

Begründung

zur

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Lehmkuhlen

1. Anlass

Für die Stadt Lüchow (Wendland) wurde von der CIMA Beratung + Management GmbH ein Einzelhandelsentwicklungskonzept 2011 / 2012 erstellt, das die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation des Einzelhandels analysiert, Stärken, Schwächen und Potentiale des Einzelhandelsstandortes Lüchow aufzeigt, die Innenstadt abgrenzt, zentrale Versorgungsgebiete benennt und Entwicklungspotentiale darlegt, eine auf die spezifische Situation in Lüchow (Wendland) angepasste aktuelle Liste der zentrenrelevanten, der nahversorgungsrelevanten und der nicht-zentrenrelevanten Sortimente erstellt, Entwicklungsperspektiven für die Nahversorgung aufzeigt und Entwicklungsmöglichkeiten für die Positionierung der Stadt Lüchow (Wendland) als Mittelzentrum in der Region darstellt. Darüber hinaus werden Flächen bzw. Standorte im Stadtgebiet hinsichtlich ihrer Eignung für Einzelhandelsansiedlungen geprüft (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept 2011 / 2012 im Anhang).

Entsprechend dem Ergebnis dieses Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist der Standort Seerauer Straße nicht mehr zu erweitern, da sich ansonsten erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Innenstadt ergeben würden. Im Konzept wird folgendes Ergebnis dargelegt:

- „Der Standort ist für die Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nicht geeignet. Die landesplanerischen Vorgaben des LROP (Landesraumordnungsprogramm) können nicht erfüllt werden.
- Der Standort ist für die Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Sortimente geeignet, dabei sind auch großflächige Betriebe vorstellbar, um diese in direkter Nähe zum bestehenden Fachmarkt-Standort zu konzentrieren.“

Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) hat in seiner Sitzung am 21.05.2012 das Einzelhandelsentwicklungskonzept beschlossen. Die Anwendung der Listen der nicht- zentrenrelevanten und der nahversorgungsrelevanten Sortimente ist damit abweichend vom LROP und Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) örtlich verbindlich.

Aufgrund der Ausführungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist es dringend geboten, den Bebauungsplan Lehmkuhlen zu ändern und eine Beschränkung der zulässigen Sortimente vorzunehmen, um eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches zu vermeiden. Die politischen Gremien beschlossen daher, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Lehmkuhlen zu ändern. Der Bebauungsplan Lehmkuhlen – 2. Änderung und Erweiterung hebt die in seinem Geltungsbereich liegenden Bereiche des Bebauungsplans Nördlich der Tarmitzer Straße und Nördlich der Tarmitzer Straße – 3. Änderung auf und ersetzt sie vollständig.

2. Flächennutzungsplan, Raumordnung

Das Gebiet ist in der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) als Sondergebiet - Einzelhandel und Verwaltung dargestellt.

Das RROP 2004 des Landkreises Lüchow-Dannenberg bestimmt unter Ziffer 1.6.08 : „Die städtebaulich integrierte Einkaufs-, Kultur- und Erlebnismittelpunktfunktion im Ortskern eines Zentralen Ortes ... darf durch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Randbereich eines solchen Ortes nicht beeinträchtigt werden.“ In der Begründung wird unter anderem ausgeführt, dass nur Fachmärkte mit zentrenatypischen Sortimenten, z. B. Möbel, am Siedlungsrand vertretbar sind. Es sind außerdem die Listen mit den in der Regel zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten aufgeführt.

Die Ziele der Raumordnung wurden bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes beachtet. Die Änderung wird vorgenommen, um die Sortimente einzuschränken. Die im LROP 2008 aufgeführten Grundsätze und Ziele werden mit der Planung verfolgt. Mit der Planung wird ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit gesichert und entwickelt. Die Stadt Lüchow (Wendland) ist als Mittelzentrum festgelegt. Mit der Einschränkung der Sortimente wird der innerstädtische Bereich zusätzlich gestärkt.

Das Plangebiet kann nicht zu den sogenannten Randbereichen der Stadt Lüchow (Wendland) gezählt werden. Von der Langen Straße haben sich entlang der Tarmitzer Straße bis zum SKF-Kreisel zahlreiche Geschäfte und Institutionen angesiedelt. Vom Kreisel in die Seerauer Straße bis zum Obi-Markt hat sich dieser Prozess mit größeren Betrieben und Einrichtungen fortgesetzt. Die Seerauer Straße ist mit dem Bau der Umgehungsstraße zu einer Hauptverbindung zwischen der Innenstadt und der Umgehungsstraße geworden. Damit hat sich die städtebauliche Wertigkeit dieses Bereiches deutlich verändert, so dass nicht von einem Randbereich auszugehen ist. Mit der Einschränkung der Sortimente wird dem im Einzelhandelsentwicklungskonzept dargelegten Standort für Fachmärkte Rechnung getragen. Das Konzentrations- und Integrationsgebot wird somit eingehalten. Die Anbindung an den ÖPNV ist gewährleistet. Direkt am Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle.

3. Bestand

Im Bebauungsplan Lehmkuhlen ist ein Sondergebiet – Einzelhandel und Verwaltung ohne Sortimentsbeschränkungen festgesetzt. Die vorhandenen Lebensmittelmärkte haben bereits ein umfangreiches Angebot an innenstadtrelevanten Waren als so genannte Aktionsware. Zusätzlich ist dort ein Textilmarkt vorhanden. Ein Markt für Bürobedarf mit Werkstatt wurde geschlossen.

4. Änderung und Erweiterung

Die Änderung betrifft die zulässigen Sortimente innerhalb des Sondergebietes Einzelhandel und Verwaltung. Entsprechend dem Einzelhandelsentwicklungskonzept werden nur die dort vorgegebenen, nicht-zentrenrelevanten Sortimente zugelassen. Aufgrund der Situationsana-

lyse für den Standort Lüchow weicht diese Liste von der des Regionalen Raumordnungsprogramms 2004 des Landkreises Lüchow-Dannenberg in einigen Punkten ab.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind:

- Antiquitäten
- Babybedarf (Kinderwagen etc., keine Bekleidung)
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Bodenbeläge (inkl. Teppiche und Teppichböden)
- Büromaschinen
- Campingartikel
- Fahrräder
- Farben, Lacke
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
- Großelektro (weiße Ware)
- Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen
- Kfz-Zubehör
- Lampen / Leuchten
- Möbel (inkl. Matratzen)
- Sanitärwaren
- Tapeten
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Zoobedarf

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2011 / 2012 ist erläutert, wie sich die „Lüchower Liste“ der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente zusammensetzt. Im Kapitel 6.2 „Sortimentsliste der Stadt Lüchow“ wird die Zusammenstellung der Sortimente speziell für die Stadt Lüchow (Wendland) detailliert begründet. Die Stadt Lüchow (Wendland) hat dieses Konzept im Rat in seiner Sitzung am 21.05.2012 beschlossen und setzt es innerhalb der 2. Änderung und Erweiterung um (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept 2011 / 2012 im Anhang). Die Begründung der Zusammenstellung der Sortimente für die Stadt Lüchow (Wendland) im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2011 / 2012 liegt damit dieser 2. Änderung und Erweiterung zugrunde. Das Interesse einzelner Privateigentümer, auf ihrem Grundstück Sortimente anzubieten, die mit der 2. Änderung und Erweiterung ausgeschlossen werden, hat die Stadt Lüchow (Wendland) bewusst zurückgestellt. Die dadurch möglichen Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches sollen vermieden und der innerstädtische Bereich nicht zusätzlich geschwächt werden. Diese Stärkung der Innenstadt hat für die Stadt Lüchow (Wendland) eine höhere Bedeutung als das Privatinteresse Einzelner.

Um das baurechtlich unzulässige ‚Windhundrennen‘ zwischen Einzelhandelsprojekten zu unterbinden, wird das Sondergebiet (SO) Einzelhandel und Verwaltung in drei Sondergebiete unterteilt. Die Flurstücke sind in der Liegenschaftskarte im Anhang ersichtlich.

Das SO Einzelhandel und Verwaltung 1 umfasst das Flurstück 28/104, Flur 5, Gemarkung Lüchow. Es dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Einkaufszentren und Geschäfts- und Bürogebäuden bzw. Anlagen für Verwaltungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind nur

1. Einzelhandelsbetriebe und ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 500 m² und max. 1.200 m² pro Betrieb.

2. ein Einkaufszentrum mit Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von mind. 1.000 m² und max. 1.500 m².

3. Geschäfts- und Bürogebäude,

4. sonstige Gewerbebetriebe in Verbindung mit Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, sofern der gewerbliche Betrieb dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet ist und ihn ergänzt,

5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Restaurationsbetriebe als Bestandteil zu den Fachmärkten sind bis zu 100 m² Nutzfläche pro Fachmarkt zulässig.

In jedem Fachmarkt sind Neben- oder Randsortimente mit zentrenrelevanten Sortimenten auf max. 10 % seiner Verkaufsfläche beschränkt. Der Verkauf eines Neben- oder Randsortiments an räumlich verschiedenen Stellen innerhalb eines Fachmarktes ist unzulässig.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Selbstständige Wohnhäuser sind unzulässig.

Aufgrund der bestehenden Situation mit einem Lebensmittelmarkt auf dem Flurstück werden Lebensmittel zugelassen. Die Zulässigkeit von Lebensmittelmärkten ist insbesondere durch die im Osten von Lüchow vorhandenen Wohngebiete begründet. Durch die Bebauungsplanänderung sollen keine neuen Flächen im Bereich der Nahversorgung geschaffen werden, sie werden jedoch für bestimmte Grundstücke nicht ausgeschlossen, um die Versorgung der umliegenden Wohngebiete aufrecht zu erhalten. Ein Lebensmittelmarkt deckt einen erheblichen Teil des Bedarfs der Verbraucher im periodischen Bereich ab. Im Allgemeinen umfasst das Sortiment Nahrungs-/Genussmittel und Haushalt.

Einzelhandelsbetriebe, ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb und ein Einkaufszentrum werden nur noch als Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen, um den Innenstadtbereich weiter zu stärken. Der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Lüchow (Wendland) ist in Abbildung 47 des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2011 / 2012 dargestellt. Eine direkte Stärkung hat dieser Innenstadtbereich von Lüchow (Wendland) durch die Stadtsanierung mit Unterstützung von Städtebauförderungsmitteln bekommen. Neben der Sanierung von Altbauten sind gestalterische Maßnahmen bei den Straßen und Plätzen durchgeführt worden. Auch die Parkplatzsituation ist umgestaltet worden. Die beiden vor einiger Zeit realisierten Innenstadtprojekte, das City-Center und die Umgestaltung des Busbahnhofes, tragen zu einer deutlichen Stärkung der Innenstadt bei. Darüber hinaus wird der-

zeit die neue Gestaltung der Langen Straße umgesetzt. Indirekte Förderungsmaßnahmen liegen im Bau von neuen Wohnungen, Hotels, in der Verbesserung von Gemeinbedarfseinrichtungen und der Werbung. Die Verkehrsbelastung mit Schwerlastverkehr in der Innenstadt wurde mit dem Bau der Umgehungsstraße abgemildert und die Einkaufsatmosphäre dadurch verbessert. Alle genannten Maßnahmen wirken sich positiv auf den Einzelhandel in der Innenstadt aus und gestalten das innerstädtische Zentrum zu einem attraktiven Einkaufsbereich. Aufgrund der geringen Einwohnerzahlen dieser Region soll dieses Zentrum nicht dadurch geschwächt werden, dass an weiteren Standorten uneingeschränkt innenstadtrelevante Sortimente im Einzelhandel zugelassen werden und damit die Konzentration auf den zentralen Versorgungsbereich aufgeweicht wird. Die Stärkung der Innenstadt hat für eine Kleinstadt wie Lüchow (Wendland) elementare Bedeutung. Ein überwiegender Leerstand der Geschäfte in der Innenstadt würde einen sozialen Brennpunkt hervorrufen. Aus diesen Gründen werden innerhalb des Plangebietes Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen.

Der Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird nur als Neben- oder Randsortiment zugelassen und auf 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes beschränkt, um die Angebote von Aktionswaren in den vorhandenen Märkten weiterhin zuzulassen. In der zugelassenen Größenordnung stellen die Neben- oder Randsortimente keine Gefährdung für die Innenstadt dar. Die Verkaufsfläche für den jeweiligen Markt ist mit mindestens 500 m² und max. 1.200 m² pro Betrieb beschränkt. Damit wird der bestehende Markt in seiner Größenordnung weiterhin zugelassen, hat aber keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr. Innerhalb des Plangebietes sollen bauliche Möglichkeiten geschaffen werden, die in der Innenstadt nicht zur Verfügung stehen, aber lediglich in dem Rahmen, der den innerstädtischen Bereich nicht nachhaltig schwächt. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2011 / 2012 ist im Kapitel 6.2 ‚Sortimentsliste der Stadt Lüchow‘ die Zusammenstellung der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente erläutert. Das Konzept ist Bestandteil der Begründung und im Anhang beigefügt.

Ergänzend zu den Fachmärkten werden Restaurationsbetriebe bis zu 100 m² Nutzfläche zugelassen, da sich gezeigt hat, dass die an die Märkte angegliederten Backshops auch Stehtische oder Sitzgelegenheiten für den Direktverzehr anbieten und dazu auch Kaffee verkaufen.

Einkaufszentren sind eine Zusammenfassung verschiedener Branchen und Größenordnungen des Einzelhandels, des Handwerks und von Dienstleistungsbetrieben, die in der Regel innerhalb eines einheitlich geplanten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplexes untergebracht sind. Ein Einkaufszentrum soll entsprechend den Festsetzungen der Satzung zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche mindestens 1.000 m² und maximal 1.500 m² beträgt. Auch für das Einkaufszentrum ist geplant, innerhalb des Plangebietes bauliche Möglichkeiten zu schaffen, die in der Innenstadt nicht zur Verfügung stehen, aber lediglich in dem Rahmen, der den innerstädtischen Bereich nicht nachhaltig schwächt. Ein zusätzlicher großflächiger Einzelhandelsbetrieb innerhalb eines Einkaufszentrums würde einen großen Teil der zulässigen Verkaufsfläche belegen. Der Charakter eines Einkaufszentrums wäre dann nicht mehr gegeben. Aus diesem Grund wird ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb innerhalb eines Einkaufszentrums nicht zugelassen.

Geschäfts- und Bürogebäude sind innerhalb des Plangebietes bereits vorhanden. Geschäftsgebäude enthalten vor allem Verkaufs-, Ausstellungs- und Büroräume. Bürogebäude

bestehen vorwiegend aus Büroräumen. Hierzu kann das Arbeitsamt gezählt werden. Diese Gebäude fügen sich in die künftig geplante Struktur des Gebietes ein und sollen auch innerhalb des SO Einzelhandel und Verwaltung 1 zugelassen werden.

Eine Unterscheidung zwischen Bürogebäuden und Anlagen für Verwaltungen ist städtebaurechtlich nicht zu treffen. Beide Anlagen sind daher in den Katalog der Zulässigkeit aufgenommen. Darüber hinaus werden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Sie können innerhalb des Plangebietes errichtet werden, ohne dass negative Auswirkungen zu befürchten sind.

Sonstige Gewerbebetriebe werden in Verbindung mit Einzelhandel zugelassen, sofern der gewerbliche Betrieb dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet ist und ihn ergänzt. Dazu kann ein Werkstättenbetrieb zählen, der in Verbindung mit einer Verkaufsstätte in einem Gebäude untergebracht ist. Prägend für das Plangebiet ist jedoch der Verkauf von Produkten, so dass gewerbliche Betriebe ausschließlich in Verbindung mit Einzelhandel zugelassen werden. Auch für diesen Einzelhandel werden ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente zugelassen. Sonstige Gewerbebetriebe können sich in den in Lüchow (Wendland) bestehenden Gewerbegebieten ansiedeln.

Die ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter entsprechen der Ausnahmeregelung der BauNVO für Gewerbe- und Industriegebiete. Bei einigen Betrieben ist ein gleichzeitiges Wohnen am Standort unerlässlich. Ihnen soll die Möglichkeit dazu eingeräumt werden. Selbstständige Wohnhäuser entsprechen nicht dem geplanten Gebietscharakter. Um dem Charakter eines Mischgebietes vorzubeugen, werden sie daher nicht zugelassen.

Der Schutzanspruch des Sondergebietes kann mit dem eines Gewerbegebietes verglichen werden. Die Werte der 6. allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) für Gewerbegebiete entsprechen tags: 65 dB(A) und nachts: 50 dB(A). Sie sind im Plangebiet einzuhalten. Der Nachweis ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Der Störungsgrad wird mit dem eines Mischgebietes gleichgesetzt. Zulässig sind Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Festsetzung ist im Hinblick auf die nachbarschaftlichen Nutzungen aufgenommen. Im Süden des Plangebietes befinden sich Wohnhäuser, die allerdings durch die umgebenden Nutzungen vorbelastet sind. Um ein verträgliches Miteinander des Sondergebietes mit der südlich angrenzenden Bebauung, deren Schutzanspruch zwischen MI und WA liegt, zu gewährleisten, wird der Störungsgrad innerhalb des Plangebietes dem eines Mischgebietes gleichgesetzt.

Die Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Lehmkuhlen bezieht sich auf die nordöstliche Ecke des Flurstücks 28/104. Dieses Flurstück ist bereits mit einem Lebensmittelmarkt bebaut, der nordöstliche Teil liegt aber innerhalb des angrenzenden Bebauungsplans Nördlich der Tarmitzer Straße. Mit der Erweiterung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Lehmkuhlen wird dieses Flurstück in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans einbezogen und entsprechend dem Bestand als SO Einzelhandel und Verwaltung festgelegt. Die Festsetzungen des Sondergebietes Lehmkuhlen über das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche werden für diesen Teilbereich ebenfalls festgesetzt. Der Bebauungsplan Lehmkuhlen – 2. Änderung und Erweiterung hebt die in sei-

nem Geltungsbereich liegenden Bereiche des Bebauungsplans Nördlich der Tarmitzer Straße und Nördlich der Tarmitzer Straße – 3. Änderung auf und ersetzt sie vollständig.

Das SO Einzelhandel und Verwaltung 2 umfasst das Flurstück 29/80, Flur 5, Gemarkung Lüchow. Hier befinden sich ebenfalls ein Lebensmittelmarkt und ein Textilgeschäft. Die Definition des SO Einzelhandel und Verwaltung 2 ist mit der Definition des SO Einzelhandel und Verwaltung 1 nahezu identisch. Lediglich die Obergrenze der Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe und einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb als Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und einen Lebensmittelmarkt wird auf 1.000 m² beschränkt. Der bestehende Lebensmittelmarkt hat damit noch geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten, da er derzeit lediglich ca. 730 m² Verkaufsfläche umfasst. Diese mögliche Erweiterung stellt keine Schwächung der Versorgungsstruktur der Stadt Lüchow (Wendland) dar. Der Textilmarkt wird auf den Bestand reduziert, um den Ergebnissen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zu entsprechen. Innenstadtrelevante Sortimente sollen an der Seerauer Straße künftig nicht mehr angeboten werden.

Das SO Einzelhandel und Verwaltung 3 umfasst die Flurstücke 28/100, 28/99, 26/4 und 26/6, Flur 5, Gemarkung Lüchow. Auf dem Flurstück 28/100 steht ein Bürofachmarkt mit angegliederter Werkstatt, der vor einiger Zeit geschlossen wurde. Das Arbeitsamt wurde auf den übrigen Flurstücken errichtet. Die Definition des SO Einzelhandel und Verwaltung 3 ist mit der Definition des SO Einzelhandel und Gewerbe 2 identisch, nur dass neben großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Einkaufszentren kein Lebensmittelmarkt zugelassen wurde. Ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt an dieser Stelle würde die Versorgungsstruktur von Lüchow (Wendland) beeinträchtigen. Die Begrenzung der Verkaufsfläche bezieht sich auf den einzelnen Betrieb, so dass die Festlegung einer Obergrenze rechtlich möglich ist.

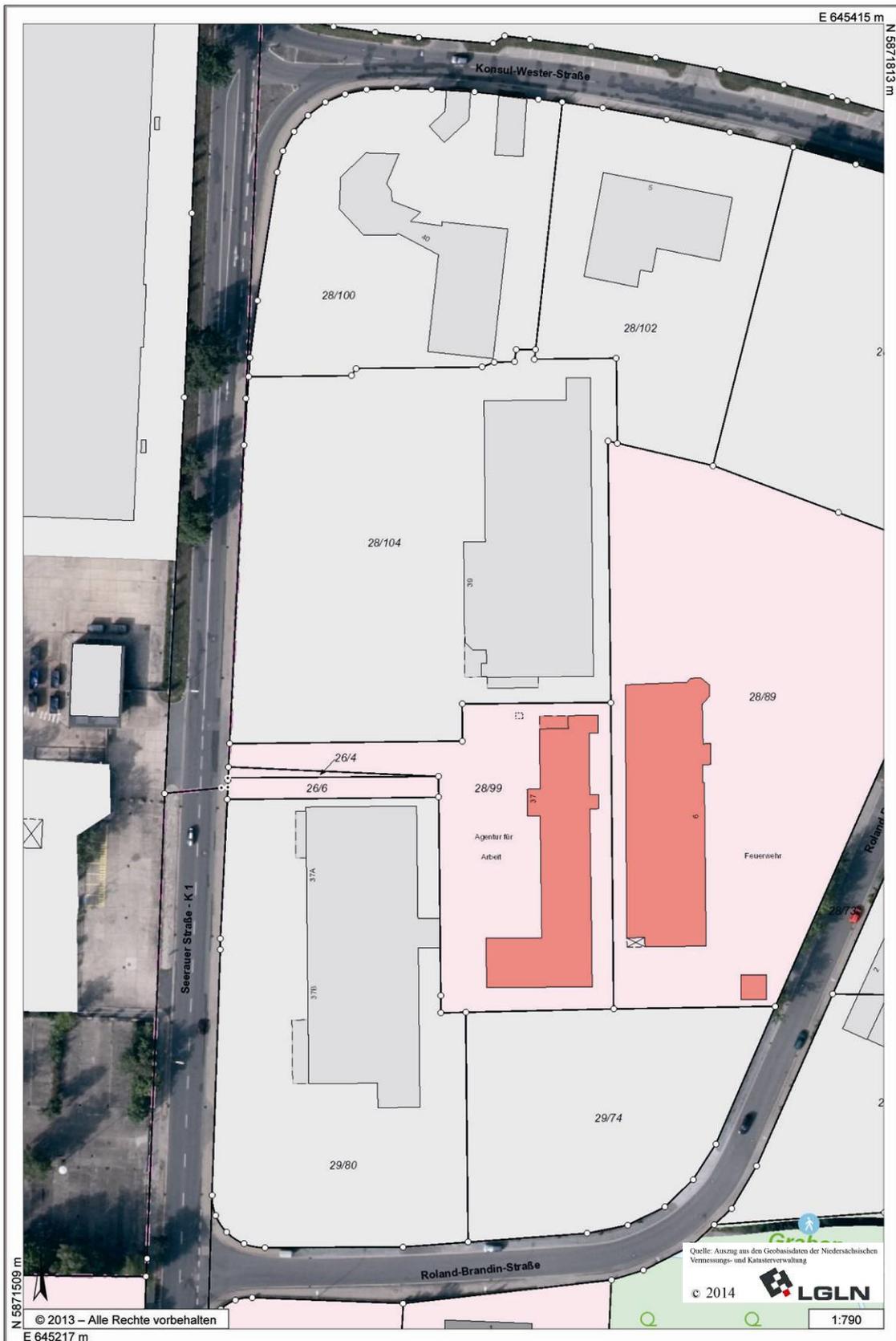
5. Verfahren

Bei dem Bebauungsplan Lehmkuhlen – 2. Änderung und Erweiterung handelt es sich um die Beschränkung auf nicht-zentrenrelevante Sortimente im Einzelhandel, um erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Innenstadt zu vermeiden. Die Planung wird daher der Innenentwicklung zugeordnet. Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht. Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 2 ha. Die zulässige Grundfläche liegt also unter 20.000 m², so dass auf eine überschlägige Prüfung gemäß § 13 a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet werden kann.

Lüchow (Wendland), Juli 2014

Stadtdirektor

ANHANG



Liegenschaftskarte, Gemarkung Lüchow, Flur 5, mit Angabe der einzelnen Flurstücksnummern