



**Landkreis
Lüchow-Dannenberg
Der Landrat**

Landkreis Lüchow-Dannenberg, Postfach 1252, 29432 Lüchow (Wendland)

Allgemeine Sprechzeiten:
Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag 9.00 Uhr - 12.30 Uhr
Mittwoch 14.00 Uhr - 16.00 Uhr
Zusätzliche Termine nach Vereinbarung
Anwohner des Samtgemeindegebietes Lüchow-Dannenberg
Allgemeine Sozialhilfe und wirtschaftliche Hilfen

Konten der Kreiskasse

SparKasse Uelzen
Lüchow-Dannenberg (BLZ 258 501 10) 44 050 094
Postbank Hannover (BLZ 250 100 30) 89 65-303
Hauseinschrift
Königsberger Str. 10 - 29438 Lüchow (Wendland)

Telefon 05841/120-0 Internet www.luechow-dannenberg.de

Auskunft erteilt

Michael Jaap
- Fachdienst 61 -
Kreisentwicklung, Regional-
und Verkehrsplanung

Samtgemeinde Lüchow
z.Hd. Herrn Samtgemeindebürgermeisterin der Lüchow
Theodor-Körner-Str. 14
29439 Lüchow (Wendland)

12. März 2007

Telefon-Durchwahl Zimmer Telefon
05841/120-507 B 330 05841/120-543
E-Mail m.jaap@luechow-dannenberg.de

Ihr Zeichen (4)612009SG
Ihre Nachricht vom 13.02.2007
Mein Zeichen 61.14.39.1 - Ja
Datum 08.03.2007

39.1 Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland);

Hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Samtgemeindebürgermeister,

Als Behörde nehme ich wie folgt Stellung:

1. Zu § 2: Ich rege an, nachfolgende Formulierung zu verwenden:

... Gemarkung Lohse ist auch ein Einkaufszentrum (EKZ) zulässig. Innerhalb eines EKZ ist neben Möbeln auch ein Branchenmix verschiedener nicht innenstadtrelevanter Sortimente zulässig. Innenstadtrelevante Sortimente sind eingeschränkt zulässig. Sie dürfen 10 % der Verkaufsfläche des EKZ und insgesamt 800 qm nicht überschreiten.

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 Sortimente 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. Die Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente könnte deshalb von 700 qm auf 800 qm erhöht werden.

Diesbezüglich sollte auch die Begründung auf Seite 3, fünfter Absatz angepasst werden.

2. Der Begriff der "Innenstadtrelevanten Sortimente" wird unbestimmt eingeführt, dies widerspricht dem aus dem Rechtsstaatsprinzip abgeleiteten Bestimmtheitsgebot. Der Begriffsinhalt muss für seine Anwendung (im Baugenehmigungsverfahren) prüf- und anwendbar sein.

Deshalb empfehle ich in der Begründung alternativ auszuführen:

- die Kriterien für die Bestimmung "innenstadtrelevant" in den Grundzügen, oder
- die Auflistung der wesentlichen, den Begriff eingrenzenden Sortimente oder
- Anschluss an eine bestehende Liste mit einem entsprechenden Verweis. Hierfür verweise ich auf die Listen "zentrenrelevanter" bzw. "nicht-zentrenrelevanter Sortimente" in der Begründung des RROP 2004, auf Seite 58, auf die in der Abwägung noch einzugehen ist.

39.1. Änderung F-Plan

Beschlussvorschlag zur Stellungnahme des Landkreises Lüchow-Dannenberg vom 08.03.2007

zu 1. Der § 2 der textlichen Änderung wird wie vorgeschlagen geändert und die Begründung wird entsprechend angepasst.

Zu 2. In der Begründung wird auf die Listen zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente in der Begründung des RROP 2004, Seite 58, verwiesen.

3. Die neu festgesetzte Kompensationsfläche besteht im östlichen Teilbereich - ca. 1/3 der Gesamtfläche - aus einer bewaldeten früheren Sandentnahmestelle. Es spricht nichts dagegen, die Fläche mit als Grünfläche darzustellen.

In der Begründung sind noch die Flächengrößen, die Eingangs- und geplanten Wertstufen sowie die Maßnahmen in den 2 Teilbereichen differenziert darzulegen.

4. Die Aufhebung der Parzelle 63, Flur 25, Gemarkung Luchow als Fläche für Maßnahmen ist grundsätzlich möglich. Es stellt sich jedoch die Frage, ob dies auch für die Parzellen 61, 62, 64 und 65 gelten soll, die ebenfalls im geltenden F-Plan als Fläche für Maßnahmen dargestellt sind. Wenn nicht (wie es der Entwurf z.Z. aussagt) stellt sich die Frage, welches realistische Entwicklungsziel hier vorliegt. Darauf müsste in der Begründung eingegangen werden, zumal eine Fläche sich laut Kataster im Fremdeigentum befindet.

5. Laut Begründung zum F-Plan-Entwurf befindet sich die westliche Ackerterfläche der Parzelle 23, Flur 12, Gemarkung Bösel in der Stilllegung und sei deshalb gemäß dem Gesetz zur Gleichstellung stillgelegter und landwirtschaftlich genutzter Flächen in der Eingangsfinanzierung wie Acker mit der Wertstufe 1 (Verfahren Nds. Städtetag) zu behandeln und dies ist grundsätzlich richtig. Für die Genehmigungsbehörde ist die Beifügung der schriftlichen Bestätigung der Bewilligungsstelle der Nds. Landwirtschaftskammer in Uelzen erforderlich. Sofern diese Bestätigung nicht vorliegt, ist der tatsächliche Biotopwert der Brache (2-3) anzusetzen!

6. Ein Allgemeininteresse hinsichtlich einer Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ersetzt in der Begründung nicht die erforderlichen eigenen Aussagen dazu:

- *h6, w11* die Parzelle 23 geeignet ist und
- Warum Flächendifferenzen vernachlässigbar sind.

Hier sind entsprechende Aussagen zu treffen, z.B. im Rahmen einer groben Flächen-/Biotopwertbilanz.

7. Die groben Entwicklungsziele für die Parzelle 23 sind zu benennen (siehe Bilanz).

8. Auf der Parzelle 23 befindet sich der gem. § 28 a NNatG besonders geschützte Biotop GB-DAN 3033/26 im Bereich der ehemaligen Sandgrube. Dieser ist nachrichtlich darzustellen.

9. Zu § 3 Satz 2: Ich empfehle folgende Formulierung zu verwenden:

Ersatzweise wird die externe Ausgleichsfläche auf dem ... Bösel als eine Grünfläche...

10. Zu Anlage 1: Es fehlt die Überschrift „Externe Ausgleichsfläche“ mit genauer Bezeichnung der Lage. Des Weiteren bitte ich auf dem Flurkartenauszug die Legende mit Nordpfeil sowie den Hinweis auf die BauNVO und PlanzVO aufzunehmen.

11. Zum Umweltbericht: Das Monitoring sollte unter Pkt. 6.8 und die allgemein verständliche Zusammenfassung danach unter 6.9 formuliert werden. Ich rege an Satz 2 der allgemein verständlichen Zusammenfassung um folgende Formulierung zu ergänzen:

... werden erweiterte und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten in Form eines Einkaufszentrums zugelassen.

Im Übrigen ist das Wort „Vorentwurf der“ in der Überschrift der Satzung und in der Begründung zu streichen.

Mit freundlichen Grüßen

I. A.



Zu 3. In der Begründung werden die Flächengrößen, die Eingangs- und geplanten Wertstufen sowie die geplanten Maßnahmen für die neue Kompensationsfläche dargelegt.

Zu 4. Für die Parzellen 61 und 62, Flur 25, Gemarkung Luchow, bleibt die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen bestehen. Auf das Entwicklungsziel wird in der Begründung näher eingegangen. Die Flurstücke 64 und 65 sind von der ursprünglichen Darstellung der 39. Änderung nicht betroffen.

Zu 5. Die Bestätigung der Nds. Landwirtschaftskammer, Bezirksstelle Uelzen, bezüglich der Flächenstilllegung des Flurstücks 23, Flur 12, Gemarkung Bösel, wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Zu 6. Die Eignung der Parzelle 23 wird begründet. Es wird eine Flächen / Biotopwertbilanz erstellt und es werden Aussagen zur Flächendifferenz gemacht.

Zu 7. Die Entwicklungsziele für die Parzelle 23 werden in der Begründung dargelegt.

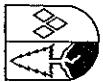
Zu 8. Der besonders geschützte Biotop auf dem Flurstück 23 wird nachrichtlich dargestellt.

Zu 9. § 3 Satz 2 wird wie vorgeschlagen geändert.

Zu 10. Die Anlage 1 erhält die Überschrift „Externe Ausgleichsfläche“ und wird mit Nordpfeil sowie den Hinweisen auf BauNVO und PlanzVO versehen. Die genaue Lagebezeichnung ist im Änderungstext angegeben.

Zu 11. Die Nummerierung im Umweltbericht wird geändert. Die Formulierung in Satz 2 der allgemeinverständlichen Zusammenfassung wird entsprechend dem Vorschlag ergänzt.

Die Bezeichnung „Vorentwurf der.“ wird in den Überschriften von Satzung und Begründung gestrichen.



**Landkreis
Lüchow-Dannenberg
Der Landrat**

Landkreis Lüchow-Dannenberg - Postfach 1252-29432 Lüchow (Wendland)

Allgemeine Sprechzeiten
Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag 9.00 Uhr - 12.30 Uhr
Mittwoch 14.00 Uhr - 16.00 Uhr
Zusätzliche Termine nach Vereinbarung
Abweichende Sprechzeiten in den Pachtstellen Straßenverkehr,
Allgemeine Sozialhilfe und wirtschaftliche Hilfen

Konten der Kreiskasse

Sankasse Lüben
Lüchow-Dannenberg (BLZ 250 501 10) 44 050 084
Postbank Hannover (BLZ 250 100 30) 98 55-303
Hausanschrift
Königsberger Str. 10 - 29439 Lüchow (Wendland)

Telefon 05941/120-0 Internet www.luechow-dannenberg.de

Auskuß erteilt

Michael Jaap
- Pächtdienst 61 -
Kreisentwicklung, Regional-
und Verkehrsplanung

Telefon-Durchwahl Zimmer B 330
05941/120-507 05941/120-543

E-Mail m.jaap@luechow-dannenberg.de

Samtgemeinde Lüchow (Wendland)
z.Hd. Herrn Samtgemeindebürgermeister
Theodor-Körner-Str. 14
29439 Lüchow (Wendland)

Samtgemeinde Lüchow
30. April 2007
A - 1 SBK 14-43

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
(4) 612009SG	21.3.2007	61.14.39/1 - Ja	27.04.2007
Zr/Ch 046510			

39.1 Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) im Bereich der bisherigen Samtgemeinde Lüchow (Projekt ehem. Möbelmarkt Heuer)

Hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs.2 BauGB

Sehr geehrter Herr Samtgemeindebürgermeister,

Als Behörde nehme wie folgt Stellung:

1.) In dem § 2 ist noch nachfolgende Formulierung zu ergänzen:

... Innerhalb eines EKZ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. ... "

Denn die Begründung (auf S. 3 Mitte) verlangt zwar ausdrücklich, ausschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe zuzulassen, um negative Auswirkungen auf die Innenstadt zu begrenzen. Andererseits wird, auf S. 4 Mitte und insbesondere S. 6 oben der Begründung, die gängige Definition eines "Einkaufszentrums" wiedergegeben. Danach stellt dieses "eine Zusammenfassung verschiedener Branchen und Größenordnungen des Einzelhandels, des Handwerks und von Dienstleistungsbetrieben dar."

Eine Klarstellung in § 2 und der Begründung ist daher erforderlich.

2.) Die einschlägigen Ziele des RROP 2004 für diese Planänderung bitte ich vollständig wiederzugeben, also auch das Ziel:

"Das Mittelzentrum soll ein Mindestangebot an zentralen Einrichtungen und Angeboten des gehobenen aperiodischen Bedarfs gewährleisten. Dieses Mindestangebot ist qualitativ zu verbessern und die Entwicklung der Infrastruktur schwerpunktmäßig auf folgende Vorhaben auszurichten:

- Erweiterung des innerstädtischen Einkaufsbereiches, ... "

3.) In der Anlage 1 sind die Flurstücksangaben zu der externen Ausgleichsfläche anzugeben (Gemarkung Bösel, Flur 12, Flurstück 23). Das nach § 28 a NNatG besonders geschützte Biotop ist nachrichtlich darzustellen.

39.1. Änderung F- Plan

Beschlussvorschläge zur Stellungnahme des Landkreises Lüchow-Dannenberg vom 27.04.2007

Zu 1.) Die Darstellung ist durch den Ursprungsplan bereits geregelt.
Die Begründung wird um eine Klarstellung bezüglich der Großflächigkeit ergänzt.

Zu 2.) Die Begründung wird um folgende Zielaussage des RROP ergänzt:
„Das Mittelzentrum soll ein Mindestangebot an zentralen Einrichtungen und Angeboten des gehobenen aperiodischen Bedarfs gewährleisten“.
Das weitere in der Stellungnahme aufgeführte Ziel ist für die Planung nicht einschlägig. Die Samtgemeinde wird dieses Ziel bei weiteren Planungen für den innerstädtischen Bereich der Stadt Lüchow (Wendland) verfolgen.

Zu 3.) Die Legende der Anlage wird entsprechend ergänzt.

4.) Im Kapitel 3 „Bestand und Neuordnung b) Externe Ausgleichsflächen“ sind einige Flurstücksangaben falsch:

Seite 5, Zeile 1: Anstatt Flurstück 63 muss es Flurstück 23, Flur 12, Gemarkung Bösel heißen.

Seite 5, Absatz 3, Zeile 2: Hier sollte ein Hinweis erscheinen, dass es sich nur um zwei Teilflächen aus dem Flurstück 63 handelt.

Seite 5, Absatz 3: Statt Flurstück 25 muss es Flurstück 23 heißen.

5.) Auf Pkt. 4 meiner Stellungnahme vom 8.3.07 wurde nicht eingegangen. Der Punkt gilt daher weiterhin.

6.) Der Flächenwert ist ohne „qm“ anzugeben.

Mit freundlichen Grüßen

I. A.


(Schwarz)

Zu 4.) Die Begründung wird entsprechend den Anregungen berichtigt.

Zu 5.) Die in der Stellungnahme vom 08.03.2007 aufgeführten Flurstücke 64 und 65 sind nicht von der 39. Änderung betroffen. Zu den Flurstücken 61 und 62 sind Aussagen in der Begründung gemacht worden.

Zu 6.) Der Anregung wird gefolgt. Die Angabe des Flächenwertes wird berichtigt.