

Stadt Lüchow (Wendland)  
Landkreis Lüchow-Dannenberg

**2. Änderung Bebauungsplan  
Dr.-Lindemann-Straße/Rosenstraße**

Begründung

Satzungsfassung

erstellt: IGP UG (haftungsbeschränkt)  
Tannenhof 15  
19348 Perleberg

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>GEGENSTAND DER PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass und Erfordernis .....	3
1.2	Planungsziele .....	4
<b>2</b>	<b>LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES</b> .....	<b>4</b>
2.1	Lage, Größe und Topographie.....	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
<b>3</b>	<b>ÖRTLICHE UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN</b> .....	<b>4</b>
3.1	Flächennutzungsplan .....	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm .....	5
<b>4</b>	<b>ANGABEN ZUM PLANGEBIET</b> .....	<b>5</b>
4.1	Gebäudebestand.....	5
4.2	Bestand Erschließungsanlagen .....	6
4.3	Derzeitige Nutzung .....	6
4.4	Oberflächenwasser .....	6
4.5	Altlasten .....	6
4.6	Denkmalschutz.....	7
<b>5</b>	<b>PLANINHALT UND TEXTLICHE FESTSETZUNG</b> .....	<b>7</b>
5.1	Beschreibung des Gesamtprojektes.....	7
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	7
5.3	Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	8
5.5	Umweltbelange .....	9
5.6	Erschließung.....	11
<b>6</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>11</b>
6.1	Auswirkung auf Siedlungsstruktur und auf bestehende Nutzungen.....	11
6.2	Auswirkung auf verkehrliche Situation .....	12
6.3	Auswirkungen auf die Umwelt .....	12
6.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	12
<b>8</b>	<b>VERFAHRENSVERLAUF</b> .....	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b> .....	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>ANHANG</b> .....	<b>13</b>
	Teil B: Textliche Festsetzung.....	13
	Rechtsgrundlagen.....	14
	Plangrundlage.....	14
	Literaturverzeichnis.....	15

- Anlage 1: Artenschutzfachbeitrag Bebauungsplan Dr.-Lindemann-Straße/Rosenstraße, 2. Änderung in 29439 Lüchow, Stand 12.04.2019, Verfasser loikos, Günter Schäfers, Biologisch-ökologische Gutachten & Planungen, Rohstorf 55, 21397 Vastorf  
Tel.: (04137) 810145 Fax: (04137) 808305, E-Mail: [g.schaefers@loikos.de](mailto:g.schaefers@loikos.de)
- Anlage 2: Abwägung Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit

# 1 Gegenstand der Planung

## 1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Anlass für die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Dr.-Lindemann-Straße/Rosenstraße ist der Antrag eines ortsansässigen Unternehmens, sich auf dem eigenen Grundstück zu vergrößern. Die bisherigen Kapazitäten im vorhandenen Gebäude sind nicht mehr ausreichend. Nun wurde geplant, ein vorhandenes Nebengebäude durch einen Neubau zu ersetzen. Dabei wurde festgestellt, dass das seit Jahrzehnten vorhandene Nebengebäude teilweise außerhalb der Baugrenzen und zusätzlich teilweise in einer Pflanzfläche liegt. Der Bebauungsplan ist an dieser Stelle nie umgesetzt worden.

Um dieses Bauvorhaben zu ermöglichen, ist es erforderlich den Bebauungsplan an dieser Stelle zu ändern. Die politischen Gremien der Stadt unterstützen dieses Vorhaben. Am 11.12.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes gefasst.



Foto: E. Hett, August 2018, Istzustand Nebengebäude (rechts)

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird der Innenentwicklung zugeordnet. Damit kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB<sup>1</sup>) angewendet werden. Es werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes beträgt die zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup>, so dass keine überschlägige Prüfung gemäß § 13 a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB notwendig ist. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht kann verzichtet werden.

---

<sup>1</sup> BAUGESETZBUCH (BAUGB) VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

## 1.2 Planungsziele

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verschiebung der vorhandenen Baugrenze innerhalb des vorhandenen Mischgebietes (MI) und die Reduzierung der Pflanzfläche um den Abriss und den Ersatzneubau des vorhandenen Nebengebäudes, welches teilweise im Bereich der Pflanzfläche steht, zu ermöglichen.

## 2 Lage und Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Lage, Größe und Topographie

Das Plangebiet liegt innerhalb der Stadt Lüchow (Wendland). Es ist direkt über die Dr.-Lindemann-Straße erreichbar. Das Flurstück 239/25 dient bereits jetzt als Zufahrt für das Gebäude Dr.-Lindemann-Str. 11, welches sich auf dem Flurstück 239/27 befindet.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 400 m<sup>2</sup>. Das Gelände weist keine Höhenunterschiede auf.

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Lüchow (Wendland).

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- ◆ im Norden durch die Flurstücke 239/24 und 239/14, welche mit Wohnhäusern bebaut sind;
- ◆ im Osten durch die Verkehrsfläche der Dr.-Lindemann-Straße;
- ◆ im Süden durch das Flurstück 239/19, welches ebenfalls bebaut ist;
- ◆ im Westen durch das Flurstück 239/27, das mit einem Wohn- und Gewerbebau bebaut ist.

Es umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Lüchow, Flur 8, Flurstücknummern 239/25 (teilweise)

## 3 Örtliche und überörtliche Planungen

### 3.1 Flächennutzungsplan

Die Samtgemeinde Lüchow (Wendland) besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Hier ist das Gebiet als Wohnfläche ausgewiesen. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan. Dieser muss im Zuge der Berichtigung für diesen Bereich angepasst werden.

## **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2004 für den Landkreis Lüchow-Dannenberg stellt das Plangebiet als weiße Fläche, d.h. ohne besondere Eignung und Zweckbestimmung, dar. Lüchow (Wendland) ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Als Ziel wird dazu in Kapitel 1.6 unter 03 ausgeführt: „Das Mittelzentrum soll ein Mindestangebot an zentralen Einrichtungen und Angeboten des gehobenen aperiodischen Bedarfes gewährleisten. Dieses Mindestangebot ist qualitativ zu verbessern ...

Die Konzentration von Behörden und anderen öffentlichen Einrichtungen im Mittelzentrum Lüchow (Wendland) ist zu erhalten und zu erhöhen.“<sup>2</sup>

Der Landkreis Lüchow-Dannenberg beabsichtigt, das Regionale Raumordnungsprogramm zu ändern. Dies ist erforderlich geworden, um den Anforderungen des Klimaschutzes und der Energieverwendung gerecht zu werden. Die Neuaufstellung des Regionalen Raumprogramms befindet sich derzeit im Verfahren und ist noch nicht abgeschlossen.

Bei der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans handelt es sich im Verhältnis um eine sehr kleine Fläche, die eigentlich an die Ist-Situation angepasst wird. Mit der Neustrukturierung des Plangebietes wird das Angebot von freien Berufen in diesem innerörtlichen Gebiet verbessert. Die raumordnerischen Vorgaben werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplans eingehalten.

## **4 Angaben zum Plangebiet**

### **4.1 Gebäudebestand**

Im Plangebiet befindet sich ein Gebäude, welches als Schuppen und Unterstand derzeit genutzt wird. Das Gebäude ist jedoch sehr baufällig. Zum Teil dringt Wasser in das Gebäude ein.

---

<sup>2</sup> LANDKREIS LÜCHOW-DANNEBERG, 15.11.2004, S. 8 f.

## 4.2 Bestand Erschließungsanlagen



Foto: E. Hett, August 2018

Blick auf die Zufahrt des Flurstückes 239/25; im Hintergrund rechts das bestehende Nebengebäude, Klinkergebäude Wohn- und Geschäftshaus auf dem Flurstück 239/27

Die Zufahrt zum Grundstück ist bereits vorhanden und wird genutzt. Oberirdische Leitungen sind nicht vorhanden.

## 4.3 Derzeitige Nutzung

Die Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde zum Zeitpunkt der Planaufstellung als Nebengebäude (Abstellmöglichkeit) und Carport genutzt. Teile des Gebäudes wurden aufgrund des Zustandes gar nicht genutzt.

## 4.4 Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

## 4.5 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 4.6 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmale im Plangebiet sind derzeit nicht bekannt.

Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22, DSchG ND<sup>3</sup>) anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. Die Anzeige eines Pflichtigen befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Leiter oder den Unternehmer der Arbeiten befreit. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die zuständige staatliche Denkmalbehörde und ihre Beauftragten sind berechtigt, den Bodenfund zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen.

## 5 Planinhalt und textliche Festsetzung

### 5.1 Beschreibung des Gesamtprojektes

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans soll auf dem Flurstück 239/25 die Errichtung eines Gebäudes als Ersatzneubau an der Grundstücksgrenze ermöglicht werden.

Im Bestand ist dieser Bereich bereits mit einem baufälligen Nebengebäude bebaut. Der rechtskräftige Bebauungsplan sah für diesen Bereich eine Bepflanzung als Abgrenzung der Mischgebietenutzung zur Wohnnutzung im Norden vor. Diese Bepflanzung ist jedoch aufgrund des vorhandenen Gebäudes in diesem Bereich nicht umgesetzt worden. Nun soll durch die Verschiebung der Baugrenze eine Bebauung ermöglicht werden.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet ist wie auch im ursprünglichen Bebauungsplan als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO<sup>4</sup> ausgewiesen. Diese Nutzung bleibt unverändert. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,

---

<sup>3</sup> NIEDERSÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ VOM 30. MAI 1978, ZULETZT GEÄNDERT VOM 26.05.2011 (Nds. GVBL. S. 135)

<sup>4</sup> BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) - VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

In Abs. (3) des § 6 BauNVO heißt es weiter:

„Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.“

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Größe der baulichen Anlagen, der Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Größe der Geschoßfläche, der Baumassenzahl (BMZ) oder der Baumasse, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen festgelegt werden.

Gemäß §16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen

1. stets die Grundflächenzahl oder die Grundfläche der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Grundflächenzahl ist bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplans auf 0,5 und die Geschoßflächenzahl 0,8 festgesetzt worden. Diese Werte sollen unverändert bleiben, damit die neue bauliche Anlage bzw. Gebäude sich ebenfalls nach Möglichkeit in die Umgebung einfügen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auch hier auf max. zwei Vollgeschosse festgelegt. Dies ermöglicht eine Verdichtung innerhalb dieses innerstädtischen Gebietes. Geplant ist eine gewerbliche Nutzung des neuen Gebäudes. Damit wird die angestrebte Mischung wohnen und Gewerbe innerhalb des Mischgebietes erfüllt. Die geplante zweigeschossige Bebauung unterstützt das Ziel, den innerstädtischen Bereich der Stadt Lüchow (Wendland) intensiv zu nutzen.

### **5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

In §23 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen geregelt. Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

In der Planzeichnung wurde die Baugrenze neu festgelegt. Sie verläuft auf einer Länge von 21 m direkt auf der Grundstücksgrenze zum nördlich angrenzenden Flurstück 239/14. Hier ist eine Grenzbebauung -wie bereits im Bestand- vorgesehen.

Es wurde eine offene Bauweise festgelegt wie auch bereits in der 1. Änderung zum Bebauungsplan. Damit entsteht ein einheitliches Bild auf dem Grundstück.

Im ursprünglichen Bebauungsplan war für diesen Bereich eine private Grünfläche vorgesehen, die eine Abgrenzung zwischen der Mischnutzung und der Wohnnutzung im Norden bilden sollte. Durch das vorhandene Gebäude ist diese Pflanzung jedoch nie erfolgt. Durch die neue geplante Bebauung entlang der Grenze wird diese Abschirmung zwischen den beiden Nutzungsarten ebenso erreicht wie durch eine Pflanzung.

## 5.5 Umweltbelange

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Es werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes beträgt die zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup>, so dass keine überschlägige Prüfung gemäß § 13 a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB notwendig ist. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht kann verzichtet werden.

Im Zuge der Erarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Dieser liegt der Begründung als Anlage bei.

Zusammenfassend wurde festgestellt:

„Aufgrund der lebensraumtypischen Ansprüche und hinsichtlich der Standortbedingungen des Plangebietes (Flurstück 239/25) können aquatische, semiaquatische und terrestrische FFH IV - Arten als „potentielle“ Arten ausgeschlossen werden.

Als potenzielle Brutvogelarten sind im Plangebiet die ungefährdeten Brutvogelarten Amsel (*Turdus merula*) und Grünfink (*Carduelis chloris*) festgestellt worden.

Konflikt vermeidende Maßnahmen wie die „Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit“ vom 15.3. bis 31.7 sind zur Vermeidung der Tötung von Individuen und einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten während der Brutzeit notwendig. Durch die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit werden relevante Störungen (z.B. Gefährdung von Jungvögeln durch Aufgabe der Altvögel oder nicht Besetzung von Revieren) im Umfeld des Vorhabens vermieden.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust des Efeus am Nebengebäude sollte die Wiederbepflanzung von Efeu an der Wand im Norden zum Nachbargrundstück des neuen Nebengebäudes (Lebensraum für die gehölzgebundenen Freibrüter) erfolgen.

Bei Beachtung der Konflikt vermeidenden Maßnahmen und der empfohlenen Ausgleichsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 aufgrund des gegenwärtig vorliegenden Kenntnisstands nicht ausgelöst.

Die Drawehner Jeetzel als Teil des FFH Gebietes der „Jeetzel mit Quellwäldern“ wird von dem Vorhaben nicht berührt.

Unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Vogelarten stehen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Dr.-Lindemann- Straße/Rosenstraße“, dem Abriss des Nebengebäudes sowie der Errichtung eines neuen Nebengebäudes auf dem Flurstück 239/25, Flur 8 in der Gemarkung Lüchow an der Dr.-Lindemann-Straße keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.“<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Schäfers, AFB 2019, S. 12

Aus den Ergebnissen des Artenschutzfachbeitrages wurde die Bepflanzung des neuen Gebäudes mit Efeu an der Nordseite als textliche Festsetzung aufgenommen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans wird ein Teilbereich von 21 m x 3 m von einer Gehölzpflanzung in eine Mischgebietsfläche umgewandelt. Damit entfallen 63 m<sup>2</sup> der Kompensationsflächen für den Eingriff in den Naturhaushalt. Diese werden jedoch nicht ersatzlos gestrichen, sondern sollen außerhalb des 2. Änderungsbereiches neu geschaffen werden. Es ist vorgesehen auf dem Flurstück 239/27 die entfallene Größe von 63 m<sup>2</sup> wiederherzustellen. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag mit der Investorin gesichert. Es gelten dabei die Vorgaben des Urplans.

**Maßnahmen der 2. Änderung**

Die Kompensationsfläche der 2. Änderung ist mit standortheimischer Gehölzvegetation zu bepflanzen. Die Bestände sind dicht, mehrreihig und mehrschichtig im 1 m x 1 m Pflanzverband aufzubauen. Folgende Arten kommen in Betracht:

**Baumschicht:**

- Spitzahorn     Acer platanoides
- Feldahorn     Acer campestre
- Esche           Fraxinus excelsior
- Hainbuche     Carpinus betulus
- Stieleiche     Quercus robur
- Erle            Alnus glutinosa
- Vogelbeere    Sorbus aucuparia

**Strauchschicht:**

- Hartriegel           Cornus sanguinea
- Hasel                Corylus avellana
- Heckenrose         Rosa canina
- Heckenkirsche     Lonicera xylosteum
- Pfaffenhütchen     Euonymus europaeus
- Schneeball         Viburnum opulus
- Weißdorn           Crataegus monogyna

Anstelle der 63 m<sup>2</sup> Kompensationsfläche können auch 2 Bäume gepflanzt werden.

Legende:  Grünfläche aus Urplan  
 Kompensationsfläche aus 2. Änderung



Übersichtskarte Ausgleichsfläche ohne Maßstab

## 5.6 Erschließung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans verändert nichts an der Erschließungssituation des Bestandes. Die Grundstückszufahrt von der Dr.-Lindemann-Straße aus bleibt nach wie vor erhalten und wird auch für den zukünftigen Verkehr genutzt.

Der Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz ist bereits vorhanden. Die bestehenden Anlagen können für den Ersatzneubau erweitert werden.

◆ **Trinkwasserversorgung:**

Ein Anschluss an das kommunale Netz ist über die in der Erschließungsstraße vorhandene Leitung möglich.

◆ **Löschwasserversorgung:**

Die Löschwasserversorgung ist durch Hydranten in der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche abgesichert.

◆ **Stromversorgung:**

Stromleitungen verlaufen in der Erschließungsstraße. Diese können in das Plangebiet fortgeführt werden.

◆ **Abwasserentsorgung:**

Ein Anschluss an eine Abwasserleitung ist möglich.

◆ **Niederschlagswasser:** Das Niederschlagswasser ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, auf dem Grundstück zu versickern.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grundwasser, Einleitungen von gesammelt abfließendem Niederschlagswasser und Abwasser) der behördlichen Erlaubnis bedürfen.

## 6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 6.1 Auswirkung auf Siedlungsstruktur und auf bestehende Nutzungen

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes und die Realisierung des damit verbundenen Vorhabens ergeben sich keine gravierenden Auswirkungen auf die bisherige Siedlungsstruktur. Es wird lediglich ein altes Gebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Damit verändern sich die Arbeitsplatzsituationen für die Mitarbeiter des freiberuflichen Unternehmens. Die nördlich angrenzende Wohnbebauung wird durch das neue Gebäude „abgeschirmt“, so dass keine Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung hervorgerufen werden.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

## 6.2 Auswirkung auf verkehrliche Situation

Die Zufahrt zum Grundstück ist bereits jetzt vorhanden. Durch die Umsetzung des Vorhabens ändert sich die Anzahl der Fahrzeugbewegungen auf dem Grundstück nicht. Die Situation bleibt unverändert. Ein Anschluss an die Dr.-Lindemann-Straße ist bereits jetzt vorhanden.

## 6.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Umsetzung des Planes hat sehr geringe Auswirkungen auf die Umwelt. Ein bestehendes Gebäude wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt.

Bei der Umsetzung ist das Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) zu beachten.

Die Bewertung des Eingriffs und die Ableitung entsprechender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Versiegelungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

## 6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es stehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten zur Verfügung. Im hinteren Grundstücksteil auf dem Flurstück 239/27 ist ein freiberufliches Unternehmen bereits ansässig, welches sich räumlich verändern muss. Die Maßnahmen zur 2. Änderung des Bebauungsplans dienen der Sicherung des Bestandes des Unternehmens. Ohne diese 2. Änderung des Bebauungsplans wäre das Unternehmen in absehbarer Zeit gezwungen, sich einen neuen Standort zu suchen und ggf. aus der Stadt Lüchow (Wendland) abzuwandern. Dann wären sicher die Versiegelungsflächen wesentlich größer als bei einem Ersatzneubau.

## 8 Verfahrensverlauf

1. Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt am 11.12.2018
2. Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 22.06.2019
  - a) Auslegung im Bauamt vom 01.07.2019 bis 01.08.2019
  - b) Beteiligung der TÖB mit Anschreiben vom 27.06.2019 mit Frist bis 01.08.2019
3. Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt am \_\_.\_\_.20\_\_

## 9 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Die detaillierten Angaben zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und deren Behandlung sind als Anlage dieser Begründung beigefügt.

## 10 Anhang

### Teil B: Textliche Festsetzung

In Ergänzung der Planzeichnungen wird durch die textliche Festsetzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes geregelt:

#### Textliche Festsetzungen

1. Alle textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans bleiben durch die 2. Änderungen unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich.
2. Als Ausgleichsmaßnahme für die Zerstörung des potenziellen Bruthabitats "Efeu" wird die Bepflanzung von Efeu an der Wand im Norden zum Nachbargrundstück des neuen Gebäudes im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans festgesetzt.

#### Hinweise ohne Normcharakter

##### Denkmalschutz

1. Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22) anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. Die Anzeige eines Pflichtigen befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Leiter oder den Unternehmer der Arbeiten befreit. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die zuständige staatliche Denkmalbehörde und ihre Beauftragten sind berechtigt, den Bodenfund zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen.

##### Naturschutz

2. Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (15.3.-31.7.):  
Als allgemeine Vermeidungsmaßnahme wird die Baufeldräumung (Abbruch des Gebäudes usw.) außerhalb der Brutzeit durchgeführt. Hierdurch werden direkte Verluste im Zuge der Baufeldräumung und auch mögliche Störungsauswirkungen vermieden.
3. Für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Änderungsbereiches wurde ein städtebaulicher Vertrag mit Datum vom 31.01.2019 geschlossen.

## **Rechtsgrundlagen**

- ◆ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, (BGBl. I S. 3634)
- ◆ Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- ◆ Planzeichenverordnung (PlanzV 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990. (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- ◆ Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)

## **Plangrundlage**

LGLN Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019

## Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Landkreis Lüchow-Dannenberg: Regionales Raumordnungsprogramm 2004 <https://www.luechow-dannenberg.de/home/bauen-wohnen-umwelt/planen-und-bauen/regional-planung.aspx>, Zugriff 15.04.2019

Schäfers, Günter: Artenschutzfachbeitrag Bebauungsplan, „Dr.-Lindemann-Straße/Rosenstraße“  
2. Änderung in 29439 Lüchow, Vastorf, 12.04.2019.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)  
vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)