

<p>Samtgemeinde Lüchow (Wendland) 25. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Lüchow Stadt Lüchow (Wendland) Bereich Kleinbahnhof / Saaßer Chaussee</p>	<p style="text-align: center;">Prüfung der Anregungen aus dem 2. Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB</p>
---	--

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG 02.07.2007	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
<p>Als Behörde nehme ich zur o.a. Planung wie folgt Stellung:</p> <p>1. S. 11 der Begründung, Pkt. 4.3 Löschwasserversorgung, Abs. 1, letzter Satz ist der Graben als natürliche Löschwasserelemente aufgeführt worden. Wenn dieser dem „Grundschutz“ zugeordnet werden soll, muss eine normgerechte Löschwasserelemente eingerichtet sein oder werden. Ansonsten ist dieser nicht mit anzurechnen. Für das Baugebiet ist der „Grundschutz“ mit mindestens 1.600 l / min. über 2 Stunden in einer Entfernung von < 150 m nachzuweisen. Mit freundlichen Grüßen I. A.</p> <p style="text-align: right;">(J a a p)</p>	<p>Der in der Anregung des Landkreises angeführte Satz, der den Graben als natürliche Löschwasserelemente bezeichnet, wird gestrichen und durch folgenden Text ersetzt: <i>„Die beiden Unterflurhydranten sind jeweils an eine Hauptwasserleitung DN 150 angebunden und können zusammen in etwa eine Löschwassermenge von 3.000 l/min ohne zeitliche Begrenzung liefern. Obwohl im ungünstigsten Fall relativ weite Entfernungen von bis zu 220 m überbrückt werden müssen, wird eine für den Grundschutz von Gewerbebauten erforderliche Löschwassermenge (von mind. 1.600 l/Min über 2 h) im gesamten Sondergebiet zur Verfügung stehen.“</i></p>	<p>Begr.</p>

Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

25. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Lüchow

Stadt Lüchow (Wendland)
Bereich Kleinbahnhof / Saaßer Chaussee

Prüfung der Anregungen aus dem
1. Beteiligungsverfahren
gemäß § 4(1) BauGB

- 5 -

	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Verani.
<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr 28.04.2007</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, den mit Schreiben vom 21.03.2007 übersandten Vorentwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow habe ich aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft. Der Änderungsbereich liegt auf der Südseite der Bundesstraße B 248 innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt von Lüchow zwischen Str-km 17,190 und Str-km 17,280 (OD-Grenze 17,350). Zum Inhalt der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes habe ich grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Die Erschließung erfolgt über bereits vorhandene Zufahrten von der B 248 aus im Bereich der Ortsdurchfahrt in Str-km 17,200 und Str-km 17,270.</p> <p>Die Machbarkeit einer weiteren verkehrlichen Erschließung ist im Zuge der weiteren Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Ortsumgehung im Zuge der B 248 und einer damit verbundenen Abstufung des Straßenabschnitts der Bundesstraße am Rande des Plangebietes abzustimmen.</p> <p>Die Samtgemeinde hat gem. § 5 (2) Abs. 6 Baugesetzbuch zu prüfen, ob Festsetzungen oder Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Straßenlärm der B 248) erforderlich werden.</p> <p>Der Straßenbauverwaltung dürfen durch die Ausweisungen und Festsetzungen bei der Flächennutzungsplanänderung keine Kosten entstehen. Die Genehmigung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mir unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung mitzuteilen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind in diesem Fall nicht erforderlich. Im geplanten Sondergebiet sind lärmempfindliche Nutzungen nicht vorgesehen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>keine</p> <p>keine</p> <p>(Ausfertigung)</p>

Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

25. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Lüchow

Stadt Lüchow (Wendland)
Bereich Kleinbahnhof / Saaßer Chaussee

Prüfung der Anregungen aus dem 1. Beteiligungsverfahren

gemäß § 4(1) BauGB

- 4 -

weiterung an anderer Stelle, d.h. extern erfolgen, wo dann auch eine Nutzung stattfinden kann. Eine Obstwiese der Sukzession zu überlassen ist erst sinnvoll, wenn die Obstbäume bereits ein hohes Alter erreicht haben und zu richtigen Bäumen herangewachsen sind. Es ist widersinnig, junge Obstbäume zu pflanzen, um diese sogleich der Sukzession zu überlassen!

Grundwasser eine erhebliche Bodenverunreinigung der nördlich angrenzenden Flächen erfolgen kann. Es ist im Sinne der bauleitplanerischen Vorsorge nicht verantwortlich und widersprüchlich, eine Grünfläche Obstwiese innerhalb eines potentiell vorbelasteten Bereichs auszuweisen.
Vor diesem Hintergrund wird an der Grünflächendarstellung Sukzession festgehalten. Die gut angewachsenen Obstbäume können dort belassen werden. Sie werden innerhalb einer für den Menschen mit der Zeit immer weniger zugänglichen Sukzessionsfläche einen Beitrag zur Artenvielfalt leisten.

Die geplante Sukzessionsfläche lässt aufgrund der unterschiedlichen Bodenstandorte eine hohe Biotopvielfalt auf engstem Raum erwarten. Die Sukzessionsfläche bietet ein besonderes Entwicklungspotential für Fauna und Avifauna und ist deshalb in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt höher zu bewerten, als eine gepflegte Obstwiese.

Hinsichtlich der Kompensation wird bei dieser Planung nicht das Stufenmodell der Arbeitshilfe, sondern ein vereinfachtes 1:1 Modell angewandt, d.h. für einen Quadratmeter neu versiegelte Fläche wird ein Quadratmeter Grünfläche bereitgestellt. Zusätzlicher Kompensationsbedarf fällt daher nicht an.

6. Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich eine Altablagerung (Hausmüll, Sperrmüll, Bauschutt, Sonderabfälle, Bodenaushub etc.). Die Altablagerung wurde 1990 durch die Fa. IGU und 1998 durch die Fa. BRP Consult untersucht (Gefahrenerkundung, Baugrunduntersuchung). Die beiden Gutachten liegen hier nicht vor. Die Unterlagen sind zur Beurteilung des Vorhabens aus bodenschutzrechtlicher Sicht jedoch von erheblicher Bedeutung und müssen kurzfristig nachgereicht werden (Kopie).

Die angeforderten Gutachten werden dem Landkreis zur Einsichtnahme und zur Vervielfältigung überlassen.

(Gutacht.)

Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

25. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Lüchow

Stadt Lüchow (Wendland)
Bereich Kleinbahnhof / Saaßer Chaussee

Prüfung der Anregungen aus dem

1. Beteiligungungsverfahren

gemäß § 4(1) BauGB

- 3 -

<p>2. Ich würde es begrüßen, wenn entlang der Bundesstraße über den Erweiterungsbereich hinaus, auch der bisherige Bereich vollständig mit einer Hecke eingegrünt wird, um einen Sichtschutz zur freien Landschaft zu gewährleisten. Meine Baugenehmigung 99.300467 umfasst den 20 m Streifen der Bauverbotszone auch nicht, sodass kein Bestandsschutz vorliegt (siehe Anlage). Zwar ist nachvollziehbar, dass die sonst von der jetzigen Bundesstraße / der neuen Umgehungsstraße aus einsehbaren Baustoffe Werbung ersparen. Mit 53 m Länge entlang der B 493 auf dem nördlich angrenzenden Flurstück verfügt der Betrieb auf Dauer jedoch schon über eine lange "Werbefront".</p>	<p>zu 2.</p> <p>Bei der 1999 genehmigten Erweiterung des Baustoffbereiches (Baugenehmigung 99.300467) wurde kein Pflanzstreifen entlang der Saaßer Chaussee vorgesehen, auch um den berechtigten Werbetrassen des Baustoffhändlers zu entsprechen. Vor diesem Hintergrund wäre es unangemessen, im Nachhinein eine Eingrünung in diesem Bestandsbereich durchzusetzen.</p> <p>Bei der Fortführung der im Flächennutzungsplan verankerten Stadtentwicklungsplanung wird sich der Siedlungsrand mit der Verlagerung der Bundesstraße weiter nach Osten verschieben (siehe 39. Änderung). Damit wird das Erfordernis entfallen, im Plangebiet weiteren Sichtschutz zur freien Landschaft auf der Ostseite vorzusehen.</p>	<p>keine</p>
<p>3. In der Begründung, Pkt. Planungsfordernis sollte im ersten Satz das Wort „problemlos“ gestrichen werden.</p>	<p>zu 3.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend aktualisiert.</p>	<p>Begr.</p>
<p>4. Gemäß der Bekanntmachung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr vom 1.11.2006 ist mit Bescheid vom 6.10.2006 die Genehmigung zur dauernden Einstellung des Betriebes der Eisenbahninfrastruktureinrichtung „Bahnhof Lüchow Süd“ erteilt worden. Ich bitte die Begründung auf Seite 1 Absatz 1 letzter Satz und auf Seite 5 vorletzter Absatz anzupassen.</p>	<p>zu 4.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend aktualisiert.</p>	<p>Begr.</p>
<p>5. Die Kompensationsfläche für die bisherige Betriebsverweiterung ist weiterhin als Obstwiese darzustellen und auch dementsprechend zu pflegen, da sie langfristig einen Biotopwert von 5 erreichen soll. Bei einer Darstellung als Sukzessionsfläche und unterbleibender Pflege wird lediglich ein Biotopwert von 3 erreicht. Auch wenn das Obst nicht für den menschlichen Verzehr geeignet ist, kann nicht einfach auf das damals vereinbarte Planungsziel verzichtet werden. Alternativ könnte die Kompensation für die bisherige Betriebs-</p>	<p>zu 5.</p> <p>In der 25. Flächennutzungsplanänderung ist der überplante Bereich nördlich der ehemaligen Hausmülldeponie vorsorglich als Fläche dargestellt, deren Böden erheblich mit umweltbelasteten Stoffen belastet sind. Im Rahmen der 1998/1999 durch die Fa. BRP Consult vorgenommenen Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Altablagerung zeitweise in das Grundwasser einbindet und dass die Grundwasserfließrichtung sich uneinheitlich darstellt, bzw. sich zeitweise umkehrt. Deshalb ist nicht auszuschließen, dass über das</p>	<p>keine</p>

Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

25. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Lüchow

Stadt Lüchow (Wendland)
Bereich Kleinbahnhof / Saaßer Chaussee

Prüfung der Anregungen aus dem 1. Beteiligungsverfahren

gemäß § 4(1) BauGB

- 2 -

d.) und bezüglich zentrenrelevanter Sortimente auf die Listen "zentrenrelevanter" bzw. "nicht-zentrenrelevanter Sortimente" in der Begründung des RROP 2004, S. 58, zu verweisen, auf die in der Abwägung sonst noch einzugehen wäre.

Die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente darf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche und maximal 800 qm betragen. "

Im Entwurf des LROP ist unter Ziff. 2.3. Im Ziel.03, Satz 11 enthalten, dass in den Fällen der Sätze 9 und 10 die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche und maximal 800 qm betragen darf. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs.2 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen (hier: Bauleitplanung) zu berücksichtigen.

Überwiegend auf Baustoffe ausgerichteten Betriebes z.B. ein sehr großer Bau- und Gartenmarkt mit umfangreichen zentrenrelevanten Nebensortimenten im Plangebiet entstehen würde.
Für ein solches Vorhaben würde gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein verbindliches Bauverordnungsverfahren erforderlich werden. (Ein Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB ist nur anwendbar, wenn von dem geplanten Vorhaben „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind“).

Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanung wird als Vorgabe für das nachgeordnete Planverfahren festgelegt, dass bei Vorhaben, die zu einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm für zentrenrelevante Sortimente im Änderungsbereich führen, zu prüfen ist, ob bestimmte Verkaufsflächenobergrenzen zum Schutz des innerörtlichen Einzelhandels festzulegen sind. Bei der Prüfung ist zu berücksichtigen, ob das Einzelhandelsvorhaben in eindeutig integrierter Lage am Kleinbahnhof oder eher in Ortsrandlage an der Saaßer Chaussee vorgesehen ist.

Auf die vom Landkreis angeregte Festlegung von festen Verkaufsflächenobergrenzen für innenstadtrelevante Randsortimente wird im Flächennutzungsplan verzichtet, weil:

1. der Flächennutzungsplan nur behördenverbindlich ist und keine verbindliche Rechtswirkung für die im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe entfalten kann,
2. der Flächennutzungsplan gemäß § 5 BauGB die Art der Bodennutzung nur in den Grundzügen darzustellen hat und
3. verbindliche Festsetzungen nach dem Prinzip der Abschiebung der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten bleiben sollen."

Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

25. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Lüchow

Stadt Lüchow (Wendland)
Bereich Kleinbahnhof / Saaßer Chaussee

Prüfung der Anregungen aus dem

1. Beteiligungsverfahren

gemäß § 4(1) BauGB

- 1 -

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG 16.04.2007	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
<p>Als Behörde nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Es ist noch erforderlich, zentrenrelevante Sortimente oberhalb einer noch festzulegenden Größenordnung auszuschließen und die zugelassenen Nutzungen zu präzisieren. Denn der Begriff des "Baumarktes" ist offen hinsichtlich der Sortimente, zumal in dem vorhandenen Betrieb Heimwerkerartikel usw. angeboten werden und der Betrieb sich weiter entwickeln wird. Untergeordnet werden weitere Nutzungsarten zugelassen, die sich in der Summe beeinträchtigend auf die Einkaufsfunktion des Ortskerns auswirken können (§ 1(4) BauGB).</p> <p>Als Regelungsinhalt gebe ich hierzu folgendes Beispiel:</p> <p>„ a.) das Sondergebiet als "SO Bau- und Heimwerkermärkte mit Gartenbedarf und Betriebe des Baustoff- und Brennstoffhandels" festzulegen, zuzüglich Lagerhäuser u. Lagerplätze der Märkte,</p> <p>b.) nachstehende Verkaufsflächenbeschränkungen festzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bau- und Heimwerkermarkt mit max. qm Verkaufsfläche- Gartenbedarf mit max. qm Verkaufsfläche- jeweils zuzüglich nicht überdachter Verkaufsflächen <p>c.) als Randsortimente zuzulassen:</p> <ul style="list-style-type: none">- kleinteilige Elektrowaren, Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Glas/ Porzellan/Keramik, Hausrat, auf einer Verkaufsfläche von max. 100 qm je Randsortiment, insgesamt max. 300 qm,- Lampen/ Beleuchtungsartikel auf einer Verkaufsfläche von max. 300 qm.- Die Verkaufsfläche eines Randsortimentes muss zusammenhängend liegen. <p>Die Summe der Verkaufsflächen aller Randsortimente darf 500 qm nicht überschreiten.</p>	<p>zu 1.</p> <p>In der Begründung wird in Kap. 2. der Text nach dem aufgeführten <i>RROP Ziel B 1.6 08</i> zum großflächigem Einzelhandel durch folgenden Text ersetzt:</p> <p><i>„Die vorliegende Planung zielt auf die Erweiterung eines großflächigen Baustoffhandels am südöstlichen Rand des Mittelzentrums Lüchow. Der Abstand vom Plangebiet zum Zentrum ist relativ gering, da viele zentrale Einrichtungen und Angebote im Südosten von Lüchow konzentriert sind. Stadtverwaltung, Polizei, Busbahnhof, Bahnhof, Sportanlagen, großflächige Einkaufsmärkte und das Schulzentrum liegen in fußläufiger Nähe zum Plangebiet.</i></p> <p><i>An diesem innenstadtnahen, integrierten Standort ist eine Verkaufsflächenbeschränkung bei der zu erwartenden Nutzungsstruktur im Plangebiet nicht erforderlich. Die innerhalb des "Sondergebiets Baustoffe" angebotenen Waren - Baustoffe, Brennstoffe und Baumarktartikel - stellen fast ausschließlich nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Innenstadtrelevant sind allenfalls die Randsortimente des Bau- und Gartenmarktes am Kleinbahnhof. Es handelt sich dabei um einen Bestandsschutz genießendem, kleinen Markt, von dem keine Gefährdung des innerörtlichen Einzelhandels ausgeht. Auch die derzeit geplante Erweiterung des Baustoffbereichs auf der Südseite des Betriebsgeländes hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die „städttebaulich integrierte Einkaufs-, Kultur- und Erlebnismitelpunktfunktion“ des Mittelzentrums Lüchow.</i></p> <p><i>Aus Sicht des Landkreises könnte der innerörtliche Einzelhandel in Lüchow möglicherweise beeinträchtigt werden, wenn anstelle des</i></p>	<p>Begr.</p>