

138. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

Stadt Lüchow (W.), Bereich „Am Brennereiweg“

Prüfung der Anregungen aus der ersten Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

gemäß § 4 (1) BauGB

Landkreis Lüchow-Dannenberg	03.03.2021	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
<p>Zum o.a. Verfahren nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Diese 138. Änderung des F-Planes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Plans „Am Brennereiweg“. Deshalb sind für diese F-Planänderung auch die Regelungen des B-Plans von Belang, da diese einerseits dem Entwicklungsgebot aus dem F-Plan genügen müssen, sie andererseits abschließend die städtebauliche Ordnung festlegen und damit die Ausgestaltung des Rahmens des FPlans dokumentieren.</p> <p>2. Es ist ein Sondergebiet geplant, in dem u.a. ein großflächiger Raiffeisenmarkt mit max. 2000 m² Verkaufsfläche zulässig ist. In der vorliegenden Kurzbegründung sind die einschlägigen Ziele der Raumordnung des Landesraumordnungsprogramms (LROP) zum Einzelhandel nur grob dargestellt. Für den Nachweis, dass die Ziele des LROP zum großflächigen Einzelhandel eingehalten sind, ist eine Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich. Der Bezug auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Lüchow ist hierfür nicht ausreichend, da das Konzept inzwischen fast 10 Jahre alt ist, die Situation des Einzelhandels in der Stadt und in der Umgebung sich weiter entwickelt hat und eine vorhabenbezogene Analyse der Auswirkungen des geplanten Einzelhandels gem. den Anforderungen des LROP Kap. 2.3 erforderlich ist.</p> <p>3. Nach den textl. Festsetzungen des Bebauungsplans soll der Raiffeisenmarkt dem Einzelhandel dienen. Außerdem sind nach den textl. Festsetzungen des Bebauungsplans Großhandelsbetriebe für Agrarerzeugnisse, Agrarbedarf, Brennstoffe und Baustoffe zulässig. Im F-Plan sollte daher in der Zweckbestimmung Einzelhandel und Großhandel aufgenommen werden.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht ist der verkehrsgünstig und innenstadtnah gelegene Standort im Mittelzentrum Lüchow für die beantragte großflächige Einzelhandelsnutzung (Raiffeisenmarkt mit 2.000 qm VK, davon max. 10% zentrenrelevantes Randsortiment) sehr gut geeignet. Die raumordnerische Verträglichkeit ist für Fachleute bereits abzusehen. Dennoch hat die Stadt aus Gründen der Rechtssicherheit eine Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Raiffeisenmarktes in Lüchow am Brennereiweg beauftragt. Das Einzelhandelsgutachten ist nach der Fertigstellung in die Begründung zu übernehmen.</p> <p>Die Anregung des Landkreises wird aufgegriffen. In der Planzeichenerklärung zu 138. Änderung wird das Sondergebiet folgendermaßen festgelegt:</p> <p>Sondergebiet VR Handels- und Dienstleistungszentrum; das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines gemischtwirtschaftlich tätigen Unternehmens insbesondere in den Sektoren Bank- und Finanzdienstleistungen, Agrarwirtschaft und Landtechnik (Großhandel), Energiehandel, Lager - und Logistik. Großflächiger Einzelhandel: ein</p>	<p>keine</p> <p>Gutachten erforderlich</p>

138. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

Stadt Lüchow (W.), Bereich „Am Brennereiweg“

Prüfung der Anregungen aus der ersten Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

gemäß § 4 (1) BauGB

4. Im Übrigen gilt für die 138. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) auch meine Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Am Brennereiweg“.

standortverträglicher Raiffeisenmarkt (mit max. 2.000 qm VK) wird zugelassen. Gebietsverträgliche Ergänzungsnutzungen, z.B. ein betriebliches Schulungszentrum, Gastronomie, Energiezentrale, etc. sind zulässig.

Die Stellungnahme des Landkreises Lüchow-Dannenberg vom 03.03.2021 zum Bebauungsplan „Am Brennereiweg“ der Stadt Lüchow (Wendland) sowie die dazu erstellten Abwägungsvorschläge werden im Folgenden aufgeführt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan im Maßstab 1:5000 eine geringere Planungstiefe aufweist und ein Vermischung dieser Planinstrumente eigentlich nicht gesetzeskonform ist, zumal es sich hier um unterschiedliche Planungsträger handelt. Die Samtgemeinde Lüchow (Wendland) darf nicht über die Abwägungsvorschläge der Stadt Lüchow (Wendland) entscheiden. Sie werden deshalb nur nachrichtlich – zur Information - dargestellt.

Landkreis Lüchow-Dannenberg 03.03.2021 - Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Am Brennereiweg“

Abwägungsvorschlag zur Landkreis-Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Brennereiweg“

Zum o.a. Verfahren nehme ich wie folgt Stellung:

1. Es ist ein Sondergebiet geplant, u.a. mit der Zweckbestimmung gem. textl. Festsetzung 1.2 (d) für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb als Haus- und Gartenfachmarkt (Raiffeisenmarkt) mit max. 2.000 qm Verkaufsfläche. In der vorliegenden Kurzbegründung sind die einschlägigen Ziele der Raumordnung des Landesraumordnungsprogramms (LROP) zum Einzelhandel nur grob dargestellt. Für den Nachweis, dass die Ziele des LROP zum großflächigen Einzelhandel eingehalten sind, ist eine Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich. Der Bezug auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Lüchow ist hierfür nicht ausreichend, da das Konzept inzwischen fast 10 Jahre alt ist, die Situation des Einzelhandels in der Stadt und in der Umgebung sich weiterentwickelt hat und eine vorhabenbezogene Analyse der Auswirkungen des geplanten Einzelhandels gern. den Anforderungen des LROP Kap. 2.3 erforderlich ist.

Aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht ist der verkehrsgünstig und innenstadtnah gelegene Standort im Mittelzentrum Lüchow für die beantragte großflächige Einzelhandelsnutzung (Raiffeisenmarkt mit 2.000 qm VK, davon max. 10% zentrenrelevantes Randsortiment) sehr gut geeignet. Die raumordnerische Verträglichkeit ist für Fachleute bereits abzusehen. Dennoch hat die Stadt aus Gründen der Rechtssicherheit eine Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Raiffeisenmarktes in Lüchow am Brennereiweg beauftragt. Das Einzelhandelsgutachten ist nach der Fertigstellung in die Begründung zu übernehmen.

Gutachten erforderlich

138. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

Stadt Lüchow (W.), Bereich „Am Brennereiweg“

Prüfung der Anregungen aus der ersten Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

gemäß § 4 (1) BauGB

2. Die textliche Festsetzung 1.2 (d), das der Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten 25 % nicht überschreiten darf, ist gem. LROP unzulässig. Der Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten darf 10% und max. 800 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten, siehe LROP Kap. 2.3 Ziff. 06. Dort heißt es: „Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,
a) wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt [...]“

3. Das Sortiment „Arbeitskleidung“ ist nicht in der Liste der nichtzentrumrelevanten Sortimente enthalten und wäre daher den zentrenrelevanten Sortimenten gern. CIMA Einzelhandelskonzept („sonstige Bekleidung“) zuzuordnen. Das Sortiment „Arbeitskleidung“ kann daher nicht als Hauptsortiment festgelegt werden.

4. Nach textlicher Festsetzung 1.2 c) sollen auch Großhandelsbetriebe für Agrarerzeugnisse, Agrarbedarf, Brennstoffe und Baustoffe im Sondergebiet zugelassen werden. Das Sortiment Baustoffe überschneidet sich mit dem Sortiment des geplanten Haus- und Gartenfachmarkts gern. 1.2 (d). Dies ist in der Auswirkungsanalyse zu beachten. Gleiches gilt für das Sortiment „Brennstoffe“, das bei dem Haus- und Gartenfachmarkt zwar nicht aufgeführt ist, jedoch ein typisches Sortiment eines solchen Marktes darstellt.

Diese Anregung des Landkreises wird berücksichtigt. In der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 d) wird die Zahl „25%“ durch „10%“ ersetzt. Damit wird den Vorgaben der Landesplanung entsprochen.

Diese Anregung des Landkreises wird berücksichtigt. In der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 d) wird „Arbeitskleidung“ aus der Liste der Hauptsortimente gestrichen.

Im Plangebiet ist mit der VRPLUS Altmark Wendland eG bereits ein Großhandelsbetrieb ansässig, der mit Agrarerzeugnissen, Agrarbedarf, Brennstoffen und Baustoffen handelt – schwerpunktmäßig als Handelspartner von landwirtschaftlichen Betrieben. Während Mineralöle und Brennstoffe überwiegend in Lüchow vertrieben werden, erfolgt der Baustoffhandel derzeit über den (ebenfalls in der SG Lüchow gelegenen) Standort Schweskau. Vor diesem Hintergrund wird unter dem Punkt 1.2 c) hier kein neuer Betriebsbereich ermöglicht, sondern ein bestehender Betriebsbereich als zulässig aufgeführt

Die im Landesraumordnungsprogramm festgelegten Vorgaben zum großflächigen Einzelhandel betreffen ausschließlich großflächige Einzelhandelsvorhaben, die vorwiegend auf Endverbraucher ausgerichtet sind und erhebliche Auswirkung auf städtebauliche und raumordnerische Strukturen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauGB haben könnten.

Großhandelsbetriebe, die überwiegend Firmen beliefern, weisen in der Regel keine so relevante Raumwirksamkeit auf. Sie sind daher eine eigene Kategorie und werden deshalb in der textlichen Festsetzung Nr. 1c) auch gesondert aufgeführt.

Textl.
Fest
Begr.

Textl.
Fest
Begr.

keine

138. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

Stadt Lüchow (W.), Bereich „Am Brennereiweg“

Prüfung der Anregungen aus der ersten Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

gemäß § 4 (1) BauGB

5. Zum Immissionsschutz ist bereits anzumerken, dass relevant auch die Wohnhäuser am „Ziegelberg“ innerhalb des festgesetzten Wohngebietes zu betrachten sind.

Eine vertiefende Prüfung des Bebauungsplans „Am Brennereiweg“ aus immissionsschutzrechtlicher Sicht und aus brandschutztechnischer Sicht erfolgt im BPlanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Relevant im Sinne der Raumordnung ist vor allem die Ansiedlung eines Raiffeisenmarktes, der auf Endverbraucher ausgerichtet ist. Diese Kategorie wird in der textlichen Festsetzung 1.d) definiert.

Dass es bei einigen Sortimenten Überschneidungen geben kann, ist nicht ausgeschlossen. Bei Brennstoffen geht es im Großhandel z.B. um Mineralöl oder Gaslieferungen an Landwirtschaftliche Betriebe; im Raiffeisenmarkt hingegen eher um den Kauf kleiner Brennstoffmengen z.B. für Kaminöfen.

Die Festsetzung wird daher nicht geändert. In der Auswirkungsanalyse sollte der Großhandelsbereich keine Rolle spielen, zumal er überwiegend als Bestand einzustufen ist.

Die immissionsrechtlichen Schutzansprüche der in der Nähe befindlichen Mischgebiete sowie des Allgemeinen Wohngebietes am Ziegelberg werden planerisch berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 a) und 1.4 werden folgendermaßen neu gefasst:

1.2. Im Sondergebiet VR Handels- und Dienstleistungszentrum sind unter der Voraussetzung, dass sie dem besonderen in 1.1 beschriebenen Gebietscharakter nicht beeinträchtigen, zulässig:

a) standortverträgliche Gewerbebetriebe aller Art (siehe 1.3 und 1.4), Lagerhäuser und Lagerplätze einschließlich Siloanlagen

1.4 Als standortverträgliche 'Gewerbebetriebe aller Art' gelten alle im Plangebiet zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Betriebe, Betriebsbereiche und Anlagen sowie alle immissionsverträglichen neuen Anlagen und Betriebe. Neu hinzukommende emittierende Anlagen werden durch Anwendung der immissionsschutzfachlichen Systematik des Abstandserlasses NRW (Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 06.06.2007) folgendermaßen beschränkt: Ausgeschlossen sind:

- Anlagen der Abstandsklassen I 1500 bis VI 200 aus der Abstandsliste 2007 und*
- Anlagen mit einem vergleichbaren oder höheren Emissionsgrad.*

Ausnahmsweise können Anlagen mit einem typischerweise höheren Emissionsgrad zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die betriebsbedingten Emissionen (z.B. durch Abstand, Einhausung, Ab-

T.F.
Begr.

138. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

Stadt Lüchow (W.), Bereich „Am Brennereiweg“

Prüfung der Anregungen aus der ersten Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

gemäß § 4 (1) BauGB

schirmung, Filter oder Verzicht auf Nacharbeit, etc.) soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG nicht hervorgerufen werden können.

Die Abstandsliste 2007 ist als Anlage 3 Bestandteil der Begründung. Die in der textlichen Festsetzung angegebene Abstandserlass NRW ist in Gänze bei der Stadt Lüchow (Wendland) einzusehen.

In der Begründung wird dargelegt, dass das geplante Sondergebiet VR Handels- und Dienstleistungszentrum in immissionsrechtlicher Hinsicht einem Gewerbegebiet gleichgestellt ist. Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, das bereits seit Jahrzehnten gewerblich genutzt wird. Der Gewerbeort am Kleinbahnhof hat sich bisher als immissionsverträglich erwiesen. Alle bestehenden Anlagen und Betriebsarten (auch die Getreideannahmestelle) genießen Bestandsschutz. Der derzeit beantragte Umbau im Siedlungsbestand (Bürogebäude mit Schulungszentrum anstelle von Werkstattgebäuden) sowie auch die angedachte Ansiedlung eines Raiffeisenmarktes lassen aufgrund des geringen Störgrades keine Immissionsbeeinträchtigungen von schutzwürdigen Nutzungen in umliegenden Baugebieten erwarten. Da jeweils eine Abstandszone, eine große Straße (OU Lüchow) oder eine abschirmende Bestandbebauung (Holzherbst, etc.) zwischen dem Sondergebiet und den umliegenden Baugebieten liegen, können planungsrechtliche Immissionskonflikte sicher ausgeschlossen werden. Insofern ist die beabsichtigte Weiterentwicklung dieses bestehenden VR-Gewerbeortes zum Handels- und Dienstleistungszentrum immissionsfachlich als unproblematisch einzustufen. Das Gewerbeaufsichtsamt bestätigt mit seiner Stellungnahme diese Auffassung. Sollten zukünftig neue emittierende Anlagen im Sondergebiet geplant werden, ist die immissionsrechtliche Verträglichkeit im Genehmigungsverfahren zunächst aufgrund der Festsetzung nach dem NRW-Abstandserlasses zu beurteilen und kann bei Einhaltung der Abstandsklasse ohne Immissionsgutachten zugelassen werden. Ausnahmsweise können auch Anlagen mit einem typischerweise höheren Emissionsgrad zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die betriebsbedingten Emissionen (z.B. durch Abstand, Einhausung, Abschirmung, Filter oder Verzicht auf Nacharbeit, etc.) soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG nicht hervorgerufen werden können.

138. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

Stadt Lüchow (W.), Bereich „Am Brennereiweg“

Prüfung der Anregungen aus der ersten Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

gemäß § 4 (1) BauGB

6. Die Aussage aus der Kurzerläuterung Seite 6, dass das Finanz- und Handelszentrum ohne B-Plan zugelassen werden kann, ist nicht abschließend geprüft. Diese Aussage ist zu streichen. Richtig ist, dass es sich bei dem Standort um eine Fläche handelt, die nach § 34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen ist.

7. Es sollte eine maximal zulässige Höhe festgesetzt werden. Die Geschossigkeit ist kein adäquates Mittel um in Industrie- und Gewerbegebieten eine Baumasse im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Landschafts- und Stadtbild regeln zu können. Es könnte eine Überschreitungsmöglichkeit (Ausnahme gem. § 31 BauGB) für die Überschreitung der zulässigen Höhe für untergeordnete baulichen Anlagen festgesetzt werden.

Beispiel:

Firsthöhe baulicher Anlagen:

Eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe der baulichen Anlagen um höchstens 5 m ist zulässig für untergeordnete Baukörper wie z.B. Kühlhalle,

Die unter 6. gemachte Aussage stößt aus fachlicher Sicht auf Unverständnis und hat zu einer Verunsicherung und Verärgerung bei der Stadt und bei der VRPLUS geführt.

Der Vorhabenträger hat den geplanten Neubau eines Finanz- und Handelszentrums (FHZ) am Kleinbahnhof seit Mitte 2019 mehrfach mit dem Bauamt des Landkreises abgestimmt. Es liegt eine Bestätigung des damaligen Fachdienstleiters Haacke vom 08.07.2019 vor, wonach das Vorhaben vorab ohne B-Planverfahren nach § 34 BauGB genehmigt werden kann – es soll aber ergänzend ein Bauleitplanverfahren für den gesamten Standort durchgeführt werden. Auch bei weiteren Vorgesprächen bei Fachdienstleiter Kunitz am 10.03.2020 und im Dezember 2020 wurden keine planungsrechtlichen Bedenken seitens des Landkreises zum FHZ vorgebracht, da sich die Kubatur des geplanten Neubaus höhenmäßig und auch gestalterisch sehr gut in die Umgebungsbebauung der Gewerbegebiete und der bestehenden Bebauungen einfügt. Auch das Maß der baulichen Nutzung, die Baumasse, und die Geschossigkeit, entsprechen hinreichend der vorhandenen Bebauung des Gewerbegrundstückes. Inzwischen liegt dem Landkreis bereits ein Bebauungsplan-Vorentwurf vor. Es ist somit auch bereits absehbar, dass das Vorhaben auch den zukünftigen Festsetzungen des geplanten Bebauungsplanes entsprechen wird.

Vor diesem Hintergrund wird der Landkreis aufgefordert, das FHZ aufgrund der bestehenden Baurechten nach § 34 BauGB zügig zu genehmigen. Aus Sicht der Stadt besteht besonders öffentliches Interesse an diesem Vorhaben und der dringend notwendigen Verlagerung des Rathauses in das dann freiwerdende Volksbankgebäude.

Die Anregung des Landkreises wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird ein Höhenbezugspunkt und eine OK max von 15,5 m festgesetzt sowie die folgende textliche Festsetzung eingefügt:

4. Festsetzungen zur Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

4.1 Grundregelung zur Höhe: Im Regelfall darf die die Oberkante baulicher Anlagen im Sondergebiet (OK max.) die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe von 15,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP) nicht überschreiten.

4.2 Besondere Höhenregelung für Silos: Für Siloanlagen und Silogebäude gilt eine OK max. von 24 m. Eine Umnutzung bestehender Silogebäude ist zulässig.

keine

T.F.
Begr.

138. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

Stadt Lüchow (W.), Bereich „Am Brennereiweg“

Prüfung der Anregungen aus der ersten Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

gemäß § 4 (1) BauGB

Schornsteine oder andere bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 100 m², die aus technischen Gründen erforderlich sind.

4.3 Ausnahmeregelung für untergeordnete Elemente: Das zulässige Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen (OK max) kann ausnahmsweise um bis zu 5 m überschritten werden, sofern es sich von der Baumasse her um untergeordnete Dachaufbauten handelt oder um technische Einrichtungen wie Fahrstuhlschächte, Schornsteine, Filteranlagen, Förderanlagen, Antennen, Blitzschutzanlagen, etc. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Die Höhenfestsetzung ist aus der bestehenden Höhenstruktur im Bereich des ehemaligen LBAG-Geländes abgeleitet (siehe Photo).



8. Zudem sollte eine örtliche Bauvorschrift die Möglichkeiten der Werbeanlagen konkretisieren. Es handelt sich hier um einen signifikanten Standort, der nicht durch eine einzige Firma überladen werden sollte, gerade auch im Gegenüber zum erweiterungsfähigen Tankstellenstandort.

Beispiel:

2. Werbeanlagen

1. Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die auf Betriebe und deren Leistungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lang hinweisen. Sie dürfen bis zu einer Höhe von 6 m über Bezugspunkt jeweils mit einer Aufsichtsfäche von bis zu 8 m² errichtet werden.

2. In allen Sondergebieten sind von innen beleuchtete Werbeanlagen unzulässig.

Die vorgeschlagene Festsetzung einer Örtlichen Bauvorschrift wird für den fast vollständig bebauten Raiffeisenstandort zurückgewiesen. Die städtebauliche Struktur am Kleinbahnhof ist von großen Einzelhandelsbetrieben Hagebaumarkt, Holzherbst, VRPLUS, Tankstelle geprägt. Es sind dort diverse Werbeanlagen im Bestand vorhanden. Ein besonderer städtebaulicher Schutzbedarf liegt nicht vor. Das geplante Finanz- und Handelszentrum und die Zukunftswerkstatt lassen keinen besonderen Werbebedarf erwarten – sie werden zu einer städtebaulichen Aufwertung des Standortes führen.

Der neu zugelassene Raiffeisenmarkt wird von der vorbeilaufenden Umgehungsstraße als Bauwerk wahrgenommen werden können. Die geplante Eingrünung mit einer Baumreihe sowie der begrünten Heckenstrukturen im Bereich der Ortsumgebung werden dazu beitragen, dass grundlegende Begrünung gegeben ist. Entlang der Bundesstraße besteht eine 20m breite

keine

138. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

Stadt Lüchow (W.), Bereich „Am Brennereiweg“

Prüfung der Anregungen aus der ersten Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

gemäß § 4 (1) BauGB

9. Bei den Kartierungen vor Ort wurden u.a. elf Fledermausarten und 20 Vogelarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie festgestellt, die in Deutschland streng geschützt sind. Für im Gutachten genannte Arten dieser Fledermäuse und Vögel bestehen akute mögliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben: Tötungen bzw. Beschädigungen von Individuen und ihren Entwicklungsstadien (Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 1), erhebliche Störungen (Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 2) und Zerstörungen/Beschädigungen von Lebensstätten (Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 3). Für diese Arten werden fünf Vorkehrungen formuliert (siehe Kapitel 6.3 und 7), die diese Verbotstatbestände abwenden sollen.

Diesen Voraussetzungen zum Artenschutz kann zugestimmt werden, bzw. werden als ausreichend erachtet, sofern eine ökologische Baubegleitung durchgeführt wird, die im Gutachten auch gefordert wird.

10. Ferner des Antrages auf Befreiung gemäß § 30 Abs. 3 auf Grund des geplanten Eingriffes in gesetzlich geschützte Biotop müssen neben den 1.716 m² nährstoffreichen Nasswiese auch 900 m² mesophiles Grünland hinzugerechnet werden. Ab dem 01.01.2021 gilt mesophiles Grünland auch als gesetzlich geschütztes Biotop (§ 24 Abs. 2 Nr. 3).

Bauverbotszone. Werbeanlagen können dort nur im Ausnahmefall zugelassen werden, wenn der Straßenbauasträger zustimmt.

Die Anregung des Landkreises (ökologische Baubegleitung) wird in der folgenden textlichen Festsetzung durch einen ergänzenden Satz berücksichtigt:

5.2 besondere Bauzeitenregelung zum Schutz von streng geschützten Arten (V2): Erdarbeiten oder Bauarbeiten dürfen nur vom 01. August bis 28. Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der vor Ort festgestellten Brutvögel durchgeführt werden.

Für Eingriffe in gesetzlich geschütztes Grünland auf dem Flurstücken 15/250, 15/254, 15/256 und 19/14 ist eine ökologische Baubegleitung und eine Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

T.F.

Die Anregung des Landkreises wird berücksichtigt.

Der von Eingriffen betroffene Bestand stellt einen Biotopkomplex aus Nasswiesenflächen und zentral, etwas höher gelegenen und durch eine extensive gärtnerische Nutzung gestörten und daher von Ruderalisierung betroffenen Bereichen mit magerem, mesophilen Grünland dar. Von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG kann gemäß § 30 BNatSchG Abs. 3 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Dieser Antrag und die dazugehörige Maßnahme zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden sich sowohl auf die 1.716 m² Nasswiese als auch auf die 900 m² mesophiles Grünland beziehen.

T.F.

Die Ausgleichsfläche im Plangebiet Teil B wird neu angeordnet. Die Ausgleichsfläche ist von der Größe und den Standortbedingungen her geeignet, die von der Planung betroffenen gesetzlich geschützten Biotop zu ersetzen. Die zugehörige textliche Festsetzung wird neu definiert:

6.3 Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland im Plangebiet Teil B

138. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

Stadt Lüchow (W.), Bereich „Am Brennereiweg“

Prüfung der Anregungen aus der ersten Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

gemäß § 4 (1) BauGB

Innerhalb der ca. 9.040 m² großen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet Teil B ist eine Intensivgrünlandfläche durch Extensivierung zu einem artenreichen Grünlandkomplex aus gesetzlich geschützten Biotopen zu entwickeln und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Entwicklungsziel ist die Schaffung von Nasswiesen (GN) und artenreichem Feucht- oder Nassgrünland (GF) in den tiefer liegenden Bereichen sowie mesophilem Grünland (GM) innerhalb des höher gelegenen östlichen Randbereichs. Nicht mehr gestattet sind eine intensive Beweidung, eine Neuansaat von Grünland sowie das Aufbringen von Pestiziden und stickstoffhaltigen Düngemitteln. Die extensive Pflege erfolgt über eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr. Alternativ kann eine extensive Beweidung erfolgen, wobei die Besatzdichte 0,5 GVE/ha, (entsprechend 0,45 Großvieheinheiten auf der gesamten Ausgleichsfläche) nicht überschreiten darf. Möglich ist auch eine Pflege und Offenhaltung des Grünlandes mittels Huteschafhaltung. Um die Brut von Wiesenvögeln nicht zu gefährden, ist die Mahd sowie eine Bodenbearbeitung durch Walzen, Schleppen oder Striegeln zwischen dem 15. März und dem 1. Juli nicht erlaubt.

Hinweis zu gesetzlich geschützten Biotopen: Die Stadt Lüchow (Wendland) beantragt die Gewährung einer Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs.2 BNatSchG für die geplanten Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope im Plangebiet Teil A mit dem Hinweis, dass im Rahmen dieser Bauleitplanung ein größeres Ersatzbiotop innerhalb des Plangebietes Teil B entwickelt wird (gemäß textl. Fests. 6.3) und eine ökologischen Baubegleitung (gemäß textl. Fests. 4.2) erfolgt.

Antrag
Stadt

11. Hinweise bezüglich des Artenschutzfachbeitrages:

- Untersuchungen von Baumhöhlen auf Fledermäuse sollten in unbelaubtem Zustand durchgeführt werden,
- Viele Baumhöhlen bzw. Strukturen für Fledermausquartiere befinden sich über 5 m Höhe,
- Bei der Verwendung von Messgeräten sind die Gerätetypen mitanzugeben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Untersuchung von Plangebietes ausschließlich in der unbelaubten Zeit ist leider oftmals nicht möglich, zumal andere naturschutzfachliche Gründe für eine Begutachtung zur Vegetationszeit sprechen.

keine

Stadt Lüchow (Wendland)

**138. Änderung des Flächennutzungsplanes der
Samtgemeinde Lüchow (Wendland)**

Stadt Lüchow (W.), Bereich „Am Brennereiweg“

**Prüfung der Anregungen aus der ersten Beteiligung
der Behörden und Nachbargemeinden**

gemäß § 4 (1) BauGB

- 10

--	--	--

138. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

Stadt Lüchow (W.), Bereich „Am Brennereiweg“

Prüfung der Anregungen aus der ersten Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

gemäß § 4 (1) BauGB

Nieds. Landesbehörde f. Straßenbau u. Verkehr 22.02.2021	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
<p>auf den im Schreiben vom 10.02.2021 verwiesenen Vorentwurf der 138. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) nehme ich Bezug. Diesen Vorentwurf habe ich aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht, bezüglich von Bundes- und Landesstraßen, geprüft.</p> <p>Zum Inhalt der 138. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen soweit keine Bedenken. Es handelt sich hierbei um eine geplante Darstellung als Sondergebiet (SO) VR Handels- und Dienstleistungszentrum.</p> <p>Die Änderungsfläche liegt an der Westseite der Bundesstraße ‚B 248‘ (Ortsumgehung Lüchow) zwischen ca. ‚Abs 935 / Stat. O‘ und ‚Abs. 935 / Stat. 335‘ außerhalb von festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen.</p> <p>Die Bauverbotszone (20 m) und Baubeschränkungszone (40 m), gemessen vom durchgehenden Fahrbahnrand der Bundesstraße, ist somit entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Die weitere Erschließung hat über das rückwärtig verlaufende Straßennetz zu erfolgen und ist im fortlaufenden Bauleitverfahren zu behandeln.</p>	<p>Im nachfolgenden Bebauungsplan soll die Bauverbotszone nachrichtlich dargestellt werden.</p> <p>Es ist folgender Hinweis auf § 24 Abs. 1 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) auf dem Bebauungsplan anzubringen.</p> <p>In der Begründung wird auf das Straßenrecht eingegangen.</p> <p>Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt ausschließlich über das rückwärtig verlaufende Straßennetz über bestehenden Zufahrten. Sichergestellt wird das über die Festsetzung von Ein- und Ausfahrtsverboten.</p> <p>Der ausgewiesene Wirtschaftsweg ist ausschließlich für die Erschließung der Teichgrundstücke und die Unterhaltung der Grünanlagen entlang der Ortsumgehungsstraße bestimmt; eine Erschließung des Sondergebietes über den Wirtschaftsweg wird zeichnerisch ausgeschlossen.</p> <p>Zwischen dem Fahrbahnteiler am Knotenpunkt der Bundesstraßen B 248/ B443 und der nächstzulässigen Zufahrt zum Sondergebiet ist ein Abstand von ca. 75 m gegeben. Diese Länge reicht aus, um einen Rückstau auf den Bundesstraßenknotenpunkt sicher ausschließen zu können, zumal die</p>	<p>Hinweis</p> <p>Planzeichnung</p>

138. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

Stadt Lüchow (W.), Bereich „Am Brennereiweg“

Prüfung der Anregungen aus der ersten Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

gemäß § 4 (1) BauGB

<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>vorhandene Zufahrt hinreichend breit ist und in diesem Straßenabschnitt vergleichsweise wenig Fußgänger- und Radverkehr gegeben ist.</p> <p>Das geplante Sondergebiet weist den immissionsrechtlichen Schutzanspruch eines Gewerbegebietes auf und ist durch bestehende Gewerbenutzungen geprägt. Es dient ausschließlich der Betriebsentwicklung des bereits an der Ortsumgehung ansässigen Gewerbebetriebes (VRPLUS). Betriebsleiterwohnungen oder vergleichbar immissionsempfindliche Nutzungen sind dort nicht vorgesehen. Im östlichen, der Bundesstraße zugewandten Teil des Sondergebietes sind keine emissionsempfindlichen Nutzungen vorhanden (Werkstattgebäude, Lagergebäude, Lagerflächen). Auch der straßenseitig geplante Raiffeisenmarkt weist keine Immissionsempfindlichkeit gegenüber Straßenverkehrsemissionen auf.</p> <p>Das neu geplante Finanz—und Handelszentrum (Bürogebäude) ist teilweise durch die straßenseitigen Baukörper von Verkehrslärm abgeschirmt. Zudem liegen hinreichend große Abstände vor, so dass eine Beeinträchtigung durch Straßenverkehrslärm nicht gegeben ist. Nicht zuletzt wird das neue Bürogebäude einen hohen Dämmstandard in der Außenfassade aufweisen, damit es auch hinreichend gegen betriebsinternen Lärm geschützt ist.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei dieser Planung kein Immissionskonflikt zwischen der Bundesstraße und der geplanten Betriebsentwicklung im Sondergebiet zu erwarten ist. Es wird daher kein Erfordernis gesehen, Festsetzungen oder Maßnahmen gegen Straßenverkehrslärm im Bebauungsplan zu treffen.</p>	<p>Begr.</p>
<p>Der Straßenbauverwaltung dürfen durch die Ausweisungen und Festsetzungen bei der Flächennutzungsplanänderung keine Kosten entstehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>keine</p>
<p>Am weiteren Verfahren ist der Geschäftsbereich Lüneburg entsprechend zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise zum Verfahren werden zu gegebener Zeit berücksichtigt.</p>	<p>Verfahren</p>
<p>Die Genehmigung der 138. Flächennutzungsplanänderung ist mir unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung mitzuteilen.</p>		

**138. Änderung des Flächennutzungsplanes der
Samtgemeinde Lüchow (Wendland)**

Stadt Lüchow (W.), Bereich „Am Brennereiweg“

**Prüfung der Anregungen aus der ersten Beteiligung
der Behörden und Nachbargemeinden**

gemäß § 4 (1) BauGB

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg	03.03.2021	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
<p>gegen den vorgelegten Entwurf des oben genannten Flächennutzungsplanes bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken</p> <p>Einen Nachweis zur Verträglichkeit der Vorhaben bezüglich des anlagenbezogenen Lärmimmissionsschutzes in dem noch folgenden Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes halte ich für entbehrlich, da eine immissionsrechtliche Einschränkung dieses Gewerbegebietes nach dem NRW-Abstandserlass gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 vorgesehen ist.</p> <p>Ferner wird die Ansiedlung von Betriebsbereichen i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG nach der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 angemessen geregelt. Das Plangebiet wird zudem nicht von den im Umfeld vom Plangebiet vorhandenen und hier bekannten Betriebsbereichen gemäß § 3 Absatz 5a BImSchG (Betriebsbereich der SKF und der Biogasanlage) berührt.</p> <p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich daher keine Ergänzungen.</p> <p>Als Immissionsschutzbehörde betreibe ich keine eigenen Planungen.</p> <p>Diese Stellungnahme erfolgt ausschließlich auf elektronischem Weg.</p>	<p>Die Stellungnahme der oberen Immissionsschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.</p>		