

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 58 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, in seiner Sitzung am als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lüchow (Wendland), den (Siegel) Der Bürgermeister - Der Stadtdirektor -

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von p l a n. B Stadtplaner Dipl.-Ing. Henrik Böhme, Götten 24, 29482 Küsten. Küsten, den Stadtplaner -

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) hat in seiner Sitzung am 07.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 10.02.2021 örtlich bekannt gemacht worden. Lüchow (Wendland), den Der Stadtdirektor -

PLANUNTERLAGE Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.05.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofotie ist einwandfrei möglich. Lüchow, den Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Lüneburg -Katasteramt Lüchow -

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) hat in seiner Sitzung am 12.10.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.11.2021 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben in der Zeit vom 18.11.2021 bis einschließlich 20.12.2021 öffentlich ausgelegen. Lüchow (Wendland), den Der Stadtdirektor -

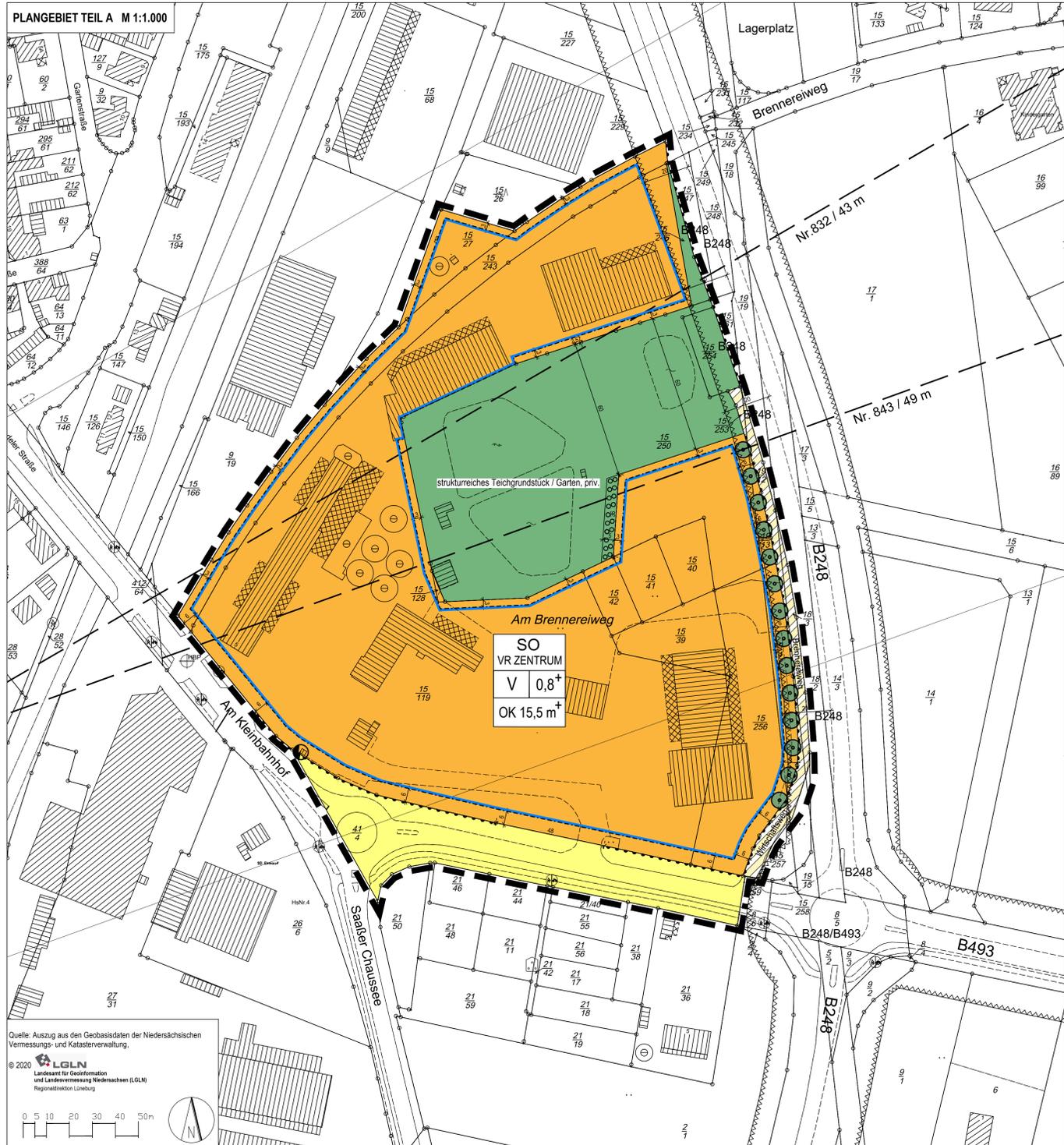
SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Lüchow (Wendland), den Der Stadtdirektor -

INKRAFTTRETEN Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Elbe-Jeetzel-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten. Lüchow (Wendland), den Der Stadtdirektor -

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind eine nach § 24 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 Stadtdirektor -

Stadt Lüchow (Wendland)

BEBAUUNGSPLAN AM BRENNEREIWEG



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Table with 3 columns: Planzeichen, Festsetzungen, Rechtsgrundlage. Includes symbols for 'VR ZENTRUM', '0,8+', 'OK 15,5 m', 'HÖHENBEZUGSPUNKT', 'BAUGRENZE', 'STRASSENVERKEHRSFLÄCHE', 'VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG', 'BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT', 'PRIVATE GRÜNLÄCHEN', 'UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT', 'ANPFLANZEN VON LAUBBÄUMEN', 'UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON LAUBBÄUMEN UND STRÄUCHERN', 'RICHTFUNKTRASSE MIT SCHUTZBEREICH', 'UMGRENZUNG VON FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND', 'GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES', 'TRAFOSTATION'.

PLANGEBIET TEIL B M 1:2.500



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sondergebiet VR Handels- und Dienstleistungszentrum 1.1 Zweckbestimmung: Das Sondergebiet VR Handels- und Dienstleistungszentrum dient vorwiegend der Unterbringung eines gemeinschaftlich tätigen Unternehmens insbesondere in den Sektoren Bank- und Finanzdienstleistungen, Agrarwirtschaft, Landtechnik, Energiehandel, Lager- und Logistik. Ein großflächiger Raffleisenmarkt (mit max. 2.000 qm VK) sowie gebietsverträgliche Ergänzungsnutzungen (z.B. ein betriebliches Schulungszentrum, Gastronomie, Energiezentrale, etc.) sind zulässig. Der Immissionsrechtliche Schutzanspruch ist dem eines Gewerbegebietes gleichgestellt.

1.2 Im Sondergebiet VR Handels- und Dienstleistungszentrum sind unter der Voraussetzung, dass sie dem besonderen in 1.1 beschriebenen Gebietscharakter nicht beeinträchtigen, zulässig: a) standortverträgliche Gewerbebetriebe aller Art (siehe 1.3 und 1.4), Lagerhäuser und Lagerplätze einschließlich Siloanlagen b) Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie ein betriebsbezogenes Tagungs- bzw. Schulungszentrum c) Großhandelsbetriebe für Agrarzeugnisse, Agrarbedarf, Brennstoffe und Baustoffe d) ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Haus- und Gartenfachmarkt (Raffleisenmarkt) mit max. 2.000 qm Verkaufsfläche mit den Hauptsortimenten Werkzeuge und Eisenwaren, Baumarktartikel und Baustoffe, Gartenbedarf und Pflanzen, Tierfutter, Zoobedarf sowie Jagd-, Reiz- und Angeltiselfahrung; der Anteil an zentralrelevanten Sortimenten darf 10 % nicht überschreiten (gemäß Sortimentsliste der Stadt Lüchow, aus CIMA Einzelhandelskonzept 2012, siehe Anlage 2) und e) flächenmäßig untergeordnete, gebietsverträgliche Ergänzungsnutzungen wie z.B. Tankstelle, Schank- und Speisestätte, Energiezentrale.

1.3 Anlagen, die einen störfallrelevanten Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs.5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen wären, sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein angemessener Sicherheitsabstand zu benachbarten Schutzobjekten eingehalten ist.

1.4 Als standortverträgliche 'Gewerbebetriebe aller Art' gelten alle im Plangebiet zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Betriebe, Betriebsbereiche und Anlagen sowie alle Immissionsverträglichen neuen Anlagen und Betriebe. Neu hinzukommende emittierende Anlagen werden durch Anwendung der Immissionsschutzfachlichen Systematik des Abstandserrlasses NRW (Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 06.06.2007) folgendermaßen beurteilt: - Anlagen der Abstandsklassen 1500 bis V100 aus der Abstandsliste 2007 und - Anlagen mit einem vergleichbaren oder höheren Emissionsgrad. Ausnahmsweise können Anlagen mit einem typischerweise höheren Emissionsgrad zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die betriebsbedingten Emissionen (z.B. durch Abstand, Einhausung, Abschirmung, Filter oder Verzicht auf Nacharbeit, etc.) soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG nicht hervorgerufen werden können. Die Abstandsliste 2007 ist als Anlage 4 Bestandteil der Begründung. Die in der textlichen Festsetzung angegebene Abstandserrlass NRW ist in Gänze bei der Stadt Lüchow (Wendland) einzusehen. § 11 BauGB

2. Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl Die im Sondergebiet festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche überschritten werden bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,95. § 19 Abs.4-5.3 BauNVO

3. Verringerte Abstandsflächen im Sondergebiet Im Sondergebiet VR Handels- und Dienstleistungszentrum ist bei Bauvorhaben ein Abstand von 0,25 H, mindestens jedoch 3 m, als Grenzabstand sowie auch als Abstand zwischen Gebäuden auf demselben Baugrundstück einzuhalten. Ausnahmsweise kann - zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden - eine verwehrende Unterschreitung der Abstände im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, soweit die Abstände nicht aus konkreten Schutzgründen (Verkehrssicherheit, Brandschutz, Immissionschutz, etc.) benötigt werden. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

4. Festsetzungen zur Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß 4.1 Grundregelung zur Höhe: Im Regelfall darf die Oberkante baulicher Anlagen im Sondergebiet (OK max.) die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe von 15,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP) nicht überschreiten. 4.2 Besondere Höhenregelung für Silos: Für Siloanlagen und Silobauwerke gilt eine OK max. von 24 m. Eine Umnutzung bestehender Silogebäude ist zulässig. 4.3 Ausnahmeregelung für untergeordnete Elemente: Das zulässige Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen (OK max.) kann ausnahmsweise um bis zu 5 m überschritten werden, sofern es sich von der Baumasse her um untergeordnete Dachaufbauten handelt oder um technische Einrichtungen wie Fahrstuhlschächte, Schornsteine, Filteranlagen, Förderanlagen, Antennen, Blitzschutzanlagen, etc. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

5. Vorkehrungen zum besonderen Artenschutz (§ 44 BNatSchG) 5.1 besondere Fällregelnregelung zum Schutz von streng geschützten Arten (V1): Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln entnommen werden. Zum Schutz der vor Ort festgestellten Brutvögel liegt dieser Zeitraum zwischen dem 01. August und dem 28. Februar. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.2 besondere Bauregelung zum Schutz von streng geschützten Arten (V2): Erdarbeiten oder Bauarbeiten zur Baufeldräumung dürfen nur vom 01. August bis 28. Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der vor Ort festgestellten Brutvögel durchgeführt werden. Für Eingriffe in gesetzlich geschütztes Grünland auf dem Flurstücken 15/250, 15/254, 15/256 und 19/14 ist eine ökologische Baubegleitung und eine Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.3 Maßnahmen zum Funktionserhalt von Fortpflanzungsstätten streng geschützter Arten (V3): Am verbleibenden Gebäudebestand sind drei Nistkästen für Mehlschwalben und sechs Nistkästen für Hausperlinge anzubringen. Die Mehlschwalben sind in der Nähe der vorhandenen Nester der Art unterhalb von Dachvorsparungen anzubringen. Die Nistkästen für den Hausperling sind in mindestens 3 m Höhe bevorzugt in Süd- oder Ostexposition anzubringen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.4 Minimierung von Lichtemissionen (V4): Zum Fledermaus- und Insektenchutz ist die Ausleuchtung von Baustellen und Außenanlagen auf das erforderliche Maß zu beschränken (z.B. durch Bewegungsmelder). Die Beleuchtung darf nur mit streulichtarmen Lampentypen erfolgen. Seitliches oder nach oben ausstrahlendes Licht sowie reine Ausleuchtung der benachbarten Grünflächen ist unbedingt zu vermeiden. Dies ist durch entsprechende Abschirmungen der Leuchten zur Seite und nach oben hin zu gewährleisten. Es sind quasi-UV-freie Leuchtmittel mit engem Lichtspektrum um 590 nm (bersteinfarben), mindestens aber warmweißem Licht von max. 3.000 K bei einer Minimierung der Lichtstärke zu verwenden. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.5 Ausnahmeregelung nach § 31 BauGB: Wenn durch einen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass die Belange des besonderen Artenschutzes im Sinne von § 44 BNatSchG in anderer Weise im Eingriffsbereich gewahrt werden können, kann eine Ausnahme von den Festsetzungen 5.1 - 5.4 mit Zustimmung der Naturschutzbehörde unter Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 39, § 44, § 45) zugelassen werden. § 31 BauGB

Hinweis: Auf die zum Zwecke des allgemeinen Artenschutzes in § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG geregelten Fäll- und Schnittverbotfristen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September wird hingewiesen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 6.1 Anpflanzung von Laubbäumen am Brennereiweg Am östlichen Rand des Sondergebietes sind 14 hochstämmige Laubbäume (gemäß Artenliste Baumreihe aus Anlage 5 der Begründung), mit mind. 12-14 cm Stammumfang, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzstände sind zeitweilig festes, geringwüchsiges Stroh- und nach oben hin zu gewährleisten. Bei Abgang von Gehölzen sind diese in der nächsten Pflanzperiode durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6.2 Fläche zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern Innerhalb der 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern ist zur Sichtabschirmung in ganzer Länge eine naturnahe Baum-Strauchhecke aus standortheimischen Laubgehölzen (gemäß Artenliste Hecke aus Anlage 5 der Begründung), zweireihig, im Pflanzabstand von ca. 1-1,5 m mit einem Baumanteil von 25% fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6.3 Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland im Plangebiet Teil B Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet Teil B ist eine intensivgrünlandliche durch Extensivnutzung zu einem artenreichen Grünlandkomplex aus gesetzlich geschützten Biotopen zu entwickeln und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Entwicklungsziel ist die Schaffung von artenreichem Feucht- oder Nassgrünland (Biototyp-Oberruppen GF, GN) in den tiefer liegenden Bereichen sowie mesophiltem Grünland (GM) innerhalb des höher gelegenen östlichen Randbereichs. Nicht mehr gestattet sind eine intensive Beweidung, die Neuanlage von Grünland sowie das Aufbringen von Pestiziden und stickstoffhaltigen Düngemitteln. Die extensive Pflege erfolgt über eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr. Alternativ kann eine extensive Beweidung erfolgen, wobei die Besatzdichte 0,5 GVE/ha nicht überschreiten darf. Möglich ist auch eine Pflege und Offenhaltung des Grünlandes mittels Huteschafhaltung. Um die Brut von Wiesenvögeln nicht zu gefährden, ist die Mahd sowie eine Bodenbearbeitung durch Walzen, Schleppen oder Striegeln zwischen dem 15. März und dem 1. Juli nicht

erlaubt. Der Mahdtermin kann aus vegetationskundlichen Gesichtspunkten auf den 15.06. eine jeden Jahres vorgezogen werden, sofern der Brutvogelschutz sichergestellt wird. Vor der Vorziehung der Mahd ist die Untere Naturschutzbehörde anzuhören. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.4 Grünfläche strukturreiches Teichgrundstück, Garten privat Innerhalb der Grünfläche strukturreiches Teichgrundstück, Garten privat ist die vorhandene Biotop- und Nutzungsstruktur in ihrer Vielfalt zu erhalten. Die in der Grünfläche betriebene private Garten- und Freizeitanlage darf im bestehenden Umfang fortgeführt werden. Standortheimische Laubgehölze sind fachgerecht zu erhalten. Alle in der Biotopkartierung 2020 erfassten gesetzlich geschützten Biotope (Biototypen SEA, VER, NRS, GMR, GMA) und alle wertvollen Biotope (Biototypen HOA, HFS, HSE, UHF) sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bezüglich der Anpflanzung einer sichtsichermehenden Hecke gilt Festsetzung Nr. 6.2. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB

7. Eingriffregelung 7.1 Eingriffsfäche: Im Plangebiet Teil A werden die un bebauten Flächen des Sondergebietes als Eingriffsfächen festgesetzt. 7.2 Zuordnung von Kompensationsflächen und -maßnahmen: Den Eingriffsfächen wird das Plangebiet Teil B als Kompensationsfläche zugeordnet. Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.3 geregelten Maßnahmen gelten als Kompensationsmaßnahmen. § 9 Abs. 1a BauGB

HINWEISE

1. Bauverbotzone Hinweis auf § 24 Abs. 1 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStRG): Außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen dürfen Hochbauten jeder Art sowie größere Aufschüttungen und Abgrabungen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden. Gemäß § 24 Abs. 7 NStRG kann die Straßenbaubehörde im Einzelfalle Ausnahmen von dem o.g. Verbot zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfalle zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

5. Umgang mit Bodenfunden Hinweis auf § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG): Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks.

6. Klimaschutz Hinweis auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) Nach dem am 01.11.2020 in Kraft getretenen 'Gebäudeenergiegesetz' (GEG) sind Eigentümer von Neubauten vom Grundstutz her verpflichtet, den gebäudebezogenen Bedarf an Wärme- und Kälteenergie zu einem bestimmten Anteil durch erneuerbare Energien zu decken. Zur Einhaltung der gesetzlichen Nutzungspflicht können verschiedene Technologieformen - auch in Kombination - genutzt werden. Die gesetzlichen Anforderungen können durch bestimmte Ersatzmaßnahmen erfüllt werden, z.B. durch eine erhöhte Wärmedämmung (mind. 15% über den gesetzlichen Anforderungen), durch den Anschluss an ein Nahwärmenetz oder durch gebäudeintern erzeugtem Solarstrom.

7. Hinweis zu gesetzlich geschützten Biotopen: Die Stadt Lüchow (Wendland) hat die Gewährung einer Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs.2 BNatSchG für die geplanten Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotopie im Plangebiet Teil A mit dem Hinweis beantragt, dass im Rahmen dieser Bauleistungen ein größeres Ersatzbiotop innerhalb des Plangebietes Teil B entwickelt wird (gemäß textl. Fests. 6.3) und eine ökologische Baubegleitung (gemäß textl. Fests. 5.2) erfolgt. Die Untere Naturschutzbehörde hat am 13.07.2021 diesem Antrag mit Auflagen zugestimmt. (siehe Anlage 6).



BEBAUUNGSPLAN AM BRENNEREIWEG



STADT LÜCHOW (WENDLAND) DER STADTDIREKTOR RATHAUS LÜCHOW (WENDLAND)

Thaddeus Körner-Straße 14 29439 Lüchow (Wendland) info.schul@luechow-wendland.de www.luechow-wendland.de

Table with 5 columns: Vorplanung, 1. Beteiligung, 2. Beteiligung, Satzung, Rechtskraft. Includes dates and signatures.