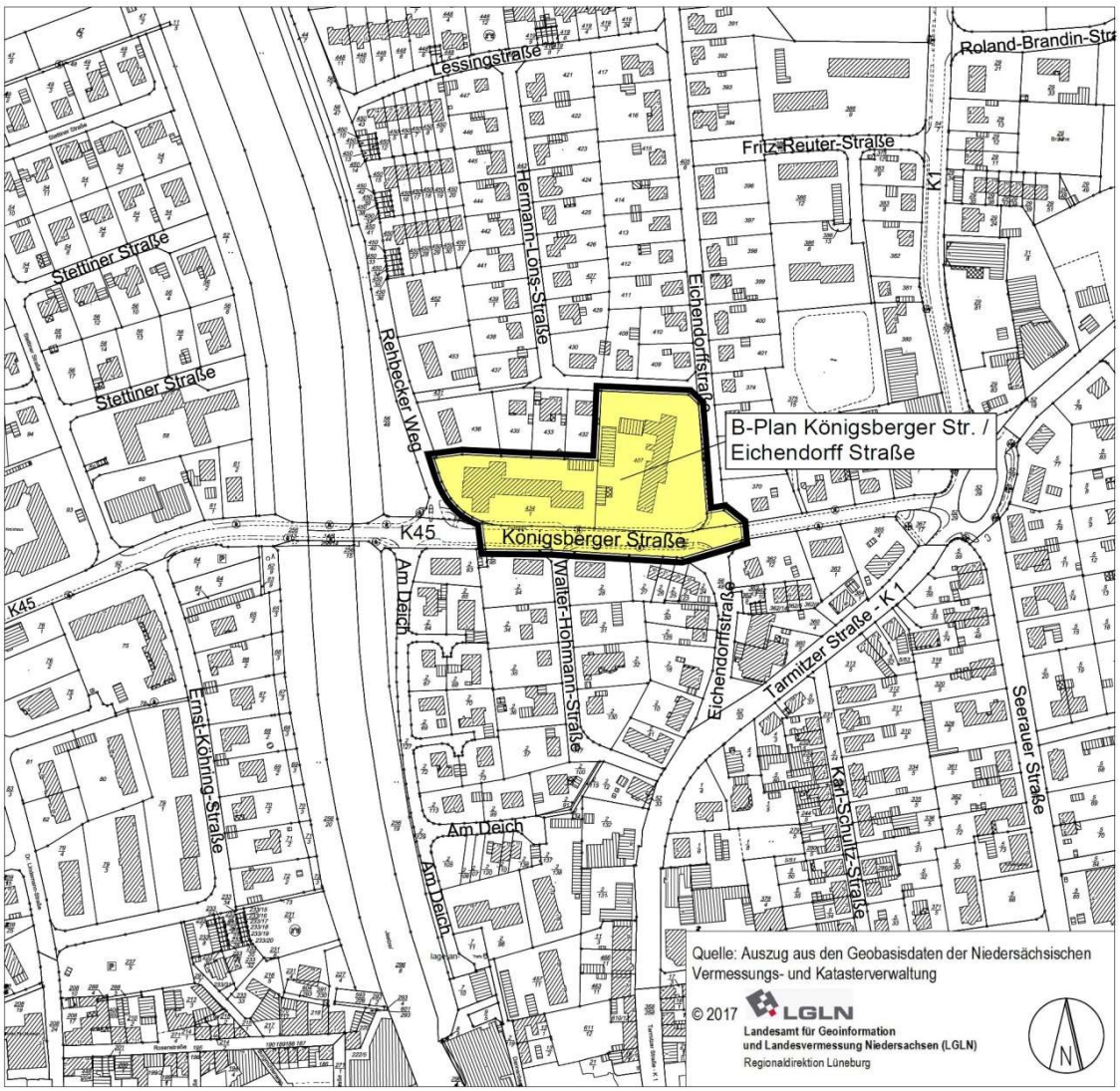
Landkreis Lüchow-Dannenberg
Stadt Lüchow (Wendland)

1. Änderung des Bebauungsplans Königsberger Straße/ Eichendorffstraße

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan – Abgrenzung des Plangebiets

- Urschrift -
April 2021

BEGRÜNDUNG

Stadt Lüchow (Wendland)

1. Änderung des Bebauungsplans Königsberger Straße/ Eichendorffstraße

Präambel

Aufgrund der §§ 1 (3), 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) diese Bebauungsplan-Änderung, bestehend aus dem nachstehenden Satzungstext (mit Beiplan zur 1.Änderung sowie der 143. Berichtigung des Flächennutzungsplanes), in seiner Sitzung am …… als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Königsberger Straße/ Eichendorffstraße.

§ 2 Änderung Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet

(1) In der Planzeichnung wird das bisher geltende Mischgebiet (MI) aufgehoben und durch Allgemeines Wohngebiet (WA) ersetzt (siehe Anlage1).
(2) In der Planzeichenerklärung wird das Planzeichen Mischgebiet gestrichen.
(3) Die auf das Mischgebiet bezogene textliche Festsetzung Nr. 1 wird gestrichen.
(4) In der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird das Wort „Mischgebietes" durch die Formulierung „Allgemeinen Wohngebietes an der Königsberger Straße" ersetzt.

§ 3 Rücknahme der Baugrenze

Im Bereich des Rehbecker Weges wird die straßenzugewandte Baugrenze soweit zurückgenommen, dass 50m Abstand zur Deichparzelle 13/24 eingehalten ist (siehe Anlage 1: Beiplan zur 1. Änderung).

§ 4 Änderung bezüglich der Erhaltung von Laubbäumen

(1) Drei zur Erhaltung festgesetzte Bäume, die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses nicht mehr vorhanden waren, werden aus der Planzeichnung gestrichen.
(2) Für zwei ohne Genehmigung gefällte Bäume (Walnuss 0,6 und Buche 0,7 StD) sind als Ersatz 9 einheimische und standortgerechte Laubbäume in Baumschulqualität und mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm im Plangebiet zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bereits durchgeführte Baumpflanzungen können angerechnet werden.
(3) Für die verbliebenden zur Erhaltung festgesetzten Bäume wird der eingemessene Kronenbereich nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

§ 5 Geh- Fahr- und Leitungsrecht für den Gehweg auf Flurstück 407/4

Auf dem Flurstück 407/4 wird der eingemessene Gehweg an der Königsberger Straße als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Lüchow (Wendland) festgesetzt, um diesen weiterhin als öffentlichen Gehweg nutzen zu können.

Lüchow (Wendland), den

(Siegel)

……

– Der Bürgermeister –

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Königsberger Straße/ Eichendorffstraße wurde ausgearbeitet von p l a n. B, Dipl.-Ing. Henrik Böhme, Göttien 24, 29482 Küsten.

Göttien, den

.....

- Stadtplaner -

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) hat in seiner Sitzung am 07.10.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung angewandt.

Lüchow (Wendland), den

(Siegel)

.....

- Der Bürgermeister -

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 25.02.2021 bis einschließlich 26.03.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13a BauGB öffentlich ausgelegen.

Lüchow (Wendland), den

(Siegel)

.....

- Der Bürgermeister -

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) hat die 1. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am …… als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Lüchow (Wendland), den

(Siegel)

……

- Der Bürgermeister -

INKRAFTTRETEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß §10 BauGB am …… ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit am …… rechtswirksam geworden.

Lüchow (Wendland), den

(Siegel)

……

- Der Bürgermeister -

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Lüchow (Wendland), den

……

- Der Bürgermeister -

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis SEITE:

1. Veranlassung / Planungsziele 2

2. Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen 5
2.1. Verfahren 5
2.2. Vorgaben der Raumordnung 6
2.3. Flächennutzungsplan 8
2.4. Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche 8
2.5. Natur und Landschaft 9

3. Gegenstand der Änderung 13
3.1. Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung 13
3.2. Änderung Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet 13
3.3. Rücknahme der Baugrenze 14
3.4. Änderung bezüglich der Erhaltung von Laubbäumen 15
3.5. Geh- Fahr- und Leitungsrecht 15
3.6. Hinweis zur Gültigkeit von nicht veränderten Festsetzungen 16

4. Belange des Immissionsschutzes 16

5. Auswirkungen der Planung 18
5.1. Auswirkungen auf bestehende Nutzungen 18
5.2. Auswirkungen auf Belange von Boden, Natur und Landschaft 19
5.3. Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung 20

6. Durchführung der Planung / Kosten 21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bebauungskonzept "Pflegecampus" zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses , plan & bauwerk, Dez. 2017 2

Abbildung 2: modifiziertes Bebauungskonzept Frühjahr 2020 3

Abbildung 3: Erfassung Bäume, Biotope, Artenschutzpotential, Lindemann 2017 10

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Beiplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Königsberger Straße / Eichendorfstraße

Anlage 2: 143. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes der samtgemeinde Lüchow (Wendland)

1. Veranlassung / Planungsziele

Ausgangs-Situation

Nach der umfangreichen Modernisierung der Lüchower Berufsbildenden Schulen (BBS) im Schulzentrum an der Amtsfreiheit Nr.8, wurde der BBS-Standort an der Königsberger Straße nicht mehr benötigt. Der Landkreis Lüchow-Dannenberg hat das mit zwei Schulbauten aus den 50iger-Jahren bestückte Areal im Jahr 2017 an die Lindhorst – Gruppe aus Winsen an der Aller veräußert. Diese hat für die Umnutzung des BBS-Schulstandortes das Konzept "Pflegecampus Lüchow" entwickelt. Nach Abbruch des Gebäudebestandes Anfang 2019 sollten folgende Vorhaben im Plangebiet errichtet werden:

Baukörper 1: Seniorenresidenz mit ca. 90 Pflegeplätzen (moderner Flachdachbau mit III Vollgeschossen, u-Förmig) an der Ecke Königsberger Straße / Eichendorffstraße,

Baukörper 2: zweigeschossige Wohnanlage für betreutes Wohnen an der Hermann-Löns-Straße (24 WE / Tagespflege),

Baukörper 3: Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) / Tagespflegeeinrichtung (Solitärbau mit drei Vollgeschossen) an der Ecke Königsberger Straße / Rehbecker Weg und

ein großer gemeinsamer Parkplatz an der Königsberger Straße für die verkehrliche Erschließung der dort geplanten Nutzungen.

Abbildung 1: Bebauungskonzept "Pflegecampus" zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses , plan & bauwerk, Dez. 2017

Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) hat am 07.12.2017 den Beschluss zur Aufstellung des *Bebauungsplanes Königsberger Straße / Eichendorffstraße* gefasst. Mit dieser Bauleitplanung sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben „Pflegecampus" an der Königsberger Straße / Eichendorfstraße geschaffen werden. Damit das geplante Medizinische Versorgungszentrum zugelassen werden kann, wurde an der Königsberger Straße ein Mischgebiet ausgewiesen.

Abbildung 2: modifiziertes Bebauungskonzept Frühjahr 2020

Das im Frühjahr 2020 aufgestellte Bebauungskonzept weicht folgendermaßen vom bisherigen Konzept ab (vergl. Abb. 1 und Abb. 2).

Baukörper 1: Die Seniorenresidenz (moderner Flachdachbau mit III Vollgeschossen ohne Dachgeschoss) wurde an der Eichendorffstraße geringfügig verlängert. Der Bau ist entsprechend der Abb. 2 fertiggestellt.

Baukörper 2: Von der geplanten Wohnanlage für betreutes Wohnen an der Hermann-Löns-Straße wurde nur der westliche Teil gebaut (13 WE, (zweigeschossiger Baukörper mit Staffelgeschoss, OK max. 10,5 m). Auf den östlichen Teilbaukörper wird zugunsten einer parkartigen kleinen Grünanlage verzichtet (vgl. Abb. 1 und 2). Diese wird erst nach Abschluss der Bauarbeiten im ersten Bauabschnitt fertig gestellt.

Baukörper 3: Die geplante Umsetzung des Medizinischen Versorgungszentrums (MVZ) an der Ecke Königsberger Straße / Rehbecker Weg ist nach einer über zweijährigen Projektinitiierungsphase gescheitert. Es konnten nicht genügend medizinische Praxen gefunden werden, die einen langfristigen Mietvertrag für dieses geplante MVZ eingehen wollten. Vor

diesem Hintergrund hat der Vorhabenträger sein Nutzungskonzept für den 2. Bauabschnitt modifizieren müssen. Nun sollen in dem dreigeschossig geplanten Baukörper an der Ecke Königsberger Straße / Rehbecker Weg im Erdgeschoss Intensivpflegeplätze und in den beiden Obergeschossen insgesamt 28 Wohneinheiten für betreutes Wohnen untergebracht werden (siehe farbiger Baukörper in Abb. 2).

An der Königsberger Straße ist ein großer Parkplatz für die verkehrliche Erschließung der dort geplanten Nutzungen vorgesehen. Der Parkplatzbereich, der dem ersten Bauabschnitt zugeordnet ist, ist bereits baugenehmigt und wird in Kürze errichtet.

Für den 2. Bauabschnitt (siehe Abb. 2) ist bereits Mitte 2020 ein Bauantrag an den Landkreis Lüchow-Dannenberg gestellt worden. Auf dem bereits geräumten 2.763 m² großen Baugrundstück an der Ecke Königsberger Straße / Rehbecker Straße sind neben dem Baukörper auch die notwendigen Einstellplätze vorgesehen. 12 Stellplätze soll von der Hauptzufahrt zur Königsberger Straße und 9 Stellplätze vom Rehbecker Weg aus erschlossen werden.

Aus Sicht des Landkreis Lüchow-Dannenberg ist das im 2. Bauschnitt geplante Bebauungskonzept (Intensivpflege + betreutes Wohnen) nach dem derzeit geltenden Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig ist, denn im Mischgebiet (MI) an der Königsberger Straße sei die Nutzungsmischung zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung nicht mehr gegeben. Wenn im gesamten Plangebiet Nutzungen geplant sind, die auch in allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässig sind, muss der Bebauungsplan bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzung von MI zu WA geändert werden.

Vor diesem Hintergrund hat der Vorhabenträger einen Antrag auf eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes an die Stadt Lüchow (Wendland) gestellt.

Planungsziele der Stadt

Die Stadt Lüchow (Wendland) sieht vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung einen besonderen Bedarf für altengerechte Einrichtungen und Angebote im Mittelzentrum Lüchow. Sie unterstützt daher das Konzept „Pflegecampus", dass auch bei dem modifizierten Nutzungskonzept des Vorhabenträgers (ohne MVZ) im Kern noch Bestand hat. Durch die geplanten Bauvorhaben werden in zentraler, innerstädtischer Lage altengerechte Wohn- und Betreuungsangebote für etwa 150 Einwohner neu geschaffen. Zudem werden neue Arbeitsplätze in der Altenpflege sowie im Intensivpflege entstehen können. Somit steht diese Planung im allgemeinen öffentlichen Interesse. Dass das geplante Medizinische Versorgungszentrum an dieser Stelle – aufgrund der zu geringen Nachfrage und des unterdurchschnittlichen Mietniveaus in Lüchow nicht umsetzbar ist, ist nachvollziehbar und hinzunehmen. Eine Konzentration von vielen Praxen an eine Stelle hätte im Plangebiet auch vergleichsweise viel Verkehr erzeugt. Vor dem Hintergrund, dass sich die Anwohner der Königsberger Straße in den letzten Ratssitzung bereits über eine zu hohe Verkehrsbelastung beklagt haben, erscheint die nun geplante – weniger verkehrsintensive – Wohnnutzung standortverträglicher als ein MVZ.

Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) hat am 07.10.2020 den Beschluss zur 1. Änderung des *Bebauungsplanes Königsberger Straße / Eichendorffstraße* gefasst. Mit dieser Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine standortverträgliche Nachnutzung und Neubebauung des ehemaligen Berufsschulgrundstücks an der Königsberger Straße geschaffen und das o.g. Vorhaben ermöglicht werden. Die weiteren Planungsinhalte und Ziele sind in Kap. 3 näher erläutert.

Standorteignung / Alternativen

Eine Betrachtung von Standortalternativen erübrigt sich in diesem Fall, denn es handelt sich um eine standortgebundene Planung, die auf die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Leerstandsfläche zielt.

Bodenschutzklausel eingehalten

Mit der geplanten Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer Fläche im Stadtkern wird den Zielen des Baugesetzbuches – insbesondere der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB – in vollem Umfang entsprochen. Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft werden bei dieser Planung nicht erforderlich. Es ist jedoch zu prüfen, inwieweit Belange des Artenschutzes durch diese Planung betroffen sein könnten (siehe Artenschutzrechtliche Beurteilung).

2. Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen

2.1. Verfahren

Gesetzliche Grundlage

Das planungsrechtliche Verfahren wird nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), durchgeführt.

Voraussetzungen für die Anwendung von § 13a BauGB

Die vorliegende Planung zielt auf einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung". Die in § 13a (1) BauGB genannten Zulassungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt:

1. Die Bauleitplanung bezieht sich auf einen bebauten Innenbereich in innerstädtischer Lage (Innenentwicklung).
2. Sie dient der Wiedernutzbarmachung einer nicht mehr benötigten schulischen Gemeinbedarfsfläche für private Siedlungszwecke.
3. Durch die Festsetzung einer angemessen hohen Grundflächenzahl wird eine maßvolle Nachverdichtung an diesem Standort ermöglicht.
4. Durch die Planung wird nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.
5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutz-Gebiete werden durch diesen Umbau im Siedlungsbestand nicht beeinträchtigt (siehe Kap. 2.5 zum Punkt Naturschutzrecht).
6. Die im Bebauungsplan zugelassene Grundfläche[1] beträgt insgesamt weniger als 20.000 m². Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich.

beschleunigtes Verfahren

Die Stadt Lüchow (Wendland) wendet das beschleunigte Verfahren wie folgt an:

1. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden entfällt.
2. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach 2a BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.
3. Die Anwendung der Eingriffsregelung entfällt.

[1]

Baugebiet	Lage	Fläche	GRZ I	zul. Grundfl.
WA	Hermann-Löns-Straße	2.202 m²	0,4	881 m²
WA	Königsberger Straße	7.308 m²	0,5	3.654 m²
Plangebiet	**zul. Grundfläche**			**4.535 m²**

4. Auf Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) gemäß § 4c BauGB wird verzichtet.
5. Nach Abschluss der Planung wird keine zusammenfassende Erklärung erstellt.

Insgesamt kann das Planverfahren dadurch mit minimierten Zeit- und Kostenaufwand durchgeführt werden.

2.2. Vorgaben der Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm 2017

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Neubekanntmachung in der Fassung vom 26. September 2017, in Kraft getreten am 6. Oktober 2017) ist die Stadt Lüchow (Wendland) als Mittelzentrum ausgewiesen. Für die zum Natura2000-Gebiet gehörende Jeetzel wird 2017 zusätzlich das Ziel eines linienhaften Biotopverbundes dargestellt. Ansonsten sind im zeichnerischen Teil keine Darstellungen für den Planungsraum getroffen.

In der Beschreibenden Darstellung (Teil II) sind folgende Ziele und Grundsätze für die vorliegende Planung relevant:

Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

Grundsätze zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, LROP Kap. 1.1

01 In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Durch koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der Regionalplanung sollen die regionsspezifischen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden.

02 Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen
– die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,
– die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, (…)
Dabei sollen
– die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
– belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,
– die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden,
- die Möglichkeiten zur Anpassung von Raum- und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimaänderungen berücksichtigt werden,
– die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.

03 Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

04 Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll
– auf regionales Wachstum, regionalen Ausgleich und Zusammenhalt zielen,
– integrativ und politikfeldübergreifend auf alle strukturwirksamen Handlungsfelder ausgerichtet sein,
– einen effizienten, regional gezielten Maßnahmen- und Fördermitteleinsatz gewährleisten,
– mit regional angepassten und zwischen den Ebenen abgestimmten Handlungskonzepten und Instrumenten in dezentraler Verantwortung umgesetzt werden sowie
– die kooperative Selbststeuerung und Handlungsfähigkeit der regionalen Ebenen stärken.

Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, LROP Kap. 2.1

Entwicklung der Siedlungsstruktur

01 *In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.*

02 *Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.*

04 *Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.*

05 Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

06 Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.

Bodenschutz

Ziele und Grundsätze zum Bodenschutz, LROP 3.1.1

02 (Ziel) Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen
– möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten,
– naturbetonte Bereiche ausgespart und
– die Flächenansprüche und die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden.

04 (Grundsatz) Böden sollen als Lebensgrundlage und Lebensraum, zur Erhaltung der biologischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt werden. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-,Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden. 3Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktionen in besonderem Maß erfüllen, insbesondere Böden mit einer hohen Lebensraumfunktion, sollen erhalten und vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders geschützt werden.

Natur und Landschaft

Ziele zu Natur und Landschaft, LROP 3.1.2

01 Für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume sind zu erhalten und zu entwickeln.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbart ist.

Raumordnung

Im Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg 2004 ist die Stadt Lüchow (Wendland) als Mittelzentrum festgesetzt.
In der Zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 sind keine weiteren Darstellungen für das Plangebiet und die umliegenden Siedlungsflächen getroffen.

Nach der Beschreibenden Darstellung des RROP 2004 *sollen neue Baugebiete erst dann ausgewiesen werden, wenn der innerörtlichen Handlungsspielraum ausgeschöpft ist, insbesondere die Möglichkeiten*
- *der innerörtlichen Entwicklung (Baulücken-Auffüllung, Verdichtung, Umnutzung fehlgenutzter Flächen),*
- *der Wiedernutzung von Flächen (Brachflächen) und*
- *der Baulandumlegung bzw. des Flächentausches.*

(Grundsatz 1.5.03)

Die vorliegende Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar.

2.3. Flächennutzungsplan

bisherige Darstellung

Im Rahmen der 130. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) ist im Plangebiet eine gemischte Baufläche (M) an der Königsberger Straße und eine Wohnbaufläche (W) an der Hermann-Löns-Straße ausgewiesen.

Planung weicht ab

Die im Bebauungsplan geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung weichen von den bisherigen Nutzungsdarstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Es bedarf daher einer Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes, um dem in § 8 BauGB verankertem Entwicklungsgebot zu entsprechen.

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB darf ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Im diesem Fall wird durch die vorliegende Bauleitplanung eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung ohne Planverfahren angepasst. Die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorzunehmende Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist dargestellt in Anlage 2: 143. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland).
Hinweis: Die 130. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird durch nun geplante 143. Berichtigung vollständig ersetzt.

2.4. Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche

gültiger Bebauungsplan

Das Ortsrecht wird im Plangebiet durch den am 08.03.2019 in Kraft getretene Bebauungsplan Königsberger Straße Eichendorffstraße bestimmt. (siehe Anlage 1 und die im Satzungstext festgelegten Änderungen).

reale Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Oktober 2020 noch in der Bauphase. Die Seniorenresidenz an der Königsberger Straße / Eichendorffstraße sowie das Wohngebäude für betreutes Wohnen an der Hermann-Löns-Straße sind bereits von außen weitgehend fertig gestellt, der Innenausbau läuft noch. Daher werden die umliegenden Grundstücksflächen noch in weiten Teilen als Baustelle genutzt. Auch das von baulichem Bestand frei geräumte Baugrundstück an der Ecke zum Rehbecker Weg ist durch Baustellenbetrieb und Lagernutzungen geprägt. Inzwischen

Verkehr / Erschließung

Im Osten grenzt die Eichendorffstraße, im Westen der Rehbecker Weg und im Norden die Hermann-Löns-Straße an das Plangebiet.

Das Plangebiet wird aber hauptsächlich über die südlich vorbeiführende Königsberger Straße (K 45) verkehrlich erschlossen und an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

Richtfunktrasse Nr. 831

Über dem Plangebiet verläuft die Richtfunkverbindung Nr. 831 mit einer Bauhöhenbeschränkung von 40 m ü. NHN. Im Schutzbereich dieser Richtfunkverbindungen haben bauliche Anlagen unterhalb der genannten

Bauhöhen zu verbleiben. Der freizuhaltende Schutzbereich beträgt jeweils 100 m auf beiden Seiten der Trasse. Im Plangebiet liegt das vorhandene Geländeniveau bei ca. 16,5 m ü. NHN. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Höhenbeschränkungen ist gewährleistet, dass bauliche Anlagen nicht in den Schutzbereich der Richtfunktrassen eingreifen werden.

Die Richtfunktrassen sowie die zugehörigen Schutzbereiche sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Sonstige Richtfunkverbindungen oder überörtlichen Leitungstrassen sind im Bereich der Baugebietsflächen nicht bekannt.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Netze und Anlagen der örtlichen und überörtlichen Ver- und Entsorgungsträger erschlossen.

Vor Abriss des Gebäudebestandes und dem Beginn von Erdarbeiten ist Kontakt mit den Ver- und Entsorgungsträgern bezüglich des Leitungsbestandes aufzunehmen.

Denkmalrecht

Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Denkmalrechts sind von der Planung nicht berührt.

Wasserrecht / Deichrecht

Der eingedeichte Jeetzel-Kanal verläuft ca. 50 m westlich des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung durch die Stadt. Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf dieses Fließgewässer.

Naturschutzrecht

Es sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Plangebiet vorhanden. Die 50 m westlich verlaufende „Jeetzel" ist Teil des FFH-Gebietes "Gewässersystem Jeetzel mit Quellwäldern" (FFH-Gebietsnr. 2832-331). Zwischen dem Fluss und dem Plangebiet befindet sich als Pufferfläche ein Deich, eine kleine gehölzbestandene Grünanlage sowie der Rehbecker Weg. Da das Plangebiet einen größeren und besser begrünten Abstandbereich aufweist als die sonstigen flussseitig liegenden Siedlungsbereiche, ist davon auszugehen, dass der im Plangebiet vorgesehene Umbau keine relevanten Auswirkungen auf das FFH-Gebiet haben wird, zumal die im Plangebiet bestehenden Hauptbäume weitgehend erhalten bleiben und CEF-Maßnahmen vorgesehen sind.

2.5. Natur und Landschaft

Naturräumliche Lage

Die Stadt Lüchow (Wendland) liegt am Rand des Naturraums Ostheide im Übergang zum Naturraum Elbe-Niederung. Die Kernstadt befindet sich auf ca. 16- 18 m ü. NHN auf einer vom Fluss geteilten Geestinsel im Niederungsbereich der Jeetzel. Das Plangebiet liegt östlich der Jeetzel im nördlichen Teil der Innenstadt.
Der natürliche Zustand der Aueböden ist im Raum Lüchow aufgrund von künstlichen Eingriffen in den Wasserhaushalt (durch das Entwässerungssystem Alte Jeetzel und die Eindeichung der neuen Jeetzel) prinzipiell beeinträchtigt.

Schutzgut Fläche

Die Planung zielt auf eine nachhaltige Nachnutzung eines nicht mehr benötigten Schulstandortes inmitten der Lüchower Innenstadt. Landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen oder sonstige Flächen für Natur und Landschaft werden nicht benötigt. Durch diese Maßnahme der Innenentwicklung wird einem vorzeitigen Landschaftsverbrauch entgegengewirkt. Das Vorhaben zielt auf eine stadtverträgliche Verdichtung (II-III Vollgeschosse) und ist damit als flächensparende Bebauung einzustufen.

Schutzgut Boden

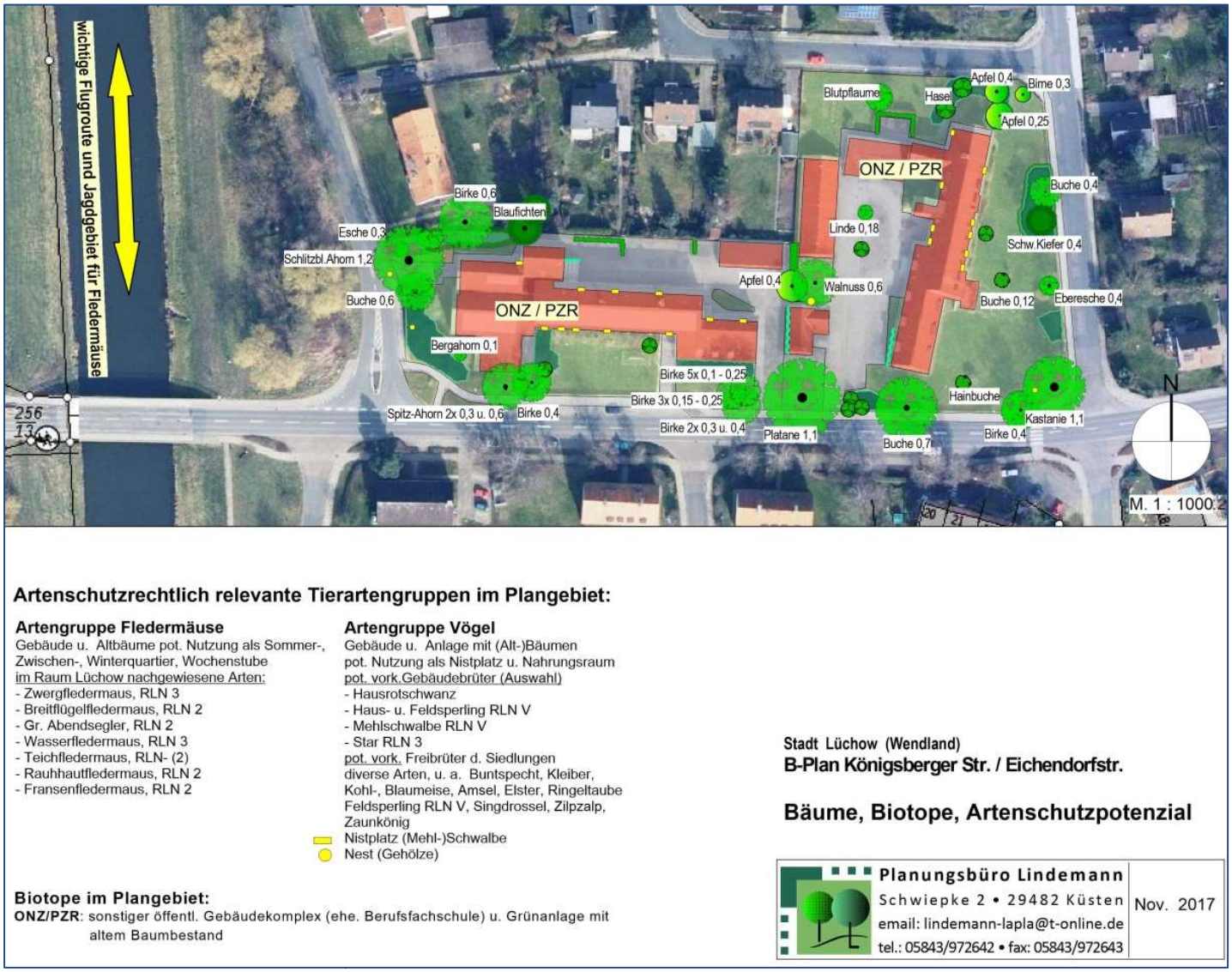
Im Plangebiet befindet sich die Geländeoberfläche (GOF) relativ eben auf einer Höhe von ca. 16,5 m ü. NHN. Nach der aktuellen Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) 1:50 000 ist am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes ein von der Jeetzel beeinflusster Bodentyp anzutreffen: *Mittlerer Gley-Podsol (G-P3,Geotyp Sp//gf).* Im Norden und Osten des Plangebiets steht *Mittlere Pseudogley-Braunerde (S-B3, Geotyp Sp//Lg) an* (Quelle: NIBIS® Kartenserver (2018, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover).
Das 1,25 ha große Plangebiet wird seit ca. 60 Jahren als Siedlungsfläche genutzt. Im Altlastenkataster bestehen für das Plangebiet keine Eintragungen.

Schutzgut Wasser

Im Bereich des Plangebiets sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Der westlich des Plangebietes verlaufende Jeetzel wirkt auf die Grundwasserstände im Plangebiet ein. Bei hohem Wasserstand stellt sich im Bereich der Gley-Podsole ein mittlerer Grundwasserhochstand von 8,5 dm u. GOF bzw. ein mittlerer Grundwassertiefstand von 16 dm u. GOF ein. Ansonsten liegt nach Angaben des NIBIS-Bodeninforma-tionssystems der obere Grundwasserleiter etwa bei 12,5 -15 m ü. NHN. Das Grundwasser fließt nach Nordwesten in die Jeetzelniederung.

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung gegenüber potentiellen Verunreinigungen ist als gering einzustufen.

Abbildung 3: Erfassung Bäume, Biotope, Artenschutzpotential, Lindemann 2017



Schutzgut Biotope und Pflanzen

Vor Beginn der baulichen Eingriffe ist im Oktober 2017 eine Baumerfassung und eine Biotopkartierung durch die Landschaftsplanerin Ina Lindemann erfolgt (siehe Abb.3). Das Plangebiet war in etwa zu 59% überbaut. Die Schulbauten (rot = OB) und die sonstigen versiegelten Flächen (grau = Schulhofflächen, Zufahrten, Wege etc.) bildeten zusammen den Biotoptyp ONZ – sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex (ehemalige Berufsfachschule). Diese überbauten Flächen waren wie auch der in das Plangebiet einbezogene Abschnitt der Kreisstraße (OVS) nahezu ohne Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 0).
Die auf dem Schulgelände ehemals vorhandenen Freiflächen waren durch Scherrasenflächen, ruderalisierten Beeten mit Zierpflanzen, geschnittene und freiwachsende Hecken (Hainbuche, Hasel, Ziersträucher) sowie in den Randbereichen auch durch Baumbestand unterschiedlicher Altersstruktur geprägt. Durch den teilweise alten Baumbestand war die Wertigkeit dieser Grünanlage (PZR) für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit der Wertstufe 3 einzustufen. Der Baumbestand ist erfasst und in der Abb. 3 dokumentiert worden. Die größeren Bäume sind eingemessen worden, um sie möglichst erhalten zu können. Gesetzliche geschützte Biotope sowie besonders und streng geschützte Pflanzenarten waren im Plangebiet nicht vorzufinden.
Das Plangebiet befindet sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Oktober 2020 noch in der Umbauphase. Die Seniorenresidenz an der Königsberger Straße / Eichendorffstraße sowie das Wohngebäude für betreutes Wohnen an der Hermann-Löns-Straße sind bereits von außen weitgehend fertig gestellt, der Innenausbau läuft noch. Daher werden die umliegenden Grundstücksflächen noch in weiten Teilen als Baustelle genutzt und ist durch gestörte Offenbodenflächen geprägt. Auch das von baulichem Bestand frei geräumte Baugrundstück an der Ecke zum Rehbecker Weg ist durch Baustellenbetrieb und Lagernutzungen geprägt. Von der derzeitigen Biotopstruktur (Baustelle) hat das Plangebiet nahezu keine Bedeutung für das das Schutzgut Pflanzen. Von den 8 im Plangebiet zur Erhaltung festgesetzten Bäumen haben folgende 3 Bäume nicht überlebt.: Walnuss 0,6 / Buche 0,7 /Spitzahorn 2x 0,3. Für die entnommenen Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorgesehen.
Die 5 im Plangebiet verbliebenen Bäume sind von Bedeutung für das Schutzgut Fauna und sollen erhalten werden. Bei der Bebauung des 2. Bauabschnitt ist ein fachgerechter Baumschutz zu gewährleisten.

Schutzgut Tiere

Seltene und störungsempfindliche Tierarten sind in dem Plangebiet aufgrund der intensiven Bautätigkeit und der daraus resultierenden Vorbelastungen durch Frequentierung, Lärm- und Lichtimmissionen nicht zu erwarten.

Besonderer Artenschutz

In dem 2019 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan sind eine Reihe von Maßnahmen zum Schutz von streng geschützten Fledermaus- und Brutvogelarten vorgesehen worden:

<u>Schaffung von Fledermausquartieren (A_{CEF} 1)</u>: Vor dem Abriss der Gebäude sind im räumlich-funktionalen Umfeld (Radius von max. 1 km) wartungsfreie Fledermauskästen an Gebäuden oder Bäumen in einer Höhe von mindestens 4 m anzubringen. Ein freier Anflug ist zu gewährleisten.
Die notwendige Anzahl, der Typ/Bauweise der Fledermauskästen, die genaue Verortung der Nistkästen sowie der Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme sind von einem Fachgutachter für Fledermäuse in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu konkretisieren.

Nisthilfen für Mehlschwalben (A_{CEF} 2): Vor Abriss der Gebäude ist in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde im Umfeld des Plangebietes ein Schwalbenhaus mit mind. 40 Brutplatzangeboten aufzustellen und dauerhaft zu erhalten. Auf eine freie Anflugmöglichkeit und eine ausreichende Höhe des Mastes ist zu achten.

Nisthilfen für den Star (A_{CEF} 3): Vor Abriss der Gebäude sind in den Altbäumen auf dem Plangebiet 6 Starenhöhlen (Einflugloch ∅ 45 mm) in mindestens 4 m Höhe anzubringen. Die Standorte sind in Abstimmung mit einem Fachgutachter und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde auszuwählen.

Nisthilfen für Haus- und Feldsperlinge (A_{CEF} 4): Vor Abriss der Gebäude sind im Umfeld des Plangebietes 2 Sperlingskoloniehäuser mit jeweils 3 Brutkammern an Gebäuden in mindestens 3 m Höhe anzubringen. Die Standorte sind in Abstimmung mit einem Fachgutachter und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde auszuwählen.

Die Stadt hat einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger zur Umsetzung der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen geschlossen. Die Maßnahmen sind 2018 und 2019 fachgerecht in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde umgesetzt worden. Aufgrund der befürchteten Störungen in der Bauphase wurden keine Ersatzquartiere (Nisthilfen für Stare) im Plangebiet, sondern ausschließlich auf öffentlichen Flächen im räumlich-funktionalen Umfeld realisiert.

Vor diesem Hintergrund ist von einer Beeinträchtigung von streng geschützten Arten im Plangebiet derzeit nicht auszugehen.

Schutzgut biologische Vielfalt

Insgesamt ist dem Plangebiet aufgrund seiner geringen Flächengröße und seiner Siedlungsprägung keine besondere Bedeutung für das Schutzgut biologische Vielfalt beizumessen.

Schutzgut Klima

Auf Grundlage der Beobachtungsdaten der Klima- und Niederschlagsstationen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) ist für die vergangene Klimareferenzperiode im Plangebiet ein mittlerer Jahresniederschlag von 549 mm angegeben. Die klimatische Wasserbilanz wird im Winterhalbjahr mit +148 mm und im Sommerhalbjahr mit -145 mm beziffert, d.h. die Wasserbilanz konnte über das ganze Jahr gesehen nicht ganz ausgeglichen werden. Im Sommer wurden Durchschnitts-Temperaturen von +14,5°C und im Winter von +3°C erreicht.

zunehmende Trockenheit

Nach den Angaben des NIBIS-Kartenservers zur Klimaprojektion ist davon auszugehen, dass im Zeitraum 2011-2040 die Durchschnittstemperatur im Sommerhalbjahr auf 15 °C und im Winter auf 5 °C ansteigen wird. Die Wasserbilanz wird sich im Sommerhalbjahr auf -206 mm verschlechtern. Über das gesamte Jahr gesehen, ist von einer zunehmend negativen Wasserbilanz (- 50 mm) auszugehen.

Anpassung an den Klimawandel

Aufgrund des Klimawandels ist zunehmend mit Trockenperioden und mit lokal auftretenden Starkregenereignissen zu rechnen. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, auf eine schattenspendende Begrünung innerhalb des Plangebietes zu achten und das im Gebiet anfallende Regenwasser nach Möglichkeit vor Ort zu speichern und zu nutzen.

Schutzgut Luft

Das Schutzgut Luft ist geringfügig durch Emissionen aus dem Straßenverkehr beeinträchtigt. Die nahegelegene Jeetzel sowie die offene Bebauungsstruktur sorgen jedoch für eine hinreichend gute Durchlüftung.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet hat nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild, denn es ist Teil eines zusammenhängenden, innerstädtischen Siedlungsbereichs aus den 50-iger Jahren, der zur Jeetzel hin hinreichend eingegrünt ist. An der Königsberger Straße prägen zweigeschossige Bauten mit Satteldächern das Ortsbild. Abseits der Hauptverkehrsstraße sind im Bereich der Hermann-Löns-Straße eher eingeschossige Siedlungshäuser mit Ziergärten vorzufinden.
Das eingezäunte Schulgelände war in den nicht versiegelten Bereichen wie eine öffentliche Grünanlage mit Rasenflächen, Gehölzgruppen und Zierrabatten ausgestaltet.

Erhaltenswert für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind die im Plangebiet verbliebenen älteren Bäume, die die Neubebauung grüngestalterisch aufwerten können.

3. Gegenstand der Änderung

3.1. Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Königsberger Straße/ Eichendorffstraße:

1. Das ca. 0,95 ha große ehemalige Areal der Berufsbildenden Schulen an der Königsberger Straße, das einer Umnutzung zugeführt werden soll, bestehend aus den früheren Flurstücken 407 und 434/1 in Flur 5, Gemarkung Lüchow (heute das Flurstück 407/4). Der erste Teilabschnitt ist bereits bebaut.
2. Ein südlich angrenzender Straßenabschnitt der Königsberger Straße in einer Größe von 0,3 ha auf dem Flurstück 367/16. Dieser Abschnitt ist ursprünglich mit einbezogen worden, um die Zufahrten von der Kreisstraße zu regeln, eigentumsrechtliche Anpassungen zwischen den öffentlichen und privaten Flächen zu treffen und um die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB zu gewährleisten.

Die Flächengröße des Plangebiets beträgt insgesamt ca. 1,25 ha.

3.2. Änderung Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet

§ 2

Aufgrund der in Kap. 1 dargelegten Planungsziele werden alle im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Mischgebiet aufgehoben und in Allgemeines Wohngebiet geändert. Konkret sind folgende Änderungen am bisher geltenden Bebauungsplan vorgesehen:

(1) In der Planzeichnung wird das bisher geltende Mischgebiet (MI) aufgehoben und durch Allgemeines Wohngebiet (WA) ersetzt.
(2) In der Planzeichenerklärung wird das Planzeichen Mischgebiet gestrichen.
(3) Die auf das Mischgebiet bezogene textliche Festsetzung Nr. 1 wird gestrichen.
(4) In der textlichen Festsetzung Nr. 3 zum passiven Lärmschutz wird das Wort „Mischgebietes" durch die Formulierung „Allgemeinen Wohngebietes an der Königsberger Straße" ersetzt.

In der Anlage 1 ist der Bebauungsplan Königsberger Straße / Eichendorffstraße in der Fassung der 1. Änderung dargestellt (Arbeitsfassung zur textlichen B-Plan-Änderung).

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Beschreibung des Gebietscharakters

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Planerisch wird das Allgemeine Wohngebiet nicht weiter verändert – es gelten bezüglich der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete (siehe § 4 BauNVO)[2]. Demnach sind neben dem Wohnen auch wohngebietsverträgliche Ergänzungsnutzungen zulässig.

Eine ausnahmsweise zulässige Nutzung kann auf der Grundlage § 15 BauNVO nur zugelassen werden, sofern sie der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen und von ihr keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgehen.

Auf der Grundlage von § 13 BauNVO sind in diesem Baugebiet auch Räume für freie Berufe und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, zulässig.

Die Königsberger Straße (K 45) läuft parallel zur Lüchower Hauptgeschäftsstraße und hat die Funktion einer innerörtlichen Ortskernentlastungsstraße (innerer Stadtring). An der Königsberger Straße ist eine Nutzungsmischung aus Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen (Laden für Tiernahrung, Kanzleien, Praxen, Autohaus, etc.) vorhanden. Weiterhin liegen öffentliche Einrichtungen (Kreishaus, KFZ-Zulassungsstelle, Gildehaus, Schützenpark sowie die ehemaligen Schulgebäude) an dieser Kreisstraße und generieren einen entsprechenden Quell- und Zielverkehr. Daher ist im Randbereich dieser innerstädtischen Hauptstraße von einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Verkehrslärm auszugehen (siehe Kap.4 Immissionen). Es sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen, die auch auf die vorliegende 1. Änderung anwendbar sind. In der textlichen Festsetzung Nr. 3 ist nur die Bezeichnung Mischgebiet durch Wohngebiet an der Königsberger Straße zu ändern.

3.3. Rücknahme der Baugrenze

§ 3

Im Bereich des Rehbecker Weges wird die straßenseitige aus Gründen des Baumschutzes – sowie zur Wahrung der 50m Deichschutzzone - zurückgenommen. Es gilt die im Beiplan zur Satzung festgelegte neue Baugrenze.

Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die zu erhaltenden Bäume im zweiten Bauabschnitt nicht durch zu dicht heranreichende Neubebauung beeinträchtigt werden. Denn im ersten Bauabschnitt hat die lange Bauphase, die zu dicht heranreichend Baugrube und die langan-

---

[2] **BauNVO § 4 Allgemeine Wohngebiete**
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

haltende Trockenheit dazu geführt, dass zwei der zur Erhaltung festgesetzten Bäume abgegangen sind. Dies soll im zweiten Bauabschnitt vermieden werden. Vor diesem Hintergrund wird auf die weiterhin im Plangebiet geltende Festsetzung Nr. 3 hingewiesen, wonach die zeichnerisch festgesetzten Bäume fachgerecht zu erhalten sind:

> Im Plangebiet sind die in der Planzeichnung festgesetzten, ortbildprägenden Laubbäume fachgerecht zu erhalten. Ausnahmen können gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn von zu erhaltenden Bäumen eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, ein Baum abgestorben ist oder eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann und wenn Belange des Artenschutzrechtes nicht entgegenstehen. Für ausnahmsweise gefällte Bäume ist je angefangene 50 cm Stammumfang des gefällten Baumes als Ersatz ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum in Baumschulqualität und mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen und zu erhalten.

3.4. Änderung bezüglich der Erhaltung von Laubbäumen

Im Rahmen der 1. Änderung soll die Planzeichnung an die veränderte Situation in Bezug auf die Baumerhaltung angepasst werden. Daher werden die drei zur Erhaltung festgesetzten Bäume, die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses der 1. Änderung nicht mehr vorhanden waren, aus der Planzeichnung gestrichen.

§ 4

Für einen zweistämmigen schräg gewachsenen Spitz-Ahorn an der Königsberger Straße ist ein Befreiungsantrag zur Rücknahme des Baumes erfolgt. Für diesen Baum sind in der Befreiungsgenehmigung bereits Ersatzbaumpflanzungen festgelegt worden.

Für die beiden ohne Genehmigung gefällten Bäume (siehe Abb. 3 Walnuss 0,6 und Buche 0,7) sind als Ersatz 9 einheimische und standortgerechte Laubbäume in Baumschulqualität und mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm im Plangebiet zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Diese Ersatzregelung ist von der Dimension her aus der Festsetzung Nr. 3 abgeleitet. Der Vorhabenträger hat diese Ersatzpflanzung im Lageplan zum Baugenehmigungsverfahren oder auf Grundstücken der Stadt Lüchow (Wendland) nachzuweisen.

Weiterhin wird für die verbliebenden zur Erhaltung festgesetzten Bäume im Plangebiet der eingemessene Kronenbereich jeweils nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. In diesem Kronenbereich ist in der Bauphase und in der Betriebsphase besondere Rücksicht auf den Wurzelbereich des zu erhaltenden Baumes zu nehmen. Damit soll eine fachgerechter Baumschutz planerisch stärker deutlich gemacht werden. Die Stadt fordert damit den Vorhabenträger auf, dass Thema Baumschutz im zweiten Bauabschnitt ernster zu nehmen und fachgerechte Lösungen insbesondere auch bei der geplanten Wiederherstellung einer Zufahrt vom Rehbecker Weg vorzusehen. Es wird eine ökologische Baubegleitung an dieser Stelle empfohlen.

3.5. Geh- Fahr- und Leitungsrecht

§ 5

Auf dem Flurstück 407/4 wird der eingemessene Gehweg an der Königsberger Straße als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Lüchow (Wendland) festgesetzt, um diesen weiterhin als öffentlichen Gehweg nutzen zu können.

Bei dem ursprünglichen Bebauungskonzept für ein Ärztehaus war ein Rückbau des Seitenparkstreifens sowie eine Verlegung des Gehwegs an die Fahrbahnkante geplant. Nach dem neuen Bebauungskonzept sind diese verkehrsbaulichen Maßnahmen nicht mehr erforderlich. Der auf Privatgrund bestehende Gehweg soll mit Einverständnis des Eigentümers für eine öffentliche Weiternutzung gesichert werden.

3.6. Hinweis zur Gültigkeit von nicht veränderten Festsetzungen

Die im Bebauungsplan Königsberger Straße / Eichendorffstraße getroffenen Festsetzungen, die nicht von dieser Änderung berührt sind, behalten weiterhin ihre Rechtskraft.

4. Belange des Immissionsschutzes

neues WA vorbelastet durch K 45

Das neu festgesetzte allgemeine Wohngebiet grenzt unmittelbar an eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ist zu untersuchen, inwieweit zukünftig eine relevante Immissionsbelastung durch die K 45 (Königsberger Straße) auf die festgesetzten Baugebiete einwirken könnte und ob Vorkehrungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan zu ergreifen sind.

Berechnung nach DIN 18005

Zu diesem Zweck wurde eine überschlägige Lärmimmissionsberechnung auf Grundlage der DIN 18005 aufgestellt (siehe Tabelle 1). Als Ausgangsbasis dient eine Verkehrszählung der Stadt Lüchow an der Königsberger Straße vom 28.3.2011 - 30.5.2011. Die daraus abgeleiteten DTV-Werte sind mit einem Prognosezuschlag von 35% für die weitere Verkehrszunahme in die Berechnung eingestellt. Auf dieser Basis errechnet sich ein normierter Lärmmittelungspegel LM_{25}, der entsprechend der örtlichen Immissionsbedingungen (Abstand zur Fahrbahnmitte, zulässige Geschwindigkeit 50 km/h, geräuscharmer Asphaltbelag, keine Ampelanlage, etc.) mit weiteren Zu- und Abschlägen zu versehen ist.

Tabelle 1: Überschlägige Berechnung nach DIN 18005 zur Beurteilung von Straßenverkehrslärm im neu festgesetzten WA-Gebiet an der Königsberger Straße (K 45)

Basis:						
Verkehrszählung Stadt Lüchow 28.3.2011-30.5.2011						
Nähe Kreishaus		DTV	1.639	Kfz/24h		
Prognosezuschlag 35 %			574	Kfz/24h		
angenommene Verkehrsmenge		DTV	2.213	Kfz/24h		
Emissionsquelle: Königsberger Straße K 45	Kürzel	Einheit	Quelle		tags	nachts
Emissionstyp: lange gerade Straße						
Straßengattung; Fahrstreifen gesamt				K;2		
ermittelte Verkehrsbelegung + Prognosezuschlag 35 %	DTV	Kfz/24h	Prognose	2213		
Mittlere stündliche Verkehrsstärke	Mt / Mn	Kfz/h	Tabelle 4		133	18
LKW-Anteil (keine Zählwerte vorhanden)	p	%	Tab. 4		20	10
Lärm-Mittelungspegel	Lm(25)	dB(A)	Gleichung 5		62,7	52,4
(Bezugspegel unter festgelegten Bedingungen)						
Immissionsort: Lüchow, Wohngebiet an der Königsberger Straße Nr. 4 und 5						
1. Wohngebiet an der südlichen Baugrenze						
Abstand des Immissionsort zum Emissionsort	s	m		12		
Höhendifferenz	H	m		0		

Korrektur Abstand	Ls	dB(A)	Gleich. 26		3,9	3,9
Korrektur zulässige Höchstgeschwindigkeit	Lv	dB(A)	Bild 4	**50**	-3,7	-4,4
Korrektur Steigung	Lstg	dB(A)	Tab. 3		0	0
Korrektur Straßenoberfläche	LStrO	dB(A)	Tab. 2		0	0
Immissionspegel am konkreten Ort		dB(A)			**63,0**	**51,9**
Lärmpegelbereich III		dB(A)			III	61-65
Orientierungswert Allgemeines Wohngebiet		dB(A)	Beiblatt	**WA**	55,0	45,0
Differenz zum Orientierungswert		dB(A)			8,0	6,9

2. Wohngebiet in 22 m Abstand zur Fahrbahnmitte

Abstand des Immissionsort zum Emissionsort	s	m		22		
Höhendifferenz	H	m		0		
Korrektur Abstand	Ls	dB(A)	Gleich. 26		0,8	0,8
Korrektur zulässige Höchstgeschwindigkeit	Lv	dB(A)	Bild 4	**50**	-3,7	-4,4
Korrektur Steigung	Lstg	dB(A)	Tab. 3		0	0
Korrektur Straßenoberfläche	LStrO	dB(A)	Tab. 2		0	0
Immissionspegel am konkreten Ort		dB(A)			**59,8**	**48,8**
Lärmpegelbereich II		dB(A)			II	56 - 60
Orientierungswert Allgemeines Wohngebiet		dB(A)	Beiblatt	**WA**	55,0	45,0
Differenz zum Orientierungswert		dB(A)			4,8	3,8

3. Allgemeines Wohngebiet in 53 m Abstand zur Fahrbahnmitte

Abstand des Immissionsort zum Emissionsort	s	m		53		
Höhendifferenz	H	m		0		
Korrektur Abstand	Ls	dB(A)	Gleich. 26		-4,2	-4,2
Korrektur zulässige Höchstgeschwindigkeit	Lv	dB(A)	Bild 4	**50**	-3,7	-4,4
Korrektur Steigung	Lstg	dB(A)	Tab. 3		0	0
Korrektur Straßenoberfläche	LStrO	dB(A)	Tab. 2		0	0
Immissionspegel am konkreten Ort		dB(A)			**54,8**	**43,8**
Lärmpegelbereich I		dB(A)			I	51 - 55
Orientierungswert Allgemeines Wohngebiet		dB(A)	Beiblatt	**WA**	55,0	45,0
Differenz zum Orientierungswert		dB(A)			-0,2	-1,2

Ergebnis der überschlägigen Immissionsberechnung

Als Ergebnis der überschlägigen Immissionsberechnung ist festzuhalten, dass das neu festgesetzte WA-Gebiet durch Lärm von der Königsberger Straße K 45 vorbelastet ist. An der straßenzugewandten Baugrenze (ca. 12 m Abstand zur Fahrbahnmitte) werden die Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete um ca. 8,0 dB(A) tags und um ca. 6,9 dB(A) nachts überschritten.
Bis zu einem Abstand von 22 m von der Fahrbahnmitte ist von Lärmpegelbereich III (61-65 dB(A)) auszugehen.
Im Anschluss daran liegt in einem Abstandsbereich von 22 bis 53 m zur Fahrbahnmitte Lärmpegelbereich II vor (56-60 dB(A)).
Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden - bei freier Schallausbreitung - erst in etwa 53 m Abstand zur Fahrbahnmitte der Kreisstraße vollends eingehalten. Das im Norden des Plangebiets festgesetzte WA-Gebiet weist einen entsprechenden Abstand zur Kreisstraße auf, so hier von hinreichend gesunden Wohnverhältnisse auszugehen ist.

T.F. 3 Vorkehrungen zum passiven Schallschutz

Für das durch Straßenverkehrslärm vorbelasteten Baugebiet an der Königsberger Straße sind bereits geeignete Vorkehrungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan getroffen. Da in dieser Innenlage aktive Schallschutzvorkehrungen nicht möglich sind und auch der Abstand zwischen Fahrbahn und Bebauung nicht wesentlich erhöht werden kann, kommen in diesem Fall nur passive Schallschutzmaßnahmen als festzusetzende Vorkehrung in Frage. Um lärmempfindliche Räume im Lärmpegelbereich III

hinreichend vor Außenlärm zu schützen, ist gemäß der DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von 35 dB(A) bei Wohnräumen und von 30 dB(A) bei Büroräumen einzuhalten. Im Lärmpegelbereich II liegen die einzuhaltenden Schalldämmwerte jeweils um 5 dB(A) niedriger. Ob bei einer baulichen Umnutzung oder Neuplanung tatsächlich Schallschutzfenster erforderlich werden oder möglicherweise bereits die heutigen Wärmedämmverglasungen ausreichend sind, ist für die betreffenden Räume nach der DIN 4109 zu ermitteln. Die Erforderlichkeit hängt von der Schutzwürdigkeit des Raumes, der schalldämmtechnischen Qualität der Außenwand und von der Größe des Fensteranteils in der Außenwandfläche ab. Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Festsetzung zum passiven Schallschutz auf der Grundlage der vorgegebenen Lärmpegelbereiche anhand der DIN 4109 nachzuweisen.
In der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird weiterhin empfohlen, Schlafräume im Lärmpegelbereich III mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten. Diese Empfehlung bezieht sich in erster Linie auf Schlafräume an der Straßenfront, die der Kreisstraße zugewandt sind.

Parkplatzlärm

Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist zu gewährleisten, dass der vom Vorhabenträger geplante Parkplatz an der Königsberger Straße keine unzulässigen Lärmemissionen verursacht.
Im Bebauungsplan ist vorsorglich durch die textliche Festsetzung 4. sichergestellt, dass der Vorhabenträger im Abstandsbereich zwischen dem geplanten Parkplatz und der angrenzenden Wohngrundstücken an der Hermann-Löns-Straße Nr. 21-23 aktive Schallschutzmaßnahmen realisieren kann (schallabschirmender Wall oder Wand bis 2m Höhe).
Die Stadt empfiehlt dem Vorhabenträger, die betreffenden Anlieger über die möglicherweise geplante Schallschutzmaßnahme und die erforderliche Heckenpflanzung zu informieren und ggf. noch Anregungen zur Ausgestaltung dieser Maßnahme aufzugreifen.

5. Auswirkungen der Planung

5.1. Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Verkehr / Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die vorhandenen Straßenzüge sichergestellt. In der Planung sind Belange der Verkehrssicherheit und des Immissionsschutzes beachtet worden. Insofern lässt diese Bauleitplanung keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs erwarten.

Ruhender Verkehr

Der Vorhabenträger hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass der notwendige Einstellplatzbedarf im Plangebiet gedeckt ist.

Nachbarschutz für die anliegende Wohnnutzung

Die Schutzansprüche der angrenzenden Wohnbebauung werden durch folgende Vorkehrungen im Bauleitplanverfahren beachtet:

1. Die Art der baulichen Nutzung wird von Mischgebiet an der Kreisstraße zu WA-Gebiet abgestuft. Dadurch sind nur noch Nutzungen zulässig, die als wohngebietsverträglich einzustufen sind.
2. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe von 12,5m bleiben ortstypische Höhen in diesem Stadtraum gewahrt.
3. In dem eher durch Einzelhausbebauung geprägten Wohngebiet an der Hermann-Löns-Straße ist das Maß der baulichen Nutzung

niedriger als an der Königsberger Straße. Auch die Bauweise (offen) ist dort entsprechend angepasst.

4. Die Baugrenzen halten einen größeren Abstand zum einem dicht an der Grenze stehenden Wohngebäude ein.
5. Die verkehrlichen Erschließung des geplanten „Pflegecampus" soll über einen großen, an die Kreisstraße angebundenen Parkplatz erfolgen, so dass die rückwärtigen Wohngebiete nicht von unnötigem Zu- und Abgangsverkehr belastet werden.
6. Der geplante Parkplatz soll zu den nördlich angrenzenden Grundstücken (Hermann-Löns-Straße 21, 22 und 23) eingegrünt werden. Vorsorglich werden auch Schallschutzvorkehrungen in der Abstandsfläche zugelassen. Im ersten Bauabschnitt hat der Vorhabenträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einen kleine Schallschutzwand an dieser Stelle vorgesehen.

Bei der Bauantragstellung 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 Schutzanspruch der benachbarten Wohnbebauung im zweistufigen Genehmigungsverfahren gewahrt bleibt.

5.2. Auswirkungen auf Belange von Boden, Natur und Landschaft

sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die vorliegende Bauleitplanung, die auf eine Umnutzung im Siedlungsbestand zielt, ist als ein Beitrag zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden einzustufen. Eine städtebaulich integrierte Innenentwicklung trägt dazu bei, einer weiteren Inanspruchnahme von unberührtem Landschaftsraum für Siedlungszwecke entgegenzuwirken. Somit wird in diesem Fall der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Schutzgut Fläche

Die Planung hat positive Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche, denn es wird eine verdichte Siedlungsentwicklung im Mittelzentrum Lüchow ermöglicht, ohne dabei zusätzlichen Außenbereichsflächen zu verbrauchen. Letztlich ist diese flächensparende Innenentwicklung darauf zurückzuführen, dass die Berufsbildenden Schulen (BBS) ihren Flächenbedarf in Lüchow zurückgenommen haben.

Schutzgut Boden

Durch die 1. Änderung werden gegenüber der jetzt geltenden Ortsrecht keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet.
Die Grundflächennutzung bleibt unverändert.

Schutzgut Arten Lebensgemeinschaften

Durch die 1. Änderung werden keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Arten Lebensgemeinschaften vorbereitet. Die Gebäude- und Baufeldräumung sowie der derzeit sichtbare Neubau einer standortverträglichen Siedlungsstruktur ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan gedeckt. Es ist davon auszugehen, dass nach Abschluss der Bauphase die Freiflächen auf dem Grundstück fachgerecht begrünt werden.

Sonstige Schutzgüter

Für andere umweltrelevante Schutzgüter sind infolge dieser Planung keine erheblichen Auswirkungen festzustellen.

keine Eingriffsregelung gemäß § 13a BauGB

Für Bauleitpläne, die der Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, ist das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB anzuwenden. Da bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung die zulässige Grundfläche unterhalb von 20.000 m² verbleibt, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung abzusehen. Eingriffe in den Naturhaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Kompensationsmaßnahmen sind in diesem Fall nicht vorzusehen.

5.3. Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Wasser, Gas, Telekommunikation Strom

Die Versorgung des Plangebiets mit Telefon, Wasser, Gas, und Strom sowie die Abwasserentsorgung können über die Netze und Anlagen der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger gewährleistet werden.

Die Kläranlage Lüchow (Wendland) weist hinreichend Kapazitäten für die zusätzlichen Einwohnergleichwerte auf.

Trafo-Station

Für die elektrische Versorgung des Plangebietes könnte möglicherweise eine neue Transformatorstation im Gebiet benötigt werden. Für diesen Fall ist der Standort (ca. 4 x 5m) im Zuge der Ausbauplanung mit dem Planungsträger verbindlich abzustimmen. Eine vorzeitige Festlegung des Standortes im Bebauungsplan ist nicht vorgesehen, damit diese Anlage gemäß 14 Abs. 2 BauNVO im Zuge der Ausbauplanung an optimaler Stelle im Baugebiet errichtet werden kann.

Erneuerbare Energien bei Neubauten

Das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden", verkürzt „Gebäudeenergiegesetz" (GEG) tritt am 1. November 2020 in Kraft und führt die Regelungen des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammen. EnEG, EnEV und EEWärmeG treten damit zeitgleich außer Kraft.
Das GEG verpflichtet wie schon das EEWärmeG Bauherren zur anteiligen Nutzung erneuerbarer Energien oder wahlweise zu Ersatzmaßnahmen. Die EE-Nutzungspflichten gelten wie bisher ausschließlich für Neubauten sowie Gebäude der öffentlichen Hand, die grundlegend renoviert werden. Das GEG sieht als Erfüllungsoptionen die Nutzung von Solarthermie, Wärmepumpen, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen wie die Brennstoffzellenheizung sowie Fern- und Abwärme vor. Eine Neuregelung ermöglicht es, die EE-Nutzungspflicht künftig auch durch die Nutzung von Biogas, Biomethan oder biogenem Flüssiggas in einem Brennwertkessel zu erfüllen (Deckungsanteil mindestens 50 Prozent). Bislang war dies nur bei der Nutzung in einer KWK-Anlage möglich. Diese Option besteht auch weiterhin (Deckungsanteil mindestens 30 Prozent).
Bei der Ersatzmaßnahme „Einsparung von Energie" wird die bisher nach EEWärmeG vorgesehene prozentuale Übererfüllung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz um 15 Prozent beibehalten (§ 45 GEG). Zugleich entfällt die bisherige Anforderung des EEWärmeG zur Übererfüllung des Jahresprimärenergiebedarfs um 15 Prozent. Damit ist die Ersatzmaßnahme künftig leichter zu erfüllen.
Gebäudenah erzeugter Strom gilt künftig als Erfüllungsoption:
Neu ist, dass die beim Neubau bestehende Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Dafür ist ein Deckungsanteil von mindestens 15 Prozent des Wärme- und Kältebedarfs

	erforderlich. Bei Wohngebäuden mit PV-Anlagen kann der Nachweis alternativ auch über die Anlagengröße geführt werden. Durch die Berücksichtigung der Anzahl der Geschosse soll der vereinfachte Nachweis auch für Mehrfamilienhäuser leichter nutzbar sein.
Müllentsorgung	Die Erschließung für die Müllabfuhr ist über den anliegenden Straßenverkehrsflächen gewährleistet.
Niederschlagswasser	In den anliegenden Straßenzügen sind Anschlüsse an die Regenwasserkanalisation vorhanden. Der Vorhabenträger hat im Baugenehmigungsverfahren eine fachgerechte Grundstücksentwässerung nachzuweisen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist – soweit es die innerstädtische Lage zulässt - auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern, um das Kanalnetz zu entlasten und Hochwassergefahren vorzubeugen.
Löschwasserversorgung	Die Samtgemeinde Lüchow (Wendland) sichert eine hinreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) über das vorhandene Trinkwassernetz zu. Rund um das Plangebiet sind in den bestehenden Straßenzügen Unterflurhydranten vorhanden. Der Löschwasserbedarf des Plangebiets ist durch diese bestehenden Entnahmestellen gedeckt.
Feuerwehr	Die Erschließung für die Feuerwehr kann über die bestehenden Straßenzüge und den geplanten Parkplatz erfolgen. Die feuerwehrtechnische Erschließung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

6. Durchführung der Planung / Kosten

Durchführung der Planung	Der Vorhabenträger wird die Planung auf eigene Rechnung durchführen. Seitens der Stadt sind keine öffentlichen Maßnahmen erforderlich.
Kosten	Für die Stadt Lüchow (Wendland) fallen keine Erschließungskosten, Kompensationskosten oder sonstige Kosten an. Die Stadt trägt nur den Verfahrensaufwand zur Begleitung des Bauleitplanverfahrens.

Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) hat diese Begründung im Rahmen des Satzungsbeschlusses in seiner Sitzung am …… beschlossen.

Lüchow, den

- Siegel -

.....

- Der Stadtdirektor -