. GEORG

Stellungnahmen gemäß § 4 (1) BauGB

SEITE

w

Rd.-Nr. N Stellungnahme von: Gemeindehausgarten führen. chengemeinde Lüchow Ausgleichsflächen für dieses Bauprojekt im und müsste entsprechend sichergestellt werden, ggf. durch Nachdie beiden Kirchgärten bleibt daher für uns von besonderer Bedeutung gen. Der Erhalt der vorhandenen Strauch- und Baumhecke an unserer einige Quadratmeter Fläche von der Kirchengemeinde Lüchow benöti-Zum Bau des Deichverteidigungsweges wird der Deichverband auch zu einer zusätzlichen Lärm- und Abgasbelastung am Propstei- und Haupterschließung über den Weg am Deich führen könnte. Das wird diese neue Zufahrt vermutlich gerne nutzen, so dass in Zukunft die die Straße "An der St. Johanniskirche" für große Fahrzeuge schon der Theodor-Körner-Straße zum Gelände des Altenheims nutzen, das meiste Bau- und Zulieferverkehr wird dann diese gerade Zufahrt von Deichverteidigungsweg an der Jeetzel genutzt werden. Die deichrecht-Zufahrt über Deichverteidigungsweg eigneten Flächen weiterhin behilflich sein. könnten. Wir werden jedoch dem Altenheim bei der Suche nach geder Begründung zum Bebauungsplan erwähnten Ausgleichsmaßnah-Kirchenfläche ist jedoch derzeit noch nicht ersichtlich, auf der die in Der Vorstand des Altenheim e.V. hatte bei uns angefragt, ob die Kirpflanzunger Grundstücksgrenze zur Jeetzel als Lärm-, Sicht- und Staubschutz für immer ein Problem war. Aber auch Besucher und Mitarbeiter werden liche Ausnahmegenehmigung ist vom Landkreis erteilt worden. Der Als zweite Zufahrt zum Gelände des Altenheimes soll künftig der neue men zur Verbesserung der Natur und Landschaft durchgeführt werden Für weitere Rückfragen steht Ihnen der Unterzeichner gerne zur Ver-Lüchower Raum zur Verfügung stellen kann. Eine geeignete externe Externe Ausgleichsflächen KIRCHENKREISAMT Rd.-Nr N Die Ausgleichsfläche ist in der Zwischenzeit im Bebauungsplan festgelegt. Sie liegt in der Gemarkung Loge. eine Ausweichstelle geplant, um Gegenverkehr zu ermöglichen. In die auch weiterhin festgesetzt. Im Norden des Geländes des Altenheims ist plans nicht eingegriffen werden. Sie kann erhalten bleiben. Baum- und Strauchhecke muss nach den Festsetzungen des Bebauungs-Im Bebauungsplan wird die bisherige Breite für den Deichverteidigungsweg Abwägung / Beschlussvorschlag

RdNr. KREISVERBAND DER WASSER- UND BODENVERBÄNDE RdNr. Abwägung / Beschlussvorschlag Der Unierhaltungsverband Jeetzel-Seege, als Unterhaltungspflichtiger der Drawehner Jeetzel, Gewässer II. Ordnung, nimmt zum o.a. Be- bauungsplan wie folgt Stellung: Der im westlüchen Teil vorgesehene Streifen mit der Bezeichnung Jehrung im Bereich des Ulestreifens der Drawehner Jeetzel ahr in der geplanten Form nicht ungesetzt werden. Herdurch waten die gesetzlich vorgegebenen Unierhaltungsarbeiten an der Drawehner Jeetzel nicht mehr oder nur noch bedingt, dass heißt nur noch in Handarbeit, möglich. Handarbeit, möglich. 12 02 1981 BSB41 Seite 405) im § 33 vor, dass der Verband berechtigt ist, Grundstücke, weiche die dinglich Mitgliedschaft bei ihm oder einen seiner Unterverbrände begründen, zu betreiten nur Zu benutzen, soweit dies für die Durchführung des Verbandesse zur Heichteren Durchführung des Verbandesse zur Heichteren Durchführung des Verbandesse zur Heichteren Durchführung des Unternehmens erforderlich ist. Im § 33 Abs. 2 wird darauf verwiesen, dass die Verbandesse zur Heichteren Durchführung des Unternehmens erforderlich ist. Im § 30 Abs. 2 wird darauf verwiesen, dass die Unternehmens erforderlich ist. Im § 30 Abs. 2 wird darauf verwiesen, dass die Unternehmens erforderlich ist. Im § 30 Abs. 2 wird darauf verwiesen, dass die Unternehmens erforderlich ist. Im § 30 Abs. 2 wird darauf verwiesen, dass die Unternehmens erforderlich ist. Im § 30 Abs. 2 wird darauf verwiesen, dass die Unternehmens erforderlich ist. Im § 30 Abs. 2 wird darauf verwiesen, dass die Unternehmens erforderlich ist. Im § 30 Abs. 2 wird darauf verwiesen, dass die Unternehmens erforderlich ist. Im § 30 Abs. 2 wird darauf verwiesen, dass die Unternehmens erforderlich ist. Im § 30 Abs. 2 wird darauf verbandsen verwiesen, dass die Unternehmens erforderlich ist. Im § 30 Abs. 2 wird darauf verbandsen verwiesen, dass die Unternehmens erforderlich ist. Im § 30 Abs. 2 wird darauf verbandsen verben verwiesen, dass die Unternehmen verwiesen, dass die	STADTL	STADT LÜCHOW (WENDLAND) BEBAUUNGSPLAN ALTENHEIM ST. GEOI Stellungnahmen gemäß § 4 (1) BauGB	ALTENHEII gemäß § 4	N ST. GEORG SEITE
Der Unterhaltungsverband Jeetzel-Seege, als Unterhaltungspflichtiger der Drawehner Jeetzel, Gewässer II. Ordnung, nimmt zum o.a. Bebauungsplan wie folgt Stellung: Der im westlichen Till eil vorgeseihenene Streifen mit der Bezeichnung Schutzpflarzung" im Bereich des Uerstreifens der Drawehner Jeetzel darf in der geplanten Form nicht umgesetzt werden. Hierdurch waren die gesetzlich vorgegebenen Unterhaltungsarbeiten an der Drawehner Jeetzel hicht mehr oder nur noch bedingt, dass heißt nur noch in Handarbeit, moglich, wie der Jesten hicht mehr oder nur noch bedingt, dass heißt nur noch in Handarbeit, moglich, sieht das Wasserverbandgesetz (WVG) vom 12.02. 1991 BCBI T Seite 405) im § 33 vor., dass der Verband berechtigt ist, Grundsticke, welche die dinglich Mitgliedschaft bei ihm oder einen seiner Unterverbände begründen, zu betreten und zu benutzen, soweit dies für die Durchführung des Unternehmens erforderlich ist. Im § 33 vor., dass die Satzung des Verbandses zur leichteren Durchführung des Unternehmens erforderlich ist. Im § 33 vor. dass die Satzung des Verbandses zur leichteren Durchführung des Unternehmens erforderlich ist. Im § 6, Beschränkung des Grundeigentums und besondere Pflichten der Anliegerinnen an Gewässern il. Ordnung* ist deutlich festigeschneben, dass die Unternaltung serband Jeetzel-Seege der Fall im § 6, Beschränkung des Gewässern il. Ordnung* ist deutlich festigeschneben, dass die Unternaltung des Gewässers nicht beeintrachtigt wird. Insbesondere wird im Abs. 1 unter Punkt 4, daaruf verwiesen, dass die Boschungen und ein Schutzstreifen von 5,00 m Breite längs der Verbandsgewässer von Anpflanzungen freigehalten wer des Beschungen und ein Schutzstreifen von 5,00 m Breite längs der Verbandsgewässer von Anpflanzungen freigehalten wor der Der der der Schutzstreifen von 1,00 m von 6,00 m von 6	RdNr.	Stellungnahme von: KREISVERBAND DER WASSER- UND BODENVERBÄNDE	zu RdNr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
Seege der Fall. Im § 6, Beschränkung des Grundeigentums und besondere Pflichten der Anlieger/innen an Gewässern II. Ordnung" ist deutlich festgeschrieben, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere wird im Abs. 1 unter Punkt 4. darauf verwiesen, dass die Böschungen und ein Schutzstreifen von 5,00 m Breite längs der Verbandsgewässer von Anpflanzungen freigehalten werden muss. Um den Bebauungsplan nicht zu blockieren, hatten wir um ein Abstimmungsgespräch gebeten, in dem die Details der vorgesehenen Bepflanzung besprochen und im Einzelnen festgelegt werden sollten. Dieses Gespräch hat am 10.04.2008 vor Ort stattgefunden. Zugegen von der		Der Unterhaltungsverband Jeetzel-Seege, als Unterhaltungspflichtiger der Drawehner Jeetzel, Gewässer II. Ordnung, nimmt zum o.a. Bebauungsplan wie folgt Stellung: Der im westlichen Teil vorgesehene Streifen mit der Bezeichnung "Schutzpflanzung" im Bereich des Uferstreifens der Drawehner Jeetzel darf in der geplanten Form nicht umgesetzt werden. Hierdurch wären die gesetzlich vorgegebenen Unterhaltungsarbeiten an der Drawehner Jeetzel nicht mehr oder nur noch bedingt, dass heißt nur noch in Handarbeit, möglich. Um die Unterhaltungsarbeiten, insbesondere auch die maschinellen, zu gewährleisten, sieht das Wasserverbandgesetz (WVG) vom 12.02.1991 BGBI I Seite 405) im § 33 vor, dass der Verband berechtigt ist, Grundstücke, welche die dinglich Mitgliedschaft bei ihm oder einen seiner Unterverbände begründen, zu betreten und zu benutzen, soweit dies für die Durchführung des Unternehmens erforderlich ist. Im § 33 Abs. 2 wird darauf verwiesen, dass die Satzung des Verbandes zur leichteren Durchführung der Verbandsaufgaben weitere Beschränkungen des Grundeigentums vorsehen kann.		
Stimmungsgespräch gebeten, in dem die Details der vorgesenenen Bepflanzung besprochen und im Einzelnen festgelegt werden sollten. Dieses Gespräch hat am 10.04.2008 vor Ort stattgefunden. Zugegen		gen des Grundeigentums vorsehen kann. Dieses ist auch in der Satzung des Unterhaltungsverband Jeetzel- Seege der Fall. Im § 6 "Beschränkung des Grundeigentums und be- sondere Pflichten der Anlieger/innen an Gewässern II. Ordnung" ist deutlich festgeschrieben, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere wird im Abs. 1 unter Punkt 4. darauf verwiesen, dass die Böschungen und ein Schutzstreifen von 5,00 m Breite längs der Verbandsgewässer von Anpflanzungen freigehalten werden muss. Um den Bebauungsplan nicht zu blockieren, hatten wir um ein Ab-		
מימיקו ילווי ומושוקססמיל וממי לסלי מותי וממ בוועליומווי, ילוו עלי (Um den Bebauungsplan nicht zu blockieren, hatten wir um ein Abstimmungsgespräch gebeten, in dem die Details der vorgesehenen Bepflanzung besprochen und im Einzelnen festgelegt werden sollten. Dieses Gespräch hat am 10.04.2008 vor Ort stattgefunden. Zugegen waren vom Planungsbüro Frau Pesel und Frau Lindemann, von der		

Stac Herr Es v Jeet Absi mes halte he b darf turiic Wir die I besr	RdNr.	STADT LÜCH
Stadtverwaltung Herr Zöllner sowie vom Unterhaltungsverband die Herren Hildebrandt und Claassens. Es wurde einvernehmlich festgelegt, dass der Unterhaltungsverband Jeetzel-Seege von den Vorschriften des § 6 seiner Satzung in soweit Abstand nimmt, dass nicht ein Schutzstreifen von 5,00 m Breite, gemessen von der oberen Böschungskante, von Anpflanzungen freizuhalten ist, sondern von der tatsächlichen Grenze des Gewässers (siehe beigefügtes Luftbild) ein Streifen von 3,0 m nicht bepflanzt werden darf. Die vorhandenen Gehölze bleiben bestehen und werden bei natürlichem Abgang nicht unter 3,0 m ersetzt. Wir bitten die textlichen Festsetzungen entsprechend zu ändern, damit die Belange des Unterhaltungsverbandes Jeetzel-Seege, wie vor Ort besprochen, ausreichend Berücksichtigung finden.	Stellungnahme von:	STADT LÜCHOW (WENDLAND) BEBAUUNGSPLAN ALTENHEIM S Stellungnahmen gemäß § 4 (1)
	zu RdNr.	\LTENHE gemäß §
Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend angepasst Um die Schutzziele des FFH-Gebietes Drawehner Jeetzel zu berücksichtigen, ist eine Bepflanzung an dieser Stelle notwendig. Ein Streifen von 3,0 m kann aber als Krautsaum festgelegt werden, ohne diese Ziele zu beeinträchtigen.	Abwägung / Beschlussvorschlag	IM ST. GEORG SEITE 5 4 (1) BauGB

STADT	STADT LÜCHOW (WENDLAND) BEBAUUNGSPLAN ALTENHEIM S	LTENHE	T. GEORG
	Stellungnahmen gemäß § 4 (1)	gemäß §	4 (1) BauGB
RdNr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu RdNr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	1. In das Plangebiet wird im Westen ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft, mit linienhafter Ausprägung, einbezogen. Für dieses gelten u.a. die nachstehenden Ziele der Ziff. 2.1.01 des RROP 2004: "Die Fließgewässer und ihre Auen sind in Vorranggebieten für Natur und Landschaft zum Zwecke des Biotopverbundes in einem natürlichen oder naturnahen Zustand zu erhalten oder in einen solchen zu entwickeln, insbesondere durch einen mindestens naturnahen beidseitigen Gewässerrandbereich. Die Breite der Vorranggebiete für Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung ist abhängig vom Schutzgut; sie beträgt mindestens 10 m auf jeder Gewässerseite. Die festgelegten Fließgewässerauen sind von Planungen, Maßnahmen und Nutzungen, insbesondere baulichen, und Verkehrsanlagen sowie Veränderungen der Bodengestalt und Entwässerung, freizuhalten, die eine Renaturierung des Gewässers und seiner Aue verhindern oder erschweren können."	_	Das Ziel wird in die Begründung aufgenommen.
N	2. Die Drawehner Jeetzel ist mit einem beidseitigen (mindestens) 10 m breiten Gewässerrandstreifen als Vorranggebiet für Natur und Landschaft im RROP 2004 festgesetzt. Die Festsetzung des Baugebietes innerhalb des Vorranggebietes widerspricht diesem Ziel. Ich bitte daher die Baugebietsgrenze zurückzulegen.	2	Der Gewässerrandstreifen von 10 m wird von der Böschungsoberkante gemessen. Sie liegt nicht auf der kartierten Grenze des Gewässers. Die Vorgaben des RROP's 2004 werden daher mit der Festsetzung einer 7 m breiten Grünfläche berücksichtigt.
ယ	3. Der Gewässerrandstreifen ist zielentsprechend, z.B. als "Biotop für wildlebende Pflanzen und Tiere" festzusetzen; andere Zweckbestimmungen müssen mit der Zielsetzung vereinbar sein. Dies trifft auf die Festsetzung "Private Grünfläche, Parkanlage" nicht zu. Parkanlagen werden intensiv hergerichtet, gepflegt und genutzt, siehe auch S. 17 unten der Begründung.	ω	Die Zweckbestimmung 'Parkanlage' umfasst auch weiträumige Grünflächen, die sich nicht als Park oder parkähnliche gestaltete Grünflächen darstellen. Es können auch Landschaftsparks entsprechend festgelegt werden (vgl. Kommentar zum BauGB von Ernst, Zinkahn, Bielenberg). Innerhalb dieser Anlagen ist es möglich, den Gewässerrandbereich natürlich oder naturnah anzulegen. Der Text in der Begründung bezieht sich auf das bestehende Gelände des Altenheims nördlich des Fuß-/Radweges.

STADT
ᄃ
=
റ
~
_
O
- 2
_
\sim
- 5
_ ≤
т
_
O
_
٠.
مر
Z
ب
_

BEBAUUNGSPLAN ALTENHEIM ST. GEORG

SEITE 7

	Stellungnahmen gemäß § 4 (1)	gemäß §	4 (1) BauGB
RdNr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu RdNr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
oordanististee e	Geländeerhöhungen, Versiegelungen und Baustelleneinrichtungen sind in diesem Gewässerrandstreifen auszuschließen.		
4	Eine Fläche in einer Breite von mindestens 10 m ist zielentsprechend, z.B. als "Biotop für wildlebende Pflanzen und Tiere" entlang des gesamten Abschnittes der Drawehner Jeetzel im Geltungsbereich festzusetzen und ich bitte die Begründung (u.a. in der Ziff. 2) insoweit zu ergänzen.	4	Auf eine Festlegung eines Biotops für wildlebende Tiere und Pflanzen wird verzichtet. Innerhalb einer Parkanlage kann ein natürlicher oder naturnaher Gewässerrandstreifen verwirklicht werden, ohne nochmals eine zusätzliche Festlegung machen zu müssen. Der Randstreifen ist Teil der nördlich angrenzenden weiträumigen Grünfläche.
O1	Eine Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, entspricht nicht dem Ziel. Die Ausführungen in Ziff. 4.1 auf S. 15 oben bitte ich anzupassen. In der Begründung bitte ich aufzunehmen, dass Wege mit wassergebundener Decke und die Feuerwehrumfahrt den Gewässerrandstreifen queren und auch abschnittsweise in diesen Flächen verlaufen	Ċ 1	Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
മ	4. Bei Ziff. 8.5 heißt es irrtümlicherweise, dass ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet möglich ist, obwohl im Kapitel 8.4 (S. 20) und in der Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs (S. 21 u. S. 22) dargelegt wird, dass ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet nicht möglich ist und externe Ausgleichsflächen erforderlich sind. Ziff. 8.5 bitte ich anzupassen. Vorzugsweise bitte ich die Kompensationsflächen für die Renaturierung der Drawehner Jeetzel vorzusehen.	თ	Auch die externe Ausgleichsfläche ist Bestandteil des Plangebietes. Die Begründung wird aber zum besseren Verständnis angepasst. Die Kompensationsflächen sind in der Gemarkung Loge gelegen südlich des Königshorster Kanals, der Bestandteil des FFH-Gebietes 'Gewässersystem der Jeetzel mit Quellwäldern' ist.
7	5. Festgesetzt werden soll ein "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO. Da erklärtermaßen nur Altenwohnen und dazugehörige Serviceeinrichtungen errichtet werden sollen, wäre die Festsetzung "Sondergebiet Altenwohnen" geeigneter.	~	Wie bereits in der Begründung beschrieben, sind z.T. eigenständige Betriebe bereits vorhanden. Die Nutzungen entsprechen dem eines in der BauNVO festgelegten Mischgebietes. Ein Sondergebiet wäre nicht gerechtfertigt, da es sich nicht wesentlich unterscheiden würde.

STADT	STADT LÜCHOW (WENDLAND) BEBAUUNGSPLAN ALTENHEIM ST	LTENHE	IM ST. GEORG SEITE 8 4 (1) BauGB
	Stellungnahme von:	nz	
RdNr.	NDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	RdNr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
œ	Im Entwurf der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die nördliche Bebauung um die Kirche in den Geltungsbereich mit einbezogen worden. Der B-Plan Entwurf hat diesen Bereich ausgeschlossen. Da	œ	Die Begründung wird wie folgt ergänzt: "Das Gebiet, in dem die Nutzungsmischung herbeigeführt werden soll, ist im Zusammenhang mit dem Bereich um die Kirche zu sehen."
	die Nutzungen "Altenheim" bzw. "Betreutes Wohnen" jeweils als Mischgebiet nur auf den Grundstücken FISt. 2/10 u. 2/12 bezogen sind, lässt sich eine Nutzungsmischung nur eingeschränkt (siehe unten) herleiten. In der Begründung zum B-Plan Seite 4, Art der baulichen Nutzung, ist die Rede davon, dass einige derzeit vom Altenheim mitgezogene Nutzungen wie Pflege, Essensversorgung, medizinische Betreuung verselbständigt werden sollen, ohne dass sie ausschließlich		
©	im Bereich des Altenheims tätig sein sollen. Damit wäre z.T. eine Nutzungsmischung (u.a. Wohnen/ Gewerbe) erreichbar. Es sei aber darauf hingewiesen, dass sich dadurch im erheblichen Umfang der Liefer- wie der Kundenverkehr verändem kann. Bei der Festsetzung der Straße "An der St Johanniskirche" als "Öffentliche Verkehrsfläche" ohne Beschränkungen wird es nicht möglich sein, diesen zusätzlichen Verkehr zu kanalisieren und ihn auf den -nur eingeschränkt zugelassenen- Jeetzelrandweg abzudrängen.	ဖ	Die Begründung wird wie folgt ergänzt: "Generell ist das Gebiet für gewerbliche Anlagen vorgesehen, die kein erhebliches Verkehrsaufkommen in Bezug auf Liefer- oder auch Kundenverkehr nach sich ziehen.
10	6. Ich bitte den "Höhenbezugspunkt" in den Geltungsbereich aufzunehmen, damit die Festsetzung Rechtswirkung erlangen kann.	10	Der Höhenbezugspunkt wird in den Geltungsbereich aufgenommen.
<u>~</u>	7. Das Planzeichen Gst ist in der Planzeichenerklärung aufzunehmen und die Zuordnung ist anzugeben.	<u> </u>	Die Planzeichenerklärung wird entsprechend ergänzt.
	8. Auf dem Planentwurf sind verschiedene Planzeichen noch nicht eingetragen, die in der Planzeichenerklärung vorgesehen sind:		

STADT LÜCHOW (WENDLAND) Rd.-Nr. 4 끖 2 슔 seine Ausformung zur vorbeiführenden Verkehrsfläche und zum Deich Turnhalle, sollte in den Geltungsbereich mit einbezogen werden, um 9. In den textlichen Festsetzungen ist eine Pflanzenliste enthalten, die Stellungnahme von: 11. Wie textlich richtig beschrieben liegen zwei (sogar drei) deichbekeinen Bezug zu einer Pflanzenfläche hat. 663390 - 05 - 156; Errichtung einer Fertiggarage als Annahmestelle für hördliche Ausnahmegenehmigungen in diesem Bereich vor: (Steganlage) zu ordnen. 10. Der (öffentliche?) Parkplatz auf dem Flurstück 66/5, östlich der schutzzone zulässig." chen Anlage geführt. Nur diese Anlagen sind innerhalb der Deichsen vom Deichfuß, werden die Baugrenzen um die genehmigten bauli-Im Text heißt es: "Im Bereich der Deichschutzzone von 50 m, gemes-Zu Punkt 6: Überbaubare Grundstücksfläche: Altkleider 663390 - 05 - 212 vom 22.10.07; Ausbau und Benutzung des seitig der Jeetzel und 663390 - 05 - 211 vom 03.08.07; Neubau betreutes Wohnen mit 8 Deichverteidigungsweges als Zuwegung zum Altenheim St. Georg Kfz-Stellplätzen im Seniorenzentrum "St. Georg" in Lüchow linksin Lüchow, Biotop Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Pflege und zur Entwicklung von .. Natur und Landschaft, LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG **BEBAUUNGSPLAN ALTENHEIM ST. GEORG** Stellungnahmen gemäß § 4 (1) BauGB Rd.-Nr ಭ 4 12 Planzeichnung und Planzeichenerklärung werden aufeinander abgestimmt. Es handelt sich um Privatgelände. Der Geltungsbereich wird daher nicht Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. erweitert. Die Pflanzenliste bezieht sich auf die externe Ausgleichsfläche Abwägung / Beschlussvorschlag SEITE 9

STADT LÜCHOW (WENDLAND)

BEBAUUNGSPLAN ALTENHEIM ST. GEORG

Stellungnahmen gemäß § 4 (1) BauGB

S	
П	
=	
П	
*** *	
0	

RdNr.	LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	RdNr	Abwägung / Beschlussvorschlag
16	Richtig ist: "Diese Bauvorhaben sind in der Deichschutzzone bereits von Seiten der Deichbehörde (Ausnahmegenehmigungen s. o.) genehmigt. Bei weiteren Baumaßnahmen im 50 m - Deichschutzstreifen ist auf jeden Fall ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung einzureichen, über den im Einzelfall entschieden wird."	16	Die Begründung wird entsprechend angepasst.
17	Es erscheint sinnvoll, die Grenze der Deichschutzzone (50 m vom Deichfuß) in die Planunterlagen einzuzeichnen und textlich kenntlich zu machen.	17	Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.
~	12. Unter Punkt 9. der Begründung ist die Löschwasserversorgung nicht abgehandelt worden. Dieses bitte ich zu ergänzen.	18	Die Begründung wird um Aussagen zur Löschwasserversorgung ergänzt.
9	Die Zu- und Abfahrt zum Altenheim, hier: Rettungsfahrzeuge, soll, wie gegenwärtig vorhanden, im Norden über die Straße an der Kirche und im Osten über eine entlang des Jeetzeldeiches verlaufende Straße, die noch entsprechend herzurichten ist, erfolgen. Weiterhin ist nach dem Entwurf vorgesehen, den südlich vorhanden Fuß/Radweg auch als Feuerwehrzufahrt zu nutzen. Hierbei handelt es sich jedoch in keinster Weise um eine Feuerwehrumfahrt. Der Weg ist für Rettungsfahrzeuge, so wie er dargestellt ist, als Sackgasse zu betrachten. Es sind nach der Darstellung im Plan keine Aufstellflächen bzw. Bewegungsflächen und keine Wendemöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge vorgesehen. Bei einer Ausdehnung des Gebäudekomplexes von ca. 130 m x 90 m ist es erforderlich, dass Einsatzfahrzeuge den westlichen Bereich des Gebäude erreichen können. Er könnte also lediglich, wenn er entsprechend befestigt ist, als Teilabschnitt einer Feuerwehrumfahrt angesehen werden.	1 9	Die Festsetzung beinhaltet lediglich, dass die Wege auch von Feuerwehrfahrzeugen genutzt werden dürfen. Die Festsetzung einer Feuerwehrumfahrt, die in der Baugenehmigung gekennzeichnet werden muss, ist nicht Bestandteil der Bebauungsplanung. Die Festsetzungen werden in 'Feuerwehrzufahrt' geändert.

STADT LUCHOW (WENDLAND)

BEBAUUNGSPLAN ALTENHEIM ST. GEORG

Stellungnahmen gemäß § 4 (1) BauGB

SEITE

Rd.-Nr. 20 als Teilstück einer Feuerwehrumfahrt hergerichtet werden. Plan, spätestens im Baugenehmigungsverfahren festzulegen und da-Die genaue Anordnung und Lage dieser Umfahrt ist, wenn nicht im B-Stellungnahme von: Ich bitte nachrichtlich in den B-Plan aufzunehmen: Fundplätze von großer Wichtigkeit, deren Erhaltung anzustreben ist. 14. Im Bereich des Vorhabens befinden sich mehrere archäologische verbleiben, um ggf. eine Umfahrt realisieren zu können. schen Gebäudefassade und Schutzpflanzung von mindestens 5 m Im Westen des Gebäudekomplexes sollte möglichst ein Abstand zwi-Norden sollte das mit Feuerwehrzufahrt bezeichnete Flurstück auch jedoch, dass das Maß der befestigten Flächen sich vergrößert. Im mit auch Genehmigungsvoraussetzung. Damit verbunden ist dann Unerwartet freigelegte Bodenfunde im Sinne des § 14 NDSchG sind unverzüglich der Denkmalbehörde des Landmalpflege (NLD)-Stützpunkt Lüneburg, Auf der Hude 2, 21339 kreises oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denk-LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG ZU Rd.-Nr. 20 arme der Jeetzel liefen. Die Aussage bezieht sich auf tiefere Bodenschichten, in denen früher Alt-Abwägung / Beschlussvorschlag

Ņ

ယ

aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch An-

Finder an den Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben

zeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

Um die Ausdehnung der Fundstellen hinsichtlich der Bauvorhaben abzuklären, ist eine Vorabsondage notwendig. Greift

das Vorhaben in die Fundstellenbereiche ein, müssen vor Beginn der Erdarbeiten archäologische Untersuchungen stattfinDie Anzeige eines Pflichtigen befreit die Übrigen. Nimmt der

Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben.

Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der

_üneburg oder der Gemeinde anzuzeigen.

22	20	RdNr.		STADTL
gungsweg sollte schon jetzt per Baulast öffentlich-rechtlich gesichert werden. Dies dient nicht nur der Sicherung der Erschließung des im 2. Bauabschnitt geplanten südlichen Wohngebäudes, sondern vielmehr der öffentlich-rechtlichen Sicherung des einzuhaltenden Rücksichtnahmegebotes, in dem diese zweite Zufahrt die Verteilung des Zuund Abgangsverkehres gewährleistet und dadurch evtl. unzumutbare Beeinträchtigungen auf der bestehenden Straßenzufahrt durch das später insgesamt zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen vermeidet. Die bereits erteilte deichrechtliche Genehmigung reicht zur rechtlichen Absicherung der Zufahrt allein nicht aus. 2. Baugenehmigungsverfahren: AZ: 083000093: Hinsichtlich der archäologischen Fundplätze bitte ich für das weitere Vorgehen möglichst bald einen Termin mit allen Beteiligten zu vereinbaren. Ansprechpartner im Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege ist Herr Dr. Jan Joost Assendorp, Telefon 04131/15-2935 bzw. 15-2936 oder 15-2940. Beim Landkreis wird um Termin mit Herrn Frommhage über die Verbindung 05841/120-530 oder 120-529 gebeten.	Hinweise/ Empfehlungen: 1. Die im B-Plan vorgesehene zweite Zufahrt über den Deichverteidi-	Stellungnahme von:	Stellungnahmen gemäß § 4 (1) BauGB	STADT LÜCHOW (WENDLAND) BEBAUUNGSPLAN ALTENHEIM ST
22	20	zu RdNr.	gemäß §	ALTENHE
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist Kontakt mit den Beteilig- ten herzustellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Abwägung / Beschlussvorschlag	4 (1) BauGB	GEORG

STADT LÜCHOW (WENDLAND) Rd.-Nr. externe Ausgleichsmaßnahme im bzw. angrenzend an das Flora-Beratend und empfehlend wird von hier angeregt, die erforderliche schaft, Küsten- und Naturschutz sind durch die o.g. Planung nicht Stellungnahme von: Quellwäldern" durchzuführen. Fauna-Habitat-Gebiet Nr. 247 "Gewässersystem der Jeetzel mit betroffen. Die Belange des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirt-NDS. LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KUSTEN- UND NATURSCHUTZ **BEBAUUNGSPLAN ALTENHEIM ST. GEORG** Stellungnahmen gemäß § 4 (1) BauGB 17 Rd -Nr system der Jeetzel mit Quellwäldern' ist. Die Kompensationsflächen sind in der Gemarkung Loge gelegen südlich des Königshorster Kanals, der Bestandteil des FFH-Gebietes 'Gewässer-Abwägung / Beschlussvorschlag SEITE ü

Be: Bei Nei De: Tike	RdNr.	STADT LÜC
Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 28.02.2008 geben wir zum o.g. Bebauungsplan grundsätzlich unsere Zustimmung. Die E.ON Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Gas- u. / oder Stromverteileranlagen. Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigefügten Plänen (Anlage 1-2). 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 Firmanicht von ihrer Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Weiteren Schriftverkehr zum Vorgang senden Sie bitte an die E.ON Avacon AG in 29410 Salzwedel, Kleinbahnstraße 1.	Stellungnahme von: E.ON AVACON	STADT LÜCHOW (WENDLAND) BEBAUUNGSPLAN ALTENHEIM ST. Stellungnahmen gemäß §§ 4 (2) / 3 (
	zu RdNr.	าลัß §§ 4 (
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden im anschlie- ßenden Baugenehmigungsverfahren beachtet.	Abwägung / Beschlussvorschlag	EIM ST. GEORG SEITE 1 (2) / 3 (2) BauGB

STADT LÜCHOW (WENDLAND) Stellungnahmen gemäß §§ 4 (2) / 3 (2) BauGB BEBAUUNGSPLAN ALTENHEIM ST. GEORG SEITE 2

N		RdNr.
ten. Die neue Zufahrt zum Altenheim über den Deichverteidigungsweg könnte u.E. außerdem über eine Einbahnstraßenregelung erfolgen, um den Autoverkehr um die Kirche, das Gemeindehaus und die drei Pfarrhäuser etwas zu entzerren.	Im Namen der EvLuth. Kirchengemeinde Lüchow möchten wir hier- mit zur Fristwahrung auf unsere Stellungnahme vom 15.4.2008 hin- weisen, in der wir bereits die uns berührenden Belange genannt hat-	Stellungnahme von: KIRCHENKREISAMT
2	_	zu RdNr.
Die letztendliche Verkehrsregelung ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans. Bisher ist eine schmale Straße mit einer Ausweichbucht geplant, um Begegnungsverkehr zuzulassen.	Die Stellungnahme vom 15.4.2008 wurde im Rahmen der Beschlussvorlage zu den Stellungnahmen gemäß § 4 (1) BauGB behandelt. Die Beschlüsse gelten weiterhin.	Abwägung / Beschlussvorschlag

SIADIL	STADIT LUCHOW (WENDLAND) BEBAUUNGSPLAN ALTENHEIM Stellungnahmen gemäß §§ 4 (2) /	ALTENHE näß §§ 4 (IM ST. GEORG (2) / 3 (2) BauGB
	Stellungnahme von:	UZ	
RdNr.	LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	RdNr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	Als Behörde nehme ich zur o.a. Planung Stellung wie folgt: 1. Der Schutzgutinhalt der Vorranggebiete für Natur und Landschaft,	 -	Der Gewässerrandstreifen von 10 m wird von der Böschungsoberkante
	mit linienhafter Ausprägung, ist noch, wie bereits früher darauf hingewiesen, in die Festsetzungen zu übernehmen, sonst ist der Plan nicht gem. § 1(4) BauGB angepasst. Von der Böschungsoberkante ab ist es in mind 10 m Breite (nicht 7 m.) entenrochend feststreiten.		gemessen. Sie liegt nicht auf der kartierten Grenze des Gewässers. Die Vorgaben des RROP's 2004 werden daher mit der Festsetzung einer 7 m breiten Grünfläche berücksichtigt.
2	Gemäß Ziff. 2.1 RROP ist das Gebiet im gesamten Verlauf der Dra- wehner Jeetzel in einem natürlichen oder naturnahen Zustand zu er-	2	Die Zweckbestimmung 'Parkanlage' umfasst auch weiträumige Grünflächen, die sich nicht als Park oder als parkähnliche gestaltete Grünflächen
	halten oder in einen solchen zu entwickeln und ist von Planungen, Maßnahmen und Nutzungen, insbesondere baulichen, und Verkehrs-anlagen sowie Veränderungen der Bodengestalt und Entwässerung, freizuhalten, die eine Renaturierung des Gewässerrandstreifens verhindern oder erschweren können. Die Festsetzung des Gewässerrandstreifens als Grünfläche "Parkanlage" ist nicht zielführend.		darstellen. Es können auch Landschaftsparks entsprechend festgelegt werden (vgl. Kommentar zum BauGB von Ernst, Zinkahn, Bielenberg). Innerhalb dieser Anlagen ist es möglich, den Gewässerrandbereich natürlich oder naturnah anzulegen. Ein Widerspruch zu den Vorgaben des RROP's ist nicht erkennbar.
w	2. Der Weg vom Deichverteidigungsweg nach Westen zur Kirche und weiter Richtung Amtsgarten wird seit vielen Jahrzehnten von der Öffentlichkeit genutzt, dadurch ist ein Gehrecht als Gewohnheitsrecht entstanden. Die Fläche des Weges wird jetzt als Mischgebiet ausgewiesen, als Teil der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze. Dieses Gewiesen, als Teil der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze.	ω	Das Gewohnheitsrecht kann weiterhin ausgeübt werden. Dennoch soll es nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, um künftigen Entwicklungen, die derzeit noch nicht absehbar sind, nicht entgegen zu stehen.
	wohnheitsrecht soll jetzt entzogen werden. Ich bitte den Weg mit einem Geh- und Fahrrecht -eingeschränkt auf Fahrradverkehr- auszuweisen, zugunsten der Stadt Lüchow als Vertreter der Allgemeinheit.		
4	3. Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "FR" und "V" besitzen keine direkte Verbindung miteinander. Um den Zugang der Feuerwehr über diese Verkehrsflächen sicherzustellen, bitte ich das Verbindungseckstück im Südosten in den Geltungsbereich zu integrieren.	4	Es ist geplant, die Feuerwehr über die Gemeinschaftsstellplatzfläche nördlich des Fuß-/Radweges zu führen, um eine rechtwinklige Kurve über das Verbindungseckstück zu vermeiden. Der Geltungsbereich wird daher nicht verändert.

A		ST
		STADT LUCHOW (WENDLAND)
		TOW (WE
		NDLAND)
	BEBAUUNGSPLAN ALTENHE	
	NGSPLAN	
	N ALTENI	
	HEIM ST.	
	EIM ST. GEORG	

Stellungnahmen gemäß § 4 (1) BauGB

S
Ш
\Box
H
4

	တ	Ch	RdNr.
Hinweise auf Anzeige und Meldepflichten 1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Erdarbeiten in tieferen Bodenschichten (z.B. Unterkellerungen, Aufgrabungen für Leitungstrassen u.ä.) mit Bodenfunden zu rechnen. Unerwartet freigelegte Bodenfunde im Sinne des § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind vom Finder unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Lüneburg, Auf der Hude 2, 21339 Lüneburg oder der Kreisarchäologie im Fachdienst Bauordnung, Immissionsschutz und Denkmalpflege des Landkreises Lüchow-Dannenberg, Könischerger Straße 10, 20439 Lüchow oder der Gemeinde anzuzeigen.	5. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege Lüneburg -Herrn Jan-Joost-Assendorp bezog sich seine Aussage zur archäologischen Unbedenklichkeit ausschließlich auf seine fachliche Stellungnahme zum 1. Bauabschnitt des Erweiterungsbaues für das Altenheim. Nach wie vor bleibt es bei der Aussage, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Altarme der Jeetzel befinden und mit Bodenfunden zu rechnen ist, sobald Arbeiten erfolgen, die in tiefere Bodenschichten eingreifen. Deshalb teilt Herr Assendorp mit, dass der Hinweis auf Bodenfunde in den B-Plan nachrichtlich aufzunehmen ist.	4. Zwischen der Begründung und der textlichen Festsetzung Nr. 1 ergibt sich folgender Widerspruch: Nach Nr. 1 der textlichen Festsetzung wird pro ausnahmsweise gefälltem Baum die Anpflanzung eines Ersatzbaumes festgesetzt. Ziff. 8.3 (Seite 21) der Begründung fordert je angefangene 30 cm Stammumfang einen Ersatzbaum zu pflanzen. Die Anpflanzung je eines Baumes pro ausnahmsweise gefälltem Baum ist m.E. ausreichend. Ich bitte die Begründung anzupassen.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG
	o	ch	zu RdNr.
	Der Hinweis auf Bodenfunde wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.	Die Begründung wird entsprechend angepasst.	Abwägung / Beschlussvorschlag

STADT	STADT LÜCHOW (WENDLAND) BEBAUUNGSPLAN ALTENHEIM ST Stellungnahmen gemäß §§ 4 (2) / 3	LTENHE äß §§ 4 (IM ST. GEORG SEITE 5 2) / 3 (2) BauGB
	ាធារាម្រាជាម្រាជាមេខា មួយ	an 88 4 (l I _
RdNr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu RdNr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben. Die Anzeige eines Pflichtigen befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.		