



Bebauungsplan Am Brennereiweg



Übersichtsplan, Plangebiet

- Urschrift-
Januar 2022

**Begründung
Umweltbericht**

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
1.1	Ausgangssituation – Entwicklung der VR PLUS	1
1.2	Planungsanlass, Planungserfordernis	3
1.3	Ziele und Zwecke der Planung	5
1.4	Standortalternativen unter Beachtung der Belange der Innenentwicklung und der Bodenschutzklausel	7
2.	Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen	9
2.1	Verfahren	9
2.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	9
2.3	Raumordnung	11
2.4	Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel	17
2.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	21
2.6	Rahmenbedingungen, bestehende Nutzungen und Schutzansprüche	21
3.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	30
3.1	Art der baulichen Nutzung	30
3.2	Maß der baulichen Nutzung	34
3.3	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	35
3.4	Verkehrsflächen	36
3.5	Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	37
3.6	Vorkehrungen zum besonderen Artenschutz	40
3.7	Eingriffsflächen, Ausgleichsflächen und -maßnahmen, Zuordnung	43
4.	Städtebauliche Auswirkungen der Planung	44
4.1	Auswirkungen auf Belange des Verkehrs	44
4.2	Auswirkungen auf Belange des Immissionsschutzes	44
4.3	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	46
4.4	Belange des Klimaschutzes	47
4.5	Ver- und Entsorgung	49
5.	Durchführung der Planung / Kosten	51

TEIL II - UMWELTBERICHT

1. Einleitung	52
1. a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	52
1. b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt wurden	54
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	57
2. a) eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) / Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	57
2. b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung / Beschreibung insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf umweltrelevante Belange	67
2. c) Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen	74
2. d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die Wahl	80
2. e) Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j (Störfallgefahren bei Unfällen oder Katastrophen)	80
3. Zusätzliche Angaben	81
3. a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeit, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	81
3. b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	81
3. c) allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	82
3. d) Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	85

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wirkpfade der Auswirkungen auf die Schutzgüter	67
Tabelle 2: Nachweis zur Einhaltung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	76

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	VR PLUS Betriebsbereiche Agrar und Energie in Lüchow, Am Kleinbahnhof Nr. 5	2
Abbildung 2:	VR PLUS Betriebsbereich Technik in Lüchow, Am Kleinbahnhof Nr. 5	2
Abbildung 3:	Vorabzug des Vorhabenkonzept, Architekturbüro Meyer-Herms, Dez. 2020	3
Abbildung 4:	Visualisierung des Finanz- und Handelszentrums, Architekturbüro Meyer-Herms, Okt. 2020	4
Abbildung 5:	Planungskonzept des Bebauungsplans Am Brennereiweg	6
Abbildung 6:	Ausschnitt aus der Zeichnerischen Darstellung des LROP 2017	11
Abbildung 7:	Auszug aus dem RROP 2004	14
Abbildung 8:	Luftbild - Bestehende Nutzungsstruktur, LGLN 2021	22
Abbildung 9:	Ortsrecht Bestand	23
Abbildung 10:	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes Teil A	27
Abbildung 11:	Biotopbestand des Plangebiets Teil A und seiner Umgebung	60
Abbildung 12:	Von der geplanten Nutzungsänderung betroffene Bereiche	68
Abbildung 13:	Lage der Ausgleichsfläche - Plangebiet Teil B	78
Abbildung 14:	Ausgleichsfläche am 07.05.2021	78
Abbildung 15:	Biotopbestand im Plangebiet Teil B	79

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Artenschutzfachbeitrag Am Brennereiweg, pgm, 23. Nov. 2020
Anlage 2:	Sortimentsliste der Stadt Lüchow, CIMA 2012
Anlage 3:	Stellungnahme zur Ansiedlung eines Raiffeisenmarktes in Lüchow, GMA 2021
Anlage 4:	Abstandsliste 2007 aus NRW-Abstandserlass vom 6.6.2007
Anlage 5:	Artenlisten Baumreihe/ Hecke, pgm
Anlage 6:	Ausnahmegenehmigung zum gesetzlich geschützten Biotop, UNB 21.07.2021

Zusammenfassende Erklärung

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Ausgangssituation – Entwicklung der VR PLUS

VR PLUS
Altmark-
Wendland eG

Die VR PLUS Altmark-Wendland eG hat sich in den letzten Jahren durch diverse Fusionen zu einer der größten gemischtwirtschaftlich tätigen Kreditgenossenschaft in Deutschland entwickelt. Durch die Gemischtwirtschaftlichkeit, bedingt durch die konsequente Integration von diversen Unternehmen aus dem Agrar- und Raiffeisensektor, unterscheidet sich die VR PLUS Altmark-Wendland eG deutlich von anderen eher finanzwirtschaftlich ausgerichteten Genossenschaftsbanken. Neben dem klassischen **Geschäftsfeld Bank** (Finanz- und Bankdienstleistungen aller Art) bildet den Hauptschwerpunkt das **Geschäftsfeld Agrar**, das viele frühere Raiffeisenstandorte in der Region umfasst. Zum Geschäftsfeld Agrar gehören auch Warengeschäfte (mit Getreide, Kartoffeln, Ölsaaten, Futtermittel, Düngemittel, Pflanzenschutz, Saatgut, etc.), Lager- und Logistikdienstleistungen (Raiffeisenlager, Häfen), Futtermittelherstellung, Viehhandel sowie sonstige Unternehmen aus der Agrarwirtschaft. Der **Geschäftsfeld Energie** umfasst den Handel mit Energie, Mineralöl und Brennstoffen, Energieerzeugung (BGA) und den Betrieb eines regionalen Tankstellennetzes. Beim **Geschäftsfeld Technik** handelt es sich im Wesentlichen um den Verkauf von Landmaschinen sowie der Betrieb von Landmaschinenwerkstätten. Einzelhandel an Endverbraucher erfolgt im **Geschäftsfeld Märkte** durch den Betrieb von Raiffeisenmärkten. Diese weisen standortabhängig eine unterschiedliche Größe und Sortimentsbreite auf, wobei das Kerngeschäft typischerweise im Sortimentsbereich Haus/Garten bzw. Baumarktartikel/Baustoffe liegt.

Das Geschäftsgebiet der VR PLUS Altmark-Wendland eG mit Hauptsitz in Lüchow (Wendland) umfasst das „Vier-Länder-Eck“ von Niedersachsen, Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg. Hier ist die Genossenschaft mit ihren Zweigniederlassungen und Tochterunternehmen mit 16 Bankgeschäftsstellen und mit 24 Tankstellen, neun Landtechnikstandorten, 14 VR PLUS-Märkten (Raiffeisen-Märkte) davon vier mit Baustoffabteilung, einem Bau- und Dachdeckerzentrum, 33 landwirtschaftlichen Lagerstellen, einem Kraftfutterwerk, einer Saatgutaufbereitungsanlage, einer Gaststätte und einem landwirtschaftlichen Betrieb vertreten. In Lüchow selbst betreibt die VR Plus sechs Standorte. Um die dynamisch wachsende Genossenschaft mit inzwischen über tausend Mitarbeitern steuern zu können, bedarf es der Schaffung eines neuen Hauptverwaltungssitz in zentraler Lage im Geschäftsgebiet. Das Mittelzentrum Lüchow (Wendland) ist für diese Aufgabe räumlich optimal gelegen. In Lüchow (Wendland) ist der innenstadtnahe Standort - Am Kleinbahnhof Nr. 5 – aufgrund seiner Größe und seiner verkehrsgünstigen Lage für die Entwicklung eines VR Plus Handel- und Dienstleistungszentrums besonders geeignet.

neue Herausforderungen durch Strukturwandel

Der Bank-, Raiffeisen- und Agrarsektor befindet sich in einem grundlegenden Strukturwandel. Die Genossenschaft muss ihre Geschäftstätigkeit permanent zukunftsicher weiterentwickeln und an die neuen gesellschaftlichen und technischen Herausforderungen anpassen (Digitali-

sierung, Technisierung der Landwirtschaft, Klimaschutz, Nachhaltigkeit, etc.). Das macht in baulicher Hinsicht eine Neuordnung, Modernisierung und Umbau bestehender Bank- und Raiffeisenstandorte erforderlich. Auch am Lüchower Kleinbahnhof besteht insbesondere auf dem ehemaligen LBAG-Gelände, dass von den Betriebsbereichen Agrar und Energie genutzt wird, Modernisierungsbedarf. In einem guten baulichen Zustand ist hingegen die neue Landmaschinenwerkstatt (VR PLUS Technik), die angrenzend an die Lüchow Ortsumgebung (B 248/ B493) entstanden ist.

Auch in personeller Hinsicht macht der zunehmende Strukturwandel eine kontinuierliche Schulung und Weiterbildung der MitarbeiterInnen erforderlich, um unter diesen sich wandelnden Rahmenbedingungen zukunftsfähig zu bleiben. Daher soll am neuen Hauptsitz auch eine „Zukunftswerkstatt“ eingerichtet werden.



Abbildung 1: VR PLUS Betriebsbereiche Agrar und Energie in Lüchow, Am Kleinbahnhof Nr. 5



Abbildung 2: VR PLUS Betriebsbereich Technik in Lüchow, Am Kleinbahnhof Nr. 5

1.2 Planungsanlass, Planungserfordernis

Entwicklungsplan
der VR PLUS

Die VR PLUS Altmark-Wendland eG beabsichtigt, in den kommenden Jahren rund 11 Millionen Euro in den Standort Lüchow zu investieren. Der im Oktober 2020 beschlossene Entwicklungsplan der VR PLUS sieht für Lüchow folgende Maßnahmen vor:

1. Das bisher als Hauptsitz fungierende Volksbankgebäude im Amtsweg Nr. 4 ist zu klein geworden, um die stetig wachsende Zahl an Geschäftsstellen und Mitarbeitern der Genossenschaft und seiner Tochterfirmen zu verwalten (2019: 944 MitarbeiterInnen und 75 Auszubildende). Vor diesem Hintergrund plant die VR PLUS eine neue Hauptgeschäftsstelle im Mittelzentrum Lüchow zu errichten. Das nicht mehr benötigt Bankgebäude im Amtsweg Nr. 4 soll an die Samtgemeinde vermietet und als Rathaus der Stadt und Samtgemeinde Lüchow (Wendland) umgenutzt werden.
2. Für den örtlichen Bankkundenverkehr soll eine - im Stadtzentrum gelegene - Bankfiliale in der Langen Straße Nr. 19 umgebaut und modernisiert werden. Dort, in zentraler und fußläufig gut erreichbarer Lage, sollen der Bankservice und die Beratung für Privatkunden gebündelt werden.
3. Am östlichen Rand der Innenstadt soll auf dem ehemaligen LBAG-Gelände am Kleinbahnhof Nr. 5 ein neues Finanz- und Handelszentrum (FHZ für ca. 9 Mio Euro) errichtet werden. Das mehrgeschossige Bürogebäude soll ca. 120 MitarbeiterInnen Platz bieten, so dass erstmals Mitarbeiter aus allen Geschäftsfeldern - Bank, Agrar, Energie, Markt und Technik - unter einem Dach zusammenarbeiten können. Das neue Finanz- und Handelszentrum und die zugehörigen Stellplätze



Abbildung 3: Vorabzug des Vorhabenkonzept, Architekturbüro Meyer-Herms, Dez. 2020



Abbildung 4: Visualisierung des Finanz- und Handelszentrums, Architekturbüro Meyer-Herms, Okt. 2020

sollen zwischen der alten LBAG-Technikwerkstatt und der neuen Werkstatthalle der VR Technik errichtet werden. Zu diesem Zweck werden nicht mehr benötigte Gebäude in diesem Bereich rückgebaut.

4. Neben dem neuen Finanz- und Handelszentrum soll die „alte Landtechnikwerkstatt“ zu einem Veranstaltungs-, Schulungs- und Entwicklungszentrum („Zukunftswerkstatt“) umgebaut werden.

Planungserfordernis

Die VR PLUS Altmark-Wendland eG hat Anfang 2020 einen Antrag an die Stadt Lüchow (Wendland) gestellt, einen Bebauungsplan für die bauleitplanerische Absicherung und Weiterentwicklung des Betriebsstandortes der VR Plus Am Kleinbahnhof in Lüchow (Wendland) aufzustellen. Im gleichen Zuge wurde auch ein Antrag an die Samtgemeinde Lüchow (Wendland) gestellt, im Parallelverfahren eine Flächennutzungsplanänderung für dieses Plangebiet durchzuführen. Weiterhin ist ein Bauantrag für die geplante Errichtung des Finanz- und Handelszentrums an den Landkreis Lüchow-Dannenberg gestellt worden.

– planungsrechtliche Sicherung des Hauptsitzes

Durch die Bauleitplanung soll der zukünftige Hauptsitz der Genossenschaft planungsrechtlich abgesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Der verkehrsgünstig gelegene, weitgehend bebaute ehemalige LBAG-Standort am östlichen Stadteingang weist bereits ein breites, raiffeisentypisches Nutzungsspektrum auf und bietet noch relativ viel Raum für weitere Umnutzungen im Bestand.

Umnutzung und Weiterentwicklung im Bestand

Im neuen Bebauungsplan sollen alle standortverträglichen Nutzungen aus den betriebstypischen Geschäftsfeldern Bank, Agrar, Energie, Markt und Technik sowie die geplante Zukunftswerkstatt zugelassen werden. Perspektivisch ist auch eine geringfügige Erweiterung des Standortes nördlich der neuen Werkstatthalle entlang der Umgehungsstraße angedacht, z.B. um dort einen Raiffeisenmarkt zu platzieren oder um die Techniksparte zu erweitern. Konkrete Planungen für einen solchen Markt bestehen noch nicht. Die planungsrechtliche Option für einen Raiffeisenmarkt mit bis zu 2.000 qm VK soll im Bauleitplanverfahren mit vorbereitet werden. Die Belange des besonderen Artenschutzes sowie

des Biotopschutzes im Bereich des struktureichen Teichgrundstückes finden in der planungsrechtlichen Absicherung als Grünfläche und Festsetzung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung Beachtung.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Ziele der Stadt

Die Stadt Lüchow (Wendland) und die Samtgemeinde Lüchow (Wendland) begrüßen die Planungen der VR PLUS Altmark-Wendland eG und haben vor diesem Hintergrund die Aufstellungsbeschlüsse zur Durchführung eines parallelen Bauleitplanverfahrens gefasst. Die Planung steht aus folgenden Gründen im öffentlichen Interesse:

1. Der östliche Stadteingang von Lüchow (Wendland) wird durch den Bau des neuen Finanz- und Handelszentrums städtebaulich aufgewertet und funktional weiter entwickelt.
2. Weitere bauliche Maßnahmen z.B. zur Entwicklung eines Raiffeisenmarktes, zur Modernisierung des gegenüberliegenden Tankstellenstandortes oder zur Schaffung eines Gastronomieangebotes sind auf mittelfristige Sicht zu erwarten und werden zu einer funktionalen und stadtgestalterischen Aufwertung des östlichen Stadteinganges „Am Kleinbahnhof“ führen, der bisher von Siloanlagen, Werkstatthalen sowie Gewerbebauten u.a. der umliegenden Fachmärkte geprägt ist.
3. Das Mittelzentrum Lüchow (Wendland) und die örtliche Wirtschaft werden durch die Standortentscheidung der VR PLUS und durch die damit verbundenen Investitionen wesentlich gestärkt werden.
4. Die Planungen der VR PLUS werden zur Schaffung weiterer Arbeits- und Ausbildungsplätze in Lüchow führen.
5. Die Planung zielt auf einen flächensparenden Umbau im Siedlungsbestand. Die struktureichen Teichgrundstücke, die rückwärtig an den VR PLUS-Standort angrenzen, werden weitgehend planerisch erhalten. Maßnahmen zum Artenschutz und zur naturschutzrechtlichen Kompensation der neu vorbereiteten Eingriffe sind in der Planung berücksichtigt. Eingriffe in ein gesetzlich geschütztes Biotop werden mit Genehmigung der Naturschutzbehörde ausgeglichen.
6. Die Stadt und die Samtgemeinde erhalten durch die Aufgabe des VR PLUS-Bankgebäudes am Amtsweg Nr. 4 eine optimale Chance, das seit Jahren bestehende „Rathausproblem“ zu lösen. Das in den 70iger Jahren erstellte Rathaus wird als nicht mehr sanierungsfähig eingestuft. Für einen Neubau fehlt ein Standort. Das freiwerdende Bankgebäude ist von Raumangebot und von der Lage her für eine Umnutzung sehr gut geeignet. Die vorhandenen Stellplätze am Rathaus könnten nach der Umnutzung weiter genutzt werden.

Öffentliche Belange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Brennereiweg“ und der 138. Änderung des Flächennutzungsplans wird insbesondere folgenden im § 1 und 1a Baugesetzbuch genannten öffentlichen Belangen entsprochen:

- den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,

- den Belangen des Bildungswesens,
- den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- den Belangen der Innenentwicklung und des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

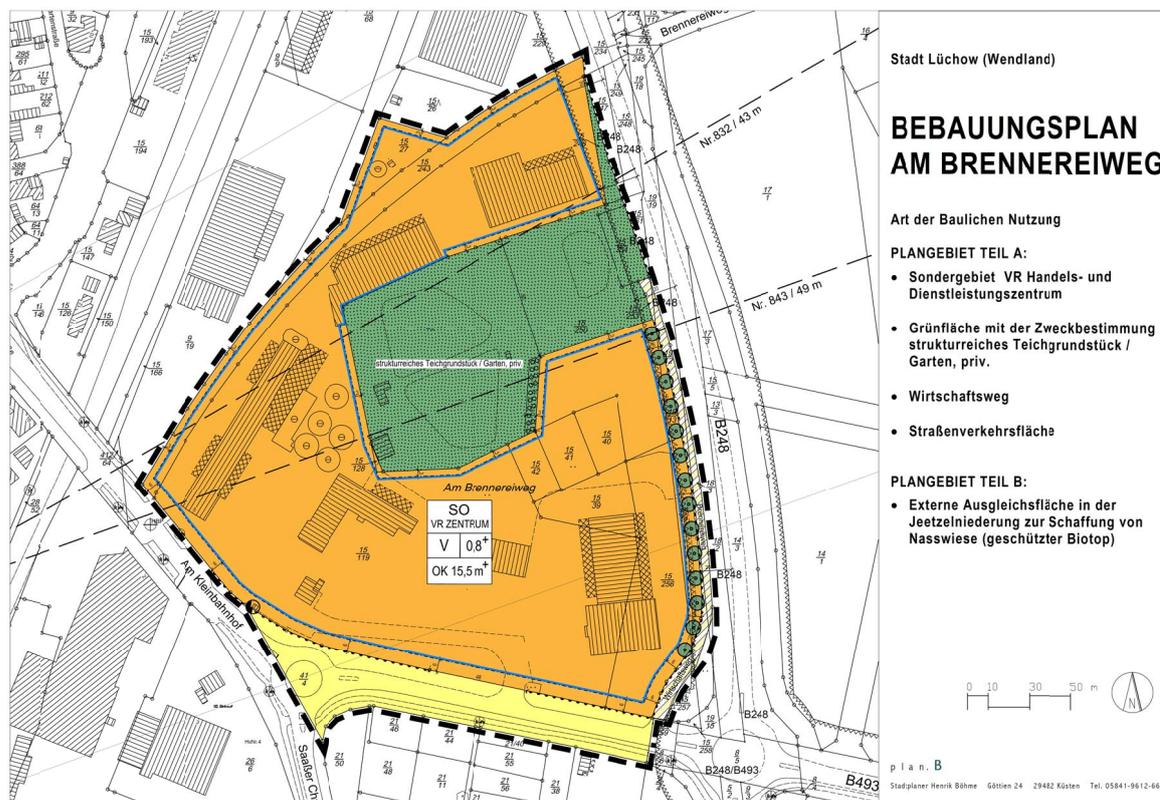


Abbildung 5: Planungskonzept des Bebauungsplans Am Brennereiweg

Planungskonzept

Um die hier anstehende Planungsaufgabe sachgerecht zu lösen, bedarf es der Definition eines standortspezifischen Sondergebietes nach § 11 BauGB. Das geplante Sondergebiet VR Handels- und Dienstleistungszentrum dient vorwiegend der Unterbringung eines gemischtwirtschaftlich tätigen Unternehmens insbesondere in den Sektoren Bank- und Finanzdienstleistungen, Agrarwirtschaft, Landtechnik, Energiehandel, Lager - und Logistik. Ein großflächiger Raiffeisenmarkt (mit max. 2.000 qm VK) sowie gebietsverträgliche Ergänzungsnutzungen (z.B. ein betriebliches Schulungszentrum, Gastronomie, Energiezentrale, etc.) sind zulässig. Der immissionsrechtliche Schutzanspruch ist dem eines Gewerbegebietes gleichgestellt.

Ein Teilabschnitt der Straße „Am Kleinbahnhof“ ist als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, damit der Plan den Status eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB erlangen kann. Ansonsten sind alle betrieblich nutzbaren Flächen (Baufeld, Umfahrt, Lagerfreiflächen, Stellplätze) als Sondergebiet „VR Plus Handel- und Dienstleistungszentrum Lüchow“ ausgewiesen. Der überwiegende Teil der restlichen Flächen wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „struktureiches Teichgrundstück/privater Garten“ ausgewiesen. Am Ostrand wird ein Wirtschaftsweg ausgewiesen, der neben der parallelverlaufen-

den Bundesstraße B248 zum Teichgrundstück führt und Brennereiweg genannt wird.

Des Weiteren sind im Bebauungsplan Festsetzungen insbesondere zum Artenschutz und zur naturschutzrechtlichen Kompensation der neu vorbereiteten Eingriffe erforderlich.

Das Planungskonzept des Bebauungsplans ist im Detail in den zeichnerischen Festsetzungen für die Plangebiete Teil A und B und in den textlichen Festsetzungen ersichtlich und wird im Kapitel 3 weitergehend erläutert.

1.4 Standortalternativen unter Beachtung der Belange der Innenentwicklung und der Bodenschutzklausel

Standorteignung

Die VR PLUS Altmark-Wendland eG hat sich entschieden, seine Hauptzentrale in Lüchow (Wendland) neu zu bauen, da Lüchow mittig im Geschäftsgebiet der VR PLUS liegt. Der ehemalige LBAG-Standort Am Kleinbahnhof weist hinreichend Raum für das Neubauvorhaben aus. Die VR PLUS verfügt dort über einen umfangreichen Anlagenbestand, der teilweise einer Umnutzung bedarf. Insofern ist es zweckmäßig, an dieser Stelle zu investieren. Der Standort ist durch seine Nähe zur Ortsumgehungsstraße, zum Bahnhof und zum Busbahnhof verkehrlich gut erschlossen. Gleichzeitig reicht das Plangebiet dicht an der Lüchower Kernstadt heran, die sich bis zum Ende der Salzwedeler Straße erstreckt. Für die geplante Zukunftswerkstatt könnten sich Synergieeffekte mit den in der Alten Post ansässigen Einrichtungen (Grüne Werkstatt, Kreativlabor Postlab, Wirtschaftsförderung, Bauwerk Regionalförderung) ergeben. Auch für die Ansiedlung eines Raiffeisenmarkt bietet der Standort Synergieeffekte, weil der Standort Kleinbahnhof durch Fachmärkte aus dem Bau- und Gartensektor (Schütte Baustoffhandel, Hagebaumarkt, Holzhandlung Herbst, Der Grüne Betrieb) und durch den betriebseigenen Agrarhandel (Landmaschinenverkauf, Futtermittel- und Brennstoffverkauf) entsprechend vorgeprägt ist. Vor diesem Hintergrund ermöglicht die vorliegende Planung die funktionale Weiterentwicklung und Verdichtung eines bestehenden Fachmarkt- und Fachhandelsstandortes in verkehrsgünstiger und innenstadtnaher Lage im Mittelzentrum Lüchow (Wendland).

keine Standortalternativen

Aus Sicht der kommunalen Planungsträger gibt es keine besser geeigneten Standortalternativen zum Plangebiet „Am Brennereiweg“ um das hier angestrebte Planungsziel zu erreichen, einen überregional bedeutsamen Raiffeisenstandort in seinem Fortbestand und in seiner Entwicklung zu sichern und zu stärken, ist die vorliegende Bauleitplanung in Lüchow alternativlos.

Planungsalternativen

Zu Planungsbeginn wurden verschiedene Erweiterungsvarianten geprüft. Eine Weiterentwicklung des Standortes nach Westen, Osten oder Süden kommt aufgrund bestehender Bau- und Verkehrsflächen nicht in Betracht. Eine Erweiterung ist nur nach Norden im Bereich der ehemaligen Kleingärten sowie im Bereich der Grünen Insel möglich, die sich rückwärtig an den VR PLUS-Standort anschließt. Die maximale Planungsalternative wäre eine komplette Überplanung der „Grünen Insel“. Diese Maximalvariante ist aber weder im Interesse der Eigentümer noch der VR PLUS, denn für die Eingriffe in die strukturreichen Teichgrundstücke wären sehr umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Nach Rücksprache mit den Grundeigentümern soll die strukturreichen Teich-

maximale Planungsalternative verworfen

	<p>grundstücke weitmöglichst in der bisherigen Form erhalten bleiben. Nur der verlärmte Bereich an der Ortsumgehungsstraße soll in Teilen einer gewerblichen Umnutzung zugeführt werden können.</p>
<p>Ausweisung eines Gewerbegebietes verworfen</p>	<p>Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wurde als weitere Planungsalternative die Ausweisung eines Gewerbegebietes geprüft. In Gewerbegebieten sind aber großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zulässig. Zudem handelt es sich hier um einen besonderen Betriebsstandort, der eine sehr hohe Nutzungsbandbreite (vom Getreidesilo bis zur Zukunftswerkstatt) aufweist. Durch die Zugehörigkeit zu einem einzigen gemischtwirtschaftlichen Unternehmen kann betriebsintern (und durch die B-Plan-Festsetzungen) sichergestellt werden, dass es keine relevanten Störungen und Immissionskonflikte innerhalb des Gebietes zwischen den Betriebsbereichen geben kann.</p>
<p>Vorrang der Innenentwicklung</p>	<p>Zur Unterstützung des Ziels der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, die Flächenneuanspruchnahme deutlich zu reduzieren, soll die städtebauliche Entwicklung in Zukunft vorrangig auf Maßnahmen der Innenentwicklung ausgerichtet sein. Um diesen Zielen Rechnung zu tragen, hat der Gesetzgeber mit der 2013 in Kraft getretenen Novellierung des Baugesetzbuches den Vorrang der Innenentwicklung als wichtiges Planungsziel für städtebauliche Planungen in § 1 Abs. 5 BauGB verankert.</p> <p>Bei der 2017 in Kraft getretenen BauGB-Novellierung wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt, um dem Landschaftsverbrauch zu verringern.</p>
<p>Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB</p>	<p>Bei der vorliegenden Bauleitplanung wird diesen gesetzlichen Zielvorgaben in folgender Weise entsprochen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Vorhabenplanung bezieht sich fast ausschließlich auf vorhandene, gewerblich genutzte Siedlungsbereiche im Inneren der Stadt Lüchow (Wendland). Von der als Außenbereich geltenden Grünen Insel wird nur sehr wenig Fläche beplant. • Durch die Planung werden die äußeren Grenzen der Stadt nicht weiter nach außen erweitert. Es wird somit kein zusätzlicher Landschaftsverbrauch für Siedlungszwecke durch diese Planung vorbereitet. Mit der Vermeidung von Landschaftsverbrauch können auch Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild minimiert werden. • Etwa 80% des geplanten Sondergebiets sind bereits durch bestehende Gewerbenutzungen bebaut, versiegelt oder befestigt (Park- und Stellplätze, Verkehrsflächen, Lagerhallen, Silos, Silo-, Werkstatt- und Verwaltungsgebäude). Die geplante Entwicklung eines VR PLUS Handels- und Dienstleistungszentrums kann weitgehend durch einen Umbau im Siedlungsbestand gedeckt werden.

2. Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen

2.1 Verfahren

Gesetzliche Grundlage	Das planungsrechtliche Verfahren wird nach den Baugesetzbuch, neu-gefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), durchgeführt.
Regelverfahren	Bei Bauleitplanungen, die die Grundzüge der Planung berühren, ist das Regelverfahren gemäß der §§ 1-10 BauGB mit zweifacher Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.
Umweltprüfung vorgesehen	Gemäß § 2a BauGB ist bei Bauleitplanungen im Regelverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist als gesonderter Umweltbericht in Teil II der Begründung dokumentiert.
F-Plan im Parallelverfahren	Die 138. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) wird im Parallelverfahren durchgeführt.

2.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Plangebiet Teil A	<p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lüchow Brennereiweg“ Plangebiet Teil A ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zeichnerisch festgesetzt. Der zwischen Holz-Herbst und der Ortsumgehungsstraße gelegene Bereich umfasst folgende Flächen in der Flur 6, Gemarkung Lüchow:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Betriebsgelände der VR PLUS Altmark-Wendland eG, Am Kleinbahnhof 5, 29439 Lüchow mit den Flurstücken 15/119, 15/42, 15/41, 15/40, 15/128, 15/27, 15/39, 15/256, 19/13, 19/14, und dem Flurstück 15/243; • ein rückwärtig angrenzendes, innenliegendes Teichgrundstück am Brennereiweg (bestehend aus den Flurstücken 15/250, 15/254 sowie 15/246); • den anliegenden Brennereiweg (an der B 248), bestehend aus den Flurstücken 19/12, 18/3, 15/253 und 15/257, der als Wirtschaftsweg und Zufahrt zu dem Teichgrundstück dient. • Weiterhin wird der Straßenzug „Am Kleinbahnhof / Loger Straße teilweise in dem Bebauungsplan einbezogen, um gemäß § 30 Abs. 1 BauGB einen qualifizierten Bebauungsplan zu erlangen. Die Abgrenzung ist so gewählt, dass das Plangebiet im Osten an den Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans anschließt und im Westen der zur Bundesstraße gehörende Kreisverkehrsplatz ausgespart bleibt. <p>Die Größe des Plangebietes Teil A beträgt 6,009 ha.</p>
Plangebiet Teil B	<p>Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiet Teil B umfasst das Flurstück 19 in der Flur 25, Gemarkung Lüchow mit einer Größe von 1,159 ha. Es handelt sich dabei um eine Intensivgrünlandfläche in der Jeetzelniederung südlich von Lüchow.</p> <p>Das Plangebiet Teil B ist im Bebauungsplan im Maßstab 1:2.500 dargestellt.</p>

Die Plangebietsfläche beträgt insgesamt 7,168 ha.

2.3 Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm 2017
LROP - Teil I

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Neubekanntmachung in der Fassung vom 26. September 2017, inkraftgetreten am 6. Oktober 2017) sind im zeichnerischen Teil folgende Darstellungen für die Stadt Lüchow (Wendland) getroffen (siehe Abbildung 6):

- Die Stadt Lüchow (Wendland) ist als Mittelzentrum dargestellt.
- Die Lüchower Ortsumgehungsstraße (B248) ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt.
- die Flussläufe der Jeetze und der Königshorster Kanal sind dem linienförmigen Biotopverbund zugeordnet.
- Die durch Lüchow führende Bahnstrecke Dannenberg-Lüchow-Wustrow, die seit langem stillgelegt ist, ist im LROP als sonstige Eisenbahnstrecke zeichnerisch dargestellt. In Ziel 4.1.104 ist festgelegt, dass für die Weiterführung nach Salzwedel eine geeignete Trasse zu entwickeln ist. Derzeit gibt es noch keine Planungen zur Wiederaufnahme des Bahnbetriebes und zum Lückenschluss der Trasse.

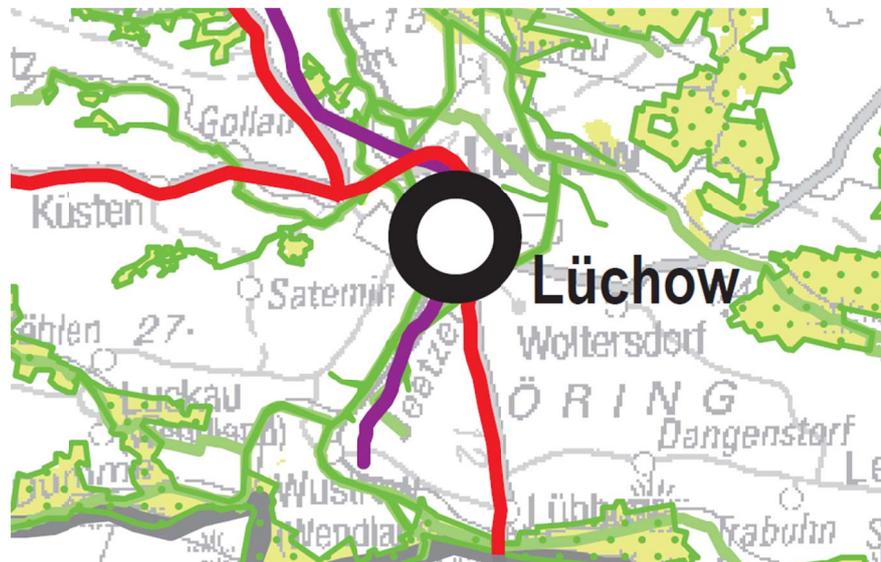


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Zeichnerischen Darstellung des LROP 2017

LROP – Teil II

In der Beschreibenden Darstellung (Teil II) sind folgende Ziele und Grundsätze für die vorliegende Planung relevant:

Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

Grundsätze zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, LROP Kap. 1.1

01 In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Durch koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der Regionalplanung sollen die regionspezifischen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden.

02 Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen

- *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
- *die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend*

und umweltverträglich befriedigt werden, (...)

Dabei sollen

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,*
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,*
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden,*
- die Möglichkeiten zur Anpassung von Raum- und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimaänderungen berücksichtigt werden,*
- die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.*

03 Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

04 Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll

- auf regionales Wachstum, regionalen Ausgleich und Zusammenhalt zielen,*
- integrativ und politikfeldübergreifend auf alle strukturwirksamen Handlungsfelder ausgerichtet sein,*
- einen effizienten, regional gezielten Maßnahmen- und Fördermitteleinsatz gewährleisten,*
- mit regional angepassten und zwischen den Ebenen abgestimmten Handlungskonzepten und Instrumenten in dezentraler Verantwortung umgesetzt werden sowie*
- die kooperative Selbststeuerung und Handlungsfähigkeit der regionalen Ebenen stärken.*

Entwicklung der Siedlungsstruktur

Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, LROP 2.1

01 In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

02 Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.

04 Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.

05 Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

06 Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.

07 Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können (...).

Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um – insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können.

Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte

Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte, LROP Kap. 2.2

01 Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Ange-

bote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. (...)

02 Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln. Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein. Im Hinblick auf die sich abzeichnenden

Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung und Altersstrukturen sollen frühzeitig regional und interkommunal abgestimmte Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der überörtlichen Daseinsvorsorge eingeleitet werden.

03 (Ziel) Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.

Bodenschutz

Ziele und Grundsätze zum Bodenschutz, LROP 3.1.1

02 (Ziel) Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen

- möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten,
- naturbetonte Bereiche ausgespart und
- die Flächenansprüche und die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden.

04 (Grundsatz) Böden sollen als Lebensgrundlage und Lebensraum, zur Erhaltung der biologischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt werden. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden. „Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktionen in besonderem Maß erfüllen, insbesondere Böden mit einer hohen Lebensraumfunktion, sollen erhalten und vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders geschützt werden.“

Natur und Landschaft

Ziele zu Natur und Landschaft, LROP 3.1.2

01 Für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume sind zu erhalten und zu entwickeln.

Den obengenannten Zielen und Grundsätzen wird in besonderer Weise Rechnung getragen. Das naturnahe Teichgrundstück, das dem Außenbereich zu geordnet ist wird im überwiegenden Teil von einer Bebauung freigehalten und mit dieser Planung im Bestand gesichert durch die Festsetzung als Grünfläche Naturnahes Teichgrundstück. Die von der Planung beanspruchten Teilflächen werden in geeignetem Maße kompensiert und die Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen reduziert. Es handelt sich bei der Planung um eine Nach- und Umnutzung einer bestehenden Gewerbefläche im Innenbereich. Hierdurch die ein weiterer Eingriff in das Schutzgut Boden verhindert werden kann.

Die landesplanerischen Vorgaben zum Thema Großflächiger Einzelhandel sind in Kap. 2.4 der Begründung ausführlich behandelt. Unter Berücksichtigung der in der Begründung und im Umweltbericht gemachten Ausführungen ist festzustellen, dass die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar ist.

RROP 2004



Abbildung 7: Auszug aus dem RROP 2004

RROP 2004

Lüchow (Wendland) ist im RROP 2004 als Mittelzentrum festgelegt. Das Plangebiet (A) im Südosten der Kernstadt ist als weiße Fläche (bzw. Stadtgebiet) dargestellt. Im Bereich der ehemaligen B 493 führt ein regional bedeutsamer Wanderweg (Fahrradfahren) in die Innenstadt.

Im Osten grenzt das Plangebiet (A) direkt an die Lüchower Ortsumgehungsstraße, die als eine Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung festgelegt ist. Im Bereich des Lüchower Bahnhofs ist eine sonstige Eisenbahnstrecke mit einem Haltepunkt dargestellt (außer Betrieb). An der Bahnlinie verläuft auch eine Rohrfernleitung für Gas. Die weitgehend unbebauten Flächen südöstlich des Plangebietes (A) sind als Vorranggebiete für Siedlungsentwicklung (hellrote Flächen) im RROP gesichert.

Im weiteren Umfeld verläuft der Königshorster Kanal von SW nach NO, der als Vorranggebiet für Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung dargestellt ist. Die umliegenden Flächen sind teilweise als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt.

Die Jeetzelniederung südlich von Lüchow, in der das Plangebiet Teil B liegt, ist als Vorranggebiet für Natur und Landschaft, als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft und als Gebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses dargestellt.

Die Darstellungen des RROP 2004 stehen der Planung nicht entgegen. Im Folgende werden raumordnerischen Grundsätze oder Ziele aus der Beschreibenden Darstellung des RROP 2004, die für diese Planung

relevant sein könnten, dargelegt.

Siedlungsentwicklung

Nach der beschreibenden Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramm (siehe RROP 2004, 1.5.01) soll

01 (...) die Siedlungsentwicklung im Landkreis Lüchow-Dannenberg vorrangig auf die zentralen Orte (möglichst mit schienengebundenen ÖPNV-Anschluss) konzentriert werden.

Laut dem RROP 2004 Grundsatz 1.5.03 sollen

Neue Baugebiete (...) erst dann ausgewiesen werden, wenn der innerörtliche Handlungsspielraum ausgeschöpft ist, insbesondere die Möglichkeiten

- *der innerörtlichen Entwicklung (Baulücken-Auffüllung, Verdichtung, Umnutzung fehlgenutzter Flächen),*
- *der Wiedernutzung von Flächen (Brachflächen) und*
- *der Baulandumlegung bzw. des Flächentausches.*

Durch die Planung wird ein bestehender Betriebsstandort im Innenbereich überplant und weiterentwickelt. Damit folgt die Planung dem Ziel, vor der Ausweisung neuer Bauflächen, die Möglichkeiten der Innenentwicklung (entsprechend der Bodenschutzklausel gem. § 1a BauGB) auszuschöpfen.

Zum Punkt der Erhaltung von charakteristischen Ortsbildern legt RROP-Grundsatz 1.5.05 fest:

(...) Bauliche Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von Betrieben sind unter Berücksichtigung der Ortsbilder und des Umgebungsschutzes von Baudenkmalen in geeigneter Weise zuzulassen (Grundsatz).

Diesem Ziel wird mit dieser Planung entsprochen. Unter dem Gesichtspunkt Erhaltung von charakteristischen Ortsbildern ist es zweckmäßig, die inmitten von Lüchow gelegenen Siedlungsflächenreserven für das Vorhaben zu nutzen. Eine bauliche Nutzung dieser Flächen ist daher möglich, ohne dass die Siedlungsstruktur maßgeblich verändert wird.

Zum Prinzip der kurzen Wege bezieht sich RROP-Grundsatz 1.5.06:

Bei der Entwicklung der Siedlungsgebiete soll eine enge gegenseitige Zuordnung und verträgliche Mischung dieser Funktionen nach dem Prinzip der 'kurzen Wege' angestrebt werden. Die räumliche Trennung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll unter Beachtung von 1.5.01 auf das Notwendigste beschränkt werden.

Die Planungsträger haben einen Standort ausgewählt, bei dem diesem RROP Grundsatz in besonderer Weise entsprochen wird.

Zentrale Orte, zentralörtliche Funktionen

Im RROP 2004 ist im Ziel 1.6. 02 die Stadt Lüchow (Wendland) als **Mittelzentrum** mit folgenden zentralörtlichen Funktionen definiert:

02 (Ziel) Lüchow (Wendland) als Mittelzentrum hat zugleich die grundzentrale Versorgungsaufgabe für die Gemeinden Küsten, Lemgow, Lübbow, Lüchow (Wendland), Trebel und Woltersdorf zu erfüllen. Dem Mittelzentrum Lüchow werden alle Gemeinden und gemeindefreien Gebiete im Landkreis (51.766) als Mittelbereich zugeordnet.

Desweiterem soll gemäß dem Ziel 1.6. 03 die Stadt Lüchow (W.) als *03 (...) Mittelzentrum (...) 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.*

Die Planung erfüllt dieses Ziel im besonderen Maße. Durch die Ansiedlung der Hauptzentrale der VR PLUS, einer Zukunftswerkstatt und eines Raiffeisenmarktes wird das Mittelzentrum Lüchow (Wendland) funktional gestärkt.

Gewerbliche Wirtschaft

Zur gewerblichen Wirtschaft führt das RROP aus Kap. 3.1 01:

*01 (Grundsatz) Die Stärken und wirtschaftlichen Entwicklungspotenziale des Landkreises sollen zur Vernetzung und Kooperation innerhalb der regionalen Wirtschaft erhalten, aktiv genutzt und weiterentwickelt werden. Dies betrifft insbesondere das Image der qualitativ hochwertigen, ressourcenschonenden, unbelasteten und erprobten Produkte der Region,
- die das Branchenprofil bestimmenden Betriebe der Nahrungsmittelindustrie, der Holzbe- und verarbeitung, des Maschinenbaus, (...), der Baumaterialienindustrie mit teilweise hochqualifizierten Arbeitskräften,
- die innovationsfähigen Klein- und Mittelbetriebe, ... die Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnologie,
- die Gewinnung von Energie und die Entwicklung neuer Produkte aus nachwachsenden Rohstoffen,
- die umfangreichen und kostengünstigen Baulandreserven in Verbindung mit niedrigen Baukosten und niedrigen Mieten,
- die zentrale Lage zu den bedeutenden Wirtschaftsregionen Norddeutschlands Hamburg, Hannover, Braunschweig/Wolfsburg, Magdeburg und Berlin,
- die intakte Umwelt mit hohem Wohn- und Freizeitwert.*

02 Entsprechend 1.6 sind vorrangig in den Gewerbe- und Industriegebieten des Mittelzentrums und der Grundzentren gewerbliche Betriebe zu sichern, auszubauen und neue anzusiedeln. Industrie- und Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe einschließlich Anlagen gem. §1 Nr. 1 Raumordnungsverordnung (ROV) sind, wenn sie erheblich emittieren, nur in den zentralen Orten unterzubringen.

In der Begründung des RROP 2004 wird zu 3.1 01 ausgeführt:

*„Vorrangiges Entwicklungsziel ist es, die Wirtschaftlichkeit in allen Wirtschaftsbereichen so zu stärken, dass ausreichend qualifizierte Arbeits- sowie Aus- und Weiterbildungsplätze für die einheimische Bevölkerung erhalten und geschaffen werden und sich die Leistungskraft der Gemeinden verbessert. Die negativen Folgen der wirtschaftlichen Strukturschwäche sind durch effektive und abgestimmte Maßnahmen der Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung zu überwinden. Deshalb sind
- die besonderen Stärken und wirtschaftlichen Entwicklungspotentiale des Landkreises zu erhalten, aktiv zu nutzen und weiterzuentwickeln hinsichtlich der Kooperation und Vernetzung innerhalb der regionalen Wirtschaft,
- bestehende Standortnachteile, im Landkreis zügig abzubauen, insbesondere die überregionale Verkehrsanbindung zu verbessern,
- solche Wirtschaftszweige und Produktionen besonders zu fördern, die zukunfts- und krisensichere Arbeitsplätze zur Verfügung stellen, in der regionalen Wirtschaft verflochten sind und die volle Breite der Unternehmensfunktionen aufweisen,
- neben der Neuansiedlung von Arbeitsplätzen mit gleichem Gewicht die Bestandssicherung und -entwicklung der ansässigen Betriebe zu unterstützen, ...*

Einhaltung der Vorgaben

Den Zielen zur gewerblichen Wirtschaft wird durch die Ausweisung eines Sondergebietes VR Handel- und Dienstleistungszentrum im Mittelzentrum Lüchow in besonderer Weise Rechnung getragen. Die VR Plus will an diesem Standort ihre verschiedenen Wirtschaftszweige vereinen und plant neben der Konzernzentrale auch ein Fortbildungszentrum zur innerbetrieblichen Fortbildung.

Landwirtschaft

Grundsatz zur Landwirtschaft (3.2. 01):

01 Die Landwirtschaft im Landkreis soll als leistungsfähiger, vielseitig strukturierter, marktorientierter Wirtschaftsbereich erhalten und weiter mit dem Image der qualitativ hochwertigen, unbelasteten Produkte entwickelt werden. Insbesondere das Imageprofil prägender Betriebe der Nahrungsmittelindustrie, Verarbeitungs- und Vermarktungseinrichtungen sowie Lageräume für landwirtschaftliche Erzeugnisse sollen zur Imagestärkung und damit Ausweitung der Marktanteile und Minderung der Transportkosten gefördert werden. Der biologische Anbau von Nahrungsmitteln, Sonderkulturen und die Produktion nachwachsender Rohstoffe sollen ausgedehnt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht diesem Grundsatz in besonderer Weise, da es sich bei der VR PLUS um ein Unternehmen, das der Landwirtschaft dient, handelt. Es tritt als Großhändler für Saatgut und Pflanzenschutzmitteln, dem Vertrieb landwirtschaftlicher Produkte als auch dem Verkauf und der Finanzierung landwirtschaftlicher Nutzfahrzeuge und Geräte in Aktion. Am Standort Brennereiweg sind fast alle landwirtschaftsnahen Geschäftsbereiche vertreten.

Verkehr

Das RROP weist im folgenden Absatz (3.6.2) hin:

*01 Die Anbindung des Landkreises, insbesondere des Mittelzentrums Lüchow, an das überregionale Schienennetz im Bereich des Personen- und Güterverkehrs ist zu gewährleisten.
Die Erreichbarkeit der Oberzentren Hannover, Braunschweig, Magdeburg, Schwerin, Berlin, Hamburg und Lüneburg im Personenverkehr ist in zumutbarer Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sicherstellen*

Die stillgelegte Strecke Dannenberg-Lüchow-Wustrow ist als sonstige Eisenbahnstrecke dargestellt. Es ist davon auszugehen, dass der Streckenstrang in den kommenden Jahrzehnten nicht reaktiviert wird. Sollte dies jedoch zukünftig politisch gewollt sein und eine Reaktivierung erfolgen würde der Standort den folgenden Absatz in besonderer Weise durch seine Lage in der Nähe des Bahnhofs erfüllen.

*04 Gewerbe- und Industriegebiete sowie sonstige gewerblich genutzte Flächen mit hohem Verkehrsaufkommen sollen an das Bahnnetz angebunden werden.
Die Bauleitplanung hat unter Beachtung von 1.5/1.6 auf die Auslastung der Schienenstrecken und Haltepunkte hinzuwirken, insbesondere durch die Entwicklung von **Siedlungsschwerpunkten an den Haltepunkten**.*

3.6.3

05 Die Zulassung von Baugebieten oder baulichen Anlagen an den festgelegten Hauptverkehrsstraßen von regionaler und überregionaler Bedeutung darf die Schnelligkeit und Leichtigkeit ihrer weiträumigen Verbindungsfunktionen insbesondere durch Eingriffe in den Verkehrsfluß (Fahrgeschwindigkeit) nicht beeinträchtigen.

Da der Verkehr über eine Seitenstraße und einen vorhandenen Knotenpunkt auf die B248 geführt wird ist eine Beeinträchtigung auszuschließen.

Unter Berücksichtigung der in der Begründung und im Umweltbericht gemachten Ausführungen (siehe auch Ka. 2.4) ist festzustellen, dass die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

2.4 Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel

LROP 2017 Vorgaben zu großflächigem Einzelhandel	<p>Im Kap. 2.3 des LROP 2017 sind die landesplanerischen Ziele und Grundsätze, die im Rahmen von Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben in diesem Planungsfall einzuhalten sind, definiert:</p>
Abstimmungsgebot	<p>Das Abstimmungsgebot</p> <p style="text-align: center;">2.3 07 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen</p> <p>wird eingehalten durch die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung von Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Bisher sind keine Bedenken bezüglich der raumordnerischen Auswirkungen dieses Vorhabens vorgebracht worden.</p>
Konzentrationsgebot	<p>Das Konzentrationsgebot</p> <p style="text-align: center;">2.3 04 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig</p> <p>wird bei dieser Planung vollends eingehalten. Der geplante Standort liegt am östlichen Rand des zentralen Siedlungsgebiets des Mittelzentrum Lüchow (Wendland).</p>
Integrationsgebot	<p>Nach dem Integrationsgebot sind zentrenrelevante Kernsortimente im Regelfall nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig:</p> <p style="text-align: center;">2.3 05 Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. (...)</p> <p>Im LROP sind bestimmte Ausnahmefälle definiert, um auch in nicht städtebaulich integrierten Lagen, die Einhaltung des Integrationsgebotes zu ermöglichen. Folgender Ausnahmefall ist hier relevant:</p> <p style="text-align: center;">2.3 06 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 oder (...)</p> <p>Bei dem Plangebiet im Bereich Lüchow Am Kleinbahnhof handelt es sich um eine städtebaulich nicht integrierte Lage an einem verkehrlich gut erreichbaren Standort. Nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Lüchow (CIMA 2012) ist der Bereich Am Kleinbahnhof für die weitere Ansiedlung vor den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten besonders geeignet, denn der Standort liegt vergleichsweise zentrumsnah in fußläufiger Nähe zum Busbahnhof. Der im Sondergebiet vorgesehene Raiffeisenmarkt wird hinsichtlich der Sortimentszusammensetzung auf ein nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment ausgerichtet. Im Bebauungsplan wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 d) der planungsrechtliche Rahmen so gefasst, dass das Integrationsgebot gemäß der LROP-Ziels 2.3 06 sicher eingehalten wird:</p> <p>1.2. Im Sondergebiet VR Handels- und Dienstleistungszentrum sind unter der Voraussetzung, dass sie dem besonderen in 1.1 beschriebenen Gebietscharakter nicht beeinträchtigen, zulässig: ...</p> <p>d) ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Haus- und Gartenfachmarkt (Raiffeisenmarkt) mit max. 2.000 qm Verkaufsfläche mit den Hauptsortimenten Werkzeuge</p>

und Eisenwaren, Baumarktartikel und Baustoffe, Gartenbedarf und Pflanzen, Tierfutter, Zoobedarf sowie Jagd- Reit- und Angelausstattung; **der Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten darf 10 % nicht überschreiten** (gemäß Sortimentsliste der Stadt Lüchow, aus CIMA Einzelhandelskonzept 2012, siehe Anlage 2) (...).

Kongruenzgebot
mittelzentral

Bezüglich des Kongruenzgebotes sind folgende Vorgaben relevant:

2.3 03 (Grundsatz) *In einem Mittelzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittelzentral). (...)*

(Ziel) *Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. (...)*

Der maßgebliche Kongruenzraum ist im RROP 2004 im Ziel 1.6.02 folgendermaßen festgelegt:

Dem Mittelzentrum Lüchow werden alle Gemeinden und gemeindefreien Gebiete im Landkreis als Mittelbereich zugeordnet.

In den meisten umliegenden Grund- und Mittelzentren, z.B. in Dannenberg, Clenze und Salzwedel, sind bereits Raiffeisenmärkte vorhanden. Bei diesem Markttyp wird – bei einer geschätzten Fahrzeit der Kunden von max. 15 min - das geplante Einzugsgebiet des nicht wesentlich über den festgesetzten Grundversorgungsbereich des Mittelzentrums Lüchow (Wendland) hinausreichen. Der landesplanerische Grundsatz, dass das Einzugsgebiet des Vorhabens den maßgeblichen Kongruenzraum – den Landkreis Lüchow-Dannenberg - nicht wesentlich überschreiten darf, wird in diesem Fall sicher eingehalten. Die Entfernungen nach Uelzen, Lüneburg und Dömitz sind hinreichen groß, um eine relevante Umsatzverteilung von über 30% aus anderen Mittelbereichen bei diesem vergleichsweise kleinen Einzelhandelsvorhaben ausschließen zu können. Zur Überprüfung dieser Einschätzung hat die Stadt Lüchow (Wendland) die GMA beauftragt, eine „Stellungnahme zur Ansiedlung eines Raiffeisenmarktes in Lüchow“ abzugeben. Die in Anlage 3 aufgeführte Verträglichkeitsuntersuchung belegt, dass das zugelassene Vorhaben das Kongruenzgebot einhält.

Beeinträchtigungs-
verbot

Planerisch ist auch das Beeinträchtigungsverbot zu berücksichtigen:

2.3 08 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.

Der geplante Raiffeisenmarkt würde den Standort Am Kleinbahnhof, der bereits durch die Fachmärkte von Holz-Herbst und Schütte geprägt ist, gut ergänzen. Dadurch könnte der östliche Orteingang der Stadt Lüchow (Wendland) städtebaulich aufgewertet und funktional gestärkt werden.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept (CIMA 2012) für die Stadt Lüchow (Wendland) bestätigt vom Grundsatz her diese Auffassung. Zudem belegt die in der Anlage 3 aufgeführte Verträglichkeitsuntersuchung der GMA (2021) „Stellungnahme zur Ansiedlung eines Raiffeisenmarktes in Lüchow“ die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes.

Aus stadtplanerischer Sicht ist zu ergänzen, dass das sehr kleine Mittelzentrum Lüchow (Wendland) durch die Ausweisung des geplanten Sondergebietes VR Handels- und Dienstleistungszentrum eine Stärkung erfahren wird, die es dringend benötigt, um mittelfristig „ausgeglichene

Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung“ auch gewährleisten zu können. Nach dem RROP 2004, Begründung zu Ziel 1.6.03 erfüllt Lüchow (Wendland) 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.

Ohne eine Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes in Lüchow würde ein zunehmender Kaufkraftabzug in umliegende zentrale Orte einsetzen. Ein latenter Kaufkraftabzug könnte dazu führen, dass das relativ schwache Mittelzentrum zukünftig an Anziehungskraft verliert und weiter in seiner Substanz als funktionierendes Mittelzentrum gefährdet werden könnte. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte im Landkreis Lüchow-Dannenberg durch die vorliegende Planung mehr gefördert und gestützt wird, als wenn man auf diese Planung verzichten würde.

RROP 2004 Vorgaben zu großflächigem Einzelhandel

Bei der Ansiedelung und dem Ausbau von Einzelhandelsbetrieben ist auch das Ziel 1.6.08 des RROP 2004 zu beachten:

08 Einzelhandelsbetriebe sind mit der auf das zentralörtliche System auszurichtenden Siedlungsstruktur nur vereinbar, wenn - Einzelhandel mit Lebensmitteln einschließlich Randsortimente mit Verkaufsflächen

- über 1500 m² nur im Mittelzentrum,
- über 800 m² nur in Mittel- und Grundzentren und
- über 300 m² nur in Mittel- und Grundzentren oder in Hauptorten betrieben wird,
- Einzelhandel mit anderen zentralörtlich relevanten Sortimenten
- nur in Mittel- und Grundzentren oder in Hauptorten betrieben wird,
- Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige 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.

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.

Das Ziel 1.6.08 des RROP 2004 wird eingehalten. Das geplante Einzelhandelsvorhaben wird im Mittelzentrum Lüchow angesiedelt an einem vergleichsweise innenstadtnahen Standort. Bei dem geplanten Raiffeisenmarkt handelt es sich um ein großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, der aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen nicht im zentralen Versorgungsbereich angeordnet werden kann und dessen Ansiedelung gemäß dem Einzelhandelskonzept (CIMA 2012) der Stadt Lüchow (Wendland) für den Bereich „Am Kleinbahnhof“ in der Nähe von Betrieben mit vergleichbaren Sortimenten besonders standortverträglich ist. Der Bereich Am Kleinbahnhof wird durch das geplante Sondergebiet VR Handels- und Dienstleistungszentrum eine Aufwertung erfahren. Neben dem Raiffeisenmarkt werden insbesondere die VR PLUS Hauptzentrale mit Bank und betrieblichen Schulungszentrum zu einer Steigerung der Besucher-Frequenz in diesem Stadtraum beitragen. Das wird sich positiv auch auf alle Geschäftslagen im östlichen Innenstadtkernbereich auswirken.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung als raumverträglich einzustufen ist. Die Vorgaben der Landesplanung und der Regionalplanung sind in angemessener Weise berücksichtigt.

2.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 138. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) wird im Parallelverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan Am Brennereiweg ist aus den zukünftigen Darstellungen der 138. FNP-Änderung entwickelt.

Plangebiet Teil A Der Flächennutzungsplan sieht nach der 138. Änderung folgende Flächendarstellungen für das Plangebiet Teil A vor:

- **Sondergebiet VR Handels- und Dienstleistungszentrum;** *das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines gemischt-wirtschaftlich tätigen Unternehmens insbesondere in den Sektoren Bank- und Finanzdienstleistungen, Agrarwirtschaft und Landtechnik (Großhandel), Energiehandel, Lager - und Logistik. Großflächiger Einzelhandel: ein standortverträglicher Raiffeisenmarkt (mit max. 2.000 qm VK) wird zugelassen. Gebietsverträgliche Ergänzungsnutzungen, z.B. ein betriebliches Schulungszentrum, Gastronomie, Energiezentrale, etc. sind zulässig*
- **private Grünfläche** mit der Zweckbestimmung **Teichgrundstück**.

Plangebiet Teil B Das Plangebiet Teil B ist im Flächennutzungsplan im Rahmen der 103. Änderung im Bereich Dickstätte Nord II als **Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** ausgewiesen. Die SPE-Fläche wurde aber bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Dickstätte Nord II nicht als Ausgleichsfläche benötigt und steht somit weiterhin für Kompensationszwecke zur Verfügung. Die geplante Kompensationsmaßnahme –Schaffung eines geschützten Feuchtgrünlandkomplexes durch Extensivierung – ist mit den Vorgaben des Flächennutzungsplans vereinbar.

2.6 Rahmenbedingungen, bestehende Nutzungen und Schutzansprüche

Bestehende Baurechte Das Plangebiet A befindet sich planungsrechtlich zum größten Teil im unbeplanten Innenbereich, das innenliegende Teichgrundstück ist als Außenbereichs-Enklave aufzufassen. Es besteht kein gültiger Bebauungsplan im Plangebiet, aber es sind Baurechte gemäß § 34 BauGB in den gewerblich genutzten Bereichen festzustellen. Auf der Grundlage dieser bestehenden Baurechte wird die Baugenehmigung zum Neubau des Finanz- und Handelszentrums erteilt.

Auf dem Betriebsgelände der VR PLUS sind etwa 80% der Flächen versiegelt oder bebaut und auf dem Gartengrundstück weniger als 10%. Die bestehende Bebauung bzw. die neu genehmigten Anlagen genießen Bestandsschutz.

bestehende Nutzungen, baulicher Bestand Die im Plangebiet bestehende Nutzungsstruktur ist aus Abbildung 9 ersichtlich. Im Umweltbericht ist die Biotopstruktur näher beschrieben.

Das Betriebsgelände weist derzeit folgende Nutzungen auf:

Im Südosten des Plangebietes ist die neue Werkstatthalle und der Landmaschinenhandel der VR PLUS Technik Sparte angeordnet. Im Westen befinden sich die Büro- und Werkstattgebäude, Lagerhallen und Silos der VR PLUS Agrar und Energie Sparten. Die Freiflächen im südlichen Bereich des Plangebiets werden überwiegend als Stellflächen für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte verwendet. Im Norden des Plangebiets stehen zwei ältere Lagerhallen. Innenliegend befindet sich eine strukturreiche private Gartenlandfläche mit Teichen. Diese wird als Außenbereich gewertet.

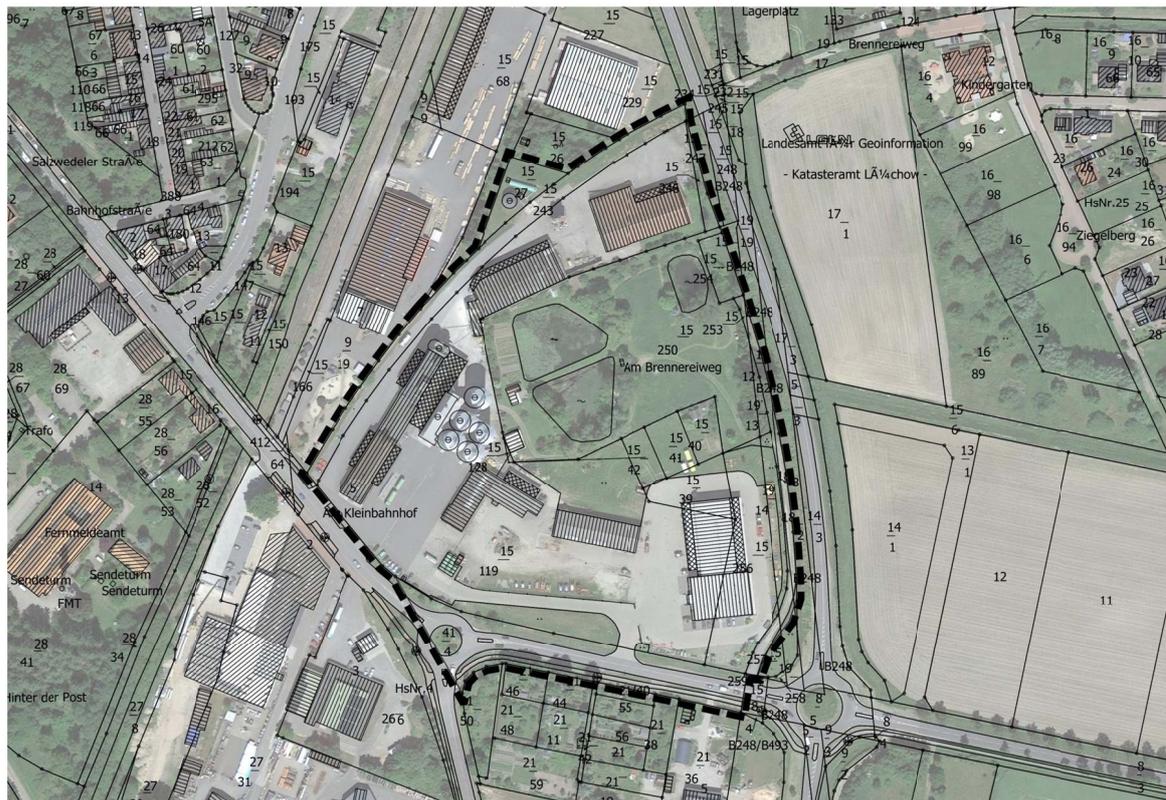


Abbildung 8: Luftbild - Bestehende Nutzungsstruktur, LGLN 2021

Angrenzend an das Plangebiet grenzt im Westen und Norden das Betriebsgelände der Holzhandlung Herbst an, welches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am alten Bahndamm i.d.F. der 1.Änderung“ (Sondergebiet Einkauf) liegt. Im Südwesten befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kleinbahnhof / Saasser Chausee“ der durch die Gewerbebauten des Hagebaumarktes, des Baustoffhandels Schütte, der Viehverwertung und einer Tankstelle geprägt ist. Im Süden befinden sich weiterhin Kleingartenparzellen und ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Umgehungsstraße und an Ackerflächen an. Weiter östlich - durch Ackerland und eine naturnahe Eingrünung getrennt - befindet sich Misch- und Wohngebiete im B-Plan Brunsilien. Nördlich des nach Kolborn führenden Brennereiweges sind Misch- und Wohngebiete im B-Plan Kolborner Weg festgesetzt.

Ortsrecht

Im Folgenden werden die Baurechte und Struktur der umliegenden Bebauungspläne und beschrieben, die die nähere Umgebung des Plangebiet prägen und der das Plangebiet beeinflussen werden.

B-Plan „Am alten Bahndamm 1. Änderung“

Westlich des Plangebiets A grenzt der 08.03.2019 in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplan Am alten Bahndamm an. Dieser setzt ein Sondergebiet Einkauf fest, in dem nur großflächige Einzelhandelsbetriebe und / oder sonstige großflächige Handelsbetriebe als Fachmarkt mit eingeschränktem Warenangebot zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse oberhalb der Nutzungsgrenze mit I und unterhalb mit II Vollgeschossen als Höchstmaß, mit der Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß von max. 12 m über dem auf der Salzwedeler Straße festgesetzten Höhenbezugspunkt und mit der Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

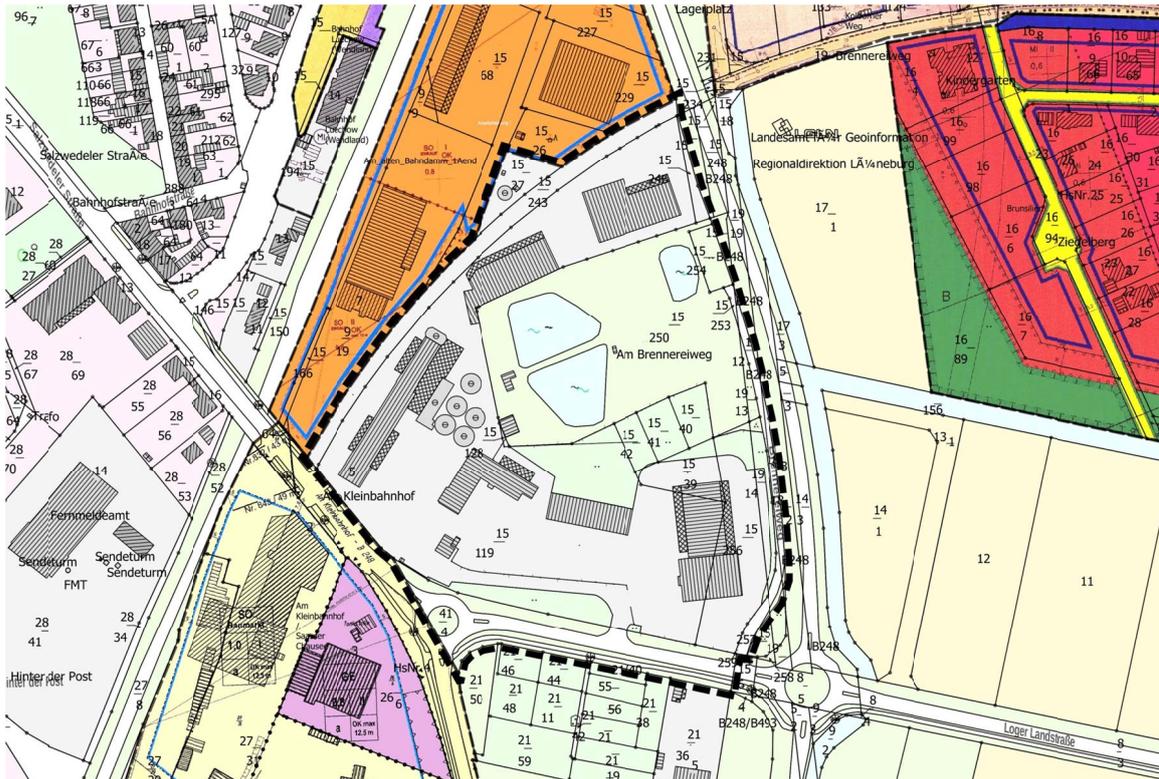


Abbildung 9: Ortsrecht Bestand

Die gewerblich genutzten Grundstücke sind als Innenbereich einzustufen. Teichgrundstücke und Kleingärten sind als Außenbereich einzustufen.

Ortsrecht

Im Folgenden werden die Baurechte und Struktur der umliegenden Bebauungspläne und beschrieben, die die nähere Umgebung des Plangebiet prägen und der das Plangebiet beeinflussen werden.

B-Plan „Am Kleinbahnhof / Saasser Chausee“

Im 21.05.2008 in Kraft getretenen Bebauungsplan Am Kleinbahnhof / Saasser Chausee sind südlich der Straße Sondergebiet Baustoffhandel, Sondergebiet Baumarkt und Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Der angrenzende Straßenabschnitt am Kleinbahnhof ist als öffentliche Verkehrsfläche in den Bebauungsplan mit einbezogen.

Für den Bereich, der dem Sondergebiet Baumarkt zugeordnet ist, sind folgende Festsetzungen zu Maß und Art der Bebauung getroffen: GRZ 1,0, maximal 1 Vollgeschoss, maximale Oberkante baulicher Anlagen bei 12,5 m über OK Erschließungsstraße, abweichende Bauweise.

	<p>Für den als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich sind folgende Festsetzungen zu Maß und Art der Bebauung getroffen: GRZ 0,8, maximal 2 Vollgeschosse, abweichende Bauweise, maximale Oberkante baulicher Anlagen bei 12,5 m über OK Erschließungsstraße.</p>
Bebauungsplan "Brunsilien"	<p>Zwar nicht direkt angrenzend, aber in etwas Abstand in nordöstlicher Richtung befindet sich das Gebiet des Bebauungsplans Brunsilien. Im Bereich der Straße Ziegelberg (südlicher Teil) sind Mischgebiete ausgewiesen. Zum Grundstück des im MI bestehenden Kindergartens beträgt der Abstand ca. 120 m. Östlich davon grenzt allgemeines Wohngebiet an (Abstand mind. 230 m). Eine Öffentliche Grünfläche „Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen“ bietet eine Eingrünung zur Ortumgehung und zum Plangebiet.</p> <p>Im Bereich des Mischgebietes ist eine maximal 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise bei einer GRZ von 0,6 zulässig. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss zulässig. Die GRZ in diesem Bereich beträgt 0,4.</p>
Bebauungsplan "Kolborner Weg"	<p>Im Bebauungsplan Kolborner Weg sind nördlich des nach Kolborn führenden Brennereiweges Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Für die ca. 50 m entfernten Mischgebiete am Brennereiweg sieht der B-Plan II Vollgeschosse, eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,6 und offene Bauweise vor. Im WA-Gebiet (Ziegeleiberg nördlicher Teil und östlich liegende Flächen) sind die Festsetzungen ähnlich, nur dass die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf I begrenzt und die GFZ auf 0,5 abgesenkt ist. Der kleinste Abstand zum WA-Gebiet beträgt hier 140 m.</p>
Bebauungsplan "Bahnhof Lüchow 1. Änd."	<p>Der ca. 60 m westlich des Plangebietes gelegene Bahnhof Lüchow ist im Bebauungsplan „Bahnhof Lüchow (Wendland) – 1. Änderung“ als Mischgebiet ausgewiesen.</p>
Verkehr / Erschließung	<p>Das Plangebiet Teil A ist über die Straßen Am Kleinbahnhof und die Loger Straße verkehrlich gut an die B 248 / B 493 angebunden. Durch die verkehrsgünstige Lage am Knotenpunkt der Bundesstraßen B 248 / B 493, (Kreisverkehr) kann der Gewerbeverkehr über die Loger Straße unmittelbar in das überregionale Straßenverkehrsnetz abgeleitet werden, ohne dass die Siedlungsgebiete Lüchows davon relevant beeinträchtigt werden.</p> <p>Aus den Ergebnissen der Straßenverkehrszählung 2015 (Zst. 3033 0493) sind die aktuellen werktäglichen Verkehrsbelastungen im Querschnitt der B 248, B 493, KVP Lüchow (SO) im Untersuchungsbereich mit einem DTV von rd. 5.100 Kfz/Tag und einem Schwerverkehrsanteil SV von 10,8 % (das sind rd. 300 Lkw/Werktag) ermittelt worden.</p> <p>Im Bebauungsplan sind Vorkehrungen zu treffen, dass die Leichtigkeit des Verkehrsflusses auf der Ortsumgehungsstraße nicht beeinträchtigt wird. So ist eine Direktanbindung des Plangebietes an die Bundesstraße an freier Strecke nicht zulässig. Auch eine Rückstau des Zu- und Abgangsverkehrs in den Kreisverkehr hinein ist zu vermeiden.</p>
Hinweis auf Bauverbotszone	<p>Im Bebauungsplan wird mit einem nachrichtlichen Hinweis auf die an der Bundesstraße B 248 geltende Bauverbotszone hingewiesen:</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen Hochbauten jeder Art sowie größere Aufschüttungen und Abgrabungen in einer</p>

	<p>Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gemäß § 9 Abs. 8 FStrG kann die oberste Landesstraßenbaubehörde im Einzelfalle Ausnahmen von dem o.g. Verbot zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfalle zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.</p>
Bahnverkehr	<p>Im F-Plan sind noch Flächen für Eisenbahn eingezeichnet, es liegen jedoch keine Schienenstränge mehr im Plangebiet vor. Dabei handelt es sich um die ehemaligen Bahnflächen der Lüchow-Schmarsauer Eisenbahn GmbH. Da die Strecke komplett aufgegeben und zurückgebaut wurde, ist der frühere Bahnanschluss des Gewerbegrundstücks nicht mehr gegeben.</p>
Ver- und Entsorgung	<p>Das bestehende Gewerbegrundstück ist an die Leitungsnetze der örtlichen und überörtlichen Versorgungsträger angeschlossen (einschließlich Erdgas- und Glasfasernetz). Die Abwasserentsorgung erfolgt über das örtliche Leitungsnetz.</p> <p>Über den nördlichen Teil des Plangebietes verlaufen zwei Richtfunktrassen, in dessen Schutzbereichen mit Bauhöhenbeschränkung (Nr. 832 mit 43 m, Nr. 843 mit 49 m). Die Richtfunktrassen werden von den im Plangebiet maximal zulässigen Bauhöhen nicht beeinträchtigt.</p>
Trafostation	<p>Die vorhandene Trafostation an der Straße „Am Kleinbahnhof“ 5 ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.</p>
Gas- und Stromleitungen	<p>Das Plangebiet und der darauf befindliche Gebäudebestand ist bereits an das Gas- und Stromnetz der Avacon Netz GmbH angeschlossen.</p> <p>Die Avacon Netz GmbH betreibt im Plangebiet Gas- und Stromverteilungsanlagen. Die Avacon Netz GmbH gibt dazu folgende Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Umverlegungen unserer Anlagen sollten möglichst vermieden werden 2. Mindest- / Sicherheitsabstände zu unseren Anlagen müssen eingehalten werden 3. einer Über-/ Unterbauung unserer Anlagen mit Bauwerken ohne vorheriger Abstimmung wird nicht zugestimmt 4. bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen muss die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen eingehalten werden 5. eine Kostenübernahme muss geregelt und eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein. <p>Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von zirka 10 Tagen zu berücksichtigen.</p> <p>Hervorzuheben ist eine Mittelspannungsleitung, die am östlichen Plangebietsrand im Bereich des Wirtschaftsweges und der angrenzenden Grünflächen verläuft. Auch im Bereich der südlich angrenzenden Straßen verlaufen Mittelspannungsleitungen, die zu einer Trafostation am südlichen Rand des ehemaligen LBAG-Grundstücks führt.</p>
Telekom	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom zur Versorgung der bestehenden Bebauung (Am Kleinbahnhof 5). Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft (östlich des Brennereiweges) einen</p>

- Kabelrohrtrasse der Telekom. Der Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten an diesen Telekommunikationslinien ist jederzeit sicherzustellen.
- Vodafone** Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Vodafone Kabel Deutschland GmbH zur Versorgung der bestehenden Bebauung (Am Kleinbahnhof 5). Der Leitungsträger weist darauf hin, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens 3 Monate vor Baubeginn ein Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.
- Wasserrecht** Es sind keine wasserrechtlichen Schutzgebiete im Plangebiet Teil A oder in der näheren Umgebung vorhanden. Die Jeetzel ist als Gewässer 1. Ordnung eingestuft. Der eingedeichte Jeetzelkanal sowie die Jeetzelniederung südlich der Lüchower Flügeldeiche ist als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Das Plangebiet Teil B liegt im Überschwemmungsgebiet der Jeetzel.
- Risikogebiet
HQextrem** Die gesamte Jeetzel-Niederung wird durch Deiche vor Hochwassergefahren geschützt. Für den Fall eines extremen Hochwasserereignisses (HQextrem) oder eines Deichbruchs würden weite Teile des Landkreises Lüchow-Dannenberg überflutet werden. Auch die gesamte Stadt Lüchow (Wendland) ist als Risikogebiet für extreme Hochwasserereignisse (HQextrem) im Umweltkartenserver der niedersächsischen Umweltverwaltung dargestellt. Die Grenze des Risikogebietes (HQextrem) verläuft in etwa bei einer Höhenlinie von 17,0 m über NHN. Im Plangebiet ist eine Geländehöhe von 16,5 m – 18 m über NHN vorhanden.
- Naturschutzrecht** Nach Informationen des Landes-Kartenservers www.umweltkarten-niedersachsen.de liegt das Plangebiet innerhalb des Naturparks Elbhöhen-Wendland (NP NDS 00007), ansonsten aber außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten gemäß Niedersächsischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) sowie weiteren Gebieten mit landesweiter Bedeutung für den Naturschutz (NLWKN online 2020).
- Das FFH Gebiet „Gewässersystem der Jeetzel mit Quellwäldern“ mit der EU- Kennzahl 2832-331 liegt in ca. 460 m Entfernung in westlicher Richtung (Jeetzel) und in ca. 465 m Entfernung in südöstlicher Richtung (Königshorster Kanal) zum Plangebiet Teil A (Eingriffsbereich). Die Kompensationsfläche in der Jeetzelniederung südlich von Lüchow (Plangebiet Teil B) grenzt unmittelbar an das o.g. FFH-Gebiet an.
- In etwa gleichem Abstand erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Gewässersystem der Jeetzel mit Quellwäldern“ (LSG DAN 00033), welches dazu dient, das gleichnamige FFH-Gebiet in örtliches Recht zu überführen. Das Plangebiet Teil B grenzt auch an das Landschaftsschutzgebiet an.
- Das nächste EU-Vogelschutzgebiet „Lucie“ (DE2933-401) befindet sich ca. 4,3 km in nordöstlicher Richtung. Noch weiter entfernt liegt die Landgraben- und Dummeniederung, die sowohl als EU-Vogelschutzgebiet (DE3032-401) als auch FFH-Gebiet (3031-301) geschützt ist.

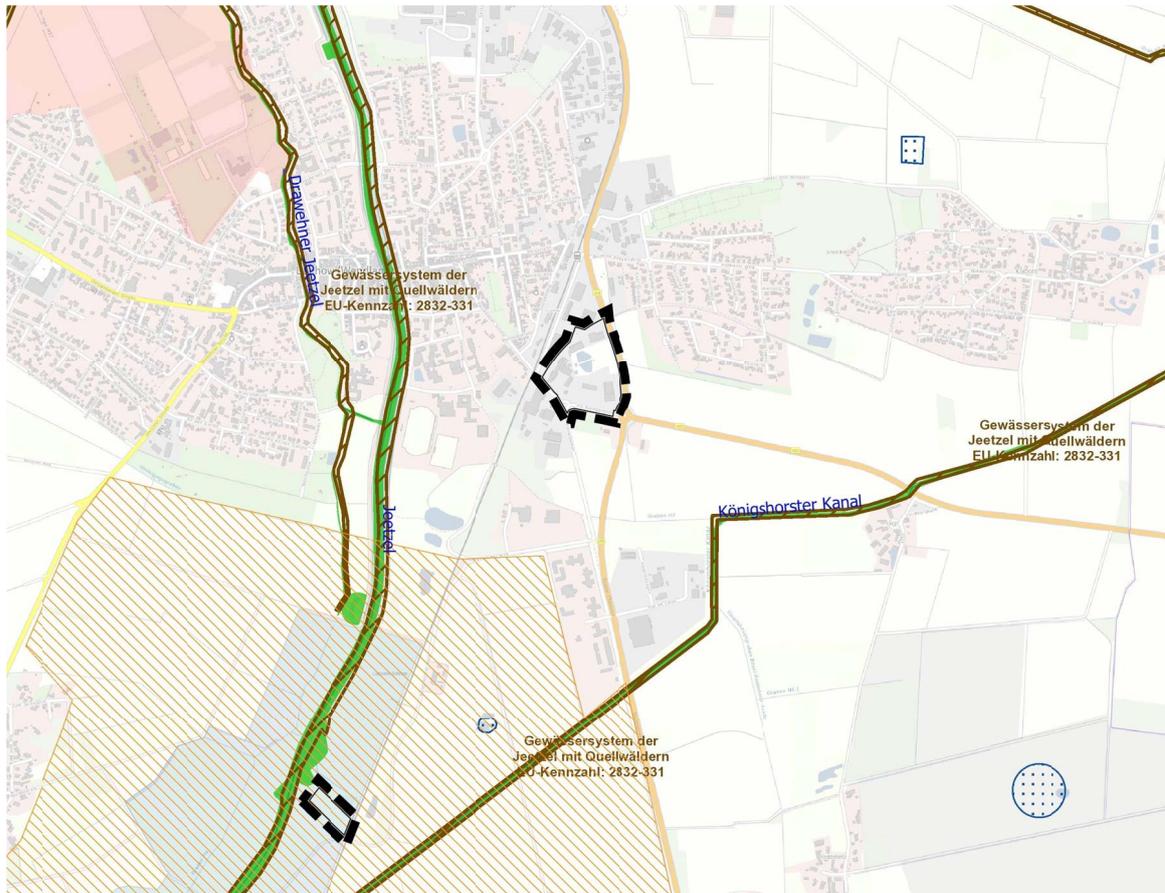


Abbildung 10: Naturschutzrechtliche Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes Teil A (Quelle: Umweltdaten Niedersachsen)

Darüber hinaus werden auf den Umweltkarten des NLWKN (online 2020) folgende für den Naturschutz wertvollen Bereiche in der Umgebung aufgeführt:

- ein für Brutvögel wertvoller Bereich von landesweiter Bedeutung in der Plater Marsch,
- ein für Gastvögel wertvoller Bereich von regionaler Bedeutung südlich von Lüchow in der Jeetzelniederung,
- für den Naturschutz wertvolle Bereiche mit z.T. gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotopen im als Überschwemmungsgebiet ausgewiesenen Bereich beidseits der Jeetzel.

Aufgrund der großen Entfernung des Eingriffsbereichs zu den Schutzgebieten und der geringen Raumwirksamkeit der Planung ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Schutzziele der Natura2000-Gebiete zu rechnen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich. Die Schaffung von Ausgleichsflächen im Plangebiet Teil B wirkt sich positiv auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der angrenzenden Schutzgebiete aus.

Artenschutzrecht

Das Artenschutzrecht ist im Bundesnaturschutzgesetz geregelt. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

Zugriffsverbote

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. (Zugriffsverbote).

In § 44 (5) BNatSchG wird genauer geregelt, inwieweit nach § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zulässige Eingriffe die Zugriffsverbote auslösen. So gilt für die Verbotstatbestände gem. Nr. 1 und 3, dass für bestimmte geschützte Tierarten keine Beeinträchtigungen vorliegen, wenn die ökologische Funktion, der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Wenn erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens wurde die Planungsgemeinschaft Marienau, Bleckede mit der Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages beauftragt. In diesem Zusammenhang sind 2020 in Zusammenhang mit dem Artenschutzbeitrag (siehe Anlage 1) eine Biotopkartierung (Abbildung 12) sowie faunistische Erfassungen von Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien durchgeführt worden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen hat die Stadt Lüchow (Wendland) artenschutzrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Denkmalschutz Baudenkmalrechtliche Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. In westlicher Richtung in ca. 100 m Entfernung befinden sich einige denkmalgeschützte Gebäude (u.a. das Bahnhofsgebäude und die Alte Post) und Gruppendenkmale. Jedoch sind diese Baudenkmale weitgehend durch vorhandene Gebäude vom Plangebiet abgeschirmt, so dass der Umgebungsschutz von Baudenkmalen hier nicht relevant zum Tragen kommt. Nördlich der Salzwedler Straße Nr. 15 ist eine Fundstreuung archäologischer Funde aufgetreten. Es ist daher also nicht auszuschließen, dass auch bei Erdarbeiten im Plangebiet weitere Bodenfunde auftreten könnten.

Bodendenkmale Vor diesem Hintergrund wird sicherheitshalber ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der auf die Anzeigepflicht des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes § 14 Abs. 1 hinweist:

Hinweis auf der Planzeichnung

Bodenfunde -Anzeigepflicht gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG

Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks.

Neben der Anzeigepflicht ist der weitere Umgang mit Bodenfunden in den Absätzen 2 und 3 von § 14 NDSchG geregelt:

(2) Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

(3) Die zuständige staatliche Denkmalbehörde und ihre Beauftragten sind berechtigt, den Bodenfund zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet § 11 BauNVO	Für den am Kleinbahnhof in Lüchow bestehenden Betriebsstandort der VR PLUS und die nordwestlich angrenzende Erweiterungsfläche wird ein speziell auf die geplante Nutzung ausgerichtetes Sondergebiet auf der Grundlage von § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet VR Handels- und Dienstleistungszentrum dient im wesentlichen der planerischen Absicherung und Weiterentwicklung des zukünftigen Hauptsitzes der gemischtwirtschaftlich tätigen Genossenschaft. Von der Ausweisung eines Gewerbegebietes oder eines Kerngebietes wurde aus folgenden Gründen abgesehen:
Abgrenzung zum Gewerbegebiet	Die geplante Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Raiffeisenmarkt mit 2.000 qm VK) ist in Gewerbegebieten nicht zulässig. Dazu bedarf es eines Sondergebietes oder eines Kerngebietes. Insofern reicht das bisher im Flächennutzungsplan vorgegebene Gewerbegebiet nicht mehr aus, um die in Kap. 1 dargelegten Planungsziele zu erreichen.
Abgrenzung zum Kerngebiet	Ein Kerngebiet kommt als Alternative zum Sondergebiet in diesem Fall nicht in Betracht. Auch wenn das neue Finanz- und Handelszentrum und der Raiffeisenmarkt eher als kerngebietstypische Nutzungen anzusehen sind, ist doch der überplante Betriebsstandort noch weitgehend durch raiffeisentypischen Anlagenbestand geprägt: hohe Silobauten, Getreideannahme, Lagerhallen, Werkstatthallen und Außenlagerflächen. Dem Gebietscharakter eines Kerngebietes wird deshalb weder von der Nutzungsstruktur noch von der stadträumlichen Lage entsprochen. Zudem soll großflächiger Einzelhandel an dieser Stelle nicht unbegrenzt zulässig sein.
Sondergebiet für eine besondere Genossenschaft	Insgesamt weist dieser bestehende Siedlungsstandort eine sehr spezielle Nutzungsmischung auf, die sich nur aus der besonderen Betriebsstruktur der breit aufgestellten, gemischtwirtschaftlich tätigen Genossenschaft erklären lässt. Diese besondere Betriebsform (VR), die an dieser Stelle erhalten und entwickelt werden soll, rechtfertigt die Ausweisung eines entsprechenden sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO.
Sondergebiet bietet immissionsrechtliche Vorteile	Die Ausrichtung des Sondergebietes auf eine Firmengruppe bietet immissionsrechtliche Vorteile. Solange das Plangebiet nur durch eine Firma besetzt ist, können immissionsrechtliche Konflikte innerhalb des Sondergebietes (z.B. zwischen Getreideumschlag und Bankgeschäft) ausgeschlossen werden, denn eine Firma (bzw. Firmengruppe) wird sich bei immissionsrechtlichen Problemen nicht selbst beklagen, sondern bei Erfordernis gebietsinterne Vermeidungsmaßnahmen einleiten (z.B. den Einsatz von Filtern, Lärmschutzverglasung, Festlegung von bestimmten Betriebszeiten, etc.).
	In seiner Außenbeziehung gegenüber anderen emittierenden Betrieben sowie gegenüber den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung kann ein Plangebiet mit nur einer ansässigen Firmengruppe immissionsrechtlich besser als eine Einheit beurteilt und immissionstechnisch optimiert werden, als es bei mehreren eigenständigen Gewerbebetrieben möglich wäre. Kleinere, standortverträgliche Ergänzungsnutzungen (z.B. Schank- und Speisestätte, Energiezentrale) können im Sondergebiet zur

	<p>Ergänzung des Hauptbetriebes zugelassen werden, sofern dadurch keine relevanten Emissionen hervorgerufen werden und der geplante Gebietscharakter insgesamt gewahrt bleibt.</p> <p>Das geplante Sondergebiet VR Handels- und Dienstleistungszentrum wird gegenüber Lärm-, Luftschadstoff- und Geruchsemissionen im Regelfall der immissionsrechtliche Schutzanspruch eines Gewerbegebietes zugeordnet. Für immissionsunempfindliche Teilbereiche wie Lagerhallen, Stellplätze, Umfahrten, etc. kann immissionsrechtlich ein geringerer Schutzbedarf angesetzt werden.</p>
<p>Sondergebiet VR Handels- und Dienstleistungszentrum</p> <p>T.F. 1.1 Zweckbestimmung</p>	<p>Die Zweckbestimmung des Sondergebietes wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 folgendermaßen definiert:</p> <p>Das Sondergebiet VR Handels- und Dienstleistungszentrum dient vorwiegend der Unterbringung eines gemischtwirtschaftlich tätigen Unternehmens insbesondere in den Sektoren Bank- und Finanzdienstleistungen, Agrarwirtschaft, Landtechnik, Energiehandel, Lager - und Logistik. Ein großflächiger Raiffeisenmarkt (mit max. 2.000 qm VK) sowie gebietsverträgliche Ergänzungsnutzungen (z.B. ein betriebliches Schulungszentrum, Gastronomie, Energiezentrale, etc.) sind zulässig. Der immissionsrechtliche Schutzanspruch ist dem eines Gewerbegebietes gleichgestellt.</p> <p>Der Planungsträger möchte den spezifischen Zweck des Sondergebietes durch eine Charakterisierung des dort vorhandenen Betriebes und seiner Geschäftsfelder allgemeinverständlich umschreiben, ohne aber eine abschließende Festlegung des gesamten Geschäftsportfolios für die Zukunft vorzunehmen.</p>
<p>SO – allgemein zulässige Nutzungen</p> <p>T.F. 1.2</p>	<p>Die im Sondergebiet allgemein zulässige Art der baulichen Nutzung wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 genauer bestimmt:</p> <p>1.2. Im Sondergebiet VR Handels- und Dienstleistungszentrum sind unter der Voraussetzung, dass sie dem besonderen in 1.1 beschriebenen Gebietscharakter nicht beeinträchtigen, zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) standortverträgliche Gewerbebetriebe aller Art (siehe 1.3 und 1.4), Lagerhäuser und Lagerplätze einschließlich Siloanlagen b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie ein betriebsbezogenes Tagungs- bzw. Schulungszentrum c) Großhandelsbetriebe für Agrarerzeugnisse, Agrarbedarf, Brennstoffe und Baustoffe d) ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Haus- und Gartenfachmarkt (Raiffeisenmarkt) mit max. 2.000 qm Verkaufsfläche mit den Hauptsortimenten <i>Werkzeuge und Eisenwaren, Baumarktartikel und Baustoffe, Gartenbedarf und Pflanzen, Tierfutter, Zoobedarf sowie Jagd- Reit- und Angelsportausstattung</i>; der Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten darf 10 % nicht überschreiten (gemäß Sortimentsliste der Stadt Lüchow, aus CIMA Einzelhandelskonzept 2012, siehe Anlage 2) und e) flächenmäßig untergeordnete, gebietsverträgliche Ergänzungsnutzungen wie z.B. Tankstelle, Schank- und Speisestätte, Energiezentrale. <p>Das im Sondergebiet zugelassene Nutzungsspektrum ist aus den am Standort bestehenden Nutzungsprofil sowie den neu geplanten Nutzungen - Finanz- und Handelszentrum, Zukunftswerkstatt, Raiffeisenmarkt – abgeleitet. Insgesamt soll das Sondergebiet eine Weiterentwicklung der einzelnen Betriebszweige der VR PLUS Altmark-Wendland eG ermöglichen. Die unter 1.2 d) getroffenen Festsetzungen sind aus Gründen der Raumordnung zur Einhaltung des Integrationsgebotes erforderlich (siehe Kap. 2.4).</p>

Die im Sondergebiet ansässige gemischtwirtschaftliche Betrieb soll durch flächenmäßig untergeordnete, gebietsverträgliche Ergänzungsnutzungen wie z.B. Tankstelle, Schank- und Speisestätte, Energiezentrale ergänzt werden können.

Innerhalb des Sondergebietes sind darüber hinaus auch private Verkehrsflächen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Zu den Nebenanlagen gehören auch standortverträgliche Anlagen zur Eigenversorgung des Betriebes mit nachhaltig erzeugter Energie, z.B. Photovoltaikanlagen.

TF 1.3
Ausschluss Störfall relevanter Anlagen

1.3 Anlagen, die einen störfallrelevanten Betriebsbereich i.S. v. § 3 Abs 5a BlmschG bilden oder Bestandteil eines solchen wären, sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein angemessener Sicherheitsabstand zu benachbarten Schutzobjekten eingehalten ist.

Zum Schutz der Anwohner vor Unfällen und Störfallgefahren sind störfallrelevante Betriebsbereiche im Sondergebiet vorsorglich ausgeschlossen. Nur wenn der Schutz benachbarter Schutzobjekte, z.B. durch geeignete technische Auflagen hinreichend sichergestellt ist, könnte ausnahmsweise ein solcher Betriebsbereich aus Sicht der Stadt zugelassen werden.

T.F. 1.4
Ausschluss von Anlagen der Abstandsklassen I 1500 bis VI 200 des Abstandserlasses NRW

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, Abschirmung, Filter oder Verzicht auf Nacharbeit, etc.) soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des BlmschG 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.

Um den vorbeugenden Immissionsschutz für die umliegende Wohnbebauung dauerhaft zu gewährleisten, ist es erforderlich, die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zugelassenen 'Gewerbebetriebe aller Art' hinsichtlich ihres Immissionsverhaltens zu gliedern. Im Sondergebiet sind nur 'Gewerbebetriebe aller Art', die immissionsrechtlich als standortverträglich einzustufen sind, zugelassen. Als standortverträglich haben sich alle im Plangebiet zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Betriebe, Betriebsbereiche und Anlagen erwiesen (auch der bestehende Getreideumschlag). Diese Bestandsschutz genießenden Gewerbenutzungen sollen im neuen Sondergebiet planungsrechtlich weiterhin zulässig bleiben.

Neu hinzukommende Anlagen und Betriebe sollen im Gebiet aber nur zugelassen werden dürfen, wenn sie aufgrund hinreichender Abstände - oder durch Einzelfallprüfung - eine Immissionsverträglichkeit erwarten lassen.

Abstandserlass NRW

Zur vereinfachten Beurteilung der Zulässigkeit von Anlagen und Betriebe aufgrund hinreichender Abstände ist der Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen (Stand 06.06.2007) zur Hilfe zu nehmen. Der Abstandserlass ist ein fachplanerisch und rechtlich anerkanntes Planungsinstrument, das u.a. auch von den Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtern als Beurteilungsmaßstab zum vorbeugenden Immissionsschutz angewandt wird. Eine an den Abstandserlass angelehnte Nutzungsfestlegung gewährleistet ein hinreichendes Maß an Rechtsicherheit.

Im Anhang 1 des Abstandserlasses sind in Anlehnung an die 4. BImSchV solche Anlagen und Betriebe aufgelistet, die auf Grundlage der TA Lärm, der TA Luft oder der GIRL mehr als 100 m Abstand zu Reinen Wohngebieten erfordern. Die Anlagen und Betriebe sind folgenden Abstandsklassen zugeordnet:

Abstandsklasse I	–	Mindestabstand	1.500 m
Abstandsklasse II	–	Mindestabstand	1.000 m
Abstandsklasse III	–	Mindestabstand	700 m
Abstandsklasse IV	–	Mindestabstand	500 m
Abstandsklasse V	–	Mindestabstand	300 m
Abstandsklasse VI	–	Mindestabstand	200 m
Abstandsklasse VII	–	Mindestabstand	100 m.

Im NRW Abstandserlass ist bezüglich der immissionsrechtlichen Gebietsverträglichkeit folgendes geregelt:

2.2.2.4

Der in der Liste angegebene Abstand ergibt sich bei den mit () gekennzeichneten Anlagearten ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Geräuschimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete; der Abstand darf daher um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein allgemeines oder besonderes Wohngebiet oder ein Kleinsiedlungsgebiet handelt (vgl. Nr. 2.2.1).*

2.2.2.5

Bei Anwendung der Abstandsliste zur Festsetzung der Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten einerseits und Misch-, Kern- oder Dorfgebieten andererseits können bei mit () gekennzeichneten Betriebsarten die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden. Falls ein Mindestabstand von 100 m nicht eingehalten werden kann, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.*

Der Abstandserlass NRW ist bei der Stadt Lüchow (Wendland) einzusehen. Die Abstandsliste 2007 ist in der Anlage 3 der Begründung ersichtlich.

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.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Sondergebiet VR Handels- und Dienstleistungszentrum durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen hinreichend bestimmt. Für differenziertere Regelungen zur Geschossfläche oder zur Baumasse besteht städtebaulich kein Erfordernis.

GRZ 0,8

Im Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese GRZ-Festsetzung, die sich an der in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze orientiert, soll eine hohe gewerbliche Ausnutzung innerhalb des Sondergebiets erlauben. Die Festsetzung soll optimale Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des Sondergebiets schaffen und damit zukünftigen Landschaftsverbrauch vorbeugen.

T.F. 2
Überschreitung
bis 0,95

Wie in der T.F. 2 geregelt, wird eine zusätzliche Überschreitung durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,95 gewährt. Eine entsprechend hohe Überschreitung ist erforderlich, weil der Raiffeisenstandort im Bestand bereits eine fast vollständige Versiegelung aufweist. Durch die Ansiedlung zusätzlicher Nutzungen wird im Sondergebiet der Bedarf an Zubehörfächen (für Zufahrten, Stellplätze, Außenverkaufsflächen, etc.) weiter ansteigen. Daher ist im Sondergebiet eine Überschreitung in diesem Umfang städtebaulich erforderlich. Nur durch die Zulassung einer hohen Dichte innerhalb des Sondergebietes ist es möglich, einen so großen Grünbereich am Standort langfristig von Bebauung freizuhalten.

Vollgeschosse
und Bauhöhen im
Plangebiet



In der hier noch einmal aufgeführten Abb. 1 sind die Bestandsgebäude im Plangebiet im Bereich des ehemaligen LBAG-Geländes ersichtlich. Das große Speicher- und Bürogebäude mit Walmdach (links) hat eine Höhe von 15,08 m und einen Dachaufsatz, der etwa 2m höher ist. Das weiße Silogebäude mit der LBAG-Werbung (Silo- und Maschinenhaus) hat eine Höhe von 23,5m und V Geschossebenen. Der dahinterliegende Silogebäude hat eine Höhe von 22,20 m und V Geschossebenen. Die

Rundsilos weisen Höhen von 22,5m zuzüglich ca. 1,5m für Fördertechnik auf, so dass sich eine Gesamthöhe von ca. 24 m ergibt.

Falls die beiden eckigen Silogebäude (23,5m / 22,5 m) zukünftig umgenutzt werden sollten, würde man 5 Vollgeschosse und eine zulässige Gebäudehöhe von etwa 24 m über OK Straße benötigen.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse V

Um den baulichen Bestand planungsrechtlich abzusichern und eine zukünftige Umnutzung der Silogebäude zu ermöglichen, werden im Sondergebiet V Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß
T.F. 4

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 getroffenen Höhenfestsetzungen sind aus der bestehenden Höhenstruktur im Bereich des ehemaligen LBAG-Geländes abgeleitet. Die Höhenfestsetzungen bestehen aus drei Bausteinen:

1. Die Grundhöhe von max. 15,5m ist von dem LBAG-Speicher- und Bürogebäude abgeleitet.
2. Die bestehenden Silos machen eine Sondehöhenregelung bis zu 24m erforderlich.
3. Für die Absicherung z.B. des Dachaufsatzes auf dem LBAG-Gebäude, sowie die Zulassung und Erneuerung von Fahrstuhlschächten, Schornsteinen, Filteranlagen, Förderanlagen, Antennen, Blitzschutzanlagen etc. ist eine Ausnahmeregelung zu Höhenüberschreitung um bis zu 5 m vorgesehen. Von der Baumasse her untergeordnete Elemente, die die optische Fernwirkung der Gebäude nicht maßgeblich beeinflussen, können auf diese Weise zugelassen werden.

Die Festsetzung lautet insgesamt folgendermaßen:

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.

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..

3.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

T.F. 3
verringerte Abstandsflächen im Sondergebiet

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V. m. § 31 (1) BauGB ist in der textlichen Festsetzung Nr. 3. folgende Ausnahmeregelung zur Reduzierung von Abstandsflächen innerhalb des Sondergebiets VR Handels- und Dienstleistungszentrum getroffen:

Im Sondergebiet VR Handels- und Dienstleistungszentrum ist bei Bauvorhaben ein Abstand von 0,25 H, mindestens jedoch 3 m, als Grenzabstand sowie auch als Abstand zwischen Gebäuden auf demselben Baugrundstück einzuhalten. Ausnahmsweise kann - zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden - eine

weitergehende Unterschreitung der Abstände im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, soweit die Abstände nicht aus konkreten Schutzgründen (Verkehrssicherheit, Brandschutz, Immissionsschutz, etc.) benötigt werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Nach § 7 (1) NBauO muss „zwischen Gebäuden auf demselben Baugrundstück, die nicht unmittelbar aneinandergelagert sind, ein Abstand gehalten werden, der so zu bemessen ist, als verlief zwischen ihnen eine Grenze. Diese Abstandsforderung gilt entsprechend auch für andere bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

Die Niedersächsische Bauordnung sieht für Bauten in Gewerbe- und Industriegebieten eine Abweichungsmöglichkeit von den allgemeinen Abstandsvorgaben vor. Vor diesem Hintergrund soll nun auch innerhalb des Sondergebietes VR Handels- und Dienstleistungszentrum eine Unterschreitung der Abstandsflächen zwischen Gebäuden und baulichen Anlagen auf demselben Baugrundstück ermöglicht werden. Voraussetzung für die Inanspruchnahme dieser Ausnahmeregelung ist, dass keine konkreten Schutzgründe (z.B. Verkehrssicherheit, Brandschutz, Immissionsschutz) vorliegen, die einer geplanten Unterschreitung entgegenstehen. Im Plangebiet sollten z.B. Feuerwehrumfahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr von Bebauung freigehalten werden.

Der Planungsträger möchte durch diese Regelung eine kompakte, flächensparende Bebauung innerhalb des Sondergebietes VR Handels- und Dienstleistungszentrum ermöglichen. Die Festsetzung soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Vermeidung von zusätzlichem Landschaftsverbrauch dienen.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Sondergebiet mit Baugrenzen markiert. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die baulichen Hauptnutzungen (insbesondere die geplanten Hochbauten) unterzubringen. Für die Untergliederung in Baufelder besteht kein städtebauliches Erfordernis. Es wird ein zusammenhängendes Baufeld ausgewiesen, das folgende Randabstände aufweist:

- Die festgesetzten Baugrenzen halten in der Regel einen Mindestabstand von 3 m zu den Randnutzungen außerhalb des Baugebietes ein.
- Im Bereich einer auf der Grundstücksgrenze errichteten Lagerhalle wird von diesem Mindestabstand abgewichen, um diese Grenzbebauung planungsrechtlich abzusichern.
- Zu den öffentlichen Verkehrsflächen halten die Baugrenzen 6m Abstand ein, um eine halböffentliche Vorzone zu schaffen, mit der sich die Gewerbenutzung harmonischer in das städtebauliche Umfeld einfügen soll.
- Die 20m Bauverbotszone entlang der Ortsumgehungsstraße wird bei der Festlegung der Baugrenzen beachtet (siehe Baugrenze im Norden).

3.4 Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Ein Teilabschnitt des südlich an das Sondergebiet grenzenden Straßenzuges „Am Kleinbahnhof“/Loger Straße“ wird im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Abgrenzung ist so gewählt, dass das Plangebiet im Osten an den Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans angrenzt und im Westen der zur Bundesstraße gehören-

de Kreisverkehrsplatz ausgespart bleibt.

Die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche dient vor allem dazu, dass der Bebauungsplan den Status eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB. Die Stadt verfolgt ansonsten keine Planungsabsichten in dem gut ausgebauten ehemaligen Bundesstraßenabschnitt, der nach dem Bau der Ortsumgehungsstraße zurückgestuft wurde.

Wirtschaftsweg Bei der Errichtung der Ortsumgehungsstraße wurde der Brennereiweg unterbrochen und verlegt. Der im Plangebiet gelegene Teilabschnitt des Brennereiweges dient als Wirtschaftsweg der Unterhaltung der Bundesstraße sowie der Erschließung des Teichgrundstücks. In dieser Funktion soll der bestehende Weg planungsrechtlich abgesichert werden. Aufgrund der Anbindung des Wirtschaftsweges unmittelbar neben dem Kreisverkehrsplatz ist er darüber hinaus nicht für allgemeine Erschließungsaufgaben zu nutzen.

Ein- und Ausfahrtsverbote Die Erschließung des Sondergebietes darf ausschließlich über das vorhandene Gemeinde-Straßennetz erfolgen. Durch die Festsetzung von Ein- und Ausfahrtsverboten (u.a. im Bereich der Kreisverkehre) wird sichergestellt, dass die Bundesstraße nicht in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt wird und das Belange der Verkehrssicherheit bei der Anlage von Zufahrten eingehalten werden.

Im Bereich der Loger Straße ein gut ausgebauter Zufahrtsbereich vorhanden, der für die verkehrliche Haupteerschließung der Betriebsbereiche Bank sowie Raiffeisenmarkt/Werkstatt genutzt werden kann. Zwischen dieser Zufahrt und dem Fahrbahnteiler am Knotenpunkt der Bundesstraßen B248/ B493 ist ein Abstand von ca. 75m gegeben. Diese Länge reicht aus, um einen Rückstau auf den Bundesstraßenknotenpunkt sicher ausschließen zu können, zumal die vorhandene Zufahrt hinreichend breit ist und in diesem Straßenabschnitt vergleichsweise wenig Fußgänger- und Radverkehr gegeben ist.

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 durch die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtsverbot ausgeschlossen.

3.5 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

grünordnerisches Konzept Das grünordnerische Konzept des Bebauungsplans setzt sich zusammen aus den Grünflächenausweisungen und den Pflanzvorgaben für das Plangebiet Teil A und den Festsetzungen für die externe Ausgleichsfläche im Plangebiet Teil B. Im Plangebiet A sind alle Flächen, die zu dem privaten Teichgrundstück gehören und auch zukünftig nicht als Baugebiet genutzt werden sollen, als private Grünfläche festgesetzt. Im Plangebiet Teil B ist die externe Ausgleichsfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen vorwiegend folgenden Zielen:

1. Der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in einen strukturei-

- chen Biotopkomplex in baulicher Insellage
2. der naturschutzrechtlichen Kompensation
 3. der Schaffung eines Feuchtbiotops in der Jeetzelniederung als Ersatz für Eingriffe in ein gesetzlich geschütztes Biotop (nahe der OU-Straße)
 4. der naturschutzfachlichen Aufwertung von Niederungsflächen im Umfeld eines FFH-Gebietes / Landschaftsschutzgebietes,
 5. den Belangen des Artenschutzes,
 6. dem Schutz und der Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
 7. der Sicherung eines verträglichen Kleinklimas im Sondergebiet,
 8. der Erhaltung der Biodiversität.

Das grünordnerische Konzept ist so angelegt, dass die gesetzlichen Anforderungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb der beiden Plangebiete Teil A und Teil B entsprochen wird. Die Zweckbestimmung der jeweiligen Flächen ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Der innerhalb der Flächen geltende Zulässigkeitsrahmen ist in den Textlichen Festsetzungen Nr. 6 definiert:

T.F. 6.4
Grünfläche struk-
tureiches Teich-
grundstück,
Garten privat

Das innenliegende struktureiche private Teichgrundstück wird mit der T.F. 6.4. zur Erhaltung festgesetzt:

Innerhalb der Grünfläche *struktureiches Teichgrundstück, Garten privat* ist die vorhandene Biotop- und Nutzungsstruktur in ihrer Vielfalt zu erhalten. Die in der Grünfläche betriebene private Garten- und Freizeitnutzung darf im bestehenden Umfang fortgeführt werden. Standortheimische Laubgehölze sind fachgerecht zu erhalten. Alle in der Biotopkartierung 2020 erfassten gesetzlich geschützten Biotope (Biotoptypen SEA, VER, NRS, GNR, GMA) und alle wertvollen Biotope (Biotoptypen HOA, HFS, HSE, UHF) sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bezüglich der Anpflanzung einer sichtabschirmenden Hecke gilt Festsetzung Nr. 6.2.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB

Die Planung zielt hier auf eine Bestandssicherung der „Grünen Insel“, die erst durch die private Umnutzung einer früheren Tonkuhle als Freizeit- und Naturgrundstück ihre Strukturvielfalt erhalten hat. Dementsprechend darf die in der Grünfläche betriebene private Garten- und Freizeitnutzung im bestehenden Umfang fortgeführt werden, sofern und soweit der Schutz der bestehenden Biotope beachtet wird. Das Nebeneinander der Gartennutzung und der Raiffeisennutzung hat sich bisher als konfliktfrei erwiesen. Bei einer Beibehaltung der Eingrünung und der baulichen Abschirmung bleibt eine hinreichende Erholungsqualität im Bereich der vorhandenen Kleingartenlaube gewahrt.

T.F. 6.2
Fläche zum An-
pflanzen von
Laubbäumen und
Sträuchern

Sollte die VR PLUS den als Sondergebiet festgesetzten Teil des privaten Teichgrundstücks zukünftig erwerben können, ist im Zuge der anschließend zu erwartenden Bauplanung für einen Sichtschutz zu sorgen, um die Qualität der verbleibenden Teichgrundstücke (insbesondere im Bereich der westlich gelegenen Kleingartenlaube) nicht zu beeinträchtigen. Zu diesem Zweck ist die Anpflanzung einer Hecke als Grünpuffer und Sichtschutz zwischen dem zukünftigen Raiffeisenmarkt und der privaten Laube vorzusehen. Zu diesem Zweck ist im Bebauungsplan eine Fläche zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern mit der zugehörigen Festsetzung Nr. 6.2 vorgesehen:

Innerhalb der 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern ist

zur Sichtabschirmung in ganzer Länge eine naturnahe Baum-Strauchhecke aus standortheimischen Laubgehölzen (gemäß Artenliste Hecke aus Anlage 1 der Begründung), zweireihig, im Pflanzabstand von ca. 1-1,5 m mit einem Baumanteil von 25% fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ersatzmaßnahme
im Plangebiet B
T.F. 6.3

Ein geringer Teil des bestehenden Teichgrundstücks im Bereich der Umgehungsstraße wird als Sondergebiet beplant. Dadurch wird auf einer ca. 0,26 ha großen Fläche ein Eingriff in gesetzlich geschützte Biotopstrukturen (§ GNR, § GMA) vorbereitet. Die Stadt Lüchow (Wendland) hat am 11.05.2021 einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Brennereiweg planerisch vorbereiteten Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope auf dem Flurstück 15/250, Flur 6 Gemarkung Lüchow gestellt. Die Genehmigung wurde am 13.07.2021 mit Auflagen erteilt (siehe Anlage 6). Zum Ersatz des betroffenen gesetzlich Geschützten Biotops und zur Gewährleistung der naturschutzrechtlichen Kompensation ist eine externe Ersatzmaßnahme auf einem naturschutzfachlich geeigneten Standort erforderlich. Die Stadt stellt eine Intensivgrünlandfläche in der Jeetzelniederung südlich von Lüchow (Flurstück, Flur 25, Gemarkung Lüchow) für diesen Zweck zur Verfügung. Die Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1,159 ha ist im Plangebiet Teil B als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung artenreiches Intensivgrünland festgesetzt. Die dort durchzuführenden Maßnahmen sind in der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 definiert:

6.3 Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland im Plangebiet Teil B

Innerhalb der festgesetzten 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 artenreichem Feucht- oder Nassgrünland (Biotoptyp-Obergruppen GF, GN) 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 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. Der Mahdtermin kann aus vegetationskundlichen Gesichtspunkten auf den 15.06. eines jeden Jahres vorgezogen werden, sofern der Brutvogelschutz sichergestellt wird. Vor der Vorziehung der Mahd ist die untere Naturschutzbehörde anzuhören.

Die Maßnahme ist aus dem Umweltbericht und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hergeleitet und wird in Kap. 2 c) des Umweltberichts näher erläutert. Die letzten beiden Sätze sind aufgrund der Genehmigung der Naturschutzbehörde ergänzt worden (siehe Anlage 6).

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat die untere Naturschutzbehörde ergänzende Hinweise zur Bewirtschaftung des artenreichen Extensivgrünlandes gegeben:

- Eine Verfüllung von Bodensenken oder die Veränderung des Bodenreliefs ist nicht zulässig.
- Die Nutzung als Lager- und Abstellfläche ist nicht zulässig.
- Falls es im Rahmen des Wiesenvogelschutzes erforderlich wird, sind Maßnahmen zum Gelege- und Kükenschutz durchzuführen. Im Einzelfall kann der früheste Mahd- bzw. Beweidungstermin auf nach dem 01.07. verlegt werden. Die Mitteilung über das Vorkommen von Wiesenvögeln bzw. über die durchzuführenden Maßnahmen erfolgt durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Lüchow- Dannenberg oder durch von der unteren Naturschutzbehörde beauftragte Dritte.

T.F. 6.1
Anpflanzung von
Laubbäumen am
Brennereiweg

Zur Randeingrünung des Sondergebietes nach Osten zur offenen Landschaft hin ist in der Planzeichnung zeichnerisch eine anzupflanzende Baumreihe parallel zum Brennereiweg festgesetzt. In der textlichen Festsetzung 6.1 wird die vom Vorhabenträger durchzuführende Maßnahme näher konkretisiert:

Am östlichen Rand des Sondergebietes sind 14 hochstämmige Laubbäume (gemäß Artenliste Baumreihe aus Anlage 1 der Begründung), mit mind. 12-14 cm Stammumfang, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzstandorte sind zeichnerisch festgesetzt. Geringfügige Standortverschiebungen sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind diese in der nächsten Pflanzperiode durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25

BauGB

Bei Abgang von Gehölzen sind diese in der nächsten Pflanzperiode durch artgleiche Gehölze in gleicher Qualität zu ersetzen.

3.6 Vorkehrungen zum besonderen Artenschutz

Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte zu erkennen und Verbotsstatbestände im Sinne von § 44 Bundesnaturschutzgesetz, die durch die Planung ausgelöst werden können, zu vermeiden, ist ein Artenschutzfachbeitrag erstellt worden (siehe Anlage 1). Als Grundlage dafür sind Bestandserfassungen der Tierartengruppen Vögel, Reptilien und Fledermäuse durchgeführt worden.

Auf der Basis des Artenschutzfachbeitrages sind folgende Vorkehrungen zum besonderen Artenschutz im Sinne von § 44 BNatSchG im Bebauungsplan vorsorglich berücksichtigt.

T.F. 5.1
V1 - Besondere
Fällzeitenregelung

Mit der in der Textlichen Festsetzung 5.1 festgesetzten Vermeidungsmaßnahme V1 zur Fällzeitenregelung soll eine Störung der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln verhindert und eine ungestörte Fortpflanzung dieser Arten sichergestellt werden (siehe Brutvogelkartierung, Anlage 2).

5.1 besondere Fällzeitenregelung zum Schutz von streng geschützten Arten (V1): Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln entnommen werden. Zum Schutz der vor Ort festgestellten Brutvögel liegt dieser Zeitraum zwischen dem 01. August und dem 28. Februar.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

T.F. 5.2
V2 - besondere
Bauzeitenregelung

Mit der in der Textlichen Festsetzung 5.2 festgesetzten Vermeidungsmaßnahme V2 zur Bauzeitenregelung soll eine Störung der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln verhindert und eine ungestörte Fortpflanzung dieser Arten sichergestellt werden.

5.2 besondere Bauzeitenregelung zum Schutz von streng geschützten Arten

(V2): Erdarbeiten oder Bauarbeiten zur Baufeldräumung 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.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20

BauGB

Die besondere Bauzeitenregelung bezieht sich auf alle Arbeiten zur Baufeldräumung, von der bestehende Lebensstätten betroffen sein könnten. Die Arbeiten zur Baufeldräumung umfassen Erdarbeiten, Bauarbeiten und Abrissarbeiten. Nach der Einrichtung der Baustelle geht von den Neubauarbeiten in der Regel keine Gefahr der Tötung/Verletzung und Störung von Brutvögeln aus.

Eine ökologische Baubegleitung ist bei Einhaltung der Bauzeitenregelung auf dem bisherigen Raiffeisengrundstück nicht erforderlich, wohl aber im Falle der erstmaligen Beanspruchung der SO-Erweiterungsfläche auf dem auf dem Flurstücken 15/250, 15/254, 15/256 und 19/14, da dort gesetzlich geschützte Biotope vorhanden sind.

T.F. 5.3
V3 - Maßnahmen zum Funktionserhalt von Fortpflanzungsstätten streng geschützter Arten

Eine Zerstörung oder Beschädigung von Brutplätzen ist für zwei Brutpaare des Haussperlings und ein Brutpaar der Mehlschwalbe, die ihre Nester am westlichen der beiden abzureißenden Gebäude haben, zu erwarten. Damit die Funktion der Fortpflanzungsstätten auch nach deren Verlust im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, wird folgende Vermeidungsmaßnahme (V3) in T.F. 5.3 festgeschrieben:

5.3. Maßnahmen zum Funktionserhalt von Fortpflanzungsstätten streng geschützter Arten (V3): Am verbleibenden Gebäudebestand sind drei Nistkästen für Mehlschwalben und sechs Nistkästen für Haussperlinge anzubringen. Die Mehlschwalbenkästen sind in der Nähe der vorhandenen Nester der Art unterhalb von Dachvorsprüngen anzubringen. Die Nistkästen für den Haussperling sind in mindestens 3 m Höhe bevorzugt in Süd- oder Ostexposition anzubringen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Unter der Voraussetzung, dass für die Mehlschwalbe und den Haussperling Nisthilfen bereitgestellt werden, ist ein signifikanter Rückgang der lokalen Brutvogelbestände auszuschließen.

T.F. 5.4
V4 – Minimierung von Lichtemissionen

5.4 Minimierung von Lichtemissionen (V4): Zum Fledermaus- und Insektenschutz ist die Ausleuchtung von Baustellen und Außenanlagen auf das erforderliche Maß zu beschränken (z.B. durch Bewegungsmelder). Die Beleuchtung darf nur mit streulichtarmen Lampentypen erfolgen. Seitlich und/oder nach oben ausstrahlendes Licht, sowie eine Ausleuchtung der benachbarten Grünflächen, ist unbedingt zu vermeiden. Dies ist durch entsprechende Abschirmungen der Leuchten zur Seite und nach oben hin zu gewährleisten. Es sind quasi-UV-freie Leuchtmittel mit engem Lichtspektrum um 590 nm (bernsteinfarben), mindestens aber warmweißem Licht von max. 3.000 K bei einer Minimierung der Lichtstärke zu verwenden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20

BauGB

Die in der Textlichen Festsetzung 5.4 festgesetzte Vermeidungsmaßnahme V4 zur Minimierung von Lichtemissionen dient dem Schutz von Insekten und der Vermeidung einer erheblichen Störung von Fledermäusen. Eine erhebliche Störung, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirkt, ist insbesondere gegeben, wenn sich die Mortali-

tätsrate erhöht oder die Reproduktion behindert wird. Als Störungsquellen kommen Lärm- und Lichtemissionen im Umfeld von Quartieren (insbesondere Wochenstuben) sowie bedeutsamen Jagdgebieten und Flugwegen in Frage. Zur Vermeidung erheblicher Störungen der (in Tabelle 2 des Artenschutzfachbeitrages aufgeführten) dämmerungs- und nachtaktiven Fledermausarten ist für den Fall von nächtlichen Bauarbeiten die Ausleuchtung von Baustellenflächen auf das erforderliche Maß zu beschränken, z.B. durch Bewegungsmelder. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht mit über das bisherige Maß hinaus reichenden Beeinträchtigungen zu rechnen. Die Betriebszeiten an diesem Gewerbestandort liegen weitestgehend außerhalb nächtlichen Aktivitätsphase. Daher ist der Standort nachts weitgehend ungestört für Fledermäuse nutzbar. Zur Vermeidung erheblicher Störungen ist dennoch planerisch eine Ausleuchtung von Außenanlagen auf das erforderliche Maß zu beschränken, z.B. durch Bewegungsmelder und die Verwendung von quasi UV-freien Leuchtmitteln.

An dieser Stelle wird auf das neue „Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften“ vom 18. August 2021 verwiesen. Demzufolge wird das BNatSchG um den §41a ergänzt werden. Dieser besagt dann in Abs.1 Satz 1: „Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind, die nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 1 und 2 zu vermeiden sind.“ Gemäß Satz 3 sind bestehende Beleuchtungen an öffentlichen Straßen und Wegen nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 4d Nummer 3 um- oder nachzurüsten.

Derzeit ist noch keine konkrete Rechtsverordnung vorhanden. Die im Artenschutzfachbeitrag begründete und hergeleitete Festsetzung zur Minimierung von Lichtemissionen ist im Sinne des „Insektenschutzgesetzes“. Sie greift der noch ausstehenden Verordnung vor und berücksichtigt im Plangebiet die Belange des Insektenschutzes zum gegenwärtigen Zeitpunkt in angemessener Form.

T.F 5.5
V5 – Ausnahmeregelung

Die B-Plan-Festsetzungen Nr. 5.1 – 5.4 sind getroffen worden, um die Belange des besonderen Artenschutzes im Sinne von § 44 BNatSchG im Plangebiet nach dem derzeitigen Erkenntnisstand sicherzustellen. Sollte sich später herausstellen, dass diese Belange auch auf andere Weise – eventuell auch bessere Weise - gewahrt werden können, kann eine Ausnahme von den B-Plan-Festsetzungen beantragt werden. Voraussetzung für diese Ausnahmeregelung ist ein fachgutachterlicher Nachweis und die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde. Die Bedingungen für eine Ausnahme nach § 31 BauGB sind in der Festsetzungen Nr. 5.5 definiert:

5.5 Ausnahmeregelung nach § 31 BauGB: Wenn durch einen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass die Belange des besonderen Artenschutzes im Sinne von § 44 BNatSchG in anderer Weise im Eingriffsbereich gewahrt werden können, kann eine Ausnahme von den Festsetzungen 5.1 - 5.4 mit Zustimmung der Naturschutzbehörde unter Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 39, § 44, § 45) zugelassen werden. § 31 BauGB

Hinweis: Auf die zum Zwecke des allgemeinen Artenschutzes in § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG geregelten Fäll- und Schnittverbotsfristen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September wird hingewiesen.

3.7 Eingriffsflächen, Ausgleichsflächen und -maßnahmen, Zuordnung

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 7 getroffene Eingriffsregelung ist gemäß § 1a BauGB erforderlich und dient dazu, die Zuständigkeiten und Kosten für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen zu regeln. Zur Begründung der Eingriffsregelung siehe Umweltbericht Kap. 2d) *Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen* und Tabelle 2: Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

Eingriffsfläche
T.F. 7.1

7.1 Eingriffsfläche: Im Plangebiet Teil A werden die unbebauten Flächen des Sondergebietes als Eingriffsflächen festgesetzt.

Zuordnung
T.F. 7.2

7.2. Zuordnung von Kompensationsflächen und -maßnahmen: Den Eingriffsflächen wird das Plangebiet Teil B als Kompensationsfläche zugeordnet. Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.3 geregelten Maßnahmen gelten als Kompensationsmaßnahmen.

Im Bereich, der für die Betriebserweiterung Raiffeisenmarkt vorgesehen ist, befinden sich gesetzlich geschützte Biotop. Die Stadt Lüchow sieht eine flächenmäßig größere Kompensation des Biotoptyps im Plangebiet Teil B vor und beantragt die Gewährung einer Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs.2 BNatSchG für die geplanten Eingriffe. Dem Bebauungsplan wurde daher folgender Hinweis angebracht.

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 Biotop 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. 5.2) erfolgt. Die Untere Naturschutzbehörde hat am 13.07.2021 diesem Antrag mit Auflagen zugestimmt. (siehe Anlage 6).

4. Städtebauliche Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf Belange des Verkehrs

Erhöhung des Verkehrsaufkommens
Der weitere Ausbau des VR-Plus Standortes „Am Brennereiweg“ in Lüchow wird zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf dem Hauptstraßennetz im Südosten von Lüchow führen.

Straßennetz
Die zum Plangebiet führenden Straßen sowie die weiterführenden Hauptverkehrsstraßen (B 248 und B 493) weisen einen guten Ausbauzustand auf. Die bestehenden Kreuzungsbereiche sind als Kreisverkehre verkehrsgerecht ausgebaut und hinreichend leistungsfähig. Die vorhandenen Straßenzüge werden den die Planung verursachten Zu- und Abgangsverkehr problemlos aufnehmen können.

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.

Verkehrssicherheit
Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Verkehrssicherheit.
Zwischen dem Fahrbahnteiler am Knotenpunkt der Bundesstraßen B 248/ B493 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 vorhandene Zufahrt hinreichend breit ist und in diesem Straßenabschnitt vergleichsweise wenig Fußgänger- und Radverkehr gegeben ist.

4.2 Auswirkungen auf Belange des Immissionsschutzes

Vorkehrungen zum Immissionsschutz im B-Plan
Zum Schutz bestehender Siedlungsgebiete vor Gewerbelärm hat die Stadt Lüchow (Wendland) durch die Ausweisung eines Sondergebietes mit immissionsrechtlichen Nutzungsbeschränkungen (siehe T.F. 1) geeignete Vorkehrungen zum Immissionsschutz auf der Ebene der Bauleitplanung getroffen. Nur hinzukommende Anlagen und Betriebe, die aufgrund der vorhandenen Abstände - oder durch Einzelfallprüfung - eine Immissionsverträglichkeit erwarten lassen, können im Gebiet neu zugelassen werden.

Bei der Definition des Sondergebiets ist darauf geachtet worden, dass solche gewerblichen Nutzungen, die zu nächtlichen Störungen führen könnten (z.B. Vergnügungsstätten) nicht zugelassen werden können. Auch Störfallbetriebe sind durch die Festsetzung Nr. 1.3 ausgeschlossen. Dadurch können Immissionskonflikte und Störfallgefahren hinreichend sicher vermieden werden. Standortverträgliche Ausnahmen bleiben möglich.

Das geplante Sondergebiet VR Handels- und Dienstleistungszentrum ist in immissionsrechtlicher Hinsicht einem Gewerbegebiet gleichgestellt. Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, das bereits seit Jahrzehnten gewerblich genutzt wird. Der Gewerbebestandort am Kleinbahnhof hat sich bisher als immissionsverträglich erwiesen. Alle bestehenden Anlagen und Betriebsarten (auch die Getreideannahmestelle) genießen Bestandschutz. Der derzeit beantragte Umbau im Siedlungsbestand (Bürogebäu-

de 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-Gewerbstandortes zum Handels- und Dienstleistungszentrum immissionsfachlich als unkritisch einzustufen. Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass die Planung an diesem Standort keine relevanten, nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes oder des Störfallschutzes erwarten lässt.

Schutz vor Verkehrslärm der B 248

Die Stadt hat gemäß § 9 (1) Abs. 24 Baugesetzbuch zu prüfen, ob Festsetzungen oder Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Straßenlärm der B 248 erforderlich werden.

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 (VR PLUS). 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.

Das neu geplante Finanz- und Handelszentrum (Bürogebäude) ist teilweise durch die straßenseitigen Baukörper (VR Technik) von Verkehrslärm abgeschirmt. Zudem liegen hinreichend große Abstände vor, so dass eine relevante 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.

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.

Abschichtung

Auf der Ebene der Baugenehmigung sind bei jedem Bauantrag die Belange des Immissionsschutzes zu prüfen. Die zuständige Immissionsschutzbehörde hat im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass die Technischen Bestimmungen zum Schutz vor Lärm-, Geruchs- und Schadstoffimmissionen (TA Lärm, TA Luft und GIRL) eingehalten werden. Bestimmte Immissionsschutzbelange können zielgerichteter im Baugenehmigungsverfahren gelöst werden, weil das tatsächliche Vorhaben dann verbindlich feststeht und weil es mehr verfahrenstechnische und organisationstechnische Regelungsmöglichkeiten zur Lösung von möglichen Immissionsproblematiken gibt, die man im Bauleitplanverfahren nicht festsetzen darf (z.B. Betriebszeiten). Im Falle von auftretenden Immissionsbelastungen (z.B. bei veralteten Lüftern) ist Kontakt mit dem Gewerbebetrieb bzw. dem zuständigen Gewerbeaufsichtsamt aufzunehmen, um einen verträgliche Betriebsweise nach Stand der Technik sicherzustellen.

Auflagen in der Baugenehmigung

4.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Belange der
Wirtschaft

Die VR PLUS Altmark-Wendland eG beabsichtigt, in den kommenden Jahren rund 11 Millionen Euro in den Standort Lüchow zu investieren, um einen neuen Hauptsitz im Mittelzentrum Lüchow (Wendland) am südöstlichen Stadteingang zu schaffen. Perspektivisch sollen weitere Investitionen in den ehemaligen LBAG-Standort erfolgen, um diesen bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, z.B. durch die Ansiedlung eines Raiffeisenmarktes, die Umnutzung bestehender Silogebäude oder die Erneuerung der gegenüberliegenden VR PLUS-Tankstelle. Diese langfristige Investitionsperspektive für Lüchow und die damit verbundene Schaffung von Arbeitsplätzen wirkt sich positiv auf die Stadt Lüchow (Wendland) und die Belange der Wirtschaft aus.

Der Bereich Am Kleinbahnhof wird durch das geplante Sondergebiet VR Handels- und Dienstleistungszentrum eine Aufwertung erfahren. Neben dem Raiffeisenmarkt werden insbesondere die VR PLUS Hauptzentrale mit Bank und betrieblichen Schulungszentrum zu einer Steigerung der Besucher-Frequenz in diesem Stadtraum beitragen. Das wird sich positiv auch auf alle Geschäftslagen im östlichen Innenstadtkernbereich auswirken.

Das Plangebiet reicht dicht an die Lüchower Kernstadt heran, die sich bis zum Ende der Salzwedeler Straße erstreckt. Für die geplante Zukunftswerkstatt könnten sich Synergieeffekte mit den in der Alten Post ansässigen Einrichtungen (Grüne Werkstatt, Kreativlabor Postlab, Wirtschaftsförderung, Bauwerk Regionalförderung) ergeben. Auch für die Ansiedlung eines Raiffeisenmarktes bietet der Standort Synergieeffekte, weil der Standort Kleinbahnhof durch Fachmärkte aus dem Bau- und Gartensektor (Schütte Baustoffhandel, Hagebaumarkt, Holzhandlung Herbst, Der Grüne Betrieb) und durch den betriebseigenen Agrarhandel (Landmaschinenverkauf, Futtermittel- und Brennstoffverkauf) entsprechend vorgeprägt ist. Vor diesem Hintergrund ermöglicht die vorliegende Planung die funktionale Weiterentwicklung und Verdichtung eines bestehenden Fachmarkt- und Fachhandelsstandortes in verkehrsgünstiger und innenstadtnaher Lage im Mittelzentrum Lüchow.

Die Planung kann insgesamt zur Stärkung der örtlichen Wirtschaft und Landwirtschaft beitragen. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft oder auf andere Gewerbebetriebe sind nicht erkennbar.

Rathaus

Die Stadt und die Samtgemeinde erhalten durch die Aufgabe des VR PLUS-Bankgebäudes am Amtsweg Nr. 4 eine optimale Chance, das seit Jahren bestehende „Rathausproblem“ zu lösen. Das in den 70iger Jahren erstellte Rathaus wird als nicht mehr sanierungsfähig eingestuft. Für einen Neubau fehlt ein Standort. Das freiwerdende Bankgebäude ist von Raumangebot und von der Lage her für eine Umnutzung sehr gut geeignet. Die vorhandenen Stellplätze am Rathaus könnten nach der Umnutzung weiter genutzt werden.

Teichgrundstück
private Belange

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan sieht eine komplette Überplanung der von Raiffeisennutzung und Bundesstraße umschlossenen Teichgrundstücke als Gewerbefläche vor. Diese Maximalvariante ist aber weder im Interesse der privaten Eigentümer noch der VR PLUS, denn für die verbindliche Überplanung der struktureichen Teichgrundstücke wären

sehr umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich. Nach Rücksprache mit den Grundeigentümern soll die Teichgrundstücke weitmöglichst in der bisherigen Form erhalten bleiben. Nur der verlärmte Bereich an der Ortsumgehungsstraße soll in Teilen einer gewerblichen Umnutzung zugeführt werden können und darf entsprechend als Sondergebiet ausgewiesen werden. Durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung strukturreiche Teichgrundstücke nimmt die Planung Rücksicht auf private Belange der Eigentümer. Innerhalb dieser Grünfläche darf die betriebene private Garten- und Freizeitnutzung im bestehenden Umfang fortgeführt werden, sofern und soweit der Schutz der bestehenden Biotope beachtet wird.

Wohnnutzungen

Die in der Umgebung bestehende Wohnnutzung wird durch den geplanten Ausbau der Raiffeisenstandorts zu einem Handels- und Dienstleistungszentrum keine wesentlichen Nachteile erfahren. Die geplanten Festsetzungen zum Sondergebiet sowie die vorhandenen Abstände gewährleisten, dass keine relevanten Immissionsbeeinträchtigungen innerhalb der benachbarten Siedlungen auftreten werden.

Des Weiteren sind die hinzukommenden Betriebsnutzungen (Dienstleistungen, Bank und Raiffeisenmarkt) als weitestgehend immissionsarm einzustufen. Lediglich ist eine leichte Zunahme des PKW-Verkehrs durch die Anfahrt von Mitarbeiter und Kunden ist zu erwarten. Dieser kann durch die verkehrsgünstige Lage direkt an der Ortsumgehung direkt abgeleitet werden und führt somit zu keiner relevanten Belastung für umliegende Wohnnutzungen.

In der Bauphase ist eine geringfügig höhere Lärmbelastung nicht auszuschließen – dies wird jedoch als zumutbar eingestuft.

Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild wird durch die Weiterentwicklung und Erneuerung des ehemaligen LBAG-Standortes am südöstlichen Stadteingang perspektivisch aufgewertet. Mit den geplanten Neubauten wird der Ortsrand stärker baulich geprägt. Dennoch stellt die Neubebauung keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild dar, weil sie in ihrer Wirkung gegenüber der erheblichen Vorbelastung, insbesondere durch die hohen Silo-Bauwerke, deutlich zurücktritt und die Eingrünung der Ortslage, insbesondere durch die bestehenden Heckenstrukturen an der Umgehungsstraße, weitgehend erhalten bleibt. Die zusätzlich geplante Baumreihe soll zur Einbindung des Sondergebiets in die Landschaft beitragen. Beeinträchtigungen des benachbarten privaten Teichgrundstücks werden durch eine randliche Gehölzpflanzung verringert. Bei der Planung handelt es sich um eine flächensparende Innenentwicklung, bei der bauliche Eingriffe in den unberührten Landschaftsraum vermieden werden (Vermeidung von Landschaftsverbrauch).

4.4 Belange des Klimaschutzes

Empfehlung zur PV-Nutzung von Dächern

Die Stadt Lüchow (Wendland) gibt folgende Empfehlung zur Entwicklung einer nachhaltigen und klimaschonenden Energieversorgung im Plangebiet: Dächer von Gewerbebauten sollten zu mindestens 50% mit PV-Modulen ausgestattet werden. Damit kann den ab 2022 geltenden Anforderungen der NBauO und dem GEG entsprochen werden. Zusätzliche Regelungen im Ortsrecht werden angesichts der bereits auf mehreren Ebenen laufenden Gesetzesinitiativen nicht getroffen, um Widersprüche zu den gesetzlichen Klimaschutzregelungen zu vermeiden.

PV-Pflicht durch Änderung der NBauO	<p>Die Niedersächsische Landesregierung hat am 23.3.2021 einem Gesetzentwurf zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung zugestimmt. Mit der Gesetzesänderung, die voraussichtlich am 1.1.2022 in Kraft treten soll, wird bei der Errichtung von Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden und mindestens eine Dachfläche von 75 m² aufweisen, die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Pflicht werden. Mindestens 50 Prozent der Dachflächen wären dann bei der Errichtung des Gebäudes mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Die Standsicherheit des Gebäudes wäre bei der Planung so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen PV-Anlagen errichtet werden können. Die Pflicht entfiere nur in besonderen Ausnahmefällen.</p> <p>Für Wohngebäude soll zudem künftig eine Vorsorgepflicht gelten: Wohngebäude müssten dann so geplant werden, dass – sofern nicht gleich eine PV-Anlage errichtet wird – diese später nachgerüstet werden kann.</p>
GEG Nutzung erneuerbarer Energien sowie effiziente Energienutzung	<p>Das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“, verkürzt „Gebäudeenergiegesetz“ (GEG) ist am 1. November 2020 in Kraft getreten und führt die Regelungen des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammen. EnEG, EnEV und EEWärmeG treten damit zeitgleich außer Kraft.</p> <p>Das GEG verpflichtet wie schon das EEWärmeG Bauherren zur anteiligen Nutzung erneuerbarer Energien oder wahlweise zu Ersatzmaßnahmen. Die EE-Nutzungspflichten gelten wie bisher ausschließlich für Neubauten sowie Gebäude der öffentlichen Hand, die grundlegend renoviert werden. Das GEG sieht als Erfüllungsoptionen die Nutzung von Solarthermie, Wärmepumpen, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen wie die Brennstoffzellenheizung sowie Fern- und Abwärme vor. Eine Neuregelung ermöglicht es, die EE-Nutzungspflicht künftig auch durch die Nutzung von Biogas, Biomethan oder biogenem Flüssiggas in einem Brennwärtekessel zu erfüllen (Deckungsanteil mindestens 50 Prozent). Bislang war dies nur bei der Nutzung in einer KWK-Anlage möglich. Diese Option besteht auch weiterhin (Deckungsanteil mindestens 30 Prozent).</p> <p>Bei der Ersatzmaßnahme „Einsparung von Energie“ wird die bisher nach EEWärmeG vorgesehene prozentuale Übererfüllung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz um 15 Prozent beibehalten (§ 45 GEG). Zugleich entfällt die bisherige Anforderung des EEWärmeG zur Übererfüllung des Jahresprimärenergiebedarfs um 15 Prozent. Damit ist die Ersatzmaßnahme künftig leichter zu erfüllen.</p> <p>Gebäudenah erzeugter Strom gilt künftig als Erfüllungsoption: Neu ist, dass die beim Neubau bestehende Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Dafür ist ein Deckungsanteil von mindestens 15 Prozent des Wärme- und Kältebedarfs erforderlich. Bei Wohngebäuden mit PV-Anlagen kann der Nachweis alternativ auch über die Anlagengröße geführt werden. Durch die Berücksichtigung der Anzahl der Geschosse soll der vereinfachte Nachweis auch für Mehrfamilienhäuser leichter nutzbar sein.</p>
Klimaschutz Sofortprogramm 2022	<p>Die Bundesregierung plant im Rahmen eines Klimaschutz Sofortprogramm 2022 kurzfristig konkrete Maßnahmen zur Verbesserung des Klimaschutzes umzusetzen. Auch die Anforderungen des GEG-Gesetzes hinsichtlich der Dämmstandards sollen noch einmal verschärft werden. Nach der Bundestagswahl sind weitergehende Maßnahmen (ggf. PV-</p>

Pflicht) zu erwarten.

4.5 Ver- und Entsorgung

Telekommunikation Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsleitungen ist über die bestehenden Leitungsnetze der Kabel Deutschland GmbH und Deutschen Telekom sichergestellt.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom zur Versorgung der bestehenden Bebauung (Am Kleinbahnhof 5). Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft (östlich des Brennereiweges) einen Kabelrohrtrasse der Telekom. Der Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten an diesen Telekommunikationslinien ist jederzeit sicherzustellen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Vodafone Kabel Deutschland GmbH zur Versorgung der bestehenden Bebauung (Am Kleinbahnhof 5). Der Leitungsträger weist darauf hin, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens 3 Monate vor Baubeginn ein Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Strom / Gas Die Avacon Netz GmbH betreibt im Plangebiet Gas- und Stromverteilungsanlagen. Die Avacon Netz GmbH gibt dazu folgende Hinweise:

1. Umverlegungen unserer Anlagen sollten möglichst vermieden werden
2. Mindest- / Sicherheitsabstände zu unseren Anlagen müssen eingehalten werden
3. einer Über-/ Unterbauung unserer Anlagen mit Bauwerken ohne vorherige Abstimmung wird nicht zugestimmt
4. bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen muss die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen eingehalten werden
5. eine Kostenübernahme muss geregelt und eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein.

Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von zirka 10 Tagen zu berücksichtigen.

Hervorzuheben ist eine Mittelspannungsleitung, die am östlichen Plangebietsrand im Bereich des Wirtschaftsweges und der angrenzenden Grünflächen verläuft. Auch im Bereich der südlich angrenzenden Straßen verlaufen Mittelspannungsleitungen, die zu einer Trafostation am südlichen Rand des ehemaligen LBAG-Grundstücks führt.

Trinkwasserversorgung Die Trinkwasserversorgung erfolgt an diesem Standort über das Leitungsnetz des Wasser-Verband-Wendland.

Abwasserbeseitigung Die Abwasserbeseitigung erfolgt an diesem Standort durch den Wasser-Verband-Wendland.

Abfallbeseitigung Träger der Abfallbeseitigung ist Landkreis Lüchow-Dannenberg. Das

Betriebsgrundstück weist ein Wegesystem auf, das für dreiaxlige Müllfahrzeuge geeignet ist. Die Müllentsorgung kann in der bisherigen Form weitergeführt werden.

Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser ist gemäß § 96 Abs. 3 Nds. Wassergesetz (NWG) grundsätzlich durch die Grundstückseigentümer zu beseitigen, soweit die Gemeinde 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 verhindern. Damit soll eine Versickerung an Ort und Stelle vorgesehen werden, wo dies von den Bodenverhältnissen möglich und sinnvoll ist. Das auf den befestigten Verkehrsflächen und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst über die bewachsene Bodenzone versickert werden. Die Flurabstände sind hier jedoch relativ gering. Für die Versickerung von Niederschlagswasser, das von Grundstücken abgeleitet werden soll, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, ist zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Dazu ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Wasserrechtsantrag unter Berücksichtigung der DWA Regelwerke A 138 und M 153 bei der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Löschwasserversorgung

Nach 5.1 der Industriebaurichtlinie (IndBauRL 2020) ist für Industriebauten (sowie auch für gewerbliche Produktions- und Lagerbauten) der Löschwasserbedarf im Benehmen mit der für den Brandschutz zuständigen Dienststelle unter Berücksichtigung der Flächen der Brandabschnitte oder Brandbekämpfungsabschnitte sowie der Brandlasten festzulegen. Hierbei ist auszugehen von einem Löschwasserbedarf über einen Zeitraum von zwei Stunden

- von mindestens 96 m³/h bei Abschnittsflächen bis zu 2.500 m² und
- von mindestens 192 m³/h bei Abschnittsflächen von mehr als 4 000 m². Zwischenwerte können linear interpoliert werden.

Bei Industriebauten mit selbsttätiger Feuerlöschanlage genügt eine Löschwassermenge für Löscharbeiten der Feuerwehr von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von einer Stunde.

Im Bestand wird über das öffentliche Netz die Löschwassergrundversorgung gewährleistet. Für die Bereitstellung der darüber hinaus erforderlichen Löschwassermenge hat der Vorhabenträger einen hinreichend großen Löschwasserbehälter oder Löschwasserbrunnen mit einer hinreichenden Förderleistung über 2 Stunden an geeigneter Stelle herzustellen und fachgerecht zu unterhalten. Die Löschwasserversorgung ist im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

Die Erschließung für die Feuerwehr kann über die öffentlichen Straßen sowie über die im Baugenehmigungsverfahren festzulegende Feuerwehrumfahrung auf dem Betriebsgelände sichergestellt werden. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten, Umfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind ständig freizuhalten.

5. Durchführung der Planung / Kosten

Bodenordnung	Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.
Durchführung der Planung / Erschließung	Die Erschließung des Plangebietes ist über die Straße „Am Kleinbahnhof“ und die Loger Straße gesichert. Die Vorhabenträgerin wird die geplanten Bauvorhaben in Eigenregie planen und umsetzen.
Kompensation	Die Vorhabenträgerin hat die Durchführung der auf ihren Grundstücken festgesetzten Pflanzmaßnahmen (Baumreihe, Hecke) zu gewährleisten. Die Stadt Lüchow (Wendland) wird externe Ausgleichsfläche im Plangebiet Teil B an die Vorhabenträgerin veräußern. Im Plangebiet Teil B ist eine Grünlandfläche, die bisher sehr intensiv bewirtschaftet wurde, entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5.3 in eine gesetzlich geschützte Nasswiese bzw. zu artenreichem Feucht- und Nassgrünland zu entwickeln.
Kosten der Ausgleichsmaßnahmen	Die Vorhabenträgerin hat sich gegenüber der Stadt Lüchow verpflichtet, die durch das Bauleitplanverfahren verursachte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen und kostenmäßig zu tragen.
Planungskosten	Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes anfallenden Planungskosten werden von der VR PLUS Altmark-Wendland eG übernommen.
sonstige Kosten	Die Vorhabenträgerin hat als Planverursacher vom Grundsatz her alle aus dem Vorhaben resultierenden Aufwendungen zu tragen. Die Kommune ist in der Regel nur für die langfristige Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen zuständig.
Zusammenfassende Abwägung	Insgesamt sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen infolge dieser Planung zu erwarten. Öffentliche und private Belange werden durch diese Planung nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt.

TEIL 2 - UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

1. a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Standort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Lage</u>: Das Plangebiet Teil A befindet sich in Lüchow am südöstlichen Stadtrand zwischen den Straßen „Alter Bahndamm“ im Nordwesten, „Am Kleinbahnhof“ im Süden und der Ortsumgehung Lüchow im Osten. ▪ <u>Reale Nutzungen</u>: Auf dem ehemaligen LBAG-Gelände am Kleinbahnhof Nr. 5 besteht ein Raiffeisen-Standort der VR PLUS Altmark-Wendland eG, der durch Silobauten, Werkstatthallen, Lager- und Bürogebäude und weitgehend versiegelte Hof- und Stellplatzflächen überprägt ist. Daran schließen sich ehemalige Kleingartengrundstücke an, die weitgehend von Scherrasen eingenommen sind. Im Zentrum befindet sich eine kleingartenähnliche, strukturreiche private Grünfläche mit z.T. von Schilf bestandenen, ehemaligen Ziegeleiteichen, Grünlandbiotopen, einem Altbaumbestand sowie Obst- und Gemüseanbauflächen und einigen kleineren Freizeitgebäuden. Die privaten Teichgrundstücke weisen gesetzlich geschützte Biotope auf. ▪ <u>Baurechtliche Situation</u>: Das überplante Gewerbegrundstück ist planungsrechtlich als Innenbereich einzustufen; die Kleingärten und Teichgrundstücke sind als Außenbereichsinsel einzustufen. ▪ <u>F-Plan-Darstellung</u>: Der wirksame Flächennutzungsplan weist 4,73 ha Gewerbegebiet, 0,24 ha Flächen für Bahnanlagen sowie kleinflächig im Nordwesten ein Sondergebiet Einkauf aus (0,09 ha). Im Osten tangiert der Geltungsbereich den im F-Plan aufgeführten „Korridor für die gepl. Ortsumgehung Lüchow“ (0,09 ha).
Vorhaben / Planungsanlass	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die VR PLUS Altmark-Wendland eG plant eine neue Hauptgeschäftsstelle im Mittelzentrum Lüchow zu errichten. Das nicht mehr benötigte Bankgebäude im Amtsweg Nr. 4 soll an die Samtgemeinde vermietet und als Rathaus umgenutzt werden. ▪ Am östlichen Rand der Innenstadt soll auf dem ehemaligen LBAG-Gelände am Kleinbahnhof Nr. 5 ein neues Finanz- und Handelszentrum (FHZ) errichtet werden. Das mehrgeschossige Bank- und Bürogebäude soll ca. 120 MitarbeiterInnen Platz bieten, so dass erstmals Mitarbeiter aus allen Geschäftsfeldern - Bank, Agrar, Energie, Markt und Technik - unter einem Dach zusammenarbeiten können. ▪ Neben dem neuen Finanz- und Handelszentrum soll die „alte Landtechnikwerkstatt“ zu einem Veranstaltungs-, Schulungs- und Entwicklungszentrum („Zukunftswerkstatt“) umgebaut werden. ▪ Der rasche Strukturwandel im Agrarsektor macht perspektivisch eine Erneuerung und Weiterentwicklung modernisierungsbedürftiger Raiffeisenstandorte erforderlich. Der Bebauungsplan soll Entwicklungsmöglichkeiten für das auf vielen Geschäftsfeldern tätige Unternehmen am Hauptstandort Lüchow bieten. ▪ Vor diesem Hintergrund sollen Baurechte für die Ansiedlung eines Raiffeisenmarktes mit max. 2.000 qm VK geschaffen werden.

Planungsziele	<p>Die Planung steht aus folgenden Gründen im öffentlichen Interesse:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der östliche Stadteingang von Lüchow (Wendland) wird durch den Bau des neuen Finanz- und Handelszentrums städtebaulich aufgewertet und funktional weiterentwickelt. 2. Das Mittelzentrum Lüchow (Wendland) und die örtliche Wirtschaft werden durch die Standortentscheidung der VR PLUS und durch die damit verbundenen Investitionen wesentlich gestärkt werden. Die Planungen der VR PLUS werden zur Schaffung weiterer Arbeits- und Ausbildungsplätze in Lüchow führen. 5. Die Planung zielt auf einen flächensparenden Umbau im Siedlungsbestand. Die strukturreichen Teichgrundstücke, die rückwärtig an den VR PLUS-Standort angrenzen, werden weitgehend planerisch erhalten. Maßnahmen zum Artenschutz und zur naturschutzrechtlichen Kompensation der neu vorbereiteten Eingriffe sind in der Planung berücksichtigt. Eingriffe in ein gesetzlich geschütztes Biotop werden mit Genehmigung der Naturschutzbehörde ausgeglichen. 6. Die Stadt und die Samtgemeinde erhalten durch die Aufgabe des VR PLUS-Bankgebäudes am Amtsweg Nr. 4 eine optimale Chance, das seit Jahren bestehende „Rathausproblem“ zu lösen. 																		
Planverfahren	<p>Die Planung wird im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch mit Umweltprüfung durchgeführt.</p> <p>Die 138. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) wird im Parallelverfahren durchgeführt.</p>																		
Planungsinhalte	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Größe des Plangebietes Teil A:</td> <td style="text-align: right;">60.093 m², davon</td> </tr> <tr> <td>▪ Sondergebiet VR Handels und –Dienstleistungszent.</td> <td style="text-align: right;">42.731 m²</td> </tr> <tr> <td>▪ öff. Straßenverkehrsfläche</td> <td style="text-align: right;">4.578 m²</td> </tr> <tr> <td>▪ öff- Wirtschaftsweg</td> <td style="text-align: right;">1.111 m²</td> </tr> <tr> <td>▪ priv. Grünfläche Hecke</td> <td style="text-align: right;">182 m²</td> </tr> <tr> <td>▪ priv. Grünfläche strukturreich. Teichgrundstück /Garten</td> <td style="text-align: right;">11.491 m²</td> </tr> <tr> <td>Größe des Plangebietes Teil B:</td> <td style="text-align: right;">11.590 m², davon</td> </tr> <tr> <td>▪ Extensivgrünland für Kompensation</td> <td style="text-align: right;">8.940 m²</td> </tr> <tr> <td>▪ Extensivgrünland (geschützter Flutrasen)</td> <td style="text-align: right;">2.650 m²</td> </tr> </table>	Größe des Plangebietes Teil A:	60.093 m ² , davon	▪ Sondergebiet VR Handels und –Dienstleistungszent.	42.731 m ²	▪ öff. Straßenverkehrsfläche	4.578 m ²	▪ öff- Wirtschaftsweg	1.111 m ²	▪ priv. Grünfläche Hecke	182 m ²	▪ priv. Grünfläche strukturreich. Teichgrundstück /Garten	11.491 m ²	Größe des Plangebietes Teil B:	11.590 m ² , davon	▪ Extensivgrünland für Kompensation	8.940 m ²	▪ Extensivgrünland (geschützter Flutrasen)	2.650 m ²
Größe des Plangebietes Teil A:	60.093 m ² , davon																		
▪ Sondergebiet VR Handels und –Dienstleistungszent.	42.731 m ²																		
▪ öff. Straßenverkehrsfläche	4.578 m ²																		
▪ öff- Wirtschaftsweg	1.111 m ²																		
▪ priv. Grünfläche Hecke	182 m ²																		
▪ priv. Grünfläche strukturreich. Teichgrundstück /Garten	11.491 m ²																		
Größe des Plangebietes Teil B:	11.590 m ² , davon																		
▪ Extensivgrünland für Kompensation	8.940 m ²																		
▪ Extensivgrünland (geschützter Flutrasen)	2.650 m ²																		
Bedarf an Grund und Boden	<p>Bei vollständiger Umsetzung der neu vorbereiteten Baurechte ist von folgendem Bedarf an Grund und Boden für Flächenversiegelung auszugehen:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">▪ Befestigung des Wirtschaftsweges:</td> <td style="text-align: right;">349 m²</td> </tr> <tr> <td>▪ Zunahme der Bodenversiegelung im Bereich der bestehenden Gewerbeflächen:</td> <td style="text-align: right;">1.346 m²</td> </tr> <tr> <td>▪ Zunahme der Bodenversiegelung im Bereich ehemaliger Kleingärten:</td> <td style="text-align: right;">4.552 m²</td> </tr> <tr> <td>▪ Zunahme der Bodenversiegelung im Bereich privater Grünflächen (Teichgrundstück):</td> <td style="text-align: right;">2.422 m²</td> </tr> </table> <p>Die durch die Bauleitplanung neu zugelassene Bodenversiegelung beträgt insgesamt ca. 8.670 m².</p> <p>Für Ausgleichsmaßnahmen werden im Plangebiet Teil B 8.940 m² Extensivgrünland in artenreiches Extensivgrünland umgewandelt. Eine 2.650 m² große Teilfläche im Plangebiet Teil B hat bereits den Status eines gesetzlich geschützten Biotops und wird planerisch abgesichert.</p>	▪ Befestigung des Wirtschaftsweges:	349 m ²	▪ Zunahme der Bodenversiegelung im Bereich der bestehenden Gewerbeflächen:	1.346 m ²	▪ Zunahme der Bodenversiegelung im Bereich ehemaliger Kleingärten:	4.552 m ²	▪ Zunahme der Bodenversiegelung im Bereich privater Grünflächen (Teichgrundstück):	2.422 m ²										
▪ Befestigung des Wirtschaftsweges:	349 m ²																		
▪ Zunahme der Bodenversiegelung im Bereich der bestehenden Gewerbeflächen:	1.346 m ²																		
▪ Zunahme der Bodenversiegelung im Bereich ehemaliger Kleingärten:	4.552 m ²																		
▪ Zunahme der Bodenversiegelung im Bereich privater Grünflächen (Teichgrundstück):	2.422 m ²																		

1. b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt wurden

Raumordnung	Bezüglich der Ziele der Raumordnung und deren planerische Berücksichtigung siehe Teil I, Kap. 2.3 und 2.4.
Bundes- Immissions- schutzgesetz	<p>Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind <i>„die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (...) so weit wie möglich vermieden werden.“</i></p> <p>Dem Trennungsgrundsatz und dem Grundsatz des vorbeugenden Immissionsschutzes wird bei dieser Planung entsprochen. Der Standort weist hinreichend Abstand zu Wohnsiedlungen auf. Auf der Grundlage des NRW-Abstandserlasses werden nur solche Anlagen und Betriebe, die eine Immissionsverträglichkeit erwarten lassen, im Sondergebiet neu zugelassen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.4.)</p>
Störfallgefahren	Dieser gesetzlichen Vorgabe wird durch eine Textliche Festsetzung Nr. 1 d) entsprochen. Anlagen, die einen störfallrelevanten Betriebsbereich i.S. v. § 3 Abs 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen wären, sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein angemessener Sicherheitsabstand zu benachbarten Schutzobjekten eingehalten ist. Zu möglichen Störfallgefahren bei Unfällen und Katastrophen siehe auch Kap. 2. e).
vorsorgender Schallschutz	<p>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch <i>„die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“</i> zu berücksichtigen. Das maßgebliche Regelwerk für den vorsorgenden Schallschutz in Bauleitplanverfahren ist die DIN 18005-1 <i>„Schallschutz im Städtebau“</i>.</p> <p>Bei der vorliegenden Planung wird ein vorbeugender Immissionsschutz dadurch gewährleistet, dass sich die Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet an dem einschlägigen Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 orientieren. Die in der NRW-Abstandsliste aufgeführten Abstände sind so ausgelegt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, der TA Luft und der GIRL sicher eingehalten werden.</p>
Fachvorschriften im Genehmigungs- verfahren	Vor der Inbetriebnahme von neuen baulichen Nutzungen sind im verbindlichen Genehmigungsverfahren die jeweils geltenden Fachvorschriften des Bauordnungsrechtes, des Naturschutzrechtes, des Wasserrechtes, des Abfallrechtes, des Immissionsschutzrechtes (4. BImSchVO, TA-Lärm, TA-Luft, GIRL), des Störfallrechtes und des UVP-Gesetzes zu beachten. Die Vorschriften tragen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzungen, zum Schutz und zur Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen, zur Gewährleistung eines umweltverträglichen Umgangs mit Abfällen und wassergefährdenden Stoffen sowie zur Gefahrenabwehr bei.

- Wasserrecht** Es sind keine wasserrechtlichen Schutzgebiete im Plangebiet Teil A oder in der näheren Umgebung vorhanden. Die Jeetzel ist als Gewässer 1. Ordnung eingestuft. Der eingedeichte Jeetzelkanal sowie die Jeetzelnie-derung südlich der Lüchower Flügeldeiche ist als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Das Plangebiet Teil B liegt im Überschwemmungsgebiet der Jeetzel. werden. Die gesamte Stadt Lüchow (Wendland) ist als Risikogebiet für extreme Hochwasserereignisse (HQextrem) dargestellt. Die Grenze des Risikogebietes (HQextrem) verläuft in etwa bei einer Höhenlinie von 17,0 m über NHN. Die Bauflächen im Plangebiet liegen über dieser Höhe.
- Denkmalschutz** Baudenkmalrechtliche Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. In westlicher Richtung in ca. 100 m Entfernung befinden sich einige denkmalgeschützte Gebäude (u.a. das Bahnhofsgebäude und die Alte Post) und Gruppendenkmale. Jedoch sind diese Baudenkmale weitgehend durch vorhandene Gebäude vom Plangebiet abgeschirmt, so dass der Umgebungsschutz von Baudenkmalen hier nicht relevant zum Tragen kommt. Nördlich der Salzwedler Straße Nr. 15 ist eine Fundstreuung archäologischer Funde aufgetreten. Es ist daher also nicht auszuschließen, dass auch bei Erdarbeiten im Plangebiet weitere Bodenfunde auftreten könnten.
- Naturschutzrecht** Nach Informationen des Landes-Kartenservers www.umweltkarten-niedersachsen.de liegt das Plangebiet innerhalb des Naturparks Elbhöhen-Wendland (NP NDS 00007), ansonsten aber außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten gemäß Niedersächsischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) sowie weiteren Gebieten mit landesweiter Bedeutung für den Naturschutz (NLWKN online 2020).
- Das FFH Gebiet „Gewässersystem der Jeetzel mit Quellwäldern“ mit der EU- Kennzahl 2832-331 liegt in ca. 460 m Entfernung in westlicher Richtung (Jeetzel) und in ca. 465 m Entfernung in südöstlicher Richtung (Königshorster Kanal) zum Plangebiet Teil A (Eingriffsbereich). Die Kompensationsfläche in der Jeetzelnie-derung südlich von Lüchow (Plangebiet Teil B) grenzt unmittelbar an das o.g. FFH-Gebiet an.
- In etwa gleichem Abstand erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Gewässersystem der Jeetzel mit Quellwäldern“ (LSG DAN 00033), welches dazu dient, das gleichnamige FFH-Gebiet in örtliches Recht zu überführen. Das Plangebiet Teil B grenzt auch an das Landschaftsschutzgebiet an.
- Das nächste EU-Vogelschutzgebiet „Lucie“ (DE2933-401) befindet sich ca. 4,3 km in nordöstlicher Richtung. Noch weiter entfernt liegt die Landgraben- und Dummeniederung, die sowohl als EU-Vogelschutzgebiet (DE3032-401) als auch FFH-Gebiet (3031-301) geschützt ist.
- Darüber hinaus werden auf den Umweltkarten des NLWKN (online 2020) folgende für den Naturschutz wertvollen Bereiche in der Umgebung aufgeführt:
- ein für Brutvögel wertvoller Bereich von landesweiter Bedeutung in der Plater Marsch,
 - ein für Gastvögel wertvoller Bereich von regionaler Bedeutung südlich von Lüchow in der Jeetzelnie-derung,
 - für den Naturschutz wertvolle Bereiche mit z.T. gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotopen im als Überschwemmungsgebiet der Jeetzel ausgewiesenen Bereich beidseits der Jeetzel.

Aufgrund der großen Entfernung des Eingriffsbereichs zu den Schutzgebieten und der geringen Raumwirksamkeit der Planung ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Schutzziele der Natura 2000-Gebiete zu rechnen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich. Die Schaffung von Ausgleichsflächen im Plangebiet Teil B wirkt sich positiv auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der angrenzenden Schutzgebiete aus.

besonderer
Artenschutz

Das BNatSchG regelt in den §§ 44-45 die Belange des besonderen Artenschutzes. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- „1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. (Zugriffsverbote).“*

In § 44 (5) BNatSchG wird ausgeführt, inwieweit nach § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zulässige Eingriffe die Zugriffsverbote auslösen. So kann ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten (Nr. 3) abgewendet werden, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Um dies sicherzustellen, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.

Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte zu erkennen und Verbotsstatbestände, die durch die Planung ausgelöst werden können, zu vermeiden, ist ein Artenschutzfachbeitrag erstellt worden (PGM 2020, Anlage 1). Als Grundlage dafür sind Bestandserfassungen der Tierartengruppen Vögel, Amphibien und Fledermäuse durchgeführt worden.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN, DIE IN DER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 SATZ 1 ERMITTELT WURDEN

2. a) eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) / Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

naturräumliche Lage Lüchow liegt in der naturräumlichen Haupteinheit 860.0 „Lüchower Niederung“ und das Plangebiet auf einer lokal begrenzten Singularität eine eiszeitliche Geschiebesandinsel. (BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG 1980).

Die „Lüchower Niederung“ grenzt westlich des Lüchower Ortsrandes und der Jeetzelniederung an die „Niedere Geest“ der „Ostheide“ (642.6). Eingelagert in die „Lüchower Niederung“ sind relativ trockene Geestinseln wie der Lemgow (860.3), die Langendorfer Geestplatte, und der Öring. Im Osten schließt der Gartower Forst (860.2) an, ein großer nutzungsgeprägter Nadelforst. Nördlich begrenzt die Elbeniederung die Lüchower Niederung, im Süden die Jeetze-Dumme-Lehmplatte und Arendseer Platte (861).

Die „Lüchower Niederung“ (860.0) bildet einen Teilbereich des Urstromtals der Elbe und stellt sich als eine ebene, weitläufige Niederungslandschaft dar, die durch das Graben- und Flusssystem der Jeetzel entwässert wird. Der Naturraum besteht überwiegend aus fluviatilen Talsanden, aus denen sich einzelne Grundmoränenreste und aufgewehte Sandkuppen erheben, so dass in dem Naturraum neben feuchten bis vernässten Lagen auch relativ trockene Standorte vorhanden sind.

Die Talsandniederung Lucie durchzieht die Landschaft und wird durch den nordöstlich des Planbereichs gelegenen Luciekanal entwässert. Die Niederungsgebiete der Jeetzel und des Luciekanals sind heute soweit melioriert, dass Ackerwirtschaft auf Teilflächen möglich ist. Die Lüchower Niederung zeichnet sich infolge der wechselnden Standortbedingungen durch ein Mosaik von Wiesen, Weiden, Ackerland und Waldparzellen aus.

Die Landschaft im Plangebiet besitzt ein größtenteils nahezu ebenes Relief mit Höhen zwischen 18,6 m über NHN an der Straße „Alter Bahnhof“ und 16,3 m über NHN an der südöstlichen Grenze des Plangebietes.

Schutzgut Fläche Durch das Schutzgut Fläche soll dem anhaltenden Verbrauch an Siedlungs- und Verkehrsflächen entgegengewirkt werden. Dem Schutzgut Fläche wird besonders entsprochen, wenn die erforderliche städtebauliche Entwicklung vorwiegend im bestehenden Siedlungsraum abgedeckt werden kann, so dass ein zusätzlicher Verlust an freiem Landschaftsraum vermieden wird.

Die Bauleitplanung soll die Erweiterung des Gewerbestandortes am Stadtrand von Lüchow zwischen der westlich gelegenen Wohnbebauung und der offenen Agrarlandschaft jenseits der Ortsumgehungsstraße im Osten ermöglichen.

Im Einzelnen bestehen folgende Flächennutzungen im 60.093 m² großen Geltungsbereich (Plangebiet Teil A):

- öff. Verkehrsflächen 5.689 m²
- Betriebsgrundstück VR PLUS Innenbereich 35.390 m²
- Ehemalige Kleingarten (VR PLUS) Außenbereich 4.792 m²
- priv. Grünfläche strukturreich. Teichgrundstück /Garten 14.222 m²

Schutzgut Boden Bestand Die folgenden Angaben zu den Schutzgütern Boden und Wasser sind aus dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS online 2020) abgeleitet.

Die Ausgangsgesteine im Plangebiet variieren relativ stark, da die geologischen Bedingungen unterschiedlich sind. Im Westen in einem schmalen ca. breiten Bogen parallel zur Straße „Alter Bahndamm“ liegen kiesige, sandige und tonige Geschiebelehme des Drenthe-Stadiums der Saale Eiszeit. Von Süden her schiebt sich ein spitzer Keil aus fluviatilen Fein-, Mittel- und Grobsanden der Weichsel Kaltzeit in das Zentrum des Plangebietes. Im Osten des Plangebietes überlagern diese Sande die kiesigen, sandigen und tonigen Geschiebelehme des Drenthe-Stadiums. Auf einer ca. 1.000 m² großen Fläche in der südöstlichen Ecke des Plangebietes werden die fluviatilen Sande über den Geschiebelehmen wiederum von stark zersetzten Seggen-, Bruch- und Schilftorfen eines holozänen Niedermoores überlagert. Dieses Niedermoor erstreckt weiter nach Osten.

Gemäß der aktuellen Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) sind im Plangebiet folgende Böden anzutreffen: Das Gesamtgebiet wird der Bodenregion der Geest zugeordnet. Auf einer relativ kleinen Teilfläche im Norden an der Straße „Alter Bahnhof“ hat sich in der Bodengroßlandschaft der „Geestplatten und Endmoränen“ in der Bodenlandschaft „Lehmgebiete“ eine Mittlere Pseudogley-Braunerde (Bodentyp: S-B3) entwickelt. Ansonsten wird das Plangebiet der Bodenlandschaft der Talsandniederungen (Bodengroßlandschaft: Talsandniederungen und Urstromtäler) zugeordnet. Im westlichen Teil und auf einer kleinen Teilfläche am südöstlichen Rand hat sich ein Sehr tiefer Podsol-Gley (Bodentyp: P-G5) entwickelt. Ansonsten liegt im östlichen Teil ein Sehr tiefer Gley (Bodentyp: G5) vor.

Die bodenkundliche Zuordnung variiert etwas von der geologischen Einordnung. Auch ist der Boden durch seine historische Nutzung als Ziegeleiteiche und die aktuelle als Gewerbegebiet Großteils überformt.

Der mittlere Grundwasserhochstand liegt auf den grundwasserbeeinflussten Talsandböden bei 7 dm unter Geländeoberfläche und der Mittlere Grundwassertiefstand bei 14 dm unter Geländeoberfläche. Sowohl der Grundwasserhochstand als auch der Grundwassertiefstand wurden abgesenkt.

Der Boden innerhalb des Plangebietes gehört nicht zu den schutzwürdigen Böden in Niedersachsen. Die Böden an diesem Standort werden nicht als seltener Boden oder als Boden mit besonderen Standorteigenschaften geführt. Auch eine kultur- oder naturgeschichtliche Bedeutung wurde bisher nicht festgestellt und wird auch nicht vermutet, da der Geltungsbereich nicht in einem dementsprechenden Suchraum liegt. Ca. 400 m östlich des Plangebietes wird der dortige Boden aufgrund seiner Seltenheit als Sehr tiefer podsolierter Regosol als schutzwürdig eingestuft.

Da ein Großteil der überplanten Fläche keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, gibt es hierfür keine Boden- und Ackerzahlen. Für zwei Flächen werden Angaben auf Basis der Bodenschätzung aus dem Jahr 1938 gemacht. Eine Fläche liegt zwischen den Teichen, hier wird eine Bodenzahl/Ackerzahl von 50/51 angegeben. Die zweite Fläche grenzt südlich an und reicht etwa bis auf die Fläche des Werkstattgebäudes im Südosten des Plangebietes. Hier liegt die Bodenzahl/Ackerzahl bei 35/36. Demnach weist der Boden nur eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit auf.

Vorbelastungen: Im Plangebiet ist das Bodenrelief für die stillgelegte Eisenbahnstrecke und die bestehenden Lager- und Umschlagshallen weitgehend eingeebnet und überformt. Großflächige Bodenversiegelungen liegen im Bereich der Lagerhallen, mit Lager-, Rangier- und Parkflächen vor. Auch für den Bereich der Grünflächen an den Ziegeleiteichen ist durch Nutzung

von einer Überformung des natürlichen Bodenprofils auszugehen.

Im Altlastenkataster bestehen keine Eintragungen für das Plangebiet. Allerdings sind im NIBIS-Kartenserver südlich die Altlastenpunkte Lüchow /B 248 I und II unter den Standortnummern 3544054101 und -03 eingetragen. Auf einer Fläche von 40.000 bzw. 26.800 m² mit einem Volumen von 80.000 bzw. 26.800 m³ sind hier Altablagerungen vorhanden. Eine Bewertung erfolgte bisher nicht. Für Anlagen mit einer Bewertungszahl ≥ 60 Punkten besteht ein vorrangiger Erkundungsbedarf.

Bewertung: Ohne Bedeutung für das Schutzgut Boden sind die vollständig versiegelten und überbauten Bereiche. Geringe Bedeutung haben die teilversiegelten oder verdichteten Flächen (Wege, Stellflächen). Die unbefestigten Freiflächen weisen eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden auf. Nur die bisher möglicherweise nicht beeinträchtigten Flächen im Plangebiet, d.h. die Gartenflächen im Zentrum können nicht gestörte Bodenstandorte sein und haben einen höheren Wert für den Bodenschutz.

Schutzgut Wasser Bestand

Drei im Gebiet vorhandene grundwassergespeiste Teiche und ein Schilfröhricht sind nach Aussagen des Besitzers aus historischen Ziegeleiteichen, die durch den Abbau von Lehm geschaffen wurden, hervorgegangen. Der südliche Teich ist relativ flach und verschilft, die anderen beiden Teiche haben eher steil abfallende Böschungen.

Im Datenbestand des Landes-Kartenservers (Abfrage Mai 2020) gibt es im Thema Hydrologie „Gewässernetz mit Fließrichtung“ am Ostrand des Plangebietes noch den Graben H7 (5934748321), der nach Süden entwässert und in den Königshorster Kanal mündet. Dieser verlief parallel zum Brennereiweg und wurde durch die Ortsumgehung Lüchow (B 248) zumindest teilweise überbaut.

Die nächsten Fließgewässer liegen jeweils ca. 500 m entfernt mit der Jeetzel in westlicher und dem Königshorster Kanal in südöstlicher Richtung.

Die Grundwasseroberfläche liegt zwischen 15 und 17,5 m NHN und damit dicht unter der Geländeoberfläche. Die Grundwasserüberdeckung weist ein geringes Schutzpotenzial gegenüber Beeinträchtigungen auf, da die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine hoch ist der Abstand zur Grundwasseroberfläche gering ist.

Der chemische und mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers „Jeetzel Lockergestein rechts“ variiert. Der untere Teil des Grundwasserleiters ist versalzt (>250 mg/l Chlorid). Einschränkungen der Trinkwassergewinnung sind möglich.

Vorbelastungen: Bodenversiegelung und die Überformung des oberen Bodenhorizontes durch die Einebnung für die Eisenbahn, den Lager- und Umschlagseinrichtungen stellen anthropogene Eingriffe in den Wasserhaushalt dar und sind als Vorbelastung des Schutzgutes Wasser zu werten.

Bewertung: Aufgrund der Nähe der Grundwasseroberfläche ist dem Gewässerschutz eine hohe Bedeutung zuzumessen.

Schutzgut Pflanzen Bestand Für das Plangebiet wurde am 22. Juni 2020 eine Biotoptypenaufnahme nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2020) durchgeführt (siehe Abb. 12).

Die Bewertung richtet sich nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS (2013), dem sogenannten Städtetagmodell. Danach wird den einzelnen Biotoptypen jeweils eine Wertigkeit zwischen 0 und 5 zugeordnet:

<u>Wert</u>	<u>Bedeutung</u>
5	sehr hoch
4	hoch
3	mittel
2	gering
1	sehr gering
0	weitgehend ohne Bedeutung

Ergänzt wird diese Bewertung auf der Ebene der weiteren Schutzgüter durch die Prüfung auf einen besonderen Schutzbedarf nach den in Liste III des Städtetagmodells dargelegten Kriterien. Diese definieren besondere schutzgutbezogene Werte der vorkommenden Biotope oder Biotopkomplexe, die zu deren Aufwertung führen können.

Die Betriebsflächen und die dazugehörigen voll versiegelten Park- und Arbeitsflächen werden als **Gewerbegebiet** (Biotoptyp OGG, Wertstufe 0) eingestuft. Der Bereich ist weitgehend vegetationsfrei.

An den Rändern der Gewerbeflächen befinden sich artenreiche **Scherrasen** (GRR, Wertstufe 1). Deren Vegetation ist überwiegend bunt und kräuterreich und setzt sich u.a. zusammen aus Ausdauerndem Lolch (*Lolium perenne*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Kleinem Klee (*Trifolium dubium*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) und Großem Sauerampfer (*Rumex acetosa*). Wo die Flächen nur unregelmäßig gemäht werden, haben sich **halbruderale Gras- und Staudenfluren** mittlerer **Standorte** mit einer ähnlichen Artenzusammensetzung ausgebildet (Biotoptyp UHM, Wertstufe 3). Weitere Arten sind hier z.B. Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*) und Taube Trespe (*Bromus sterilis*). Vorkommen von Scharfem Mauerpfeffer (*Sedum acre*) und Kleinköpfigem Pippau (*Crepis capillaris*) weisen auf überwiegend magere, teils trockene Bodenverhältnisse hin.

In grabenartigen Vertiefungen, über die Niederschlagswasser abgeführt wird, finden sich vereinzelt aber auch Feuchte- und Nässezeiger wie Wald-Simse (*Scirpus sylvaticus*), Flatter-Binse (*Juncus effusus*) und Sumpf-Hornklee (*Lotus pedunculatus*), z.B. auf einem schmalen Grünstreifen am West- bzw. Nordwestrand sowie ganz im Südosten des Geltungsbereichs.

Neben den versiegelten bzw. überbauten Flächen des Gewerbegebiets, die etwa zwei Drittel des Geltungsbereichs einnehmen, sind auf etwa einem Drittel der Gesamtfläche auch sehr abwechslungsreiche, teils naturnahe Grünflächen vorhanden. Sie stellen die Reste einer gärtnerisch überprägten moorigen Niederung dar.

Deren hoher Grundwasserstand speist zwei als **Fischteiche** genutzte Gewässer. Der östliche Teich ist aufgelassen und eher naturnah ausgeprägt und fällt daher unter den Schutz des § 30 BNatSchG (Bio-

toptyp SEA, Wertstufe 5); er ist durch ins Wasser wachsende Sträucher beschattet und etwa zu einem Drittel von Schilf bewachsen. Bei dem westlichen Fischteich handelt es sich hingegen um ein überwiegend naturfernes Gewässer mit umlaufender Betonkante, Fischbesatz und eingebrachten, vermutlich nicht autochthonen Seerosen als Zierpflanzen (Biototyp SXF, Wertstufe 3). Naturnah ausgeprägt ist hier nur ein kleines, gemäß § 30 BNatSchG geschütztes **Schilfröhricht** am Nordostufer (Biototyp VER, Wertstufe 5).

Ein weiterer, ehemals südlich gelegener Teich wird inzwischen vollständig von einem dichten Schilfröhricht eingenommen (Biototyp NRS, Wertstufe 5). Der Biotop fällt ebenfalls unter der Schutz gemäß § 30 BNatSchG.

Die Flächen westlich und nördlich dieses Schilfröhrichts und des nördlich davon liegenden Fischteichs werden als **Obst- und Gemüsegärten** bzw. Freizeitgrundstück mit Scherrasen und Ziersträuchern, einer Laube und einigen Baumhütten genutzt (Biototypen GRR, PHO und PHF, Wertstufe 1). Im Nordosten schließt sich eine **Streuobstwiese** mit alten Apfel- und Pflaumenbäumen (*Malus domestica* und *Prunus domestica*) an (Biototyp HOA, Wertstufe 4). Am Westrand des Grundstücks verläuft als Abgrenzung zum Gewerbegebiet eine **Strauchhecke** (Biototyp HFS, Wertstufe 3).

Östlich und südlich von Fischteich und Schilfröhricht stocken in einem **Siedlungsgehölz** neben einzelnen großen Silber-Weiden (*Salix alba*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Hasel (*Corylus avellana*). In der Strauch- und Krautschicht finden sich hier u.a. die nicht standortgerechte Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Efeu (*Hedera helix*) sowie Knoblauchrauke (*Alliaria petiolata*) und Schöllkraut (*Chelidonium majus*) (Biototyp HSE, Wertstufe 3).

Zwischen den Gewässern befindet sich eine unregelmäßig gemähte Brachfläche, an deren nördlichem Ende sich eine **halbruderale Gras- und Staudenfluren feuchter Standorte** mit Nährstoffzeigern wie Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) und Giersch (*Aegopodium podagraria*), Feuchte- bzw. Nässezeigern wie Sumpf-Kratzdistel (*Cirsium palustre*) und Schlank-Segge (*Carex acuta*) sowie Grünlandarten wie Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*) und Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) ausgebildet hat (Biototyp UHF, Wertstufe 3). Sie geht über in die Ufervegetation des östlichen Fischteichs mit einem Verlandungsröhricht aus Schilf.

Der Großteil der Brache hat noch einen Grünlandcharakter. In den Randbereichen weist die Vegetation aus Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Vogel-Wicke (*Vicia cracca*), Kriechendem Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) und etwas Scharfem Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) mit einem hohen Anteil an Schilf (*Phragmites australis*) sowie Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) und Wald-Simse (*Scirpus sylvaticus*) als Nässezeigern auf eine nährstoffreiche **Nasswiese** (Biototyp GNR, Wertstufe 5), die bei ausbleibender Mahd Tendenzen zur Ausbildung eines Landröhrichts hat. Der Biotop ist gemäß § 30 BNatSchG geschützt.

In der Mitte der Fläche bestehen mit Vorkommen von Quecke (*Elymus repens*), Margerite (*Leucanthemum vulgare*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) weniger feuchte Bedingungen, so dass hier ein **mageres Grünland** vorherrscht (Biototyp GMA, Wertstufe 5). Wilde Karde (*Dipsacus fulvonum*), Raue Gänsedistel (*Sonchus asper*) und Kanadisches Berufkraut (*Conyza canadensis*) zeigen aber für diesen Standort eine Ru-

deralisierung in Folge der unregelmäßigen Nutzung an.

Am Ostrand des Geltungsbereichs und rund um das östliche Stillgewässer befindet sich ein **heterogener Gehölzbestand** mit Obstbäumen, etwa Pflaume (*Prunus domestica*) und Apfel (*Malus domestica*), abgestorbenen Serbischen Fichten (*Picea omorika*), Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), einigen großen Hybrid-Pappeln (*Populus x hybridus*) sowie Gehölzen der Ruderalstandorte, z.B. Hänge-Birke (*Betula pendula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Rose (*Rosa spec.*) und Brombeere (*Rubus spec.*) (Biotoptypen BRR, Wertstufe 3 und HPX, Wertstufe 2).

Zwischen dem naturnahen, parkartigen Gartenareal und den südlich davon liegenden Gewerbeflächen mit einer neuen Landmaschinen-Halle befindet sich eine aufgelassene, ehemalige **Kleingartenparzelle** mit einer zerfallenen Laube und einem niedrigwüchsigen Baumbestand aus aufkommendem Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Apfel (*Malus sylvestris*) und Fichte (*Picea spec.*) (Biotoptyp PKR, Wertstufe 2). Die ungenutzte Fläche ist ansonsten von Brombeere (*Rubus spec.*) und Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) bewachsen. Der Südteil der Parzelle ist noch frei von Gehölzen und besitzt eine kräuterreiche halbruderale Gras und Staudenflur mit Orangerotem Habichtskraut (*Hieracium aurantiacum*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Rauer Gänsedistel (*Sonchus asper*) und Seifenkraut (*Saponaria officinalis*).

Außerhalb des Geltungsbereichs setzen sich im Norden und Westen die Flächen des **Gewerbegebiets** fort. Weiter westlich schließt sich jenseits der ehemaligen **Bahnlinie** die Wohnbebauung Dannenbergs an.

Im Süden und Osten wird der Geltungsbereich von den **Verkehrsflächen** der Loger Landstraße bzw. der B 248 eingerahmt. Der Straßenverlauf wird jeweils von Seitenstreifen mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren begleitet. Diese sind auf Teilflächen, z.B. rund um den Kreisverkehr an der B 248 im Südosten, sehr abwechslungsreich ausgeprägt. Neben Grasarten wie Wehrloser Trespe (*Bromus inermis*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) findet sich hier eine bunte, blütenreiche Kräutermischung aus Glockenblume (*Campanula spec.*), Margerite (*Leucanthemum vulgare*), Wegwarte (*Cichorium intybus*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Sand-Grasnelke (*Armeria elongata*) u.a. Die Arten stammen offenbar aus einer Saatmischung, die auf der Straßenbankette ausgebracht worden ist.

Auf Teilabschnitten verlaufen entlang der Bundesstraße **Baum-Strauchhecken** aus Weißdorn (*Crataegus spec.*), Hasel (*Corylus avellana*), Brombeere (*Rubus spec.*) Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) Weide (*Salix spec.*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*).

Östlich der Bundesstraße verläuft ein **Graben** mit steiler Uferböschung aber einer abwechslungsreichen Vegetation aus Schilf (*Phragmites australis*), Wasserlinse (*Lemna minor*), Seggen (*Carex spec.*), Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) und Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*). Dahinter schließen sich zwischen der Siedlung Kolborn im Norden und der B 493 im Süden weitläufige Ackerflächen an. Die B 493 wird beiderseits von Baumreihen aus Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Apfel (*Malus domestica*) gesäumt.

Südlich des Geltungsbereichs liegen jenseits der Loger Landstraße strukturreiche, teils aufgelassene **Kleingärten** sowie ein weiterer Gewerbebetrieb.

Bewertung / Biotopschutz	<p>Im unbebauten Teil des Geltungsbereichs sind gemäß § 30 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sowie § 22 und § 24 NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz) geschützte Biotope auf einer Gesamtfläche von ca. 5.750 m² vorhandenen. Für diese Biotope besteht ein besonderer Schutzbedarf nach den in Liste III des Niedersächsischen Städtetagmodells dargelegten Kriterien. Eine Beschädigung oder Zerstörung ist nur bei Vorliegen einer Ausnahmegenehmigung möglich.</p> <p>Biotope, die einem FFH-Lebensraumtyp zuzuordnen sind, kommen im Gebiet nicht vor.</p> <p>Vorkommen seltener und bestandsgefährdeter Pflanzenarten konnten während der Ortsbegehungen nicht festgestellt werden. Es liegt auch kein Datenmaterial über die Flora vor, das auf eine höhere floristische Wertigkeit des Areals hinweist.</p>
Schutzgut Tiere Bestand	<p>Der Geltungsbereich ist als struktur- und artenreich zu bezeichnen. Er weist einerseits im Bereich der Silos und Lagerflächen einen hohen Nahrungsreichtum durch Getreidereste u.ä. und andererseits auf den naturnahen Grünflächen eine hohe Strukturvielfalt auf. Das macht ihn für viele störungstolerante Tierarten der Siedlungsränder attraktiv. Die gilt vor allem für Vögel. Auch einige Vogelarten der Roten Listen haben Brutplätze in den Gebäuden und im Grünbestand des Geltungsbereichs.</p> <p>Zur näheren Betrachtung des Schutzgutes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (PGM 2020, siehe Anlage 1).</p>
Schutzgut Klima Bestand	<p>Gemäß der Beobachtungsdaten der Klima- und Niederschlagsstationen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) liegt der mittlere Jahresniederschlag für die vergangene Klimareferenzperiode (1961-1990) im Plangebiet bei 554 mm (NIBIS online 2020). Die klimatische Wasserbilanz wird im Winterhalbjahr mit + 141 mm und im Sommerhalbjahr mit – 221 mm beziffert, d.h. die Wasserbilanz ist über das ganze Jahr gesehen mit - 80 mm negativ. Die Durchschnittstemperatur liegt bei 9°C.</p> <p>Der Raum ist klimaökologisch dem Geest- und Bördebereich zuzuordnen, der durch einen relativ hohen Luftaustausch und einen mäßigen Einfluss des Reliefs auf die lokalen Klimafunktionen gekennzeichnet ist. Die Offenlandbereiche im Gebiet haben aufgrund der geringen Flächengröße keine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet.</p> <p>Nach den Angaben des NIBIS-Kartenservers zur Klimaprojektion ist davon auszugehen, dass zum Zeitraum 2021-2050 die Durchschnittstemperatur im Sommerhalbjahr um 1,4°C und im Winter um ca. 1,6°C ansteigen wird. Die klimatische Wasserbilanz wird im Sommerhalbjahr auf - 253 mm fallen und im Winterhalbjahr bei ca. + 150 mm leicht steigen. Über das gesamte Jahr gesehen wird das Defizit der klimatischen Wasserbilanz steigen.</p> <p>Aufgrund des Klimawandels ist zukünftig zunehmend mit Trockenperioden im Sommer zu rechnen. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, das im Gebiet anfallende Regenwasser nach Möglichkeit vor Ort zu speichern und zu nutzen.</p>
Schutzgut Luft Bestand	<p>Bezüglich des Schutzgutes Luft ist in jedem Siedlungsraum eine Grundbelastung an Luftschadstoffen (Feinstaub, Stickoxiden, etc.) aus Verkehrsemissionen, Heizungsabgasen und aus der Landwirt-</p>

Schutzgut
Landschaft
Bestand

schaft gegeben. Beim Umschlag von Dünger, landwirtschaftlichen Produkten etc. kommt es auf dem Betriebsgelände zu Staubentwicklung und Verkehrsemissionen. Die Frischluftzufuhr ist durch die offene Bauweise nach allen Seiten gegeben.

Weitere Belastungen des Schutzgutes finden durch Emissionen des Straßenverkehrs auf den Bundesstraßen B 248 und B 493 mit dem Verkehrskreisel direkt angrenzend im Südosten des Plangebietes sowie durch die Gewerbebetriebe in der Umgebung des Plangebietes statt.

Der **Nahbereich** des Landschaftsbildes ist durch die der städtischen Wohnbebauung vorgelagerten Gewerbebetriebe sowie die Verkehrsflächen, insbesondere der stark befahrenen Umgehungsstraße, gekennzeichnet. Gerade die hochaufragenden Silos und Lagerhallen aus Metall und anderen technisch-funktionalen Verbundstoffen im Geltungsbereich stellen eine Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes dar. Diese wird durch die Grünstrukturen des Geltungsbereichs und der südlich angrenzenden Kleingärten mit einzelnen Altbäumen vermindert.

Die sich westlich an den Geltungsbereich anschließende Wohnbebauung Lüchows mit überwiegend alter Bausubstanz hat nicht zuletzt durch den St. Annen-Park einen vergleichsweise hohen Grünanteil und weist eine hohe historische Kontinuität bei mittlerer Vielfalt und Naturnähe auf.

Östlich der Umgehungsstraße beginnt die durch intensive Ackernutzung geprägte Offenlandschaft. Die Ackerschläge gliedernde Hecken und Baumreihen sowie Gräben mit z.T. naturnaher Gewässervegetation bewirken eine mittlere Vielfalt und Naturnähe bei einer ebenfalls mittleren historischen Kontinuität. Während der Siedlungsrand im Norden gut eingegrünt ist, entfalten die Bundesstraßen 248 und 493 trotz begleitender Baumreihen und Hecken durch die verkehrsbedingten Lärmemissionen eine erhebliche beeinträchtigende Wirkung auch des Landschaftsbildes.

Der durch Gewerbe und Verkehr geprägte Nahbereich ist insgesamt von geringer historischer Kontinuität, weist aber aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen eine mittlere Vielfalt und Naturnähe auf.

Im **Fernbereich** wird das Landschaftsbild im Westen und Norden vom Stadtgebiet Lüchows und im Osten und Süden von der landwirtschaftlich genutzten Offenlandschaft geprägt.

Die Stadt Lüchow weist im Zentrum aufgrund der erhaltenen alten Bausubstanz Bereiche hoher historischer Kontinuität auf. Durch den Lauf der Jeetzel und die Parkanlagen sind auch Vielfalt und Naturnähe -als mittel bis hoch einzustufen. Das Landschafts- bzw. Ortsbild ist hier somit von hohem Wert. Demgegenüber wirken die Gewerbegebiete und die Umgehungsstraße im Nordosten der Stadt als Beeinträchtigung. Die Wohngebiete sind bei mittlerer historischer Kontinuität, Vielfalt und Naturnähe meist von durchschnittlichem Wert.

Die Auenlandschaft der Jeetzel wird durch zahlreiche Gräben entwässert. Historisch herrschte auf den grundwassernahen Standorten die Grünlandnutzung vor. Erst durch die Verlagerung und Eindeichung der Jeetzel wurde in Teilbereichen eine Umwandlung in Ackerland möglich. Durch gewässer- oder straßenbegleitende Baumreihen, Bauernwälder sowie kleine Dörfer ist trotz zumeist intensiver landwirtschaftlicher Nutzung noch eine mittlere Strukturvielfalt und Naturnähe gegeben.

Einzelne Rundlingsdörfer, z.B. Reddebeitz, weisen eine hohe Vielfalt und Naturnähe bei ebenfalls hoher historischer Kontinuität auf. Der Stadtrand von Lüchow und die Ränder größerer Ortschaften, wie z.B. Woltersdorf, sind hingegen teilweise ungenügend eingegrünt oder weisen Beeinträchtigungen durch Gewerbebetriebe, Biogasanlagen oder andere technische Überprägungen auf.

Schutzgut Mensch
und seine
Gesundheit
Bestand

Zur Eigenart des Standortes gehört eine Prägung durch die Lage im Gewerbegebiet an der Ortsumgehung Lüchows außerhalb von Wohngebieten. Damit verbunden sind Vorbelastungen durch Verkehrsemissionen und den Gewerbebetrieb. Zu den Belangen des Immissionsschutzes siehe Kap. 4.2 der Begründung.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Geltungsbe-
reich kein Bestandteil eines Vorrang- oder Vorbehaltsgebiets für die
Erholung (LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG online 2020). Während die
Gewerbeflächen des Gebietes intensiv genutzt werden, gibt es mit
den privaten Grünflächen des Teichgrundstücks auch ungenutzte,
störungsarme Bereiche. Sie dienen dem Gartenbau und der Erho-
lungsnutzung der Anlieger. Eine Funktion als öffentliches Naherho-
lungsgebiet besteht jedoch nicht.

Im Altlastenkataster bei NIBIS online (2020) liegen für das Plange-
biet keine Eintragungen vor.

Schutzgut Kultur-
und Sachgüter

Unter Kulturgütern sind Objekte zu verstehen, die als architektonisch
wertvolle Bauten oder archäologische Schätze von gesellschaftlicher
Bedeutung sind und deren Nutzbarkeit durch die Planung einge-
schränkt werden könnte. Innerhalb des Plangebietes und in unmittel-
barer Nähe sind keine Kulturgüter bekannt. In westlicher Richtung in
ca. 100 m Entfernung befinden sich einige denkmalgeschützte Gebäu-
de und eine Fundstreuung archäologischer Funde die gemäß dem
NDSchG unter Denkmalschutz stehen. Diese werden jedoch auf
Grund der Entfernung und optischer Abschirmung nicht durch die
Planung beeinträchtigt. Die vorhandenen Gebäude, Lager- und Um-
schlagflächen sowie Parkplätze werden als Sachgüter in die Planung
eingestellt.

Nicht-Durchführung
der Planung

Im Falle einer Nicht-Durchführung der Planung ist von einer Beibehal-
tung des Status Quo auszugehen. Die von Fällung betroffenen Bäume
und die für eine Überbauung vorgesehene Grünlandfläche blieben
erhalten. Die mit der Erweiterung des Gewerbebetriebes einherge-
hende zusätzliche Nutzung würde an anderer, möglicherweise weni-
ger geeigneter Stelle ohne vergleichbar günstige Infrastruktur ge-
plant und vollzogen werden

2. b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung / Beschreibung insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf umweltrelevante Belange

Beurteilungsgrundlage IST-Zustand Als Beurteilungsgrundlage für die Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen dieses Bebauungsplans ist der aktuelle Bestand (Biotopkarte/ Luftbild) heranzuziehen. Der bisherige Biotopbestand wird als IST-Zustand der Beurteilung zugrunde gelegt und mit dem neu geplanten PLAN-Zustand verglichen (siehe Tab. 2).

Auswirkungen bei Plandurchführung Die im Plangebiet zu erwartenden bau-, anlage-, und betriebsbedingten Planwirkungen auf die Funktionsfähigkeit der umweltrelevanten Schutzgüter sind tabellarisch dargestellt:

Tabelle 1: Wirkpfade der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Auswirkungen auf die Schutzgüter			
Wirkpfad	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Verlust von Tier- und Pflanzenlebensraum durch Beseitigung von Vegetation	X	X	
Verlust belebten Bodens durch Versiegelung bzw. Überbauung		X	
Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung	X		
Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung bzw. Überbauung		X	
Luftverunreinigung durch Abgase und Geruchsemissionen	X		X
Verdrängung von Tierindividuen durch Lärm-, Licht- und Abgasemissionen sowie eine Zunahme der Frequentierung	X		X
Kleinklimatische Veränderung durch Freiflächenverlust, Veränderung der lufthygienischen Bedingungen, Temperaturerhöhung, Verringerung der Luftfeuchte		X	X
Landschaftsüberformung durch Errichtung von Gebäuden		X	

Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche Der Bebauungsplan hat insgesamt folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche (siehe Tab. 1 und Abb. 13):

- Zunahme von Verkehrsflächen: 349 m²
- Zunahme der Bodenversiegelung im Bereich der bestehenden Gewerbeflächen: 1.346 m²
- Zunahme der Bodenversiegelung im Bereich ehemaliger Kleingärten: 4.552 m²
- Zunahme der Bodenversiegelung im Bereich privater Grünflächen (Teichgrundstück): 2.422 m²
- Kompensationsfläche im Plangebiet Teil A (Gehölzpflanzung): 182 m²
- Grünlandextensivierung auf externen Kompensationsflächen (Plangebiet Teil B): 11.590 m²

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Das geplante Neubauvorhaben kann auf bzw. im Anschluss an bestehende Gewerbeflächen realisiert werden. Dadurch wird der zusätzliche Landschaftsverbrauch minimiert.

Die Siedlungsgrenzen von Lüchow werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht nach außen verschoben. Die vorliegende Planung nutzt innenliegende Flächenpotenziale eines alten Bahn- und Gewerbebestandes und hat daher keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

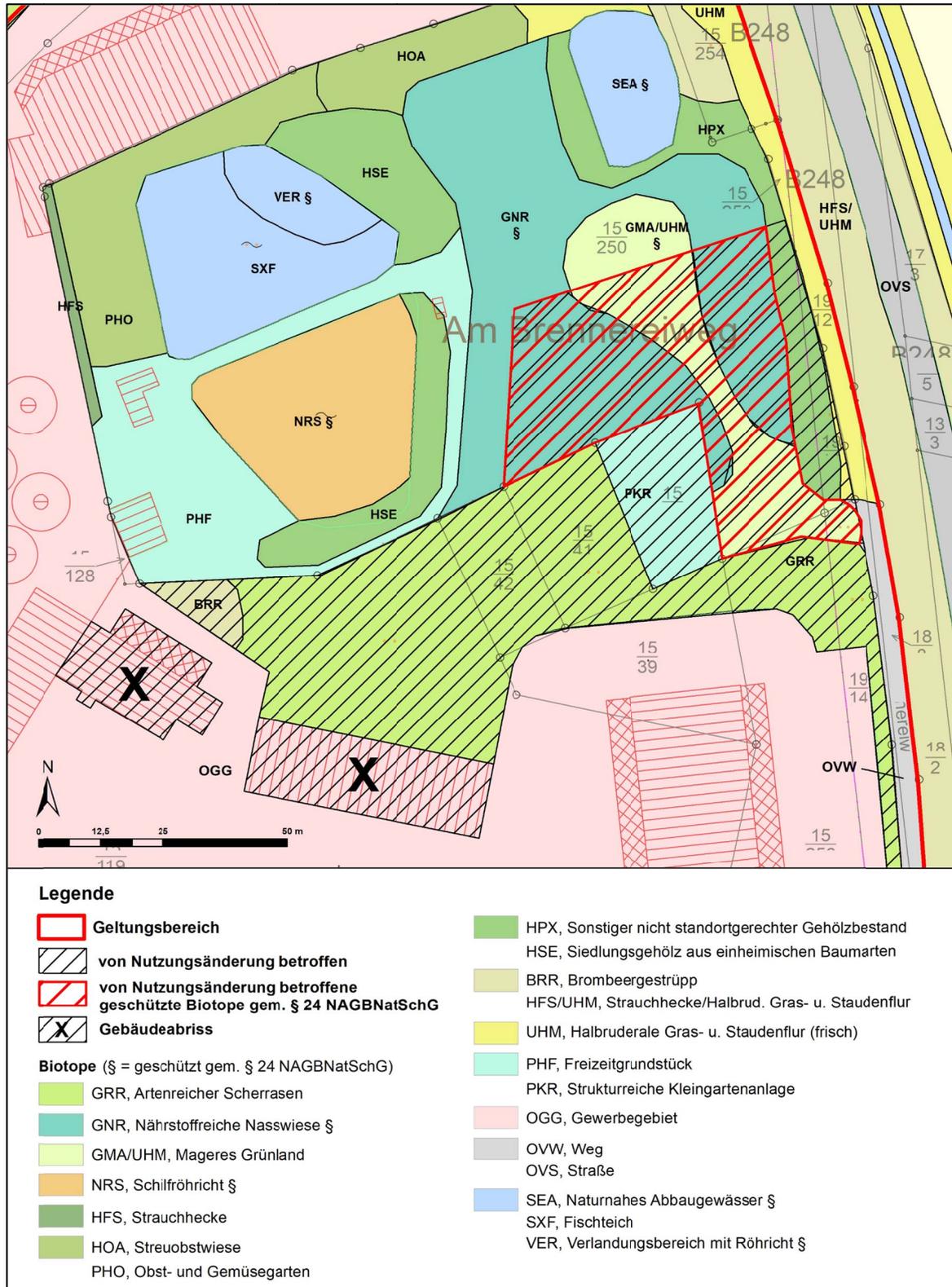


Abbildung 12: Von der geplanten Nutzungsänderung betroffene Bereiche
 [Grundlage: Geobasisdaten © LGLN 2021: ALKIS®]

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	<p>Die infolge der Planung zu erwartende Versiegelung stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Die aus der Vorhabenplanung resultierende Bodenversiegelung beträgt 8.669 m². Der Boden verliert in den überbauten Bereichen auf Dauer seine natürliche Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Wasserfilter und -speicher, Bodenpuffer und Produktionsstandort sowie seine Funktion für die Klimaregulierung.</p> <p>Zudem können bau- und anlagebedingten Auswirkungen durch Bodenverdichtung, Bodenauf- und -abtrag eine Beeinträchtigung des Schutzgutes darstellen.</p> <p>Der Eingriff durch Bodenversiegelung wird durch biotopverbessernde Maßnahmen im Grünland der Jeetzelaue ausgeglichen.</p>														
Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	<p>Im Zentrum des Geltungsbereichs am Vorhabenstandort befinden sich drei Oberflächengewässer in Form von z.T. mit Schilf bestandenen, ehemaligen Ziegeleiteichen. Diese werden jedoch nicht von den geplanten Nutzungsänderungen berührt. Auch indirekte Beeinträchtigungen durch die neue benachbarte Nutzung auf den erweiterten Flächen des Gewerbebetriebs sind nicht zu erwarten.</p> <p>Die Belange des Hochwasserschutzes werden nicht beeinträchtigt, da das Gebiet mit einer Entfernung von ca. 500 m zur Jeetzel außerhalb der durch Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (Bemessungshochwasser) zu erwarten ist, liegt (NLWKN online 2020).</p> <p>Aufgrund der Nähe der Grundwasseroberfläche besteht eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag. Mit der geplanten Nutzung durch ein Bank- und Verwaltungsgebäude sowie einen Verkaufsmarkt sind jedoch keine mit Stoffeinträgen verbundenen, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Die anlagebedingte, geplante Versiegelung auf einer Fläche von 8.669 m² bewirkt eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und eine Erhöhung der Menge des abzuführenden Niederschlagswassers. Aufgrund der Nähe der Grundwasseroberfläche ist eine dezentrale Regenwasserversickerung auf dem Grundstück nur bedingt möglich.</p> <p>Der Eingriff durch Bodenversiegelung wird durch biotopverbessernde Maßnahmen im Grünland der Jeetzelaue ausgeglichen.</p>														
Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen	<p>Mit der Realisierung der Planung geht Lebensraum für die Pflanzenwelt dauerhaft verloren. Bau- und anlagebedingt sind folgende Biotopstrukturen von einer Beseitigung betroffen:</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>▪ artenreicher Scherrasen (GRR)</td> <td style="text-align: right;">3.723 m²</td> </tr> <tr> <td>▪ nährstoffreiches Nassgrünland (§ GNR)</td> <td style="text-align: right;">1.716 m²</td> </tr> <tr> <td>▪ mageres Grünland/halbruderale Gras- und Staudenfluren (§ GMA/UHM)</td> <td style="text-align: right;">872 m²</td> </tr> <tr> <td>▪ strukturreicher Kleingarten (PKR)</td> <td style="text-align: right;">587 m²</td> </tr> <tr> <td>▪ nicht standortgerechter Gehölzbestand (HPX)</td> <td style="text-align: right;">387 m²</td> </tr> <tr> <td>▪ Ruderalgebüsch (BRR)</td> <td style="text-align: right;">147 m²</td> </tr> <tr> <td>▪ Ziersträucher (BZE)</td> <td style="text-align: right;">52 m²</td> </tr> </table> <p>Ein geringer Teil des bestehenden Teichgrundstücks im Bereich der Umgehungsstraße wird als Sondergebiet beplant. Dadurch wird auf</p>	▪ artenreicher Scherrasen (GRR)	3.723 m ²	▪ nährstoffreiches Nassgrünland (§ GNR)	1.716 m ²	▪ mageres Grünland/halbruderale Gras- und Staudenfluren (§ GMA/UHM)	872 m ²	▪ strukturreicher Kleingarten (PKR)	587 m ²	▪ nicht standortgerechter Gehölzbestand (HPX)	387 m ²	▪ Ruderalgebüsch (BRR)	147 m ²	▪ Ziersträucher (BZE)	52 m ²
▪ artenreicher Scherrasen (GRR)	3.723 m ²														
▪ nährstoffreiches Nassgrünland (§ GNR)	1.716 m ²														
▪ mageres Grünland/halbruderale Gras- und Staudenfluren (§ GMA/UHM)	872 m ²														
▪ strukturreicher Kleingarten (PKR)	587 m ²														
▪ nicht standortgerechter Gehölzbestand (HPX)	387 m ²														
▪ Ruderalgebüsch (BRR)	147 m ²														
▪ Ziersträucher (BZE)	52 m ²														

einer 2.588 m² großen Fläche ein Eingriff in ein gesetzlich geschützte Biotopstrukturen vorbereitet. Die Stadt Lüchow (Wendland) hat 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 beantragt, 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. Die Ausgleichfläche im Plangebiet Teil B ist von der Größe und den Standortbedingungen her geeignet, die von der Planung betroffenen gesetzlich geschützten Biotope zu ersetzen. Die Untere Naturschutzbehörde hat am 13.07.2021 diesem Antrag mit Auflagen zugestimmt. (siehe Anlage 6).

Die Planung einer Hecke und einer Baumreihe wirken sich positiv auf das Schutzgut Pflanzen im Plangebiet Teil A aus.

Nach einer fachgerechten Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahmen werden mittelfristig keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen verbleiben.

Auswirkungen
auf das Schutzgut
Tiere

Bau- und anlagebedingt wird Lebensraum für die Fauna durch die Beseitigung von Biotopstrukturen im Plangebiet verloren gehen. Betroffen sind neben vegetationsbestimmten Biotopen (s.o.) auch zwei Lager- bzw. Werkstattgebäude mit Brutplätzen von Mehlschwalbe und Haussperling. Zudem werden Tiere sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase durch Lärm-, Licht- und Abgasemissionen sowie eine Zunahme der Frequentierung gestört und kleinräumig verdrängt. Unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen sowie der folgenden, im Artenschutzfachbeitrag von PGM (2020) vorgesehenen Maßnahmen zum Artenschutz verbleiben jedoch keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere:

- Vermeidung direkter Bestrahlung von Gewässern, Gärten und Gehölzen, dem darüber liegenden Luftraum, Fassaden und Dachkanten
- Begrenzung der Beleuchtung auf Bauflächen und Zufahrten
- Minderung von Streulicht
- Verwendung quasi-UV-freier Leuchtmittel
- Verwendung von Leuchtmitteln mit engem, amberfarbenem Lichtspektrum (590 nm, mindestens aber warmweißem Licht von max. 3000 K, Minimierung der Lichtstärke)
- Durchführung der Arbeiten zur Baufeldräumung und ggf. Gehölzrodung zwischen Anfang August und Ende Februar
- Anbringen von drei Nistkästen für Mehlschwalben und sechs Nistkästen für Haussperlinge am verbleibenden Gebäudebestand (Mehlschwalbenkästen in der Nähe der vorhandenen Nester der Art unterhalb von Dachvorsprüngen; Nistkästen für den Haussperling in mindestens 3 m Höhe bevorzugt in Süd- oder Ostexposition)

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1-3 BNatSchG sind unter Berücksichtigung dieser Vorsorgemaßnahmen nicht zu erwarten. Eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Auswirkungen auf
die biologische
Vielfalt

Die Planungsrealisierung bewirkt einen Verlust von vegetationsbestimmten Biotopen (s.o.) sowie von zwei Lager- bzw. Werkstattgebäuden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft	<p>Gewässer und Uferbereiche mit Röhricht und Gehölzen bleiben erhalten und werden nicht beeinträchtigt.</p>
	<p>Zur Kompensation sind am Vorhabenstandort Gehölzpflanzungen vorgesehen. Darüber hinaus werden auf einer externen Kompensationsfläche an der Jeetzel biotopverbessernde Maßnahmen vorgenommen. Vor diesem Hintergrund verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt.</p>
	<p>Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft entstehen während der Bauzeit durch zusätzliche Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge. In der Umgebung des Baufelds muss zudem mit vermehrter Staubeentwicklung gerechnet werden. Diese Auswirkungen wirken aber weder von ihrem Umfang noch von ihrer Dauer nachhaltig beeinträchtigend auf die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes.</p> <p>Im Bereich der geplanten Erweiterung des Gewerbebetriebes ist aufgrund eines höheren Verkehrsaufkommens von betriebsbedingten, zusätzlichen Emissionen auszugehen. Durch die lockere Anordnung der neu geplanten Gebäude ist aber eine Frischluftzufuhr nach allen Seiten gegeben. Nicht zuletzt aufgrund der vergleichbar geringen Grundbelastung durch Luftschadstoffe in der Region Wendland (UMWELTBUNDESAMT online 2020) ist eine relevante Überschreitung von Grenzwerten in Lüchow nicht zu erwarten. Die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.</p>
Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	<p>Das bisherige Kleinklima von Grünflächen wird durch Überbauung verändert. Es ist kleinräumig mit einer erhöhten Lufttemperatur und einer geringeren Luftfeuchte zu rechnen. Die Veränderung der mikroklimatischen Situation kann durch den Erhalt filter- und pufferfähiger Gehölze, Gewässer und Grünflächen sowie durch die vorgesehene Gehölzpflanzung kompensiert werden. Bezogen auf die Ortslage von Lüchow sind keine messbaren, relevanten Auswirkungen zu erwarten.</p>
	<p>Aufgrund des zu erwartenden Klimawandels mit zunehmenden Trockenperioden im Sommer und lokal auftretenden Starkregenereignissen, ist eine schattenspendende Durchgrünung im Plangebiet am Vorhabenstandort zu empfehlen und das im Gebiet anfallende Regenwasser nach Möglichkeit zu speichern und zu nutzen. Zur Vermeidung von CO₂-Emissionen ist es sinnvoll, erneuerbarer Energien zu nutzen bzw. Maßnahmen zur effizienten Energienutzung zu treffen.</p>
	<p>Mit dem Neubau eines Bank- und Verwaltungsgebäudes sowie eines Fachmarkts wird das Landschaftsbild am Rand des Gewerbegebiets weiter überformt. Der bestehende Ortsrand wird damit stärker baulich geprägt. Die Neubauten werden von der offenen Landschaft her teilweise sichtbar sein. Dennoch stellt die Neubebauung keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild dar, weil sie in ihrer Wirkung gegenüber der erheblichen Vorbelastung, insbesondere durch die hohen Silo-Bauwerke, deutlich zurücktritt und die Eingrünung der Ortslage, insbesondere durch die bestehenden Heckenstrukturen an der Umgehungsstraße, weitgehend erhalten bleibt. Die zusätzlich im B-Plan festgesetzte Pflanzung einer Baumreihe soll zur Einbindung des Sondergebiets in die Landschaft beitragen. Beeinträchtigungen des benachbarten privaten Teichgrundstücks werden im B-Plan durch eine randliche Gehölzpflanzung verringert.</p> <p>Grundsätzlich handelt sich bei dieser Planung um eine flächensparende Innenentwicklung, bei der bauliche Eingriffe in den unberührten Landschaftsraum vermieden werden (Vermeidung von Landschaftsverbrauch).</p>

Auswirkungen auf FFH-/ EU-Vogelschutzgebiete

Im Umfeld von Lüchow sind folgende Natura 2000-Gebiete vorhanden:

- FFH-Gebiet 2832-331 „Gewässersystem der Jeetzel mit Quellwäldern“ (ca. 460 m westlich und südöstlich vom Plangebiet Teil A und angrenzend an die Kompensationsfläche, Plangebiet Teil B)
- EU-Vogelschutzgebiet DE2933-401 „Lucie“ (ca. 4,3 km nördlich)

Die Natura 2000-Gebiete liegen außerhalb des Wirkungsbereichs der geplanten gewerblichen Nutzung. Dies gilt auch für die Jeetzel und den Königshorster Kanal als Teil des FFH-Gebiets 2832-331, die beide einen Mindestabstand von etwa 460 m Luftlinie zum Geltungsbereich aufweisen. Aufgrund dieser Entfernung und der landschaftlichen Trennung durch Siedlungs- bzw. Ackerflächen können nachteilige Auswirkungen auf dieses Natura 2000-Gebiet ausgeschlossen werden. Die als Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Nutzungsextensivierung im Grünland an der Jeetzel wird sich positiv auf den Erhaltungszustand des benachbarten FFH-Gebiets auswirken.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Altlastenkataster des Landkreises sind für das Plangebiet keine Eintragungen vorhanden.

Auf dem beplanten Gewerbegrundstück sind keine stark emittierenden Betriebe vorhanden. Es sind gesunde Arbeitsverhältnisse gegeben.

Baubedingte Umweltauswirkungen: Während der Bauphase ist zeitweilig mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Für die Dauer der Bauarbeiten bestehen Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion aufgrund von baubedingten Schadstoff- und Lärmemissionen (Baumaschinen, Baustellenverkehr), erhöhter Staubentwicklung und visuellen Störungen (Montagekräne, Lagerung von Bauteilen). Mit Ausnahme des An- und Abtransports von Bauteilen, Montagekränen, Baumaschinen und Baustoffen sind diese Beeinträchtigungen punktueller Natur und auf das Baufeld und die Erschließungswege beschränkt. Aufgrund der geringen Erholungsnutzung des Gebietes, der vorhandenen Ausweichmöglichkeiten für Spaziergänger und der beschränkten Dauer werden diese aber als unerheblich gewertet.

Die sich aus den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der weiteren geltenden Verordnungen und Richtlinien ergebenden Lärmgrenzwerte sind einzuhalten.

Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen: Zwar ist nach der Planungsrealisierung mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen, insbesondere durch Kundenverkehr, zu rechnen. Im Vergleich mit der bestehenden Situation ist für das Schutzgut Mensch aber nicht von einem erheblichen Maß an Struktur- und Funktionsveränderung auszugehen.

Aufgrund der geringen Bedeutung des umliegenden Gebietes für die Naherholung und vorhandener Ausweichmöglichkeiten werden auch dauerhaft für den Geltungsbereich am Vorhabenstandort und die angrenzenden Flächen zu erwartende Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung als unerheblich gewertet.

Mit der Einhaltung schalltechnischer Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind auch durch Schallemissionen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Kumulierende Wirkungen mit Auswirkungen von Vorhaben benach-

	<p>barter Gebiete bestehen nicht.</p> <p>Insgesamt lässt die Planung gegenüber dem bisherigen Zustand keine relevante Verschlechterung erwarten.</p>
Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<p>Es sind keine Kulturgüter bekannt die von der Planung betroffen sein könnten.</p> <p>Falls bei Erdarbeiten Hinweise auf Bodendenkmale auftreten sollten, ist entsprechend des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zu verfahren. Auf dem Bebauungsplan wird vorsorglich ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmalen angebracht. Angesichts dieser Vorsorgemaßnahme ist davon auszugehen, dass die Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter haben wird.</p> <p>Die vorhandenen Gebäude, Lager- und Umschlagsflächen sowie Parkplätze werden als Sachgüter in die Planung eingestellt und durch den neuen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.</p>
Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	<p>Im Baugenehmigungsverfahren sind die jeweils geltenden Fachvorschriften des Bauordnungsrechtes, des Naturschutzrechtes, des Wasserrechtes, des Abfallrechtes, des Immissionsschutzrechtes (4. BImSchVO, TA-Lärm, TA-Luft, GfL), des Störfallrechtes und des UVP-Gesetzes zu beachten. Die Vorschriften tragen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzungen, zum Schutz und zur Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen, zur Gewährleistung eines umweltverträglichen Umgangs mit Abfällen und Abwässern bei.</p>
Nutzung erneuerbarer Energien sowie effiziente Energienutzung	<p>Das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“, verkürzt „Gebäudeenergiegesetz“ (GEG) ist am 1. November 2020 in Kraft getreten und führt die Regelungen des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammen. EnEG, EnEV und EEWärmeG treten damit zeitgleich außer Kraft.</p> <p>Das GEG verpflichtet wie schon das EEWärmeG Bauherren zur anteiligen Nutzung erneuerbarer Energien oder wahlweise zu Ersatzmaßnahmen. Die EE-Nutzungspflichten gelten wie bisher ausschließlich für Neubauten sowie Gebäude der öffentlichen Hand, die grundlegend renoviert werden. Das GEG sieht als Erfüllungsoptionen die Nutzung von Solarthermie, Wärmepumpen, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen wie die Brennstoffzellenheizung sowie Fern- und Abwärme vor. Eine Neuregelung ermöglicht es, die EE-Nutzungspflicht künftig auch durch die Nutzung von Biogas, Biomethan oder biogenem Flüssiggas in einem Brennwärtekessel zu erfüllen (Deckungsanteil mindestens 50 Prozent). Bislang war dies nur bei der Nutzung in einer KWK-Anlage möglich. Diese Option besteht auch weiterhin (Deckungsanteil mindestens 30 Prozent).</p> <p>Bei der Ersatzmaßnahme „Einsparung von Energie“ wird die bisher nach EEWärmeG vorgesehene prozentuale Übererfüllung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz um 15 Prozent beibehalten (§ 45 GEG). Zugleich entfällt die bisherige Anforderung des EEWärmeG zur Übererfüllung des Jahresprimärenergiebedarfs um 15 Prozent. Damit ist die Ersatzmaßnahme künftig leichter zu erfüllen.</p> <p>Gebäudenah erzeugter Strom gilt künftig als Erfüllungsoption. Die beim Neubau bestehende Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien kann künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden. Dafür ist ein Deckungsanteil von mindestens 15 Prozent des Wärme- und Kältebe-</p>

darfs erforderlich. Bei Wohngebäuden mit PV-Anlagen kann der Nachweis alternativ auch über die Anlagengröße geführt werden. Durch die Berücksichtigung der Anzahl der Geschosse soll der vereinfachte Nachweis auch für Mehrfamilienhäuser leichter nutzbar sein.

Die Gemeinde gibt folgende Empfehlung zur Entwicklung einer nachhaltigen und klimaschonenden Energieversorgung: Dächer von Gewerbebauten sollten mit PV-Modulen ausgestattet werden oder mindestens statisch so ausgebildet werden, dass eine entsprechende Nachrüstung problemlos möglich ist.

Zudem könnte eine Erdwärmennutzung in Betracht kommen. Bezüglich der Erstellung von Erdwärmesonden wird auf die vorherige Anzeigepflicht und die Einhaltung der Vorgaben des Leitfadens Erdwärmennutzung des LBEG (2012) hingewiesen.

Darstellungen von Landschaftsplänen, sonstigen Fachplänen	Ein Landschaftsrahmenplan, ein Landschaftsplan oder vergleichbare Fachplanungen liegen für das Plangebiet nicht vor.
Erhaltung der Luftqualität in von der EU festgelegten Gebieten	Derartige Schutzgebiete sind nicht vorhanden.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Grundsätzlich stehen fast alle Schutzgüter in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Entscheidungsrelevante Umweltauswirkungen, z.B. durch sich nachteilig verstärkende Wechselwirkungen, sind im Plangebiet nicht erkennbar.

2. c) Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen

Eingriffsregelung	Auf der Grundlage von § 1a BauGB sind in der Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und unvermeidbare Eingriffe durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.
Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	<p>Die Auswirkungen der geplanten Eingriffe fallen am für die Planung gewählten Standort aus folgenden Gründen vergleichsweise gering aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufgrund der randlichen Ortslage und der Vorprägung durch die Gewerbenutzung ist der Standort für die geplante Nutzung geeignet. ▪ Die am Standort vorhandene Infrastruktur (verkehrstechnisch ausgebaute Zufahrten) kann unmittelbar genutzt werden. ▪ Im Eingriffsbereich sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. ▪ Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind an dieser Stelle gering. ▪ Es handelt sich um eine flächensparende Innenentwicklung auf im Flächennutzungsplan für Gewerbe ausgewiesenen Flächen, bei der bauliche Eingriffe in den unberührten Landschaftsraum vermieden werden (Vermeidung von Landschaftsverbrauch). <p>Die Anlage einer Strauchhecke am westlichen Rand der Erweiterungsfläche mit einer Flächengröße von 182 m² und die Anpflanzung einer</p>

Baumreihe am Ostrand des Geltungsbereichs (Plangebiet Teil A) dienen darüber hinaus der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffen.

Im Artenschutzfachbeitrag von PGM (2020) sind darüber hinaus folgende konfliktvermeidende Maßnahmen genannt, die bei der Ausführungsplanung berücksichtigt werden sollen:

- Vermeidung direkter Bestrahlung von Gewässern, Gärten und Gehölzen, dem darüber liegenden Luftraum, Fassaden und Dachkanten
- Begrenzung der Beleuchtung auf Bauflächen und Zufahrten
- Minderung von Streulicht
- Verwendung quasi-UV-freier Leuchtmittel
- Verwendung von Leuchtmitteln mit engem, amberfarbenem Lichtspektrum (590 nm, mindestens aber warmweißem Licht von max. 3000 K, Minimierung der Lichtstärke)
- Durchführung der Arbeiten zur Baufeldräumung und ggf. Gehölzrodung zwischen Anfang August und Ende Februar

Anbringen von drei Nistkästen für Mehlschwalben und sechs Nistkästen für Haussperlinge am verbleibenden Gebäudebestand (Mehlschwalbenkästen in der Nähe der vorhandenen Nester der Art unterhalb von Dachvorsprüngen; Nistkästen für den Haussperling in mindestens 3 m Höhe bevorzugt in Süd- oder Ostexposition).

Eingriffs- /
Ausgleichsbilanz

Zur Ermittlung der notwendigen Kompensationsflächen wurde die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des NIEDERSÄCHSISCHEN STADTETAGS (2013) verwendet. Ziel der Berechnung ist die nachvollziehbare, standardisierte Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen. Dazu ist der Flächenwert der Biotoptypen auf der von dem Eingriff betroffenen Fläche vor dem Eingriff zu erfassen. Die Bewertung der Eingriffsfläche erfolgt durch Vergabe von Wertfaktoren (Wertstufe 0 bis 5) für einzelne Teilflächen auf der Grundlage der Biotoptypen und deren Bewertung. Diese biotopbezogenen Wertfaktoren werden mit den Flächengrößen multipliziert. Dem gegenübergestellt wird nach dem gleichen Verfahren der zukünftige Wert der von dem Eingriff betroffenen Fläche (Eingriffsfläche nach Planung). Die Differenz zwischen den Werten für die Flächen im Bestand und nach Durchführung der Planung bildet den Kompensationsbedarf in Wertpunkten ab (siehe Tab. 2).

Die durch den Bebauungsplan neu vorbereiteten Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope sind in gleichwertige Form auszugleichen, damit auf Antrag eine Ausnahme von den Verboten § 30 BNatSchG Abs. 2 zugelassen werden kann.

Tabelle 2: Eingriffs- Ausgleichsbilanz zum Bbauungsplan Am Brennereiweg

Bewertung des Eingriffsflächenwertes im Plangebiet

IST-ZUSTAND Plangebiet Teil A				
Bestandsflächen	Biotoptyp	Größe	Faktor	Flächenwert
		qm		FW(qm)
Bereich 0 - öff. Verkehrsflächen		5.689		1.811
Straße Am Kleinbahnhof	OVS	4.578	0,1	458
Wirtschaftsweg, asphaltiert	OVS	150	0,0	0
Wirtschaftsweg, wassergeb.	OWV	612	0,5	306
Halbrud. Gras- u. Staudenflur	UHM	349	3	1.047
Bereich I - VR Plus -Flächen		40.182		12.481
Bestand Innenbereich VR Plus	35390			6.143
Gewerbegrundstück überbaut	OGG	32.275	0	0
Brombeergestrüpp	BRR	727	3	2.181
Artenreicher Scherrasen	GRR	1.601	1	1.601
'Halbrud. Gras- u. Staudenflur	UHM	787	3	2.361
Erweiterung I ehem. Kleingärten	4792			6.338
Brombeergestrüpp	BRR	147	3	441
Artenreicher Scherrasen	GRR	3.723	1	3.723
struktureicher Kleingarten	PKR	587	2	1.174
Ziersträucher	BZE	52	2	104
Mageres Grünland §	GMA UHM	97	5	485
'Halbrud. Gras- u. Staudenflur	UHM	39	3	117
nicht standortger. Gehölzbestand	HPX	147	2	294
Bereich II - Teichgrundstücke		14.222		50.590
Bestandsbereich	11491		3	37.655
auf Teichgrundstücken				
Freizeitgrundstück	PHF	1.764	1	1.764
Obst- und Gemüsegarten	PHO	996	1	996
Streuobstwiese	HOA	474	4	1.896
Siedlungsgehölz	HSE	1.117	3	3.351
Strauchhecke	HFS	105	3	315
Schilfröhricht §	NRS	1.343	5	6.715
Verlandungsbereich Röhricht §	VER	353	5	1.765
Fischteich	SXF	1.148	3	3.444
naturnahes Abbaugewässer §	SEA	525	5	2.625
'Halbrud. Gras- u. Staudenflur feu	UHF	249	3	747
'Halbrud. Gras- u. Staudenflur	UHM	485	3	1.455
Brombeergestrüpp	BRR	334	3	1.002
nährstoffreiche Nasswiese §	GNR	1.809	5	9.045
Mageres Grünland	GMA UHM	319	5	1.595
nicht standortger. Gehölzbestand	HPX	470	2	940
Eingriffsbereich II auf 15250	2731		5	12.935
nährstoffreiche Nasswiese §	GNR	1.716	5	8580
Mageres Grünland §	GMA UHM	775	5	3875
nicht standortger. Gehölzbestand	HPX	240	2	480
Plangebiet A IST-Zustand		60093		64882

PLAN-ZUSTAND Plangebiet Teil A					BILANZ EINGRIFF
Planflächen	Biotoptyp	Größe	Wertfa	Flächenwert	
		qm		FW(qm)	
Bereich 0 - öff. Verkehrsflächen		5.689		938	-873
Straße Am Kleinbahnhof	OVS	4.578	0,1	458	
Wirtschaftsweg, asphaltiert	OVS	150	0,0	0	
Wirtschaftsweg, wassergeb.	OWV	961	0,5	481	
Bereich I - VR Plus -Flächen		40.323		2.290	-10.191
Bestand Innenbereich VR Plus				1.770	-4.373
Sondergebiet GRZ 0,8 (0,95)	35390				
SO versiegelbar 95%	OGG x	33.621	0	0	
SO unbebaute Restfläche	OGG y	1.770	1,0	1.770	
Erweiterung I ehem. Kleingärten				520	-5.818
Sondergebiet GRZ 0,8 (0,95)	4.792				
SO versiegelbar 95%	OGG x	4.552	0	0	
SO unbebaute Restfläche	OGG y	240	1	240	
Straßenbäume 14 Stck.	HB	140	2	280	
Bereich II - Teichgrundstücke		14.222		35.146	-15.444
Sicherung Bestandsbereich				34.473	-3.182
private Grünfläche , T.F. 5.4		11.491	3	34.473	
	PHF				
	PHO				
	HOA				
	HSE				
	HFS				
	NRS				
	VER				
	SXF				
	SEA				
	UHF				
	UHM				
	BRR				
	GNR				
	GMA				
	UHM				
	HPX				
Eingriffsbereich II auf 15250	2731			673	-12.262
Sondergebiet GRZ 0,8 (0,95)	2549				
SO versiegelbar 95%	OGG x	2.422	0	0	
SO unbebaute Restfläche	OGG y	127	1	127	
Grünfl. Hecke	HFS	182	3	546	
Plangebiet A PLAN-Zustand		60094		38374	-26.508

Bewertung des Ausgleichsflächenwertes der externen Kompensationsflächen

IST-ZUSTAND Plangebiet Teil B (Flst. 19, Flur 25, Gem. Lüchow)				
Bestandsflächen	Biotoptyp	Größe	WF	Flächenwert
		qm		FW(qm)
Flst. 19, Flur 25, Gem. Lüchow				31.130
'Intensivgrünland der Auen	GIA	8940	2	17880
Sonstiger Flutrasen §	GFF	2650	5	13250
Plangebiet B IST-Zustand		11590		31130

IST-ZUSTAND Plangebiet Teil B					BILANZ AUSGL.
Planflächen	Biotoptyp	Größe	Wertfak	Flächenwert	
		qm		FW(qm)	
'Flst. 19, Flur 25, Gem. Lüchow				57.950	26.820
nährstoffreiche Nasswiese § Ersatz für Eingriffe in GB	GNR	8055	5	40.275	
Mesophiles Grünland	GMA	885	5	4.425	
Sonstiger Flutrasen §	GFF	2650	5	13250	
Plangebiet B IST-Zustand		2650		57950	26820

KOMPENSATIONSNACHWEIS

-26.508 Eingriffsflächenwert im Plangebiet Teil A
26.820 Ausgleichsflächenwert im Plangebiet B
 313 Flächenwertpunkte
>= 0 Kompensation erbracht

Kompensation

Lage und Zustand: Die Maßnahme soll auf dem 1,16 ha großen Flurstück 19, Flur 25, in der Gemarkung Lüchow durchgeführt werden (siehe Abb. 14 bis 16). Dabei handelt es sich zu etwa drei Viertel um Intensivgrünland der Überschwemmungsbereiche (Biotoptyp GIA, 8.940 m²) sowie, in den tiefer gelegenen Bereichen, um sonstigen Flutrasen (Biotoptyp GFF, 2.650 m²). Der Flutrasen ist artenarm ausgeprägt und wird von einem dichten Bestand aus Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) und Knick-Fuchsschwanz (*Alopecurus geniculatus*) eingenommen. Die umgebenden Flächen weisen typische Arten des intensiv genutzten Auengrünlands, wie Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und Vogel-Miere (*Stellaria media*) auf. Als Störzeiger, deren Vorkommen evtl. auf den südöstlich angrenzenden, 2020 in Durchführung begriffenen Wegebau zurückzuführen sind, treten vereinzelt Rote Taubnessel (*Lamium purpureum*) und Viermänniges Schaumkraut (*Cardamine hirsuta*) auf.

Der Flutrasen ist gemäß der Neufassung von § 24 Abs. 2 Nr.1 NAGB-NatSchG (Nds. GVBl. Nr. 43/2020, 03.12.2020) in Verbindung mit § 30 BNatSchG als „sonstiges artenreiches Feucht- oder Nassgrünland“ geschützt. Während das Intensivgrünland gemäß der Bewertung des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS (2013) nur eine geringe Bedeutung hat, kommt dem Flutrasen eine hohe Bedeutung zu. Dennoch lässt sich der artenarme Bestand, wie das umgebende Intensivgrünland, durch eine Nutzungsextensivierung aufwerten.

Ziel: Durch eine Nutzungsextensivierung soll in den tiefer liegenden Bereichen artenreiches Feucht- und Nassgrünland (Biotoptyp-Obergruppen GF, GN) sowie innerhalb des höher gelegenen östlichen Randbereichs mesophiles Grünland (GM) entwickelt werden. Durch Aufgabe der intensiven Nutzung ist mit der Maßnahme eine Vitalisierung des Bodens sowie eine Verbesserung der Lebensbedingungen für Tiere, insbesondere für Insekten, Vögel (speziell Wiesenvögel), Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien verbunden.

Durchführung: Die extensive Pflege erfolgt über eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr. 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. Alternativ kann eine extensive Beweidung erfolgen, wobei die Besatzdichte 0,5 GVE/ha nicht überschreiten darf. Möglich ist auch eine Pflege und Offenhaltung des Grünlandes mittels Huteschafhaltung. Nicht mehr gestattet sind eine intensive Beweidung, eine Neuansaat von Grünland sowie das Aufbringen von Pestiziden und stickstoffhaltigen Düngemitteln.

Festsetzung: Im Bebauungsplan wird die Fläche als extensives, mageres Feucht- und Nassgrünland sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

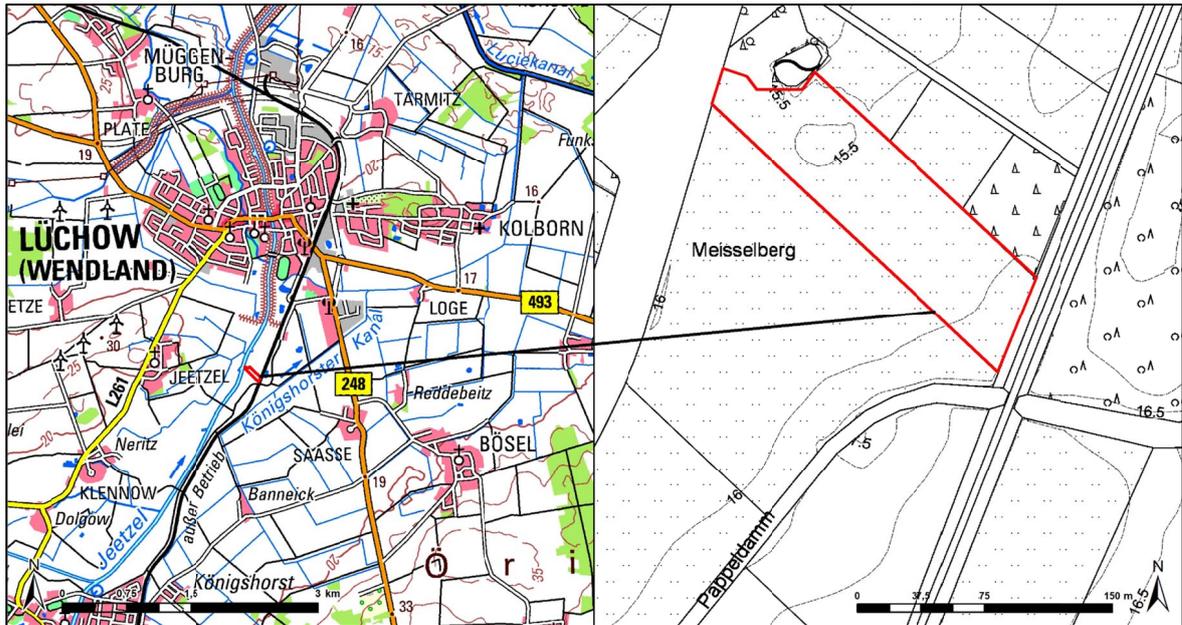


Abbildung 13: Lage der Ausgleichsfläche - Plangebiet Teil B

[Grundlagen: Geobasisdaten LGLN © 2021: DTK 100, AK5]



Abbildung 14: Ausgleichsfläche am 07.05.2021

(Blickrichtung Südosten, im Vordergrund Flutrasen aus Rohrglanzgras, dahinter sanft ansteigend Intensivgrünland)

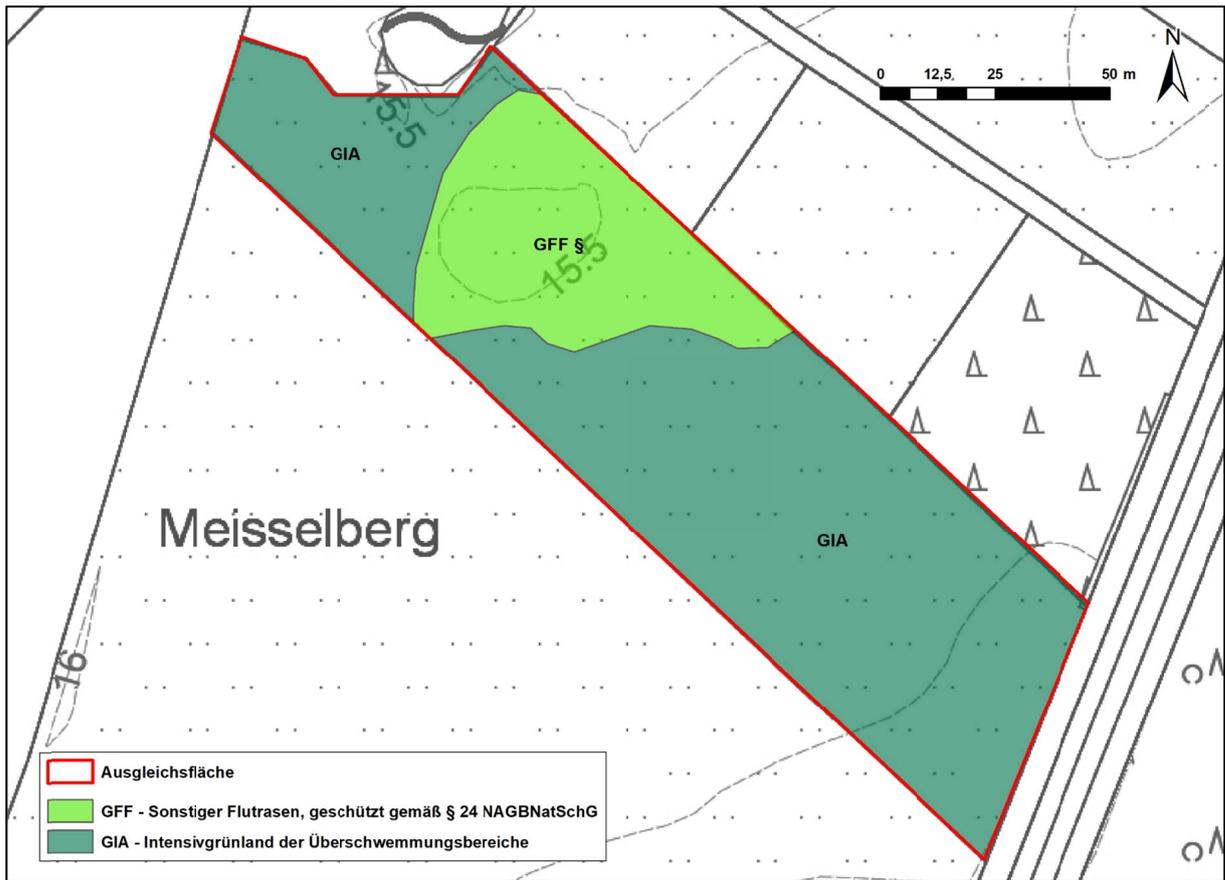


Abbildung 15: Biotopbestand im Plangebiet Teil B
 [Grundlage: Geobasisdaten LGLN © 2021: AK5]

Ergebnis

Der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf der Bauleitplanung kann in vollem Umfang auf der Kompensationsfläche an der Jeetzel erbracht werden. Gemäß der Bilanzierung verbleiben keine Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Entwicklung von artenreichem Feucht- und Nassgrünland auf der Kompensationsfläche an der Jeetzel schafft die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten des § 30 BNatSchG auf Basis eines Antrags gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG.

2. d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die Wahl

Planungsalternativen	<p>Aus Sicht der kommunalen Planungsträger gibt es keine besser geeigneten Standortalternativen zum Plangebiet „Am Brennereiweg“, um das hier angestrebten Planungsziel zu erreichen, einen überregional bedeutsamen Raiffeisenstandort in seinem Fortbestand und in seiner Entwicklung zu sichern und zu stärken.</p> <p>Zu Planungsbeginn wurden verschiedene Erweiterungsvarianten geprüft. Eine Weiterentwicklung des Standortes nach Westen, Osten oder Süden kommt aufgrund bestehender Bau- und Verkehrsflächen nicht in Betracht. Eine Erweiterung ist nur nach Norden im Bereich der ehemaligen Kleingärten sowie im Bereich der Grünen Insel möglich, die sich rückwärtig an den VR PLUS-Standort anschließt. Die maximale Planungsalternative wäre eine komplette Überplanung der „Grünen Insel“. Diese Maximalvariante ist aber weder im Interesse der Eigentümer noch der VR PLUS, denn für die Eingriffe in die struktureichen Teichgrundstücke wären sehr umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Nach Rücksprache mit den Grundeigentümern soll die struktureichen Teichgrundstücke weitmöglichst in der bisherigen Form erhalten bleiben. Nur der verlärmte Bereich an der Ortsumgehungsstraße soll in Teilen einer gewerblichen Umnutzung zugeführt werden können.</p> <p>Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wurde als weitere Planungsalternative die Ausweisung eines Gewerbegebietes geprüft. In Gewerbegebieten sind aber großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zulässig. Zudem handelt es sich hier um einen besonderen Betriebsstandort, der eine sehr hohe Nutzungsbandbreite (vom Getreidesilo bis zur Zukunftswerkstatt) aufweist. Durch die Zugehörigkeit zu einem einzigen gemischtwirtschaftlichen Unternehmen kann betriebsintern (und durch die B-Plan-Festsetzungen) sichergestellt werden, dass es keine relevanten Störungen und Immissionskonflikte innerhalb des Gebietes zwischen den Betriebsbereichen geben kann.</p>
----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. e) Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j (Störfallgefahren bei Unfällen oder Katastrophen)

Störfallgefahren und Unfälle	Im Plangebiet oder im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Nutzungen vorhanden, von denen besondere Störfall- oder Unfallgefahren ausgehen.
Hochwasser	Die Jeetzel-Niederung wird durch Deiche vor Hochwassergefahren geschützt. Nur im sehr unwahrscheinlichen Fall eines extremen Hochwasserereignisses (HQextrem) oder eines Deichbruchs könnten Teile Lüchows sowie weitere Siedlungen in der Jeetzel-Niederung überflutet werden. Die Grenze des Risikogebietes (HQextrem) verläuft in Lüchow etwa bei einer Höhenlinie von 17,0 m über NHN. Die als Gewerbebestandort genutzten Teile des Plangebietes liegen bei ca. 17-18 m ü. NHN und sind daher nicht von Überschwemmungen gefährdet.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3. a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeit, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Technische Verfahren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ diverse Ortsbegehungen ▪ Biotoptypenkartierung (pgm, Juni 2020) ▪ Auswertung Orthofotos (LGLN 2020) ▪ Auswertung des wirksamen Flächennutzungsplans ▪ Auswertung Umweltkartenserver mit den verfügbaren Umweltinformationen der Nds. Umweltverwaltung ▪ Auswertung NIBIS (online 2020) ▪ Auswertung LROP 2017, RROP 2004 ▪ Eingriffsregelung nach der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages ▪ Artenschutzrechtliche Beurteilung (PGM 2020) ▪ Antrag auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Ausnahme genehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG
----------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Die gewählte Untersuchungsdichte entspricht dem, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Ein weiterer Detaillierungsgrad ist für die Belange der Abwägung bezüglich der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen nicht erforderlich (siehe § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Schwierigkeiten, Keine
Lücken, fehlende
Kenntnisse

3. b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Monitoring	<p>Um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung von Bauleitplänen rechtzeitig zu ermitteln und ggf. Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können, ist ein Monitoring durchzuführen. Nach § 4c Satz 1 BauGB liegt die Verantwortung zur Überwachung bei der planaufstellenden Kommune. Diese hat zu überprüfen, ob die für die Umweltverträglichkeit der Planung erforderlichen Maßnahmen fachgerecht umgesetzt wurden und erfolversprechend sind.</p>
------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zur Sicherstellung des naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichs ist es unerlässlich, dass eine Wirksamkeitskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen stattfindet. Für die Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet des B-Plans sowie für die externe Kompensationsfläche wird die Gemeinde nach der Herrichtung sowie drei Jahre nach Fertigstellung überprüfen, inwieweit die festgelegten Ziele durch die vorzusehenden Maßnahmen erreicht wurden.

3. c) allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Planungsanlass: Die VR PLUS Altmark-Wendland eG plant eine neue Hauptgeschäftsstelle im Mittelzentrum Lüchow zu errichten. Das nicht mehr benötigt Bankgebäude im Amtsweg Nr. 4 soll an die Samtgemeinde vermietet und als Rathaus umgenutzt werden.

Am östlichen Rand der Innenstadt soll auf dem ehemaligen LBAG-Gelände am Kleinbahnhof Nr. 5 ein neues Finanz- und Handelszentrum (FHZ) errichtet werden. Das mehrgeschossige Bank- und Bürogebäude soll ca. 120 MitarbeiterInnen Platz bieten, so dass erstmals Mitarbeiter aus allen Geschäftsfeldern - Bank, Agrar, Energie, Markt und Technik - unter einem Dach zusammenarbeiten können.

Neben dem neuen Finanz- und Handelszentrum soll die „alte Landtechnikwerkstatt“ zu einem Veranstaltungs-, Schulungs- und Entwicklungszentrum („Zukunftswerkstatt“) umgebaut werden.

Der rasche Strukturwandel im Agrarsektor macht perspektivisch eine Erneuerung und Weiterentwicklung modernisierungsbedürftiger Raiffeisenstandorte erforderlich. Der Bebauungsplan „Am Brennereiweg“ soll Entwicklungsmöglichkeiten für das auf vielen Geschäftsfeldern tätige Unternehmen am Hauptstandort Lüchow bieten. Vor diesem Hintergrund sollen Baurechte für die Ansiedlung eines Raiffeisenmarktes mit max. 2.000 qm VK geschaffen werden.

Planungsziele der Stadt: Die Planung steht aus folgenden Gründen im öffentlichen Interesse:

1. Der östliche Stadteingang von Lüchow (Wendland) wird durch den Bau des neuen Finanz- und Handelszentrums städtebaulich aufgewertet und funktional weiterentwickelt.
2. Das Mittelzentrum Lüchow (Wendland) und die örtliche Wirtschaft werden durch die Standortentscheidung der VR PLUS und durch die damit verbundenen Investitionen wesentlich gestärkt werden. Die Planungen der VR PLUS werden zur Schaffung weiterer Arbeits- und Ausbildungsplätze in Lüchow führen.
3. Die Planung zielt auf einen flächensparenden Umbau im Siedlungsbestand. Die strukturreichen Teichgrundstücke, die rückwärtig an den VR PLUS-Standort angrenzen, werden weitgehend planerisch erhalten. Maßnahmen zum Artenschutz und zur naturschutzrechtlichen Kompensation der neu vorbereiteten Eingriffe sind in der Planung berücksichtigt. Eingriffe in ein gesetzlich geschütztes Biotop werden mit Genehmigung der Naturschutzbehörde ausgeglichen.
4. Die Stadt und die Samtgemeinde erhalten durch die Aufgabe des VR PLUS-Bankgebäudes am Amtsweg Nr. 4 eine optimale Chance, das seit Jahren bestehende „Rathausproblem“ zu lösen.

Planungsinhalt:

Plangebiet Teil A:	60.093 m ² , davon	
▪ Sondergebiet VR Handels und –Dienstleistungszent.		42.731 m ²
▪ öff. Straßenverkehrsfläche		4.578 m ²
▪ öff- Wirtschaftsweg		1.111 m ²
▪ priv. Grünfläche Hecke		182 m ²
▪ priv. Grünfläche strukturreich. Teichgrundstück /Garten		11.491 m ²
Plangebiet Teil B:	11.590 m ² , davon	
▪ Extensivgrünland für Kompensation		8.940 m ²
▪ Extensivgrünland (geschützter Flutrasen)		2.650 m ²

Auswirkung der Planung auf umweltrelevante Schutzgüter:

Schutzgut Fläche: Die geplante Erweiterung des Gewerbestandortes entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Das geplante Neubauvorhaben kann auf bzw. im Anschluss an bestehende Gewerbeflächen realisiert werden. Dadurch wird der zusätzliche Landschaftsverbrauch minimiert.

Die Siedlungsgrenzen von Lüchow werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht nach

außen verschoben. Die vorliegende Planung nutzt innenliegende Flächenpotenziale eines alten Bahn- und Gewerbestandortes und hat daher keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

Schutzgut Boden: Die aus der Vorhabenplanung resultierende Bodenversiegelung beträgt 8.669 m². Der Boden verliert in den überbauten Bereichen auf Dauer seine natürliche Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Wasserfilter und -speicher, Bodenpuffer und Produktionsstandort sowie seine Funktion für die Klimaregulierung.

Zudem können bau- und anlagebedingten Auswirkungen durch Bodenverdichtung, Bodenauf- und -abtrag eine Beeinträchtigung des Schutzgutes darstellen.

Der Eingriff durch Bodenversiegelung wird durch biotopverbessernde Maßnahmen im Grünland der Jeetzelaue ausgeglichen.

Schutzgut Wasser: Die anlagebedingte, geplante Versiegelung auf einer Fläche von 8.669 m² bewirkt eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und eine Erhöhung der Menge des abzuführenden Niederschlagswassers. Aufgrund der Nähe der Grundwasseroberfläche ist eine dezentrale Regenwasserversickerung auf dem Grundstück nur bedingt möglich. Der Eingriff durch Bodenversiegelung wird durch biotopverbessernde Maßnahmen im Grünland der Jeetzelaue ausgeglichen.

Schutzgut Pflanzen: Mit der Realisierung der Planung geht Lebensraum für die Pflanzenwelt dauerhaft verloren. Bau- und anlagebedingt sind folgende Biotopstrukturen von einer Beseitigung betroffen:

▪ artenreicher Scherrasen (GRR)	3.723 m ²
▪ nährstoffreiches Nassgrünland (§ GNR)	1.716 m ²
▪ mageres Grünland/halbruderale Gras- und Staudenfluren (§ GMA/UHM)	872 m ²
▪ strukturreicher Kleingarten (PKR)	587 m ²
▪ nicht standortgerechter Gehölzbestand (HPX)	387 m ²
▪ Ruderalgebüsch (BRR)	147 m ²
▪ Ziersträucher (BZE)	52 m ²

Ein geringer Teil des bestehenden Teichgrundstücks im Bereich der Umgehungsstraße wird als Sondergebiet beplant. Dadurch wird auf einer 2.588 m² großen Fläche ein Eingriff in gesetzlich geschützte Biotopstrukturen vorbereitet. Die Stadt Lüchow (Wendland) hat 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 beantragt, dass im Rahmen dieser Bauleitplanung ein größeres Ersatzbiotop innerhalb des Plangebietes Teil B entwickelt wird (gemäß textl. Fests. 6.3) und eine ökologische Baubegleitung (gemäß textl. Fests. 5.2) erfolgt. Die Ausgleichfläche im Plangebiet Teil B ist von der Größe und den Standortbedingungen her geeignet, die von der Planung betroffenen gesetzlich geschützten Biotope zu ersetzen.

Die Pflanzung einer Hecke und einer Baumreihe wirken sich positiv auf das Schutzgut Pflanzen im Plangebiet Teil A aus.

Nach einer fachgerechten Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahmen werden mittelfristig keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen verbleiben.

Schutzgut Tiere: Bau- und anlagebedingt wird Lebensraum für die Fauna durch die Beseitigung von Biotopstrukturen im Plangebiet verloren gehen. Betroffen sind neben vegetationsbestimmten Biotopen (s.o.) auch zwei Lager- bzw. Werkstattgebäude mit Brutplätzen von Mehlschwalbe und Haussperling. Zudem werden Tiere sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase durch Lärm-, Licht- und Abgasemissionen sowie eine Zunahme der Frequentierung gestört und kleinräumig verdrängt. Unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen sowie der folgenden, im Artenschutzfachbeitrag von PGM (2020) vorgesehenen Maßnahmen zum Artenschutz verbleiben jedoch keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere:

- Vermeidung direkter Bestrahlung von Gewässern, Gärten und Gehölzen, dem darüber liegenden Luftraum, Fassaden und Dachkanten

- Begrenzung der Beleuchtung auf Bauflächen und Zufahrten
- Minderung von Streulicht
- Verwendung quasi-UV-freier Leuchtmittel
- Verwendung von Leuchtmitteln mit engem, amberfarbenem Lichtspektrum (590 nm, mindestens aber warmweißem Licht von max. 3000 K, Minimierung der Lichtstärke)
- Durchführung der Arbeiten zur Baufeldräumung und ggf. Gehölzrodung zwischen Anfang August und Ende Februar
- Anbringen von drei Nistkästen für Mehlschwalben und sechs Nistkästen für Haussperlinge am verbleibenden Gebäudebestand (Mehlschwalbenkästen in der Nähe der vorhandenen Nester der Art unterhalb von Dachvorsprüngen; Nistkästen für den Haussperling in mindestens 3 m Höhe bevorzugt in Süd- oder Ostexposition)

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1-3 BNatSchG sind unter Berücksichtigung dieser Vorsorgemaßnahmen nicht zu erwarten. Eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Schutzgut Klima / Luft: Das bisherige Kleinklima von Grünflächen wird durch Überbauung verändert. Es ist kleinräumig mit einer erhöhten Lufttemperatur und einer geringeren Luftfeuchte zu rechnen. Die Veränderung der mikroklimatischen Situation kann durch den Erhalt filter- und pufferfähiger Gehölze, Gewässer und Grünflächen sowie durch die vorgesehene Gehölzpflanzung kompensiert werden. Bezogen auf die Ortslage von Lüchow sind keine messbaren, relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut biologische Vielfalt: Zur Kompensation sind am Vorhabenstandort Gehölzpflanzungen vorgesehen. Darüber hinaus werden auf einer externen Kompensationsfläche an der Jeetzel biotopverbessernde Maßnahmen vorgenommen. Vor diesem Hintergrund verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt.

Schutzgut Landschaft: Mit den geplanten Neubauten wird der Ortsrand stärker baulich geprägt. Dennoch stellt die Neubebauung keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild dar, weil sie in ihrer Wirkung gegenüber der erheblichen Vorbelastung, insbesondere durch die hohen Silo-Bauwerke, deutlich zurücktritt und die Eingrünung der Ortslage, insbesondere durch die bestehenden Heckenstrukturen an der Umgehungsstraße, weitgehend erhalten bleibt. Die zusätzlich im B-Plan festgesetzte Pflanzung einer Baumreihe soll zur Einbindung des Sondergebiets in die Landschaft beitragen. Beeinträchtigungen des benachbarten privaten Teichgrundstücks werden durch eine randliche Gehölzpflanzung verringert. Bei der Planung handelt es sich um eine flächensparende Innenentwicklung, bei der bauliche Eingriffe in den unberührten Landschaftsraum vermieden werden (Vermeidung von Landschaftsverbrauch).

Schutzgut Mensch: Die Planung lässt gegenüber dem bisherigen Zustand keine relevante Verschlechterung erwarten. Zum benachbarten privaten Teichgrundstück wird eine neue Eingrünung geschaffen.

Sonstige Schutzgüter: Für andere umweltrelevante Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen festzustellen.

Zusammenfassende Bewertung: Nach den vorliegenden Erkenntnissen kommt der Planungsträger zu der Einschätzung, dass nach Umsetzung der Planung und der festgelegten Kompensationsmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen von umweltrelevanten Schutzgütern verbleiben werden.

3. d) Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- [1] Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- [2] Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- [3] Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- [4] GEG, Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden – Gebäudeenergiegesetz (GEG), vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)", in Kraft seit 1. November 2020
- [5] BImSchG, Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist
- [6] 4. BImSchV, Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 69) geändert worden ist
- [7] TA Lärm, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm als Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)
- [8] TA Luft, Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft als Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 24. Juli 2002 (IG I 2 - 50139/1)
- [9] GIRL - Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie) i. d. F. der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 29. 2. 2008 mit einer Ergänzung vom 10. 9. 2008
- [10] UVP-Gesetz, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- [11] Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. 1978, 517), zuletzt geändert Gesetz vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135)
- [12] NAGBNatSchG, Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzrechts vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), letzte berücksichtigte Änderung vom 11.11.2020 (GVBl. S. 451)
- [13] DIN 18005 Teil 1 (Juli 2002), Schallschutz im Städtebau; Grundlagen und Hinweise für die Planung
- [14] DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 (Mai 1987), Schallschutz im Städtebau; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
- [15] BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG (Hg) (1980): Geographische Landesaufnahme 1:200.000. Naturräumliche Gliederung. Blatt 58 Lüneburg. vgl. <http://geographie.giersbeck.de/karten/>.
- [16] DRACHENFELS, O. v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Stand Februar 2020. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4. 332 S.
- [17] LABO, BUND-LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2018): Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren. Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug. 102 S.
- [18] LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG, Kartendienst (online 2020): <https://lkdan.maps.arcgis.com/home/index.html>
- [19] LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG (2004): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüchow-Dannenberg.
- [20] LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG (online 2020): <https://www.luechow-dannenberg.de/home/bauen-wohnen-umwelt/planen-und-bauen/regionalplanung.aspx>
- [21] LROP, LANDES-RAUMORDNUNGSPROGRAMM NIEDERSACHSEN (2017): Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) in der Fassung vom 26. September 2017.
- [22] LBEG, LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (Hg.) (2012): Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen. Rechtliche und technische Grundlagen. GeoBerichte 24. Hannover. 62 S.

- [23] LGLN, LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESENTWICKLUNG NIEDERSACHSEN (2020): Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. Orthophotos und Karten.
- [24] Land Nordrhein-Westfalen, Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2007): Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)
- [25] NLWKN, NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (online 2020): <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>
- [26] NIBIS, NIEDERSÄCHSISCHES BODENINFORMATIONSSYSTEM (online 2020): <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510#>
- [27] NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. völlig überarbeitete Auflage. Hannover. 82 S.
- [28] PGM, PLANUNGSGEMEINSCHAFT MARIENAU (2020): Artenschutzfachbeitrag, Bauleitplanung Lüchow Am Brennereiweg, Stand 30.10.2020. 35 S.
- [29] PGM, PLANUNGSGEMEINSCHAFT MARIENAU (2020): Brutvogelkartierung, Bauleitplanung Lüchow Am Brennereiweg. Stand 30.10.2020. 35 S.
- [30] PGM, PLANUNGSGEMEINSCHAFT MARIENAU (2020): Biotopbestand des Geltungsbereichs und seiner Umgebung, Bauleitplanung Lüchow Am Brennereiweg. Stand 30.10.2020. 35 S.
- [31] BÖHME, H. (2020): naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Am Brennereiweg
- [32] SAMTGEMEINDE LÜCHOW (WENDLAND): Flächennutzungsplan der ehem. Samtgemeinde Lüchow (Wendland)
- [33] STADT LÜCHOW (WENDLAND): Bebauungsplan „Am Kleinbahnhof / Saaßer Chaussee“, 21.05.2008
- [34] STADT LÜCHOW (WENDLAND): Bebauungsplan „Am alten Bahndamm - 1. Änderung“, 08.03.2019
- [35] UMWELTBUNDESAMT (online 2020): <http://gis.uba.de/Website/luft/index.html>
- [36] CIMA GmbH 2012, Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Lüchow (Wendland)
- [37] GMA (2021): Stellungnahme zur Ansiedlung eines Raiffeisenmarktes in Lüchow

Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) hat die Begründung mit Umweltbericht und Anlagen im Rahmen des Satzungsbeschlusses in seiner Sitzung am beschlossen.

Lüchow (Wendland), den

- (Siegel) –

.....
- Der Stadtdirektor -

Anlagen:

- Anlage 1: Artenschutzfachbeitrag Am Brennereiweg, pgm, 23. Nov. 2020**
- Anlage 2: Sortimentsliste der Stadt Lüchow, CIMA 2012**
- Anlage 3: Stellungnahme zur Ansiedlung eines Raiffeisenmarktes in Lüchow, GMA 2021**
- Anlage 4: Abstandsliste 2007 aus NRW-Abstandserlass vom 6.6.2007**
- Anlage 5: Artenlisten Baumreihe/ Hecke, pgm**
- Anlage 6: Ausnahmegenehmigung zum gesetzlich geschützten Biotop, UNB 21.07.2021**