

Stadt Lüchow (Wendland)

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Königsberger Straße/Eichendorffstraße

## Prüfung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB

Einwender aus Zernien, OT Braasche	26.03.2021	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
<p>gegen das o.g. Verfahren habe ich Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>I. Amtliche Bekanntmachung</b></p> <p>1.1 Mit Urteil vom 18.07.2013 hat sich das Bundesverwaltungsgericht zur Frage der Bekanntmachungserfordernis der umweltbezogenen Informationen gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB geäußert (Urteil 4 CN 3/12). Danach ist die Gemeinde verpflichtet, die in den vorhandenen Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung <b>schlagwortartig zu charakterisieren</b>.</p> <p>Die Umweltbelange werden in den amtlichen Bekanntmachungen gar nicht aufgeführt.</p> <p>1.2 Diese Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die die Gemeinde für <b>unwesentlich</b> hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt. Der Gemeinde steht dabei das Recht zu einer Selektion nicht zu (Urt. BayVGH vom 05.02.2009 – 1 N 07.2713). Aufgrund dieser Tatsache kommt es zu der Besonderheit, dass eine umweltbezogene Information noch so unwesentlich sein kann, in der öffentlichen Bekanntmachung muss dennoch auf diese verfügbare Information hingewiesen werden.</p> <p>1.3 Die Bekanntmachung soll eine Anstoßwirkung entfalten, indem sie der Öffentlichkeit eine erste inhaltliche Einschätzung darüber ermöglicht, ob die Planung weitere, von den verfügbaren Stellungnahmen nicht abgedeckte Umweltbelange berührt, denen sie durch eigene Stellungnahmen Gehör verschaffen kann.</p> <p>Hier wurde überhaupt nichts derartiges bekanntgemacht.</p> <p>1.4 Bei einem Verstoß gegen § 3 Abs. 2 Satz 2 HS. 1 BauGB handelt es sich grundsätzlich um einen sog. „absolut beachtlichen“ Verfahrensfehler i.S.d. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 HS. 1 BauGB, der nach dem folgenden HS. 2</p>	<p>Zu I. Der unter Punkt 1.1 -1.4. vorgebrachten Bedenken zur öffentlichen Bekanntmachung sind rechtlich unbegründet und werden zurückgewiesen.</p> <p>Das genannte Urteil bezieht sich auf eine Bekanntmachung im Regelverfahren. Der Einwender verkennt, dass es sich hier um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt und zieht daher fehlerhafte Schlussfolgerungen.</p> <p><b>Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend.</b></p> <p>Nach § 13 Absatz 3 Satz 1 <b>wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.</b></p> <p>Die vom Einwender vorgebrachten Verfahrensanforderungen beziehen sich ausschließlich auf die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.</p> <p>siehe oben</p> <p>siehe oben</p>	<p>keine</p> <p>keine</p> <p>keine</p>	

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Königsberger Straße/Eichendorffstraße

der zitierten Vorschrift nur dann unbeachtlich ist, wenn in der ortsüblichen Bekanntmachung **nur einzelne Angaben** zu den verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen gefehlt haben. Die Bekanntmachung ist aber durchgehend fehlerhaft, weil die Nennung der umweltrelevanten Angaben komplett fehlt ebenso die schlagwortartige Charakterisierung und die Beschreibung der Art der Betroffenheit der Umweltgüter etc.. Letztlich fehlt auch die Angabe, über das Ergebnis der Artenschutzprüfung. Das kann man wahrlich nicht als fehlerhafte Einzelangaben abtun.

**Die fehlerhafte Bekanntmachung ist im Sinne des § 214 Abs. 1 beachtlich.**

## II. Verfahren

2.1 Das Verfahren soll nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Das entbindet die Planung nicht die Artenschutzprüfung gem. § 44 BNatSchG durchzuführen. Der schlichte Hinweis, dass es vor drei Jahren bereits eine Prüfung gab, ersetzt nicht die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung. Und ob gegenüber der Planung von 2018 keine neuen Erkenntnisse oder Veränderungen vorliegen, hat eine qualifizierte Person zu bewerten.

Der Einwender wurde bereits in diversen Planverfahren im Landkreis Lüchow-Dannenberg auf die Rechtslage von Bekanntmachungen im beschleunigten Verfahren hingewiesen. Vor diesem Hintergrund muss man inzwischen davon ausgehen können, dass der Einwender die tatsächliche Rechtslage kennt und keine versehentliche Verwechslung mehr vorliegt.

Für zukünftige Planverfahren wird der Einwender darauf hingewiesen, dass eine wissentliche Verbreitung von unwahren Tatsachen gesetzwidrig ist.

Die Behauptung des Einwenders, die Artenschutzprüfung sei gesetzlich vorgeschrieben ist falsch. Man kann aus § 44 BNatSchG nicht ableiten, dass bei jedem Bauleitplanverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen ist. Ebenso wie die Verbote des gesetzlichen Biotopschutzes finden auch die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nicht bereits auf der Ebene der Bauleitplanung, sondern erst auf der Ebene der Vorhabenzulassung ihre unmittelbare Anwendung. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Schutz von besonders und streng geschützten Arten gelten allgemein für jedermann und jederzeit (also auch für jeden Grundstücksbesitzer, für jeden Bauunternehmer und die Baugenehmigungsbehörde). Es ist also nicht die vordringliche Aufgabe der Stadt über die Bauleitplanung den Vollzug von bereits allgemein geltenden Artenschutzbestimmungen sicherzustellen. Doch unter dem Gesichtspunkt einer (möglicherweise mangelnden) Vollzugsfähigkeit eines Bebauungsplanes müssen die Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung die artenschutzrechtlichen Konflikte in den Blick nehmen, die von planungsrelevanter Bedeutung sein könnten. Entscheidend ist die Einschätzung der Gemeinde, ob sich die Verbote des Artenschutzes beim Vollzug des Bebauungsplans als unüberwindliche Hindernisse erweisen könnten. Ein nicht vollziehbarer Bebauungsplan wäre auf der Grundlage von § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich und damit unrechtmäßig.

Durch die 1. Änderung werden keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften vorbereitet. Die Gebäude- und Baufeldräumung sowie der in zwei Bauabschnitten geplante Schaffung einer standortverträglichen Neubebauung ist bereits durch den rechtskräftigen

keine

Stadt Lüchow (Wendland)

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Königsberger Straße/Eichendorffstraße

### Prüfung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB

Stadtplaner sind dazu ungeeignet, was daran zu sehen ist, dass selbst Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen nicht eingehalten werden.

Dazu hätte es einer Festsetzung gem. DIN 18920:2014-07 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ bedurft und einer entsprechenden Position in der Ausschreibung.

Auch die Ausführung der Freiflächen ist offensichtlich nicht gesichert, denn in der Begründung wird unter Punkt 5.2, Schutzgut Arten, darüber, dass „davon auszugehen“ ist, spekuliert. Von dem Erhalt der Bäume war wohl auch ausgegangen worden.

**Die fehlende Artenschutzprüfung ist im Sinne des § 214 Abs. 1 beachtlich.**

### II. Stadtplanung/Architektur

Die Planung wird den heutigen Anforderungen an eine umweltbezogene Stadtplanung nicht gerecht. Dachbegrünung, Photovoltaikanlagen, Regenwassernutzung, Fassadenbegrünung etc. kommen nicht mal als Stichwort vor, geschweige denn als Teil der Planung und der Festsetzungen. Und auch die Aufheizung des Gebäudekörpers im Sommer wird nicht thematisiert, obwohl das Gebäude komplett in sonnenexponiert ausgerichtet ist. Der Entwurf hinkt den aktuellen Bedürfnissen um eine ganze Planergeneration hinterher.

Bebauungsplan gedeckt. In diesem noch in der Umsetzung befindlichen Bebauungsplan ist eine Artenschutzprüfung durchgeführt worden und es sind aufwendige artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen im Umfeld des Plangebiets realisiert worden. Aus Sicht der Stadt ist daher die Wahrscheinlichkeit gering, dass diese Bebauungsplanänderung auf der nachfolgenden Genehmigungsebene nicht vollzogen werden kann. Auch die Naturschutzbehörde hat bei dieser Planung keinen Artenschutzfachbeitrag gefordert.

Die Einhaltung von Festsetzungen zum Baumerhalt gehört nicht zu den Aufgaben eines Stadtplaners. Die öffentliche Herabwürdigung des Stadtplaners ist zu unterlassen.

In der textlichen Festsetzung Nr. 5 ist festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzten, ortbildprägenden Laubbäume fachgerecht zu erhalten sind. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis DIN-Normen festzusetzen, zumal sich der Stand der Technik bei den Baunormen in der Regel schneller ändert als das Ortsrecht.

Der fachgerechte Baumerhalt, die Ausschreibung von Bauleistungen und die Anlage von Freiflächen fallen in den Verantwortungsbereich des Bauherrn.

Der Vorhabenträger hat nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts die Freiflächen um die Seniorenwohnanlage parkartig gestaltet. Es sind 19 hochstämmige Laubbäume und 5 Obstbäume fachgerecht gepflanzt worden. Zudem sind Rasenflächen und Beetflächen sowie eine Hecke nördlich des Parkplatzes angelegt worden.

Die Planungsaufgabe bestand in diesem Fall in einer einfachen textlichen Bebauungsplanänderung und nicht aus der vollumfänglichen Neuaufstellung eines Bebauungsplanes. Daher wurden auch nur die änderungsrelevanten Punkte geregelt.

Der Einwender hat offensichtlich übersehen, dass im Auslegungsentwurf ausführlich auf das am 1.11.2020 in Kraft getretene „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“, verkürzt „Gebäudeenergiegesetz“ (GEG)

keine

**IV. Vermischtes**

Die absolute Gebäudehöhe ist in Bezug auf NHN anzugeben. Die Traufhöhe und Straßenmitte sind „variable“ Größen.

Bei der Zulassung von Tankstellen ist sicherlich nur die Errichtung von Elektro-Tanksäulen geplant. Dann sollte man das auch so festsetzen.

Die Dachneigung nach Süden sollte vorgeschrieben werden, wie auch die Statik, um Photovoltaikanlagen zu ermöglichen.

**VII. Fazit**

Kein Ruhmesblatt — wie immer.

hingewiesen wird. In diesem Zusammenhang werden auch auf PV-Anlagen und andere alternative Technologien zur nachhaltigen Energie- und Wärmeversorgung angesprochen.

Die Höhenfestsetzungen sind nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Königsberger Straße / Eichendorffstraße ist bereits eine Firsthöhe über OK Gehweg rechtmäßig festgesetzt. Die Begriffe Traufhöhe und Straßenmitte spielen hier keine Rolle. Der Kritik des Einwenders führt ins Leere.

Im bisher geltenden Mischgebiet waren Tankstellenallgemein zulässig. Im nun geänderten Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur im Ausnahmefall zulässig, wenn der Gebietscharakter nicht beeinträchtigt wird und die Zulassungsbedingungen nach § 15 BauNVO eingehalten werden. Es gibt keinen städtebaulichen Grund, die gesetzlichen Rahmenbedingungen an dieser Stelle noch weiter einzuschränken. Es soll für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden, dass z.B. ein Versorgungsträger auf dem Besucherparkplatz zukünftig einzelne Tanksäulen zur Betankung von E-Fahrzeugen oder Wasserstofffahrzeugen aufstellen könnte.

Die bereits erstellten Neubauten der Seniorenwohnanlage fügen sich trotz der Flachdächer sehr gut in das Stadtbild ein. Es ist kein städtebaulicher Grund erkennbar, warum in dieser städtischen Lage nur geneigte Dächer mit einer bestimmten Dachneigung zugelassen werden sollten.

**Fazit:**

Wie immer das gleiche Muster - Ein nicht von der Planung betroffener Einwender aus der Gemeinde Zernien versucht aus nicht dargelegten Gründen, jedes in Lüchow-Dannenberg durchgeführten Bauleitplanverfahren als unrechtmäßig darzustellen. Um dieses Ziel zu erreichen, wird bei jedem Bauleitplanverfahren eine ausführliche Stellungnahme eingereicht. Darin wird jedes Mal die öffentliche Bekanntmachung als rechtswidrig bezeichnet. Die Bewertungen zum Artenschutz werden unabhängig von der Tiefe des Untersuchungsaufwandes immer als rechtswidrig eingestuft. Zudem wird mit mehr oder weniger subtilen Mitteln versucht, die beauftragten Planungsbüros zu diskreditieren.

keine

keine

Stadt Lüchow (Wendland)

**1. Änderung des Bebauungsplanes  
Königsberger Straße/Eichendorffstraße**

**Prüfung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung**

gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB

<b>Einwender, Memelweg</b>	<b>26.03.2021</b>	<b>ABWÄGUNGSVORSCHLAG</b>	<b>Veranl.</b>
<p>Ich begrüße ausdrücklich die im ersten Bauabschnitt errichtete Seniorenresidenz.</p> <p>Mit der Ankündigung, im Rahmen rechtswirksamen Bebauungsplanes (BPlan) ein Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) zu errichten, wurde in der Bevölkerung die große Hoffnung geweckt, dass der z.T. erhebliche Mangel an Fachärzten (z.B. Augenarzt u.A.) in Lüchow endlich behoben wird. Ein MVZ ist eine originäre Einrichtung in einem Mittelzentrum wie der Kreisstadt Lüchow. Es würde die zentrale Funktion von Lüchow erheblich stärken. Dabei hat die zentrale Lage innerhalb von Lüchow auch eine besondere positive Bedeutung (z.B. fußläufige Erreichbarkeit). Selbst die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) kann durch die Einrichtung einer weiteren Haltestelle der Linie 7000 Lüchow-Uelzen-Lüchow direkt vor der Seniorenresidenz, dem MVZ oder in der Eichendorffstraße gewährleistet werden.</p> <p>Der Investor hatte eine kluge zukunftsorientierte Planung erstellt. Leider konnte er innerhalb von 2 Jahren zu den von ihm ermittelten Quadratmeterpreisen für Arztpraxen nicht genügend Mieter finden. Der Landkreis hält die vom Investor nun beabsichtigte Nutzung für nicht genehmigungsfähig. Das ist der Anlass für die Planänderung. Der bisherige BPlan lässt gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet (MI) u.a. auch Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige Gewerbebetriebe zu</p> <p>Wenn der Rat der Stadt Lüchow eine Vision hätte und strategisch denken und handeln würde, müsste der Standort durch die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) mit der näheren Zweckbestimmung MVZ gesichert werden. Die</p>	<p>Die positive Beurteilung der Seniorenresidenz wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt hat im Rahmen ihrer 2018 durchgeführten Bauleitplanung kein Medizinisches Versorgungszentrum festgesetzt, sondern ein Mischgebiet, um das geplante Baukonzept „Pflegecampus“ planerisch zu ermöglichen.</p> <p>Der Investor hatte eine zukunftsorientierte Planung erstellt und sich mit viel Engagement u.a. um die Errichtung eines Medizinisches Versorgungszentrums (MVZ) im Erdgeschoss des geplanten Baukörpers an der Ecke Königsberger Straße / Rehbecker Weg bemüht. Jedoch konnten innerhalb von 2 Jahren nicht genügend verbindliche Mietzusagen für die konkrete Realisierung eines MVZ gefunden werden. Der veranschlagte Mietpreis von 8,5 € pro Quadratmeter war angesichts der steigenden Baukosten im Neubaubereich angemessen und ökonomisch erforderlich. Neue ansiedlungswillige Ärzte hatten für ein MVZ in Lüchow nicht im notwendigen Umfang Interesse gezeigt. Auch die meisten ortsansässigen Ärzte waren aufgrund niedriger Mieten in Bestand (oder einer besseren Lage ihrer bisherigen Praxisräume) nicht bereit, ihren Standort in die Königsberger Allee zu verlegen.</p> <p>Stadtplanerisch wäre es in Hinblick auf die Erhaltung einer attraktiven Innenstadt auch nicht wünschenswert, wenn bestehende Arztpraxen aus besten Innenstadtlagen in die Königsberger Straße umziehen. Infolge der Corona-Pandemie könnte es zu Geschäftsaufgaben von Gaststätten und kleine Läden in der Lüchower Kernstadt kommen. Um den zentralen Versorgungsbereich nicht weiter zu schwächen, sollten vor allem die Dienstleistungsnutzungen – zu denen auch die medizinischen Praxen gehören – im Kernstadtbereich verbleiben.</p> <p>Der Bau und der Betrieb eines Medizinischen Versorgungszentrums gehört nicht zu den Kernaufgaben und zu den Kernkompetenzen einer Stadtverwaltung. Eine mögliche Förderung von ansiedlungswilligen Arztpraxen /</p>		

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Königsberger Straße/Eichendorffstraße

bisherige Planung aufzugeben, weil im Moment aus wirtschaftlichen Erwägungen des Investors nicht alle Praxisflächen sofort vermietet werden können, entbehrt jeder hinreichenden Grundlage. Vielmehr ist die Stadt Lüchow gefordert, alternative Förderungsmöglichkeiten auszuloten und auszuschöpfen. Der Fantasie sind da keine Grenzen gesetzt. Eine Verzögerung der Realisierung um wenige Jahre ist hinzunehmen. Auch wäre die Stadt Lüchow nicht schlecht beraten, wenn sie zunächst ggf. selbst die erforderlichen Mittel bereitstellt. Den am 23. Februar 2021 in der EJZ erschienenen Artikel „Experten raten zum Umbau der Gesundheitslandschaft“ mache ich vollinhaltlich zu meiner Stellungnahme.

*Artikel- siehe Anlage –*

Junge Mediziner, die heute als Fachärzte in ihr Berufsleben einsteigen, scheuen häufig den Einstieg in die Selbständigkeit. Ungeregelte Arbeitszeiten oft ohne Feierabend und fehlende kaufmännische Erfahrung gelten als unkalkulierbares Risiko. Da ist eine Anstellung in einem MVZ mit gemeinschaftlichem Verwaltungspersonal genau das Richtige.

Der zentrale Bereich der Ortsmitte würde sich wie mit dem Kreishaus bis an die innere Umgehungsstraße ausweiten und damit den Standort Lüchow als Kreisstadt aufwerten und untermauern.

Aus städtebaulichen Gründen wäre durchaus eine Höhenentwicklung denkbar, die ein weiteres Vollgeschoss, zumindest ein Staffelgeschoß, ermöglicht. Dadurch würde das Orts- und Straßenbild noch lebendiger und mehr gestärkt.

MVZ-Interessenten wäre eine politische Aufgabe, mit der sich möglicherweise der neue Stadtrat nach der Kommunalwahl befassen könnte.

Die weiteren Vorschläge des Einwenders zum Bauleitplanverfahren, ein Sondergebiet MVZ auszuweisen und ein viertes Vollgeschoss zuzulassen, erscheinen hingegen nicht ganz zu Ende gedacht. Wenn der bauwillige Vorhabenträger es nachweislich nicht geschafft hat, genügend verbindliche Mietzusagen für ein MVZ im Erdgeschoss zu finden, erscheint die Umsetzung eines MVZ mit bis zu 4 Vollgeschossen außerordentlich realitätsfern. Wenn die Stadt nun die geltenden Baurechte (MI) ganz erheblich - auf nur ein (nicht realisierbares) Vorhaben einschränken würde, ist davon auszugehen, dass der Vorhabenträger gegen eine solche Bebauungsplanänderung vorgehen würde. Folgende Fälle wären dann wahrscheinlich:

1. Falls das Gericht die Bauleitplanung als rechtmäßig ansehen würde, müsste die Stadt nur Entschädigung für die Rückstufung der Baurechte (gemäß § 42 BauGB) zahlen.
2. Wenn das Gericht die Bebauungsplanänderung als unrechtmäßige Negativplanung einstufen würde, könnte noch in größerem Umfang Entschädigungskosten und Gerichtskosten bei der Stadt anfallen.

Sollte das geplante MVZ im Sondergebiet MVZ nicht umsetzbar sein, würde sich auf dem Eckgrundstück nach längeren Brachestadium ein Gehölz entwickeln. Damit würde der verkehrsgünstig und innenstadtnah gelegene Standort keine städtebauliche Aufwertung erfahren.

Das Maß der baulichen Nutzung ist so gewählt, dass zum eine flächensparende Nachverdichtung im Innenbereich ermöglichen wird; zum anderen aber auch die nördlich angrenzenden Anwohnergrundstücke nicht in unzulässiger Weise verschattet werden.

Stadt Lüchow (Wendland)

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Königsberger Straße/Eichendorffstraße

Prüfung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung  
gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB

Eine Rückstufung des Mischgebietes (MI) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) kann hinsichtlich von künftig durch Gesetzänderungen zu erwartenden schärferen Schutzanforderungen in Bezug auf die Kreisstraße zu Problemen führen. Die Lärmbelastung liegt z.B. bereits heute über der zulässigen Grenze tags von 55 dB(A) in einem WA aber noch unter der tags zulässigen Grenze von 65 dB(A) in einem Mi.

Die Einschätzung wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht geteilt. Im Bebauungsplan sind Vorkehrungen zum passiven Schallschutz von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen getroffen. Diese Vorkehrungen wirken sowohl in Wohngebieten als auch in Mischgebieten.

keine

Zeitungsausschnitt:

# Experten raten zum Umbau der Gesundheitslandschaft

VON MICHAEL B. BERGER

Hannover. Um eine flächendeckende medizinische Versorgung in Niedersachsen sicherzustellen, kommt das Land nicht um einen Umbau seiner Gesundheitslandschaft herum. Der Umbau reicht von der Schaffung neuer regionaler Gesundheitszentren, in denen auch niedergelassene Ärzte arbeiten, bis zu einem stärkeren Ausbau von Krankenhäusern mit Maximalversorgung, wie sie bisher die Medizinische Hochschule Hannover (MHH) und die Universitätsmedizin Göttingen darstellen. Dies ist ein Ergebnis des Schlussgutachtens einer Expertenkommission, das am Montag im Landtag die Sozialpolitiker Uwe Schwarz (SPD) und Volker Meyer (CDU) präsentiert haben.

Zwei Jahre lang haben sie mit zahlreichen Vertretern der Gesundheitswirtschaft und -politik

Ein Bündel von Maßnahmen ist nötig,  
um dem Ärztemangel und  
anderen Problemen zu begegnen

über der Frage gebrütet, wie man die Probleme lösen könnte, die in Niedersachsen drohen – es geht um den eklatanten Mangel an medizinischer Versorgung in ländlichen Regionen und den Fachkräftemangel in der gesamten Gesundheitsbranche.

„Das Gesundheitswesen ist geprägt durch ein Nebeneinander von Über-, Unter- und Fehlversorgung“, heißt es in dem mehr als 350 Seiten starken Bericht. Insbesondere in den ländlichen Regionen sei die Sicherstellung einer flächendeckenden ambulanten medizinischen Versorgung „zunehmend herausfordernd“, weil Fach- und Hausärzte fehlten.

Hinzu komme, dass im Bereich der Notfallversorgung der Zugang zu den Notfallstrukturen „weitgehend ungesteuert“ geschehe: So landeten auf den Notfallstationen viele Patienten, die besser in den Praxen aufgehoben wären.

Hier rät die Kommission zu einem Aufbau integrierter Notfallzentren möglichst in den Krankenhäusern und einer abgestimmteren Planung zwischen der ambulanten und der stationären Notfallversorgung. „Auch sollte die missbräuchliche Inanspruchnahme von Notfalleinrichtungen sanktioniert werden“, findet Volker Meyer.

Die Kommission macht keine Vorschläge, welches der 175 Krankenhäuser in Niedersachsen aufgegeben oder erweitert werden sollte. Als Krankenhäuser der Maximalversorgung kämen noch das Städtische Krankenhaus in Braunschweig, Kliniken in Oldenburg, Osnabrück und Rotenburg in Betracht, sagt Schwarz. Hier sollte die Bettengröße bei mindestens 600 liegen.

Zur besseren ambulanten Versorgung auf dem Land setzt die Kommission auf Anreize (etwa durch Bereitstellung von Praxisräumen) sowie die Einführung einer Landarzt-, beziehungsweise Hausarztquote. Auch müssten zusätzliche Studienplätze für Landärzte geschaffen werden. Die Krankenhausplanung sollte nach Meinung der Kommission viel rationaler geschehen und nicht von lokalen Eifersüchteleien verzerrt werden.

Stadt Lüchow (Wendland)

**1. Änderung des Bebauungsplanes  
Königsberger Straße/Eichendorffstraße**

**Prüfung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung**

gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB

<b>Einwenderin</b>	<b>26.03.2021</b>	<b>ABWÄGUNGSVORSCHLAG</b>	<b>Veranl.</b>
<p>Ich nehme Bezug auf die Planänderung auf dem Gelände der ehemaligen Landwirtschaftsschule. Auch wir sind interessiert, dass in Lüchow für die Zukunft fortschrittlich geplant wird. Ich begrüße sehr die errichtete Seniorenresidenz, erwarte aber auch, dass die ärztliche Versorgung höchste Priorität behält. Deshalb bitte ich darum, sich mit ganzer Kraft für die Einrichtung eines "MVZ" einzusetzen. Es würde die zentrale Funktion von Lüchow wesentlich stärken. Es sollte unbedingt in einer zukunftsorientierten Planung Vorrang haben. Das ist mir ein wichtiges Anliegen.</p>	<p>Die Stadt hat im Rahmen ihrer 2018 durchgeführten Bauleitplanung kein Medizinisches Versorgungszentrum festgesetzt, sondern ein Mischgebiet, um das geplante Baukonzept „Pflegercampus“ planerisch zu ermöglichen. Nun wird das Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet geändert.</p> <p>Der Investor hatte eine zukunftsorientierte Planung erstellt und sich mit viel Engagement u.a. um die Errichtung eines Medizinisches Versorgungszentrums (MVZ) im Erdgeschoss des geplanten Baukörpers an der Ecke Königsberger Straße / Rehbecker Weg bemüht. Jedoch konnten innerhalb von 2 Jahren nicht genügend verbindliche Mietzusagen für die konkrete Realisierung eines MVZ gefunden werden. Der veranschlagte Mietpreis von 8,5 € pro Quadratmeter war angesichts der steigenden Baukosten im Neubaubereich angemessen und ökonomisch erforderlich. Neue ansiedlungswillige Ärzte hatten für ein MVZ in Lüchow nicht im notwendigen Umfang Interesse gezeigt. Auch die meisten ortsansässigen Ärzte waren aufgrund niedriger Mieten in Bestand (oder einer besseren Lage ihrer bisherigen Praxisräume) nicht bereit, ihren Standort in die Königsberger Allee zu verlegen.</p> <p>Stadtplanerisch wäre es in Hinblick auf die Erhaltung einer attraktiven Innenstadt auch nicht wünschenswert, wenn bestehende Arztpraxen aus besten Innenstadtlagen in die Königsberger Straße umziehen. Infolge der Corona-Pandemie könnte es zu Geschäftsaufgaben von Gaststätten und kleine Läden in der Lüchower Kernstadt kommen. Um den zentralen Versorgungsbereich nicht weiter zu schwächen, sollten vor allem die Dienstleistungsnutzungen – zu denen auch die medizinischen Praxen gehören – im Kernstadtbereich verbleiben.</p> <p>Der Bau und der Betrieb eines Medizinischen Versorgungszentrums gehört nicht zu den Kernaufgaben und zu den Kernkompetenzen einer Stadtverwaltung. Eine mögliche Förderung von ansiedlungswilligen Arztpraxen / MVZ-Interessenten wäre eine politische Aufgabe, mit der sich möglicherweise der neue Stadtrat nach der Kommunalwahl befassen könnte.</p>		



Stadt Lüchow (Wendland)

**1. Änderung des Bebauungsplanes  
Königsberger Straße/Eichendorffstraße**

**Prüfung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung**

gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB

<b>Anlieger vertreten durch RA Offermann, Uelzen 26.03.2021</b>	<b>ABWÄGUNGSVORSCHLAG</b>	<b>Veranl.</b>
<p>ausweislich der anliegenden Vollmacht zeige ich an, dass ich die Eheleute anwaltlich vertrete. Auftragsgemäß lege ich Einspruch mit einer Stellungnahme gegen die beabsichtigte 1. Änderung des B-Plans „Königsberger Straße/Eichendorffstraße“ in der Stadt Lüchow (Wendland) ein.</p> <p>Meine Mandanten sind Eigentümer des direkt an die Fläche des Bebauungsplanes angrenzenden Nachbargrundstückes Nummer. Sie werden durch das gesamte Bauungskonzept „Pflegecampus“ und in Sonderheit durch die jetzt im beschleunigten Verfahren beabsichtigte BPlan-Änderung erheblich in den eigenen Rechten verletzt.</p> <p>Sie lehnen als direkt betroffene Nachbarn den geänderten 3-stöckigen Bau des geplanten Intensivpflegezentrums und der Altenwohnungen ab. In der ursprünglichen Planung war zu Recht ein kleiner dimensioniertes Gebäude mit mehr Grün vorgesehen.</p> <p>Ursprünglich war das Areal mit 2 Schulbauten der BBS zweigeschossig bebaut. Die Bebauung befand sich im Einklang mit den angrenzenden Einfamilienhäusern. Der gesamte Stadtbereich war so erschlossen und bebaut, wie es einer kleineren Stadt wie Lüchow angemessen ist. Meine Mandanten haben sich in der Nutzung ihres Grundstückes und damit in ihrem Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 GG entsprechend eingerichtet.</p> <p>Durch die bereits errichtete Seniorenresidenz ist ein gewaltiger Flachdachbau mit 3 Vollgeschossen wesentlich mächtiger und kompakter errichtet worden, als ehemals. Hier sind rund um die Uhr an allen 7 Wochentagen (24/7) erheblich mehr Betriebslärm, Lichtimmissionen und Verkehrslärm der an- und abreisenden Personen festzustellen.</p>	<p>Die Stellungnahme von RA Offermann wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Königsberger Straße / Eichendorffstraße fachlich bewertet und abgewogen.</p> <p>Eine substantielle Beeinträchtigung von privaten Nachbarrechten durch die vorliegende 1- Änderung ist nicht dargelegt worden. Die gesetzlichen Schutzansprüche der benachbarten Wohnbebauung sind im Bauleitplanverfahren beachtet worden. Die Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung, wonach Gebäude 1/2 H Grenzabstand einhalten müssen, sind eingehalten. Zusätzlich sind im geltenden B-Plan sowie von Seiten des Vorhabenträgers weitere Vorkehrungen zum Nachbarschutz getroffen (z.B. Hecke mit Lärmschutzwand am Parkplatz).</p> <p>Nach dem derzeit geltenden Bebauungsplanfestsetzungen sind auf dem ehemaligen Schulgrundstück bereits drei Vollgeschosse zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird bei der vorliegenden 1. Änderung gar nicht geändert. Lediglich die Art der baulichen Nutzung wird von Mischgebiet (n. § 6 BauNVO) in Allgemeines Wohngebiet (n. § 4 BauNVO) geändert. Zudem wird das Baufenster geringfügig zurückgenommen.</p> <p>Somit führt die 1. Änderung zu einer Rücknahme des bisher geltenden Zulässigkeitsrahmens. In Mischgebieten ist ein breiteres Nutzungsspektrum zulässig als in WA-Gebieten. Zudem dürfen in Mischgebieten um bis zu 5 dB(A) lautere Nutzungen zugelassen werden als in Allgemeinen Wohngebieten. In immissionsrechtlicher Hinsicht stellt die 1. Änderung damit eine Verbesserung für die Anlieger dar.</p> <p>Die neue Seniorenresidenz fügt sich aus architektonischer und städtebaulicher Sicht gut in diesen von einer örtlichen Hauptverkehrsstraße geprägten Stadtraum ein.</p>	

Stadt Lüchow (Wendland)

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Königsberger Straße/Eichendorffstraße

### Prüfung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB

Der gewaltige Komplex des Seniorenheims zeigt deutlich, dass eine viel zu enge Bebauung in einem reinen Wohngebiet vorgenommen wurde.

Mit dem Gebäude Hermann-Löns-Str. 24 wird meinen Mandanten bereits jetzt erhebliches Tageslicht genommen, d.h. deren Eigentumsgrundstück wird verschattet und Blickachsen werden abgeschnitten. Gemäß der Änderung des Bebauungsplanes soll jetzt noch ein riesiges 3-geschossiges Gebäude errichtet werden und noch weitere zugehörige Parkplätze.

Ein weiteres 3-geschossiges Gebäude würde inakzeptabel bedeuten, dass meine Mandanten als direkte Anwohner in den Herbst- und Wintermonaten keine direkte Sonneneinstrahlung mehr haben werden. Insbesondere aus den obersten 3. Stockwerken kann aus diversen Fenstern auf das gesamte Grundstück und den Garten meiner Mandanten unabschirmbar gesehen und beobachtet werden. Ruhe und Privatsphäre sind so nicht ansatzweise möglich. Meine Mandanten dürften pausenlos beobachtet werden, mindestens aber sich so fühlen.

Hinzu kommt, dass auch der inzwischen fertiggestellte zentrale Parkplatzbereich bereits jetzt sehr groß errichtet und ausgebaut worden ist. Hierdurch ist erheblicher Verkehrslärm zu konstatieren. Er soll sogar noch um etliche Parkplätze erweitert werden. Schon jetzt ist der erhöhte Lärmpegel unerträglich. Hier müssen aktuelle Messungen zum Schutz der Menschen erfolgen. Besonders die Zufahrten durch Lieferanten, die bereits in den frühen Morgenstunden beginnen, sowie die Mitarbeiter, die Nachts und Frühmorgens laut an- und abfahren, nebst der klappernden Transportgeräusche von diversen Sachen und Materialien sind unerträglich.

Die Raucherzone wurde zu allem Überfluss auch noch vor dem Grundstück der Mandanten angelegt, so dass auch noch gesundheitsschädlicher Zigarettenqualm und Gesprächsfetzen unablässig auf das Grundstück der Mandantenschaft dringen. Dies muss unterbunden werden.

Der Standort liegt in verkehrlich gut erschlossener, zentrumsnaher Lage im Mittelzentrum Lüchow. Die Einstufung des Standortes als Reines Wohngebiet ist falsch. Weder die frühere Berufsbildende Schule noch das derzeit geltende Mischgebiet sind als Reines Wohngebiet anzusprechen.

Die Behauptung, dass die Neubauten das Grundstück des Einwenders unzumutbar verschatten, wird aus rechtlicher Sicht nicht geteilt, wenn im Baugenehmigungsverfahren hinreichende Abstände gewahrt werden. Es wird auf das Abstandsrecht der NBauO verwiesen, wonach Gebäude  $\frac{1}{2}$  H Grenzabstand einhalten müssen. Bei ca. 10m hohen Gebäuden wären das 5m.

Der geplante Neubau wird voraussichtlich mehr als 16m Abstand zur Grenze des Einwendergrundstücks aufweisen. Da das Wohnhaus des Einwenders in ca. 22m Abstand zur Grenze steht, ist von mind. 38 m Abstand zum geplanten Neubau auszugehen.

Auch aus dem früheren Schulgebäude konnte aus mehreren Ebenen auf das Einwendergrundstück geschaut werden. In innerstädtischen Lagen sind Sichtbezüge und Verschattungen zwischen den Grundstücken unvermeidbar.

Der Parkplatz des 1. BA weist eine 2 m hohe Schallschutzwand auf, die voraussichtlich im Falle einer Umsetzung des 2. BA nach Westen verlängert wird.

Die Immissionsverträglichkeit des Vorhabens ist im verbindlichen Genehmigungsverfahren zu klären. Berechtigte Beschwerden sind an den Verursacher oder die zuständigen Ordnungsämter zu richten.

In der Örtlichkeit ist keine Raucherzone am Grundstück der Einwender erkennbar. Grundsätzlich sind Gespräche auf Nachbargrundstücken hinzunehmen. Dies Thematik ist direkt mit dem Betreiber des Seniorenwohnheims zu klären.

**1. Änderung des Bebauungsplanes  
Königsberger Straße/Eichendorffstraße**

Hinzu kommt, dass 5 hohe Lichtmasten nicht nur den gesamten Parkplatzbereich taghell ausleuchten, sondern auch noch das gesamte Grundstück meiner Mandanten. Die jetzige abendliche und nächtliche überhelle Beleuchtung des Grundstücks und des Einfamilienhauses meiner Mandanten bedeutet, dass sie zur Zeit unter vollem Lichteinfluss schlafen müssen, was als gesundheitsschädlich abgestellt werden muss. Es dürfen keinerlei weitere Lampen angebaut oder aufgestellt werden. Lampen dürfen max. eine Höhe von 1,20 Metern aufweisen. Dies um so mehr, als das bereits erstellte Gebäude mit ca. 70 Lampen im Außenbereich bestückt ist, was bekanntlich für die Natur und Tierwelt gefährlich ist. Übergroß dimensionierte Fenster im gewaltigen Baukörper sind schon jetzt hell erleuchtet und auf das Grundstück meiner Mandanten gerichtet. Für Tiere ist nächtliches Kunstlicht tödlich - für den Menschen krankmachend.

Wenigstens konnte zwischenzeitlich durchgesetzt werden, dass ein etwas höherer Lärmschutzzaun zum Grundstück meiner Mandanten errichtet worden ist. Gleichwohl sind die Lärmimmissionen immer noch erheblich, weil er noch zu niedrig ist und nur ein Fünftel der gesamten Anwohnerflächen abdeckt. Bezeichnenderweise ist er schon beim ersten Sturm umgekippt.

Es ist bereits sehr viel stadtbildprägendes Grün zugunsten einer kompakten und ausufernden Bebauung geopfert worden. Nicht nachvollziehbar ist, dass nunmehr auch bei dem 3. Baukörper 3 ein Solitärbau mit 3 Vollgeschossen errichtet werden soll. Dies würde meinen Mandanten noch mehr Licht, Sicht und Privatsphäre wegnehmen. Deren gesamtes Grundstück wäre von hohen Baulichkeiten gewissermaßen wie in einer Megapolis bedrängt und einzwängend umgeben.

Auch städtebaulich ist nicht nachvollziehbar, warum in einer so schönen, kleinen Stadt wie Lüchow derart hohe Bauklötze in bevorzugter Zentrumslage errichtet werden sollen. Dies erst recht nicht, wenn danach das betroffene Grundstück meiner Mandanten - und übrigens auch die Nachbargrundstücke

Nach dem OLG Karlsruhe, Urteil vom 20.02.2018 – 12 U 40/17 besteht ein nachbarrechtlicher Abwehrensanspruch gegen die nächtliche Beleuchtung benachbarter Gebäude nicht, wenn die Lichtimmissionen die Benutzung des eigenen Grundstücks nur unwesentlich beeinträchtigen. Es wird auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verwiesen. Die Stadt empfiehlt dem Vorhabenträger, im 2. Bauabschnitt eine bedarfsgerechte Beleuchtung durch Bewegungsmelder oder die Verwendung von niedrigen Lampen vorzusehen. Den Einwendern wird empfohlen, Vorhänge oder Rollos zu verwenden, um einen gesunden Nachtschlaf sicherzustellen.

Die wesentlichen Lärmimmissionen werden von der Kreisstraße verursacht. Die 2m hohe Schallschutzwand aus Holz dient nur der Abhaltung von Parkplatzlärm. Heute steht nördlich des im 1. BA errichteten Parkplatzes in ganzer Länge eine Lärmschutzwand in der Abstandsfläche. Die Stadt empfiehlt dem Vorhabenträger, diese im 2. Bauabschnitt zu verlängern, auch wenn es nach der Schallschutzberechnung rechnerisch nicht erforderlich sein sollte, um den Nachbarnschutz zu verbessern.

Es war bereits ein 3-geschossiger Baukörper auf dem Eckgrundstück geplant. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird nicht geändert.

Gegenüber den früheren Schulbauten stellt die Vorhabenplanung in Höhe des Einwendergrundstücks keine substantielle Verschlechterung da. Die Schulbauten waren durch die hohen Satteldächer vergleichbar hoch, zudem war das südlich benachbarte Schulgebäude länger als der dort jetzt geplante Baukörper.

Die Neubauten im Bereich des „Pflegecampus“ sind mit ca. 10m Höhe nicht überaus hoch. Am Rehbecker Weg und an Königsberger Straße sind vergleichbar hohe Bauten vorhanden. Bereits in den umliegenden Dörfern gibt es viele Vierständerbauten, die eine Firsthöhe von über 10 m aufweisen.

**Stadt Lüchow (Wendland)**

**1. Änderung des Bebauungsplanes  
Königsberger Straße/Eichendorffstraße**

**Prüfung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung**

gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB

meiner Mandanten - derart massiv durch diese Baulichkeiten entwertet werden. Die Grundstückswertverluste sind erheblich und auszugleichen bzw. zu minimieren.

Zur Illustration überreiche ich - nur per E-Mail - ein Foto, das noch den Blick aus dem Haus meiner Mandantschaft auf das damalige zweigeschossige Schulgebäude zeigt. Hier war der Blick in Richtung der Fenster auf dem Flur. Hier gab es keinerlei Ganztagesbetrieb, Beleuchtung oder Extrabeleuchtung.

Weiter ist zu beanstanden, dass nunmehr der ursprünglich vorgesehene grüne Wall zwischen dem Grundstück meiner Mandantschaft und dem Areal des B-Plans nicht mehr errichtet werden soll. Offenbar soll das Grundstück restlos und extensiv bebaut und zugestrichelt werden.

Die Natur muss aber unbedingt geschützt und weitestgehend wieder errichtet werden. Auch gilt es durch den Wall den Sicht-, Licht und Lärmschutz bestmöglich zu gewährleisten. Es ist davon auszugehen, dass auch die letzten beiden Bäume auf diesem Grundstück noch weichen müssen. Eine Schatten spendende Begrünung, wie es im Bebauungsplan vorgesehen war, ist nicht mehr in Sicht.

Die jetzige betonierte und gepflasterte Fläche ist umweltschädlich und nicht vertretbar, die restliche Fläche wurde mit Rindenmulch versiegelt, was bekanntlich weder bienen- noch kleintierfreundlich ist. Zusammenfassend wurde hier nur Natur zerstört.

Im Bebauungsplan wird lediglich von einer geringfügigen Beeinträchtigung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr gesprochen. Dies entspricht nicht den Tatsachen. Dabei wird nur eine veraltete, nicht aussagekräftige Messung

Die nebenstehende Behauptung ist falsch. Nach der Textlichen Festsetzung Nr. 5 des geltenden B-Plans ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (die auch entlang des Einwandergrundstücks verläuft) mindestens eine einreihige sichtabschirmende Hecke aus standortheimischen Sträuchern fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Zudem darf innerhalb dieser Fläche ein schallabschirmender Wall oder eine Wand von bis zu 2 m Höhe errichtet werden, um einer Beeinträchtigung benachbarter Wohngrundstücke z.B. durch Parkplatzlärm vorsorglich vorzubeugen. Im ersten Bauabschnitt hat der Vorhabenträger im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine kleine Schallschutzwand an dieser Stelle errichtet und auf der Anliegerseite eine einreihige Hecke gepflanzt. Die Stadt geht davon aus, dass dieses im 2. Bauabschnitt so fortgeführt wird. Zudem sind die nicht baulich genutzten Flächen nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu begrünen.

Der Vorhabenträger hat nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts die Freiflächen um die Seniorenwohnanlage parkartig gestaltet. Es sind 19 hochstämmige Laubbäume und 5 Obstbäume neu gepflanzt worden. Zudem sind Rasenflächen, Wege und Beetflächen fachgerecht angelegt worden.

Die beiden letzten Bäume im Bereich des 2. Bauabschnitts sind im B-Plan zur Erhaltung festgesetzt. Um die Erhaltung sicherzustellen, ist auch das Baufenster zurückgenommen worden.

Um die weitere Verkehrszunahme rechnerisch zu berücksichtigen, wurden die ermittelten Verkehrsmengen mit einem Prognosezuschlag von 35% in

Stadt Lüchow (Wendland)

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Königsberger Straße/Eichendorffstraße

### Prüfung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB

aus dem Jahre 2011 zugrunde gelegt. Diese ist nicht mehr aktuell und muss an die aktuellen Verhältnisse realitätsnah angepasst werden.

Es darf doch nicht angehen, dass den rein wirtschaftlichen Interessen eines Investors auch noch im Rahmen eines beschleunigten Verfahren weitestgehend nachgegeben und einem, generell nach Profitmaximierung strebenden Investoren in der Art und Weise der Gestaltung freie Hand gegeben wird.

Sowohl das städtebauliche Erscheinungsbild Lüchows, als auch die städtebauliche Entwicklung und Infrastruktur leiden durch derart massive und gewaltige Betonklötze im Zentrum der Stadt gewaltig. Grün und eine harmonische Stadtgestaltung werden vorschnell geopfert. Ansässige Tiere werden hier kein Quartier mehr finden. Die Belange des Naturschutzes werden kurzerhand ausgeblendet oder umdefiniert. Wie soll sich die Stadt Lüchow mit solchen Bausünden in der Zukunft zum Besseren entwickeln?

Auch den unmittelbaren Anwohnern wird zuviel zugemutet. Seit dem Jahr 2018 (!) ertragen sie ununterbrochenen Abrisslärm, Baulärm, Gartenbaulärm, Pflasterbaulärm, Containerverrückung mit Schwermaschinen und nun kommt noch der gewaltige neue Bauabschnitt. Das wird wieder ein Jahr Lärm bedeuten und keine Nutzungsmöglichkeit des eigenen Gartens. Wer entschädigt die Mandanten hierfür? Deren Wohn- und Lebensqualität ist massiv gestört, zumal sie durch die Baufirmen annähernd täglich schikaniert werden,

die Berechnung eingestellt. Damit erzielt man eine hinreichende Sicherheit bei der Immissionsberechnung.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht kann sich infolge des Rückbaus der BBS-Gebäude für das Einwendergrundstück eine erhebliche Beeinträchtigung durch Straßenverkehrslärm ergeben haben. Denn das langgestreckte Schulgebäude hatte den von der Kreisstraße ausgehenden Verkehrslärm sehr wirksam abgeschirmt. Der nun geplante Neubau (2.BA) wird – bezogen auf das Wohnhaus der Einwender – zu einer baulichen Abschirmung von Verkehrslärm auf einem mind. 100m langen Fahrbahnabschnitt der Königsberger Straße führen. Insofern wird die Gesamtlärmbelastung - nach der Bauphase – auf dem Einwendergrundstück perspektivisch wieder etwas besser werden, wenn die Straßenrandbebauung wieder komplett ist.

(Ein Wohngebiet bietet in der Regel weniger Profitmöglichkeiten als ein Mischgebiet, weil Gewerbenutzung nur in geringem Umfang zulässig sind)

Es handelt sich bei dieser Planung um einen nachhaltigen Umbau im Siedlungsbestand. Anstelle von funktionslos gewordenen Schulbauten wurde eine dringend benötigte Seniorenwohnanlage errichtet. In dieser zentralen, innerstädtischen Lage ist eine dreigeschossige Bebauung standortgerecht und trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden – sowie zur Verkehrsvermeidung - bei. Es gibt kaum eine innerstädtische Nutzungsart, die weniger Nachbarschaftsstörungen, aufweist als eine Seniorenwohnanlage.

Alle großen Bäume wurden an diesem Standort zur Erhaltung festgesetzt. Die Bäume, die nicht erhalten werden konnten, sind fachgerecht ersetzt worden.

Die besondere Lärmbelastung der Anwohner, die sich aus dem Gebäudeabbruch und der langen Bauphase ergeben hat, sowie die Zunahme an Verkehrslärm nach Wegfall der schallabschirmenden Schulbauten wird von der Stadt Lüchow gesehen. Ein Schadenersatzanspruch besteht jedoch nicht. Baulärm ist im städtischen Raum - im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen – zumutbar und von den Anliegern hinzunehmen. Auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird hingewiesen.

Stadt Lüchow (Wendland)

**1. Änderung des Bebauungsplanes  
Königsberger Straße/Eichendorffstraße**

**Prüfung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung**

gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB

da zahlreiche Bauarbeiter ihre Notdurft verbotenerweise auf dem Grundstück meiner Mandanten verrichten und Abstände, Nachtruhe sowie Sonn- und Feiertagsruhe ohnehin nicht einhalten.

Soll das Alles prägend und zukunftsweisend für Lüchow sein?

Meine Mandanten appellieren auch zur Vermeidung eines negativen Medienechos an Menschenverstand, Eigenständigkeit und Zivilcourage jedes einzelnen Entscheidungsträgers, um die Fehlentscheidung nicht noch zu perpetuieren und größer zu machen. Bitte überdenken Sie alles noch einmal! Hören Sie auf Ihr Bauchgefühl und haben Sie Kraft und Mut zur Umkehr bzw. zum Innehalten.

Bitte sehen Sie alle sich die realen Größenverhältnisse und das Ausmaß der Störungen alle vor Ort noch einmal an, bevor ggf. verheerende irreparable Entscheidungen am grünen Tisch getroffen werden.

Sie alle würden derartige Hochhäuser und Betonklötze neben Ihren Wohnungen und Häusern doch auch nicht haben wollen, oder?

Beschwerden während der Bauzeiten sind bei der Baufirma oder dem Ordnungsamt vorzubringen.

Zusammenfassend ist auf folgendes hinzuweisen:

Durch das vorliegenden Bauleitplanverfahren wird nicht in unzulässigerweise in Nachbarrechte eingegriffen. Konkret sind in der 1. Änderung keine Festsetzungen getroffen, die Belange des Nachbarschutzes nachteilig beeinträchtigen würden.

Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die Belange des Immissionsschutzes und des Nachbarschutzes im verbindlichen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und entsprechend der Technischen Regelwerke zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund davon auszugehen, dass der gesetzliche Schutzanspruch der benachbarten Wohnbebauung im zweistufigen Genehmigungsverfahren uneingeschränkt gewahrt bleibt.

Stadt Lüchow (Wendland)

**1. Änderung des Bebauungsplanes  
Königsberger Straße/Eichendorffstraße**

**Prüfung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung**  
gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB

<b>Anliegerin</b>	<b>25.03.2021</b>	<b>ABWÄGUNGSVORSCHLAG</b>	<b>Veranl.</b>
<p>ich nehme Bezug auf die o.g. Änderungen des Bebauungsplans Königsberger Straße /Rehbecker Weg.</p> <p>Als direkt betroffener Nachbar lehne ich den geänderten 3- stöckigen Bau des geplanten Intensivpflegezentrums und Altenwohnungen ab.</p> <p>In der ursprünglichen Planung war ein 2-geschossiges Gebäude vorgesehen. Der inzwischen fertiggestellte Komplex des Seniorenheims zeigt deutlich, dass eine viel zu enge Bebauung in einem reinen Wohngebiet vorgenommen wurde.</p> <p>Die gleiche Höhe ist nun auf der noch freien Fläche geplant. Gemäß der Änderung des Bebauungsplans soll ein 3-geschossiges Gebäude errichtet werden und noch weitere dazugehörige Parkplätze.</p> <p>Begründungen des Einspruchs:</p> <p>1. Ein 3-geschossiges Gebäude würde bedeuten, dass wir als direkte Anwohner in den Herbst-und Wintermonaten keine Sonneneinstrahlung mehr haben werden. Dies ist nicht hinzunehmen.</p>	<p>Der Standort liegt in verkehrlich gut erschlossener, zentrumsnaher Lage im Mittelzentrum Lüchow.</p> <p>Nach dem derzeit geltenden Bebauungsplanfestsetzungen sind auf dem ehemaligen Schulgrundstück bereits drei Vollgeschosse zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird bei der vorliegenden 1. Änderung gar nicht geändert. Lediglich die Art der baulichen Nutzung wird von Mischgebiet (n. § 6 BauNVO) in Allgemeines Wohngebiet (n. § 4 BauNVO) geändert. Zudem wird das Baufenster geringfügig zurückgenommen.</p> <p>Somit führt die 1. Änderung zu einer Rücknahme des bisher geltenden Zulässigkeitsrahmens. In Mischgebieten ist ein breiteres Nutzungsspektrum zulässig als in WA-Gebieten. Zudem dürfen in Mischgebieten um bis zu 5 dB(A) lautere Nutzungen zugelassen werden als in Allgemeinen Wohngebieten. In immissionsrechtlicher Hinsicht stellt die 1. Änderung damit eine Verbesserung für die Anlieger dar.</p> <p>Die nebenstehende Aussage ist unzutreffend. Das bisherige Vorhabenkonzept sah ebenfalls einen dreigeschossigen Baukörper vor auf dem Eckgrundstück Königsberger Straße / Rehbecker Weg vor.</p> <p>Auch die Einstufung des Standortes als Reines Wohngebiet ist falsch. Weder die frühere Berufsbildende Schule noch das derzeit geltende Mischgebiet sind als Reines Wohngebiet anzusprechen.</p> <p>Es ist bereits ein dreigeschossiges Gebäude zulässig. Die Behauptung, dass die Neubauten das Grundstück des Einwenders unzumutbar verschatten, wird aus rechtlicher Sicht nicht geteilt, wenn im Baugenehmigungsverfahren hinreichende Abstände gewahrt werden. Es wird auf das Abstandsrecht der NBauO verwiesen, wonach Gebäude <math>\frac{1}{2}</math> H Grenzabstand einhalten müssen. Bei ca. 10m hohen Bauten wäre ein Grenzabstand von 5m erforderlich. Der westliche Flügel des geplanten Eckbaukörpers hält</p>		

**1. Änderung des Bebauungsplanes  
Königsberger Straße/Eichendorffstraße**

2. Der inzwischen fertiggestellte Parkplatz wird noch um etliche Parkplätze erweitert. Schon jetzt zeigt sich ein erhöhter Lärmpegel ab. Besonders die Zufahrten durch Lieferanten, die bereits in den frühen Morgenstunden beginnen. Die aufgestellte Lärmschutzwand, die nur ein Fünftel der gesamten Anwohnerfläche abdeckt, zeigt hier keine Wirkung. Sie ist schon beim ersten Sturm umgekippt.

Die jetzige abendliche Beleuchtung ist ein weiterer Störfaktor, dem gemäß des niedersächsischen Nachbarschaftsrecht stattgegeben werden muss. Im Boden eingelassene Spots sind für alle Beteiligten wesentlich umweltfreundlicher und stören nicht.

3. Wie aus den jetzigen Plänen klar hervorgeht, werden keine Grünflächen geschaffen, wie in den früheren Plänen geplant war. Es wird weiter alles zugestrichelt. Es ist davon auszugehen, dass die letzten beiden Bäume auf diesem Grundstück auch noch weichen müssen. Eine schattenspendende Begrünung wie es im Bebauungsplan empfohlen wurde, ist derzeit nicht in Sicht.

4. Im Bebauungsplan wird von einer geringfügigen Beeinträchtigung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr gesprochen. Dies entspricht nicht den

zwar nur den Mindestabstand ein, aber der Längsflügel soll mehr als 16m Abstand zur Grundstücksgrenze aufweisen. Da das Wohngebäude des Einwenders in ca. 26m Abstand zur Grenze steht, sind verträgliche Abstände von 31 m bzw. 40 m zu den Flügeln des Neubaus zu erwarten.

Zudem werden die geplanten Neubauten nicht wesentlich höher sein als die bisherigen Schulbauten.

Eine substantielle Beeinträchtigung von privaten Nachbarrechten durch die vorliegende 1- Änderung ist nicht dargelegt worden. Die gesetzlichen Schutzansprüche der benachbarten Wohnbebauung sind im Bauleitplanverfahren beachtet worden. Die Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung, wonach Gebäude  $\frac{1}{2}$  H Grenzabstand einhalten müssen, werden eingehalten. Zusätzlich sind im geltenden B-Plan sowie von Seiten des Vorhabenträgers weitere Vorkehrungen zum Nachbartschutz getroffen (z.B. Hecke an Grundstücksgrenze, teilweise größere Abstände).

Nach dem OLG Karlsruhe, Urteil vom 20.02.2018 – 12 U 40/17 besteht ein nachbarrechtlicher Abwehranspruch gegen die nächtliche Beleuchtung benachbarter Gebäude nicht, wenn die Lichtimmissionen die Benutzung des eigenen Grundstücks nur unwesentlich beeinträchtigen. Es wird auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verwiesen. Die Stadt empfiehlt dem Vorhabenträger, im 2. Bauabschnitt eine bedarfsgerechte Beleuchtung durch Bewegungsmelder oder die Verwendung von niedrigen Lampen vorzusehen. Den Einwendern wird empfohlen, Vorhänge oder Rollos zu verwenden, um einen gesunden Nachtschlaf sicherzustellen.

Der Vorhabenträger hat nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts die Freiflächen um die Seniorenwohnanlage parkartig gestaltet. Es sind 19 hochstämmige Laubbäume und 5 Obstbäume neu gepflanzt worden. Zudem sind Rasenflächen, Wege und Beetflächen fachgerecht angelegt worden.

Die beiden letzten Bäume im Bereich des 2. Bauabschnitts sind im B-Plan zur Erhaltung festgesetzt. Um die Erhaltung sicherzustellen, ist auch das Baufenster zurückgenommen worden.

Die der Bauleitplanung zugrundeliegenden Verkehrsmengen wurden 2011 über mehrere Wochen mit einem automatischen Zählgerät fachgerecht ermittelt. Die Datenbasis wird daher nicht angezweifelt. Um die weitere



**1. Änderung des Bebauungsplanes  
Königsberger Straße/Eichendorffstraße**

Tatsachen. Sie legen Ihre Aussage einer Messung aus dem Jahre 2011 zugrunde. Das Verkehrsaufkommen hat sich in den letzten 10 Jahren drastisch erhöht. Sie gehen von einer angenommenen Verkehrsmenge von 2.213 Fahrzeugen aus. Meine aktuellen Zählungen vom September 2020 belegen mehr das Vierfache (Anlage anbei). Daher wird auch der CO<sub>2</sub> Gehalt wesentlich höher sein, als Sie prognostizieren. Aktuelle Messungen wären hier dringend vonnöten für eine objektive Einschätzung.

5. Die unmittelbaren Anwohner ertragen seit 2018 ununterbrochenen Abrisslärm, Baulärm, Gartenbaulärm, Pflasterbaulärm, Containerverrückung mit Schwermaschinen und nun kommt der neue Bauabschnitt. Das wird wieder ein Jahr Lärm bedeuten, keine Nutzung des eigenen Gartens. Wer entschädigt uns hierfür? Als Entgegenkommen der Stadt wäre ein Erlass der Grundsteuer für die komplette Bauphase beispielsweise ein Entgegenkommen für die Einschränkung der Lebensqualität über einen derart langen Zeitraum.

Durch den massiven Abriss der Berufsschule sind an meinem Haus etliche Risse durch die starken Erschütterungen entstanden. Bitte teilen Sie mir mit, wer für diese Schäden aufkommt.

Verkehrszunahme im Bebauungsplan angemessen zu berücksichtigen, wurden die ermittelten Verkehrsmengen mit einem Prognosezuschlag von 35% in die Berechnung eingestellt. Damit erzielt man eine hinreichende Sicherheit bei der Immissionsberechnung.

Die der Stellungnahme beigefügte, privat durchgeführte Zählung hat hingegen keine vergleichbare Aussagekraft für die Festlegung einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke. Sie ist als Datenbasis nicht verwendbar.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht kann sich infolge des Rückbaus der BBS-Gebäude für das Einwendergrundstück eine erhebliche Beeinträchtigung durch Straßenverkehrslärm ergeben haben. Denn das langgestreckte Schulgebäude hatte den von der Kreisstraße ausgehenden Verkehrslärm sehr wirksam abgeschirmt. Der nun geplante Neubau (2.BA) wird – bezogen auf das Wohnhaus der Einwender – wieder zu einer baulichen Abschirmung von Verkehrslärm führen. Insofern wird die Gesamtlärmbelastung – nach der Bauphase – auf dem Einwendergrundstück perspektivisch wieder etwas besser werden, wenn die Straßenrandbebauung wiederhergestellt ist.

Die besondere Lärmbelastung der Anwohner, die sich aus dem Gebäudeabbruch und der langen Bauphase ergeben hat, sowie die Zunahme an Verkehrslärm nach Wegfall der schallabschirmenden Schulbauten wird von der Stadt Lüchow gesehen. Ein Schadenersatzanspruch besteht jedoch nicht.

Baulärm ist im städtischen Raum – im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen – zumutbar und von den Anliegern hinzunehmen. Auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird hingewiesen.

Beschwerden während der Bauzeiten sind bei der Baufirma oder dem Ordnungsamt vorzubringen.

Grundsätzlich gilt bei Bauschäden das Verursacherprinzip. Gegebenenfalls müssen Sie einen Bausachverständigen und einen Rechtsanwalt einschalten.

Stadt Lüchow (Wendland)

**1. Änderung des Bebauungsplanes  
Königsberger Straße/Eichendorffstraße**

**Prüfung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung**

gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB

Ich bitte, meine Einwände bei Ihren Entscheidungen zu berücksichtigen und gegebenenfalls erneut zu überprüfen.

Ihrer Stellungnahme sehe ich mit Interesse entgegen.

-(Zählung, siehe Anlage)-

Zusammenfassend ist auf folgendes hinzuweisen:

Durch das vorliegenden Bauleitplanverfahren wird nicht in unzulässigerweise in Nachbarrechte eingegriffen. Konkret sind in der 1. Änderung keine Festsetzungen getroffen, die Belange des Nachbarschutzes nachteilig beeinträchtigen würden.

Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die Belange des Immissionsschutzes und des Nachbarschutzes im verbindlichen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und entsprechend der Technischen Regelwerke zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund davon auszugehen, dass der gesetzliche Schutzanspruch der benachbarten Wohnbebauung im zweistufigen Genehmigungsverfahren uneingeschränkt gewahrt bleibt.

Das beigefügte Bürgerbegehren sowie die privat ermittelten Zählungen werden in einem gesonderten Tagungspunkt im Bauausschuss beraten.

Stadt Lüchow (Wendland)

**1. Änderung des Bebauungsplanes  
Königsberger Straße/Eichendorffstraße**

**Prüfung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung**

gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB

<b>Bürgerbegehren – Lärmschutz auf der Königsberger Straße für Anwohner – mit Unterschriftenlisten</b>	<b>ABWÄGUNGSVORSCHLAG</b>	<b>Veranl.</b>
<p>Das hohe Verkehrsaufkommen auf der Königsberger Straße, der Tannenbergsstraße und der Hindenburgstraße in Lüchow in einem Wohngebiet ist von den Anwohnern nicht mehr zu ertragen. Seit Jahren wird ein Handeln seitens der Stadt und des Landkreises gefordert. Trotz der Umgehungsstraße, die 2010 in Betrieb genommen wurde, geht der hiesige LKW- und Landwirtschafts-Verkehr weiter über die Königsberger Straße, bis spät am Abend. Täglich passieren mehr als 6.300 Fahrzeuge diese Straßen.</p> <p>Wir Anwohner fordern daher auf dem gesamten Abschnitt ab SKF-Kreisel der Königsberger Straße, Tannenbergsstraße und Hindenburgstraße:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) ZONE 30 mit Blitzer in beiden Richtungen auf der Jeetzelbrücke</li><li>2) 2 Zebrastreifen auf beiden Seiten der Jeetzelbrücke</li><li>3) Verbot von LKWs und Landwirtschaftsverkehr.</li></ol> <p>Anlage Unterschriftenliste</p>	<p>Die in der Unterschriftenliste geforderten Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung der K 45 in Lüchow im Bereich der Königsberger Straße, der Tannenbergsstraße und der Hindenburgstraße beziehen sich inhaltlich nicht auf das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Königsberger Straße / Eichendorffstraße. Die Anregungen gehen weit über den Änderungsbereich hinaus und können aus fachlicher Sicht auch nicht in diesem Bauleitplanverfahren gelöst werden.</p> <p><u>Vorschlag zum weiteren Verfahren:</u> Zunächst bedarf es einer politischen Entscheidung der Stadt Lüchow (Wendland), ob und inwieweit sie diese Forderungen der Anwohner sachlich mitträgt. Dazu wird eine Beratung im nächsten Fachausschuss vorgeschlagen. Im Falle eines positiven Votums ist ein Antrag an den Landkreis zur Durchführung von verkehrsberuhigenden Maßnahmen auf dem betreffenden Straßenabschnitt der K 45 zu stellen. Zur fachlichen Beurteilung von möglichen verkehrsberuhigenden Maßnahmen wird in der Regel ein Ortstermin mit den betreffenden Behörden durchgeführt. Über die Maßnahmen zu entscheiden hat aber letztendlich der Landkreis Lüchow-Dannenberg, der bei Kreisstraßen als Straßenbaulastträger und als Straßenverkehrsbehörde für die Beschilderung zuständig ist.</p>	<p>Bauaus- schuss</p>