reitze 2
29482 küsten
tel.: 05841 / 6112
fax: 05841 / 974009
e-mail: peselplan@t-online.de
planungsbüro a. pesel
stadt- und regionalplanung

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN

BERLINER STRASSE / DANNENBERGER STRASSE – TEILNEUFASSUNG ALDI

MIT TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS BERLINER STRASSE / DANNENBERGER STRASSE - TEILNEUFASSUNG

Stadt Lüchow (Wendland)

Landkreis Lüchow-Dannenberg

§ 9 (8) BauGB

Mai 2017

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Veranlassung 2
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung 3
3. Art der baulichen Nutzung 12
4. Maß der baulichen Nutzung 14
5. Bauweise 15
6. Überbaubare Grundstücksflächen 15
7. Verkehr, Immissionen.....15
8. Natur- und Landschaftspflege 16
9. Ver- und Entsorgung 19
10. Kosten der Erschließung, Finanzierung, Bodenordnung 19

ANHANG:

- **Schalltechnische Untersuchung Bericht 4385/16**
- **Verträglichkeitsuntersuchung für die Ansiedlung/Verlagerung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in der Dannenberger Straße in Lüchow**

1. Veranlassung

Im Westen der Stadt Lüchow (Wendland) bestand jahrelang an der Dannenberger Straße ein kleinerer Einkaufsmarkt als Vollsortimenter. Vor einiger Zeit wurde der Einkaufsmarkt verlagert und die Verkaufsfläche vergrößert. Das Gebäude des kleineren Einkaufsmarktes stand länger leer. Nach Verhandlungen hat der Discounter Aldi den Wunsch geäußert, seinen bisherigen Standort am City Center auf dieses Gelände zu verlagern und gleichzeitig die bisherige Verkaufsfläche zu erweitern. Für das City-Center hat die Verlagerung des Discounters keine negativen Auswirkungen. Die weiterhin bestehenden Märkte möchten sich ebenfalls erweitern, so dass die Fläche des derzeitigen Discounters unter den vorhandenen Märkten aufgeteilt werden kann.

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Berliner Straße / Dannenberger Straße setzt in diesem Teil ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,30 und einer Geschossflächenzahl von 0,50 bei zweigeschossiger Bebauung als Höchstfestsetzung fest. Da ein Discounter mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m^2 geplant ist, muss ein Sondergebiet Einkauf festgesetzt werden, um den Markt zu ermöglichen. Auch das Maß der baulichen Nutzung muss geändert werden, um die für Einkaufsmärkte erforderlichen Stellplatzflächen auf dem Grundstück errichten zu können.

Um die künftigen Planungen rechtlich absichern zu können, muss der rechtsverbindliche Bebauungsplan überarbeitet werden. Die politischen Gremien beschlossen daher, den Bebauungsplan Berliner Straße / Dannenberger Straße an dieser Stelle neu zu fassen. Ein kleiner Teil des Bebauungsplans Berliner Straße / Dannenberger Straße – Teilneufassung, der westlich des Grundstücks aufgestellt wurde, wird mit diesem Bebauungsplan aufgehoben, um die Baugrenzen miteinander verbinden zu können.

Der Geltungsbereich der Teilneufassung Aldi umfasst ausschließlich den Bereich, in dem sich die neuen Entwicklungen abzeichnen. Bei dem Bebauungsplan Berliner Straße / Dannenberger Straße – Teilneufassung Aldi mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Berliner Straße / Dannenberger Straße - Teilneufassung handelt es sich um eine mögliche Nachverdichtung eines überwiegend bereits bebauten Bereiches. Die Planung wird daher der Innenentwicklung zugeordnet. Gemäß § 13a 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. 0,57 ha. Die zulässige Grundfläche liegt also weit unter

20.000 m^2, so dass auf eine überschlägige Prüfung gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet werden kann.

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Berliner Straße / Dannenberger Straße – Teilneufassung Aldi mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Berliner Straße / Dannenberger Straße – Teilneufassung liegenden Teilflächen des Bebauungsplans Berliner Straße / Dannenberger Straße und des Bebauungsplans Berliner Straße / Dannenberger Straße – Teilneufassung werden aufgehoben und durch den Bebauungsplan Berliner Straße / Dannenberger Straße – Teilneufassung Aldi mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Berliner Straße / Dannenberger Straße - Teilneufassung vollständig ersetzt.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) stellt für den Bereich des Plangebietes eine gemischte Baufläche (M) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 dar. Im Norden des Geltungsbereiches sind Wohnbauflächen (W) mit einer GFZ von 0,4 ausgewiesen.

Da es sich bei dem geplanten Einzelhandelsbetrieb um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, wird das Gebiet im Bebauungsplan als Sondergebiet Einkauf festgesetzt. Gemäß § 13a (2) BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2008 führt unter Punkt 2.3 ‚Entwicklung der Versorgungsstrukturen' folgende Grundsätze und Ziele aus:

‚01 Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. … (Grundsatz)
02 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen). (Ziel)
03 In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03

Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).
In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). (Ziel)
In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral). (Grundsatz) Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere
• der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,
• der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,
• von grenzüberschreitenden Verflechtungen und
• der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte
zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist. Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.
Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.
Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren.
Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel.
Die Träger der Regionalplanung können in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment außerhalb jenseits der Gemeindegrenze des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.“ (Ziel)

Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2004 für den Landkreis Lüchow-Dannenberg stellt das Plangebiet als weiße Fläche, d.h. ohne besondere Eignung und Zweckbestimmung, dar. Sowohl das LROP als auch das RROP weisen Lüchow (Wendland) als Mittelzentrum aus.

Das RROP 2004 führt unter Ziffer 1.6 08 Folgendes aus: „Einzelhandelsbetriebe sind mit der auf das zentralörtliche System auszurichtenden Siedlungsstruktur nur vereinbar, wenn

- Einzelhandel mit Lebensmitteln einschließlich Randsortimente mit Verkaufsflächen
  - über 1.500 qm nur im Mittelzentrum,
  - über 800 qm nur in Mittel- und Grundzentren und
  - über 300 qm nur in Mittel- und Grundzentren oder in Hauptorten betreiben wird,
- Einzelhandel mit anderen zentralörtlich relevanten Sortimenten
  - nur in Mittel- und Grundzentren oder in Hauptorten betrieben wird,
- Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächigen Handelsbetriebe i.S. von § 11 (3) BauNVO 1990
  - nur in Grund- oder Mittelzentren

betrieben werden. Sie müssen hinsichtlich Verkaufsfläche und Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen.“ (Ziel)

Das RROP 2004 beschreibt die Ziele zu den zentralörtlichen Funktionen wie folgt:
„1.6 03: Das Mittelzentrum soll ein Mindestangebot an zentralen Einrichtungen und Angeboten des gehobenen aperiodischen Bedarfes gewährleisten.
Dieses Mindestangebot ist qualitativ zu verbessern und die Entwicklung der Infrastruktur schwerpunktmäßig auf folgende Vorhaben auszurichten:
- Ortsumgehung zur Entlastung des Stadtverkehrs,
- Erweiterung des innerstädtischen Einkaufsbereiches,
- Attraktive ÖPNV-Verbindungen zu den benachbarten Mittel- und Grundzentren, Ausbau eines zentralen Omnibusbahnhofes, Verbesserung der innerstädtischen Verkehrsbedingungen,
- Umsetzung der Vorranggebiete für Siedlungsentwicklung durch Ausweisung von Wohnbau- sowie von Industrie- und Gewerbeflächen i.V. mit Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, der wirtschaftsnahen Infrastruktur und der beruflichen Aus- und Fortbildung.

Die Konzentration von Behörden und anderen öffentlichen Einrichtungen im Mittelzentrum Lüchow (Wendland) ist zu erhalten und zu erhöhen.“

Begründung:
„Mittelzentren sind die regionalen Siedlungs- und Arbeitsmarktschwerpunkte zur Sicherung und Entwicklung einer landesweit ausgeglichenen dezentralen Raum- und Siedlungsstruktur und als solche zu fördern.
Lüchow (Wendland) füllt die zugewiesene Funktion noch nicht aus. Es sind noch erhebliche Anstrengungen erforderlich: insbesondere sind die endogenen Entwicklungspotenziale im Mittelbereich auf das Mittelzentrum selbst zu konzentrieren.“

„1.6 08: Die städtebaulich integrierte Einkaufs-, Kultur- und Erlebnismittelpunktfunktion im Ortskern eines Zentralen Ortes oder Hauptortes darf durch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Randbereich eines solchen Ortes nicht beeinträchtigt werden.“

Begründung:
„Die Ansiedlung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO, die sich insbesondere durch ihre Größe von Einzelhandelsgeschäften herkömmlicher Art unterscheiden, hat erhebliche Auswirkungen auf die raumordnerische und städtebauliche Struktur, die durch eine falsche Standortwahl nachteilig beeinflusst werden kann. ...

Mit den raumordnerischen Standortanforderungen soll erreicht werden, dass
- ... ,
- der großflächige Einzelhandel in den Zentralen Ort so eingefügt wird, dass dessen Zentrum durch diese Einrichtungen nicht gefährdet oder beeinträchtigt wird, z. B. durch Funktionsänderungen mit einhergehendem Bedeutungsverlust des Geschäftszentrums.
  Dies gilt insbesondere für Orte, in denen mit erheblicher öffentlicher Förderung städtebauliche Sanierungs-, Entwicklungs- oder Dorferneuerungsmaßnahmen durchgeführt wurden. ...

Es ist zu befürchten, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken, aufgrund der zunehmenden Konzentration im Einzelhandel am Rand oder außerhalb der zentralen Standorte ansiedeln werden.
Störungen sind bereits ab der festgelegten Größenordnung zu erwarten, wobei als Verkaufsfläche die Fläche gilt, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Flächen hinter den Kassen, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, baulich integrierte Shops/Dienstleistungen/Imbiss/Restauration sowie nicht nur vorübergehend genutzte Freiverkaufsflächen.“

Die der Stadt Lüchow (Wendland) zugewiesenen Versorgungsfunktionen eines Mittelzentrums werden im Wesentlichen im Bereich des historischen Ortskerns der Stadt Lüchow (Wendland) erfüllt. In der Langen Straße und der Bergstraße sind die zentralen Versorgungseinrichtungen konzentriert. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Westen und Südosten dieses Bereichs führen überwiegend Lebensmittelsortimente. Mit der Errichtung eines Bau- und Heimwerkermarktes an der Seerauer Straße gegenüber den Fabrikanlagen der SKF hat die Stadt den Prozess begonnen, den innerstädtischen Versorgungsbereich mit Fachmärkten zu ergänzen. An dieser Stelle sind zur Versorgung der umgebenden Wohngebiete auch zwei Lebensmittelmärkte angesiedelt. Zur Wahrung der mittelzentralen Funktion im Einzel- und Großhandel ist allerdings noch eine erhebliche funktionale Aufwertung von Lüchow (Wendland) erforderlich.

Eine direkte Stärkung hat die Innenstadt 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 wurde 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.

Der Erhalt von Arbeitsplätzen und die Sicherung der Wirtschaftskraft sind für das Mittelzentrum Lüchow (Wendland) dringend notwendig. Abzug und Abbau von Behörden und Dienstleistungsbetrieben, z. B. der Deutschen Post AG, der Polizei, des Schulaufsichtsamtes, des Staatlichen Forstamtes, haben dazu geführt, dass Lüchow in anderen Bereichen eine Stärkung der Wirtschaftsstruktur erreichen muss.

Innerhalb des Plangebietes soll eine Verlagerung eines im City-Center ansässigen Discounters vorgenommen werden, der seine Verkaufsfläche erweitern möchte, um weiterhin attraktiv für die Kunden zu bleiben. In der Innenstadt ist eine solche Erweiterung in Verbindung mit einer befriedigenden Parkplatzlösung nicht möglich. Der derzeitige Standort des Marktes scheidet aus, da die Grundstücksfläche an dieser Stelle begrenzt ist. Der Dr.-Lindemann-Parkplatz soll in jedem Fall auch künftig als öffentliche Parkmöglichkeit beibehalten werden, da die Tendenz in diesem ländlichen Bereich immer noch anhaltend ist, mit dem Pkw zum Einkaufen nach Lüchow zu fahren.

Die im LROP 2017 aufgeführten Grundsätze und Ziele werden mit der Planung verfolgt. Mit der Erweiterung des Angebotes eines Discounters wird die Versorgungsstruktur im Mittelzentrum in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt. Der Standort liegt in einer städtebaulich integrierten Lage in der Nähe des Stadtzentrums und von Wohngebieten, die sich in der unmittelbaren Umgebung befinden. Mit der Planung wird ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit gesichert und entwickelt.

Das RROP 2004 des Landkreises Lüchow-Dannenberg weist der Stadt Lüchow (Wendland) die Funktion eines Mittelzentrums zu. Für zentrale Einrichtungen und Angebote des allgemeinen täglichen Bedarfs ist für die Stadt Lüchow (Wendland) ein Verflechtungsbereich aus den Gemeinden Küsten, Lemgow, Lübbow, Trebel sowie Woltersdorf definiert worden. Ein Mittelzentrum wird seinem raumordneri-

schen Auftrag in Bezug auf den täglichen bzw. periodischen Bedarf dann gerecht, wenn es nicht wesentlich mehr als 100 % der am Ort verfügbaren Kaufkraft bindet.

Nach aktuellsten Berechnungen der CIMA sind in der Stadt Lüchow bereits heute erhebliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Verflechtungsbereiches zu verzeichnen. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation / Einzelhandelszentralität im periodischen Bedarf liegt im jetzigen Bestand bereits bei 111 %. Um eine negative Beeinträchtigung bestehender Versorgungsstrukturen in der Stadt Lüchow (Wendland) oder in benachbarten Grundzentren auszuschließen, wurde eine zusätzliche Verträglichkeitsuntersuchung von der CIMA erarbeitet (Verträglichkeitsuntersuchung für die Ansiedlung/Verlagerung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in der Dannenberger Straße in Lüchow, Lübeck, Januar 2016, vgl. Anhang). Die CIMA kommt zu folgendem Schluss:

„Neben dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Lüchow (Wendland) ist vor allem das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) bzw. die in Aufstellung befindliche Fortschreibung des LROP 2015 zu beachten, die im Rahmen der Abwägung des Planvorhabens berücksichtigt werden (Ziele in Aufstellung).
Gemäß LROP soll in allen Gemeinden auf ein zeitgemäßes Angebot des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs hingewirkt werden. Dabei soll ebenso die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.
Die Stadt Lüchow (Wendland) ist als ein Mittelzentrum definiert. Somit sind die Einzelhandelsangebote an der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der Nachfrage im Verflechtungsbereich auszurichten. Für Mittelzentren gilt das Entwicklungsziel zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten.
Die im Zusammenhang mit dem konkret zu prüfenden Vorhaben in Lüchow zu berücksichtigenden Vorgaben sind:

Kongruenzgebot
„*In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente das Gemeinde- oder Stadtgebiet als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).*“ (2.3 Ziffer 03 Satz 2 LROP 2015 Entwurfsfassung)
„*Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt werden würde.*“ (2.3 Ziffer 03 Satz 5 LROP 2015 Entwurfsfassung)
Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Lüchow (Wendland), welche gemäß LROP die Funktion eines Mittelzentrums wahrnimmt. Lüchow (Wendland) besitzt darüber hinaus eine grundzentrale Versorgungsaufgabe für die Gemeinden Küsten, Lemgow, Lübbow, Lüchow (Wendland), Trebel und Woltersdorf, welcher für die Warengruppen Lebensmittel, Reformwaren sowie Gesundheit und Körperpflege zugrundegelegt wird.

Für den periodischen Bedarfsbereich ergibt sich daraus folgende Berechnung der Kaufkraftbindung: Rund 55,0 % des vorhabenbezogenen Umsatzes in der Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren werden in der Stadt Lüchow erzielt, was einer Kaufkraftbindung von rd. 14,2 % entspricht. Weitere rd. 6,6 % Kaufkraft werden aus dem übrigen grundzentralen Versorgungsbereich (Grundbereich) gebunden (40,3 % Vorhabenumsatz). Somit kommen lediglich 4,7 % Vorhabenumsatz von außerhalb des maßgeblichen Verflechtungsbereiches.
In der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege ergibt sich ein ähnliches Bild. Es werden hier rd. 98,2 % des Vorhabenumsatzes in der Stadt Lüchow und dem Umland (Grundbereich) gebunden. 1,8 % des Vorhabenumsatzes werden von Standorten außerhalb des maßgeblichen Verflechtungsbereiches gebunden, was als vernachlässigbar gelten kann.
Über alle periodischen Sortimente hinweg ergibt sich eine rechnerische Kaufkraftbindung von rd. 4,4 % von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs.

Im aperiodischen Bedarfsbereich kann die Kaufkraftbindung von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes nicht berechnet werden. Die untere Landesplanungsbehörde muss diesen erst noch ermitteln. Dennoch können aufgrund der Struktur und der relativ geringen Verkaufsflächen der Randsortimente sowie der wöchentlich wechselnden Angebote der Lebensmitteldiscounter von unwesentlichen Kaufkraftbindungen von außerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereichs ausgegangen werden.
Das Kongruenzgebot kann somit für die vorhabenrelevanten Warengruppen Lebensmittel, Reformwaren sowie Gesundheit und Körperpflege, wie auch für die Randsortimente, als erfüllt angesehen werden.

Konzentrationsgebot
„*Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig*“. (2.3 Ziffer 04 LROP 2015 Entwurfsfassung)
Der Planvorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs der Stadt Lüchow.
Das raumordnerische Konzentrationsgebot wird eingehalten.

Integrationsgebot
„*Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.*“ (2.3 Ziffer 05 Sätze 1 und 2 LROP 2015 Entwurfsfassung)

Der Vorhabenstandort in der Dannenberger Straße befindet sich zwar in integrierter Lage unweit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (ca. 100 m Entfernung), allerdings ist die ÖPNV-Anbindung nur rudimentär gegeben. Es befinden sich zwei Bushaltestellen in je rd. 350 m Entfernung. Der Standort ist aber durch Le-

bensmitteleinzelhandel vorgeprägt und wird im Einzelhandelskonzept als wichtiger Standort für die Nahversorgung der Lüchower Bevölkerung benannt. Somit würde kein neuer Einzelhandelsstandort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches entwickelt, sondern ein ehemaliger Standort zugunsten von Entwicklungsmöglichkeiten im zentralen Versorgungsbereich wiederbelebt werden (vgl. Kapitel 6.1.).

Das raumordnerische Integrationsgebot kann somit als eingehalten betrachtet werden.

Abstimmungsgebot
„*Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen.*“ (2.3 Ziffer 07 Satz 1 LROP 2015 Entwurfsfassung)
Es ist anzunehmen, dass im Rahmen der Bauleitplanung für das Vorhaben eine Beteiligung der Nachbarkommunen im üblichen Rahmen stattfindet. Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen des Planvorhabens liegt durch diese Untersuchung eine Grundlage vor.
Bei Einhaltung der im Rahmen der Bauleitplanung üblichen Beteiligungen kann das Abstimmungsgebot eingehalten werden.

Beeinträchtigungsverbot
„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).“ (2.3 Ziffer 08 LROP 2015 Entwurfsfassung)
Zur Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt. Im Ergebnis steht zu befürchten, dass durch das Planvorhaben eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lüchow (Wendland) eintreten kann.

Das Planvorhaben steht mit dem Beeinträchtigungsverbot somit nicht im Einklang.“

„Wird das Planvorhaben … als Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Marktes betrachtet (siehe Abb. 16; Erweiterung von derzeit 800 qm auf 1.200 qm = 400 qm neue Einzelhandelsflächen), so ergeben sich in der ökonomischen Wirkungsprognose zwar messbare, aber unwesentliche Umsatzumverteilungseffekte. Für den zentralen Versorgungsbereich ist in der Warengruppe Lebensmittel, Reformwaren dann nur noch von einer Umsatzumverteilungsquote von 6,4 % auszugehen. Somit ist nicht mehr mit negativen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen. Gleiches gilt für die übrige Kernstadt, wo nur noch 5,2 % Umsatzumverteilung prognostiziert werden (vgl. Abb. 17).

Laut Einzelhandelskonzept übernimmt der Vorhabenstandort eine wichtige Versorgungsfunktion im Stadtgebiet und sollte auch langfristig dort verbleiben. Die Tatsache, dass es sich beim Planvorhaben vrsl. um eine Verlagerung und nicht um eine Neuansiedlung (z. B. eines neuen Konkurrenzanbieters der bisher nicht vor Ort ist) handelt, reduziert den Druck auf die bestehenden Strukturen deutlich.

Die Bewertung des Planvorhabens an den Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes hat ergeben, dass mit Ausnahme des Beeinträchtigungsverbots (im Falle einer Neuansiedlung) alle Gebote eingehalten werden. Handelt es sich hingegen um eine reine Verlagerung kann auch das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden.

Die CIMA kann die Umsetzung des Planvorhabens im Sinne einer Verlagerung und Erweiterung nach Prüfung der Umsatzumverteilungen empfehlen. Die Stadt Lüchow sollte mit den Betreibern im City-Center-Wendland über deren Möglichkeiten zur Modernisierung sprechen. Durch Aufwertungsmaßnahmen der Konkurrenten im Norden und Westen der Stadt besteht hier mittelfristig Handlungsbedarf. Eine reine Neuansiedlung erhöht den Druck auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt so deutlich, dass eine Verträglichkeit mit den bestehenden Strukturen nicht mehr gegeben ist, das Planvorhaben wäre in dieser Form nicht zur Umsetzung empfohlen.“

Die Planung ermöglicht die Verlagerung und Erweiterung eines Discounters. Diese Planung ist dem Mittelzentrum Lüchow mit seinem Verflechtungsbereich angemessen. Der Flächenumfang wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur entwickelt. Die Bushaltestelle als Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich westlich vom Plangebiet. Die Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA hat ergeben, dass die raumordnerischen Vorgaben eingehalten werden. Das nach Landesraumordnungsprogramm 2017 einzuhaltenden Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot werden mit der Planung beachtet. Das Integrationsgebot wird berücksichtigt, da der Standort sich in unmittelbarer Nähe (ca. 100 m Entfernung) zum zentralen Versorgungsbereich befindet. Der Standort ist für die Nahversorgung bereits eingeführt, da vorher ein Lebensmittelvollsortimenter ansässig war. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2012 wird ausgeführt, dass dieser Standort in seiner Funktion als solitärer Nahversorger „im Rahmen der Anpassung an die aktuellen Marktbedingungen erweitert werden soll, um damit den Standort wirtschaftlich zu erhalten.“ (Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Lüchow (Wendland), CIMA 2012, S. 65 bzw. 67) Durch die geplante Verlagerung und geringfügige Erweiterung des Discounters werden die umliegenden Wohngebiete mit Lebensmitteln versorgt. Der Standort ist zu Fuß von den Wohngebieten aus zu erreichen. Die Nahversorgung kann somit sichergestellt werden. Das Beeinträchtigungsverbot kann eingehalten werden, da es sich bei der Planung um die Umsiedlung eines bestehenden Discounters, der sich geringfügig erweitern möchte, handelt und nicht um eine Neuan-

siedlung eines Lebensmittelmarktes. Die Märkte an dem bisherigen Standort im City-Center werden ebenfalls erweitert, so dass der Zentrale Versorgungsbereich nicht beeinträchtigt wird. Die Verlagerung des derzeitigen Aldi-Discounters ist durch den bereits eingereichten Bauantrag verdeutlicht. Der Vollsortimenter im City-Center hat eine Absichtserklärung für die Erweiterung am 02.12.2016 abgegeben.

Die raumordnerischen Vorgaben finden in dem Bebauungsplan Berliner Straße / Dannenberger Straße – Teilneufassung Aldi mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Berliner Straße / Dannenberger Straße – Teilneufassung Berücksichtigung (vgl. auch Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA im Anhang). Innerhalb des Plangebietes werden einem bereits in Lüchow (Wendland) ansässigen Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet. Darüber hinaus sind die zulässigen Verkaufsflächen beschränkt, so dass nachhaltige negative Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete begrenzt sind. Das gesamte Sondergebiet Einkauf ist mit einer Fläche von ca. 0,57 ha räumlich eingegrenzt. Der geplante Einkaufsmarkt fügt sich in die räumlich-funktionale Aufgabenteilung ein. Die raumordnerischen Ziele sind in die Planung aufgenommen. Die Anbindung an den ÖPNV ist gewährleistet.

Die Ziele der Raumordnung stehen mit der Planung im Einklang.

3. Art der baulichen Nutzung

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Berliner Straße / Dannenberger Straße und der Bebauungsplan Berliner Straße / Dannenberger Straße - Teilneufassung setzen innerhalb des Plangebietes ein Mischgebiet (MI) fest

Der Bebauungsplan Berliner Straße / Dannenberger Straße – Teilneufassung Aldi mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Berliner Straße / Dannenberger Straße – Teilneufassung setzt für das Grundstück, auf dem der neue Discounter errichtet werden soll, als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet (SO) Einkauf fest. Das SO Einkauf dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, die nicht wesentlich stören. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel mit Konzessionären mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m².

Mit diesen Festsetzungen ist das Plangebiet eindeutig auf den Einzelhandel ausgerichtet und kann dazu beitragen, die Umgebung, in der sich viele Wohngebiete von Lüchow (Wendland) befinden, zu versorgen.

Der Begriff der Großflächigkeit ist vom Verordnungsgeber nicht näher definiert. Die in § 11 (3) Satz 3 BauNVO genannte Größe von 1.200 m^2 Geschossfläche kann nicht zur Bestimmung der Großflächigkeit herangezogen werden. Diese Auffassung bestätigt das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 24.11.2005. Danach

ist die Großflächigkeit ein objektives Merkmal unabhängig von den regionalen und örtlichen Verhältnissen, also z. B. für eine Großstadt anders als für eine Mittelstadt und für diese anders als für eine Kleinstadt. Mit Hilfe der Größe der Verkaufsfläche kann sie bestimmt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat im genannten Urteil zur Bestimmung der Größe der Großflächigkeit die großflächigen Betriebe von „Nachbarschaftsläden“ abgegrenzt und den Beginn der Großflächigkeit etwa bei 800 m^2 Verkaufsfläche angenommen.

Geplant ist innerhalb des Plangebietes im SO Einkauf die Errichtung eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes als Discounter mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m^2. Wegen der Lage des Plangebietes und der räumlichen Begrenzung des Plangebietes wird der zentrale Bereich der Stadt Lüchow (Wendland) durch die Festlegung von SO Einkauf nicht geschwächt. Der bestehende Discounter am City-Center wird verlagert, die Verkaufsfläche entsprechend dem heutigen Standard vergrößert. Das Angebot innerhalb des Plangebietes wird lediglich eine Ergänzung des Angebotes in der Innenstadt darstellen.

Der Störungsgrad des Sondergebietes wird mit dem eines Mischgebietes gleichgesetzt, um auf die nachbarschaftlichen Nutzungen der angrenzenden WA-Gebiete einzugehen. Die Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes müssen miteinander vereinbar sein. Um eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Emissionen zu vermeiden, sind die Planungsrichtwerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, zugrunde zu legen. Für allgemeine Wohngebiete betragen sie tags: 55 dB(A), nachts: 40 dB(A). Das Gebiet gilt allerdings als vorbelastet, da in unmittelbarer Nähe die Landesstraße verläuft.

Für den geplanten Verbrauchermarkt wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Schalltechnische Untersuchung Bericht 4385/16, 03.11.2016, Manfred Goritzka und Partner, Leibzig). Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung wurde die dieser gewerblichen Anlage zuzuordnende Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) am relevanten Immissionsort der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung rechnerisch ermittelt. Die Berechnungen ergeben, dass die Immissionswerte der TA Lärm sowohl tags als auch nachts unterschritten werden. Die Anlieferung erfolgt ausschließlich tags in der Zeit von 6 – 22 Uhr, um das angrenzende reine Wohngebiet in der Nacht nicht zu beeinträchtigen.
„Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind zu beachten:
 Für den Parkplatz sind die Fahrgassen mit einer Asphaltoberfläche oder einem schalltechnisch gleichwertigem Belag zu realisieren.
 Die Parkplatznutzung ist so zu beschränken, dass die dem Parkplatz zuzuordnenden Geräusche ausschließlich innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden können (z. B. Öffnungszeiten bis 21:30 Uhr).
 Die im überdachten Eingangsbereich des Marktes berücksichtigte Einkaufswagen-Sammelbox ist in Richtung IO01 durch eine geschlossene Seitenwand (z.B.

Glas/Plexiglasscheibe etc.) abzuschirmen.
 Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein. Weiterhin sind die in der **TABELLE 8** formulierten Zielstellungen (Schallleistungspegel der Lüftungsanlagen LWA) einzuhalten. Sollten sich Änderungen im Bezug auf die Lage oder die Emissionshöhe ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen."

Die schalltechnische Untersuchung im Anhang ist Bestandteil der Begründung.

Der Teilbereich des Bebauungsplans Berliner Straße / Dannenberger Straße - Teilneufassung wird weiterhin als Mischgebiet festgesetzt. In diesem Bereich wird lediglich die überbaubare Grundstücksfläche neu definiert.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Berliner Straße / Dannenberger Straße mit einer zweigeschossigen Bebauung als Höchstfestsetzung, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Die Teilneufassung Aldi legt das Maß der baulichen Nutzung mit einer Zahl der Vollgeschosse von zwei als Höchstmaß und einer GRZ von 0,8 fest. Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet. Diese Festsetzungen ergeben sich aus der bestehenden und der geplanten baulichen Struktur.

Die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse ermöglicht die notwendige Einfügung der Gebäude in die bauliche Umgebung. Die Umgebungsbebauung weist ebenfalls ein- und zweigeschossige Bebauung auf. Sie sollen auch weiterhin im Plangebiet zulässig sein. Der Bebauungsplan Berliner Straße / Dannenberger Straße – Teilneufassung, der direkt im Westen an das Sondergebiet anschließt, setzt ebenfalls zwei Vollgeschosse fest.

Die GRZ wird entsprechend der intensiven Nutzung im Sondergebiet mit 0,8 festgesetzt. Die Beschränkung ist erforderlich, um das Plangebiet in die baulichen Strukturen einfügen zu können und gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten. Eine Beschränkung gemäß § 19 (4) BauNVO wird nicht festgelegt. Da Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, würden zusätzliche Einschränkungen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.
Das Maß der baulichen Nutzung für den Teilbereich des Bebauungsplans Berliner Straße / Dannenberger Straße - Teilneufassung mit einer Zahl der Vollgeschosse von zwei als Höchstmaß und einer GRZ von 0,6 wird auch in der Teilneufassung Aldi beibehalten.

Durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der GRZ ist die Festlegung einer Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl nicht notwendig. Die in § 17 BauNVO festgelegten Höchstwerte gelten weiterhin. Die in § 17 BauNVO zugelassene GFZ oder Baumassenzahl wird mit den vorgenommenen Festsetzungen nicht überschritten.

5. Bauweise

Im Plangebiet wird, wie auch beim rechtsverbindlichen Bebauungsplan Berliner Straße / Dannenberger Straße, auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Innerhalb dieser Gebiete muss die Möglichkeit bestehen, für spezielle Nutzungen die entsprechenden Baukörper zu errichten, ohne dass sie in der Länge begrenzt werden. Da das Plangebiet in den Ausmaßen begrenzt sind, kann die städtebauliche Ordnung mit der Festsetzung der Baugrenzen gewährleistet werden.

6. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird unter Berücksichtigung des neu geplanten Gebäudes mit Hauptnutzungen festgesetzt. Im Westen, Osten und Norden des Plangebietes schließen die festgesetzten Baugrenzen an die in den angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen festgesetzten Baugrenzen an. Damit wird die Überbaubarkeit gewährleistet, ohne den Bebauungsplan Berliner Straße / Dannenberger Straße in diesem Bereich komplett zu überarbeiten. Der Bedarf hierfür ist derzeit nicht gegeben.

7. Verkehr, Immissionen

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Landesstraße 261, die Dannenberger Straße, gewährleistet, die auch die überörtliche Erschließung sicherstellt. Die L 261 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgelegt. In dieser Straße befinden sich an der Ecke Leibnizstraße / Brandenburger Straße auch Bushaltestellen, die das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr anschließen.

Innerhalb des Sondergebietes Einkauf werden Stellplatzflächen zur Dannenberger Straße hin festgesetzt. Das geplante Gebäude im Sondergebiet wirkt als Abschirmung zu den angrenzenden Wohnnutzungen, so dass die Beeinträchtigungen abgemildert werden. Darüber hinaus werden die Stellplätze nicht nachts und an Sonn- und Feiertagen genutzt, so dass Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen nicht absehbar sind.

Das gesamte Plangebiet gilt als stark vorbelastet durch die Verkehrsemissionen von der L 261. Nach Auskunft des Nds. Landesamtes für Straßenbau und Verkehr lag an der Zählstelle Z 30 320482 in der Dannenberger Straße im Jahr 2010 vor dem Bau der Umgehungsstraße von Lüchow (Wendland) der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) bei 10.080 Kfz/Tag. Neuere Daten liegen nicht vor. Der Lkw-Verkehr hatte einen Anteil von 16 %. Nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, errechnet sich ein Schallpegel in einer Entfernung von ca. 30 m von tags: 63,9 dB(A), nachts: 53,9 dB(A). Der Schutzstatus des Sondergebietes Einkauf entspricht dem eines Gewerbegebietes. Die Planungsrichtwerte für Gewerbegebiete liegen bei tags: 65 dB(A) und nachts: 55 dB(A). Sie werden eingehalten. Wegen des Baus der Umgehungsstraße ist allerdings von einer vollkommen anderen Verkehrsstärke auszugehen. Vor allem der Lkw-Verkehr hat drastisch abgenommen, aber auch der Pkw-Durchgangsverkehr nutzt heute die Umgehungsstraße, so dass die Gesamtzahlen deutlich reduziert sind. Entsprechende Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen gegen Verkehrsemissionen sind aus diesen Gründen nicht notwendig.

8. Natur- und Landschaftspflege

Die Landschaft im Raum der Stadt Lüchow (Wendland) ist durch die Lüchower Jeetzelniederung geprägt. Die Niederung bildet einen Teilbereich des Urstromtals der Elbe. Sie stellt sich als eine ebene, weitläufige Niederungslandschaft dar, die durch das Graben- und Flusssystem der Jeetzel entwässert wird. Sie besteht überwiegend aus fluviatilen Talsanden, dessen Höhen zwischen 15 und 20 m liegen, und aus denen sich einzelne, als Siedlungsstandorte begünstigte Grundmoränenreste und aufgewehte Sandkuppen erheben, so dass in dem Naturraum neben feuchten bis vernässten Lagen auch relativ trockene Standorte vorhanden sind. Infolge der wechselnden Standortbedingungen zeichnet sich die Landschaft durch ein Mosaik von Wiesen, Weiden und Ackerland aus, die durch niederungstypische Gehölzbiotope und kleinflächige Sümpfe gegliedert werden. Die Kleinstadt Lüchow (Wendland) wird geprägt von einem historischen Altstadtkern mit Fachwerkgebäuden und ein- bis dreigeschossigen Siedlungsbauten.

Das Plangebiet besteht aus überwiegend bebauten, versiegelten bzw. intensiv genutzten Grundstücksteilen. Die natürlichen Böden zeichnen sich durch ein geringes Nährstoff-Nachlieferungsvermögen aus. Ihre Filter- und Puffereigenschaften sind aufgrund ihres geringen Humin- und Lehmanteils, der geringen Verbraunungstiefe und der gering ausgeprägten Deckschicht als ungünstig einzustufen. Die Regelungsfunktionen des Bodens sind infolge der menschlichen Eingriffe (flächige Versiegelung, Verdichtung, Oberflächenveränderung, Regulierung der Grundwasserstände) erheblich beeinträchtigt. Infolge dessen kann der Boden in diesem Bereich lediglich als mehr oder weniger veränderter Kulturboden, bzw. im Fall von versiegelten Flächen als Rumpfboden bezeichnet werden. Die mit Gehölzen überstellte Fläche im Norden des Plangebietes ist als überprägter Naturboden einzustufen.

Der Naturraum liegt im Übergangsbereich vom maritimen zum kontinentalen Klimaraum, wobei die kontinentalen Klimazüge klar überwiegen. Dies wird deutlich anhand der höheren Frühjahrs- und Sommertemperaturen und die, im Vergleich zu den angrenzenden westlichen Gebieten Niedersachsens, niedrigen Niederschläge (550-600 mm) mit Maxima in den Monaten Juli und Januar. Die Hauptwindrichtung ist West, gefolgt von Südwest, die insbesondere in den Wintermonaten die vorherrschende Windrichtung ist.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich eingeschossige Gebäudekomplexe, ein ehemaliger Lebensmittelmarkt und ein ehemaliger Imbiss. Kleinklimatische Extreme, wie erhöhte Temperaturschwankung, Winddüsen sowie verstärkte lufthygienische Belastungen durch Stäube und Aerosole sind wahrscheinlich. Die vorhandenen Gehölzstrukturen vor allem in der nördlich angrenzenden Umgebung sind für das Kleinklima sowie für die Luftregeneration und die Lufthygiene von Bedeutung. Sie regulieren die Lufttemperatur und die Luftfeuchtigkeit, bieten Windschutz und sind in der Lage, Stäube und Aerosole aus der Luft zu filtern.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind gekennzeichnet durch eine intensive Nutzung. Der Bereich mit den Gebäudekomplexen und zur Dannenberger Straße ist nahezu vollständig versiegelt. Lediglich vereinzelt befinden sich auf dem Grundstück in den Randbereichen im Norden und entlang der Dannenberger Straße mit Bäumen und Sträuchern. Vor allem im Norden des Plangebietes sind Laubgehölze auf den Wohngrundstücken zu finden.

Bestandsgefährdete und artenschutzrechtlich geschützte Pflanzen konnten nicht festgestellt werden. Faunistische Daten wurden nicht erhoben, es ist aber davon auszugehen, dass im Plangebiet siedlungstypische Vertreter verschiedener Tiergruppen wie Vögel, Insekten und Kleinsäuger im Norden des Plangebietes, vor allem in den angrenzenden Gärten, vorhanden sind. Es handelt sich um anpassungsfähige „Allerweltsarten“, wie z. B. *Amsel, Mistdrossel, Kohlmeise, Buchfink* und *Star,* deren Bestand nicht gefährdet ist. Das Plangebiet weist für Fledermäuse nur eine geringe Lebensraumbedeutung auf, da es nur einen unterdurchschnittlichen Insektenreichtum besitzt. Für Reptilien und Amphibien befinden sich innerhalb des Plangebietes keine geeigneten Habitatstrukturen. Für Tagfalter, Libellen, Heuschrecken und Käfer ist das Plangebiet aufgrund der umfangreichen Versiegelungen nur von geringer Bedeutung. Die Siedlungsbiotope besitzen nur eine geringe Arten- und Strukturvielfalt und unterliegen einer intensiven Nutzung, so dass den Biotopen insgesamt nur eine geringe Lebensraumbedeutung beigemessen wird. Daher sind seltene, störungsempfindliche und bestandsgefährdete Arten mit speziellen Lebensraumansprüchen nicht wahrscheinlich.

Der besondere Artenartenschutz ist gemäß § 44 BNatSchG zu beurteilen. Entsprechend der rechtlichen Vorgaben zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstat-

bestände sind die Arten des Anhang IV-Arten Buchstabe a der FFH- Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) und die europäischen Vogelarten nach der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) sowie Arten einer Verordnung gemäß § 54 Abs. 1 Nummer 2 BNatSchG zu beachten. Grundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung ist die Potenzialanalyse des faunistischen Inventars. Der Bestand, Schutzstatus und die Gefährdung sowie die Bedeutung des Plangebiets für die lokale Population (essenzieller Lebensraum) wurde dargestellt. Es wird von einer Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG ausgegangen.

Artenschutzrechtlich relevant sind im Plangebiet die europäischen Vogelarten und die Fledermäuse. Für die streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten sind die Tatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu prüfen (Tötung, Störung sowie Beschädigung/ Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätte).

Der vorhandene Gehölzbestand wird als zu erhalten festgesetzt. Das Tötungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) für Brutvögel wird nicht verletzt. Ein Schädigungstatbestand nach § 44 (5) BNatSchG liegt nicht vor. Störungsempfindliche Vogelarten sind Im Gebiet nicht zu erwarten, so dass das Störungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) nicht verletzt wird. Geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind im Gebiet nicht wahrscheinlich. Es besteht keine erhebliche Beeinträchtigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten und eine Verletzung des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Das Störungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) wird aufgrund der Erhaltung der Gehölze nicht verletzt. Bezüglich des Tötungsverbots (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) werden keine Handlungen erwartet, die zu einer erheblichen Steigerung des allgemeinen Lebensrisikos für Fledermäuse führen. Für weitere Tierarten ist eine artenschutzrechtliche Prüfung nicht erforderlich.

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich ein Mischgebiet fest. Im Nordwesten des Plangebietes wird eine zwingende Begrünung festgelegt. Die Teilneufassung Aldi setzt im Nordwesten des Sondergebietes die bestehende Begrünung in einer Breite von 3 m fest. Die Konzeption des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird damit aufgenommen.

Die Festlegung der Baumanpflanzung pro 10 Stellplätze innerhalb des Sondergebietes hat das Ziel, mit Bäumen einen Charakter aufzubauen, der einer großen versiegelten Fläche für die Parkplätze entgegenwirkt. Gleichzeitig haben die Bäume klimatisch einen günstigen Effekt, in dem sie die Lufttemperatur sowie die Luftfeuchte regulieren und Schadstoffe und Stäube aus der Luft filtern.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Teilneufassung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor

der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf eine Eingriffsbilanzierung wird aus diesem Grund verzichtet.

9. Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Abwasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung wird durch den Anschluss an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Müllentsorgung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Das Oberflächenwasser ist gemäß § 96 (3) Nds. Wassergesetz (NWG) grundsätzlich durch die Grundstückseigentümer zu beseitigen, soweit die Stadt nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Damit soll eine Versickerung an Ort und Stelle ermöglicht werden, wo dies möglich und sinnvoll ist. Der unmittelbare Lebensraum erfährt dadurch eine Aufwertung. Bei dem Oberflächenwasser von den Stellplätzen muss gewährleistet werden, dass Belastungen des Bodens ausgeschlossen sind.

Die Löschwasserversorgung ist für die Anlagen innerhalb des Plangebietes gewährleistet. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Dannenberger Straße befinden sich Leitungen mit DN 150 mit Unterflurhydranten, die im Brandfall zur Verfügung stehen.

10. Kosten der Erschließung, Finanzierung, Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen werden auf der privaten Ebene vorgenommen. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht notwendig. Anliegerbeiträge werden auf der Grundlage des BauGB und des kommunalen Abgaberechts erhoben.

Lüchow (Wendland), Mai 2017

Stadtdirektor

ANHANG