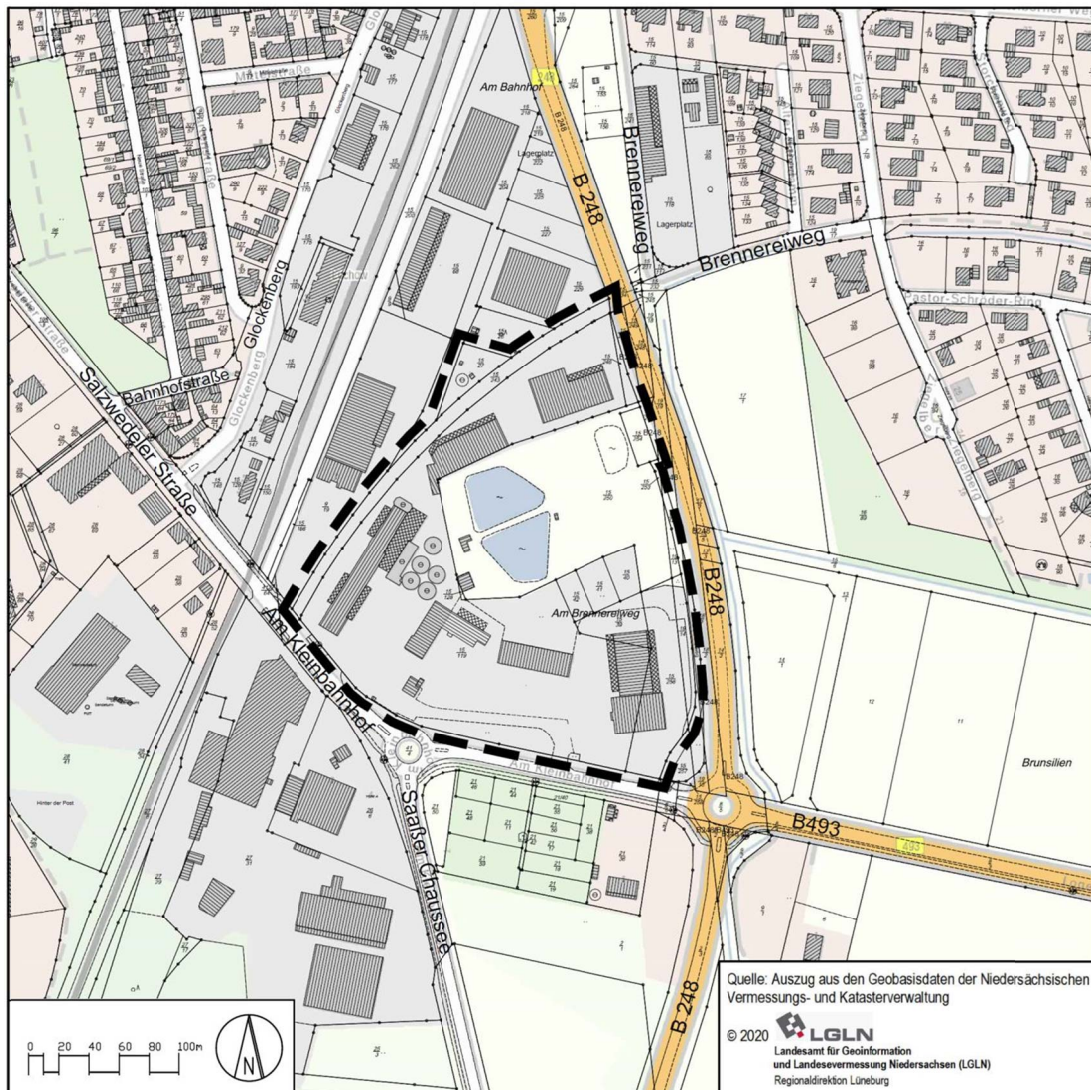




Samtgemeinde Lüchow (Wendland)
Landkreis Lüchow-Dannenberg

138. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

Stadt Lüchow (Wendland), Bereich „Am Brennereiweg“



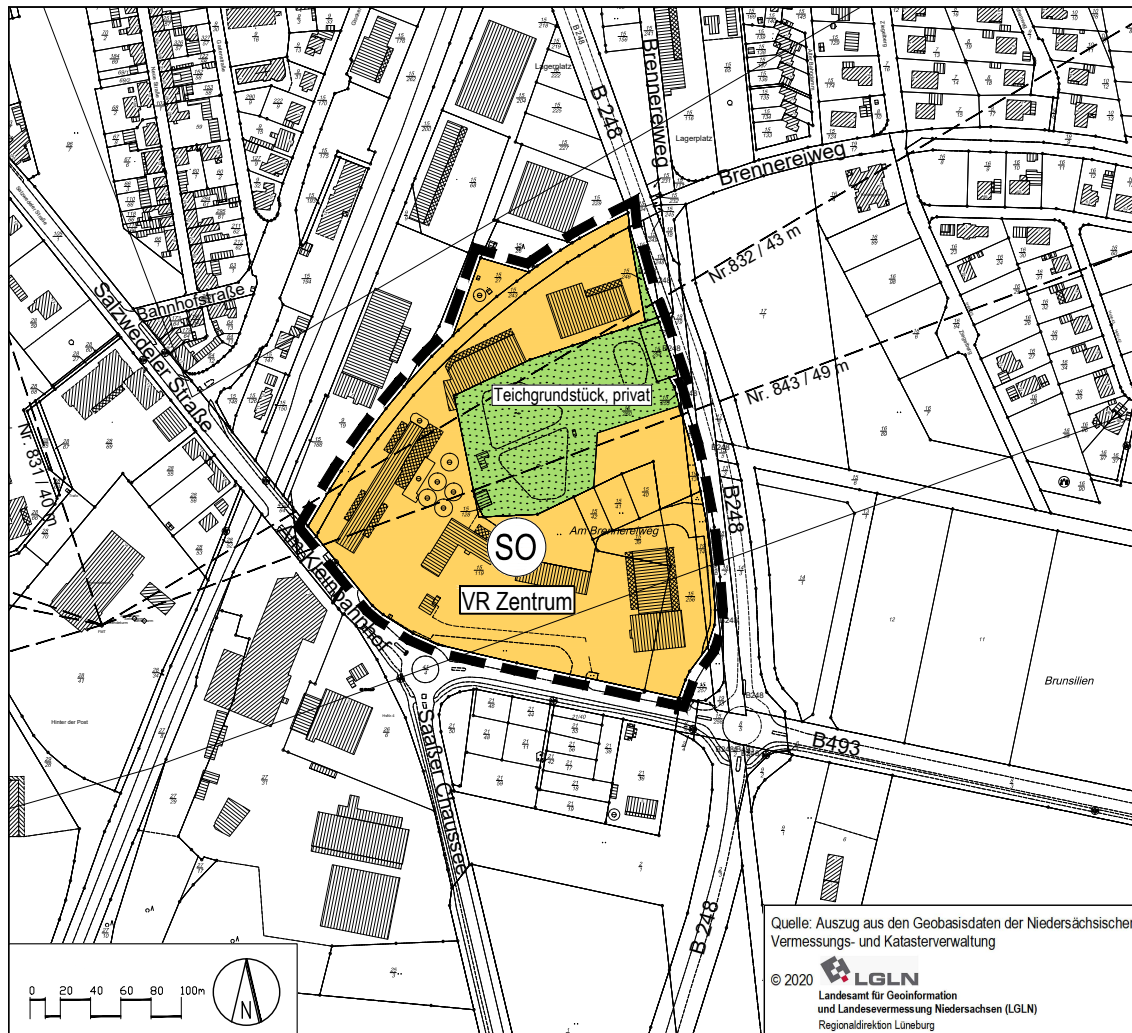
Übersichtsplan, Plangebiet

Plandarstellung
Präambel
Verfahrensvermerke
Begründung
Umweltbericht

- Urschrift -
Januar 2021

138. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

Stadt Lüchow (Wendland), Bereich "Am Brennereiweg"



Planzeichenerklärung

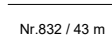
BauNVO 2017 / PlanzVO 2017



SONDERGEBIET VR HANDELS- UND DIENSTLEISTUNGSZENTRUM;
das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines gemischtwirtschaftlich tätigen Unternehmens insbesondere in den Sektoren Bank- und Finanzdienstleistungen, Agrarwirtschaft und Landtechnik (Großhandel), Energiehandel, Lager - und Logistik. Großflächiger Einzelhandel: ein standortverträglicher Raiffeisenmarkt (mit max. 2.000 qm VK) wird zugelassen. Gebietsverträgliche Ergänzungsnutzungen, z.B. ein betriebliches Schulungszentrum, Gastronomie, Energiezentrale, etc. sind zulässig.



PRIVATE GRÜNFLÄCHE, Zweckbestimmung: Teichgrundstück



RICHTFUNKTRASSE mit Schutzbereich (nachrichtlich)
Bezeichnung / max. Bauhöhe ü. NHN



**GELTUNGSBEREICH DER 138. ÄNDERUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

Jan. 2022

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 / § 98 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) diese 138. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am beschlossen.

Lüchow (Wendland), den

(Siegel)

.....
- Samtgemeindebürgermeister -

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER

Die 138. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet von p l a n. B, Stadtplaner Dipl.-Ing. Henrik Böhme, Göttien 24, 29482 Küsten.

Göttien, den

gez. Henrik Böhme

.....
- Planverfasser -

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage:

Amtliche Karte 1:5000

Maßstab: 1:5000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2021  **LGLN**
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Lüneburg

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 138. Änderung des Flächennutzungsplans, die Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie Fachgutachten haben vom 18.11.2021 bis einschließlich 20.12.21 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lüchow (Wendland), den

.....
- Samtgemeindebürgermeister -

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 138. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am beschlossen.

Lüchow (Wendland), den

.....
- Samtgemeindebürgermeister -

GENEHMIGUNG

Die 138. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Bescheid vom heutigen Tage,

Az.: mit Maßgaben / unter Auflagen / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Lüchow (Wendland), den

i.A.
- Landkreis Lüchow-Dannenberg -

INKRAFTTRETEN

Die Erteilung der Genehmigung der 138. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am bekannt gemacht worden. Die 138. Änderung des Flächennutzungsplane ist damit am wirksam geworden.

Lüchow (Wendland), den

.....
- Samtgemeindebürgermeister -

BEACHTLICHE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 138. Änderung des Flächennutzungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans oder ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der 138. Änderung nicht geltend gemacht worden.

Lüchow (Wendland), den

(Siegel)

.....
- Samtgemeindebürgermeister -

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	6
2.	Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen	8
2.1	Verfahren	8
2.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	8
2.3	Vorgaben der Raumordnung	9
2.4	Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel	16
2.5	Flächennutzungsplan –Bestand vor Änderung	20
2.6	Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche	21
4.	Änderung des Flächennutzungsplans	27
3.1	Sondergebiet VR Handels- und Dienstleistungszentrum	27
3.2	Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	29
5.	Städtebauliche Auswirkungen der Planung	31
4.1	Auswirkungen auf Belange des Verkehrs	31
4.2	Auswirkungen auf Belange des Immissionsschutzes	31
4.3	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	33
4.4	Belange des Klimaschutzes	34
4.5	Ver- und Entsorgung	36
6.	Durchführung der Planung / Kosten	38

TEIL II - UMWELTBERICHT

1. Einleitung	39
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	39
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	41
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	44
2. a) eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) / Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	44
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	54
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	61
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	64
2. e) Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j (Störfallgefahren bei Unfällen oder Katastrophen)	64
3. Zusätzliche Angaben	65
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	65
3. b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	65
3. c) allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	66
3. d) Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	69

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gegenüberstellung der bisherigen Flächennutzungsplan-Darstellungen und der geplanten Änderungen	27
Tabelle 2: Wirkpfade der Auswirkungen auf die Schutzgüter	54
Tabelle 3: überschlägige Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zur 138. FNP-Änderung	63

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:	Ausschnitt aus der Zeichnerischen Darstellung des LROP 2017	9
Abbildung 6:	Auszug aus dem RROP 2004	12
Abbildung 7:	Flächennutzungsplan – Bestand vor Änderung	19
Abbildung 8:	Luftbild - Bestehende Nutzungsstruktur, LGLN 2021	20
Abbildung 9:	Ortsrecht Bestand	21
Abbildung 10:	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes	24
Abbildung 11:	Biotopbestand des Plangebiets und seiner Umgebung	47
Abbildung 12:	Von der geplanten Nutzungsänderung betroffene Bereiche	55

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

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 Ortsumgehung (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

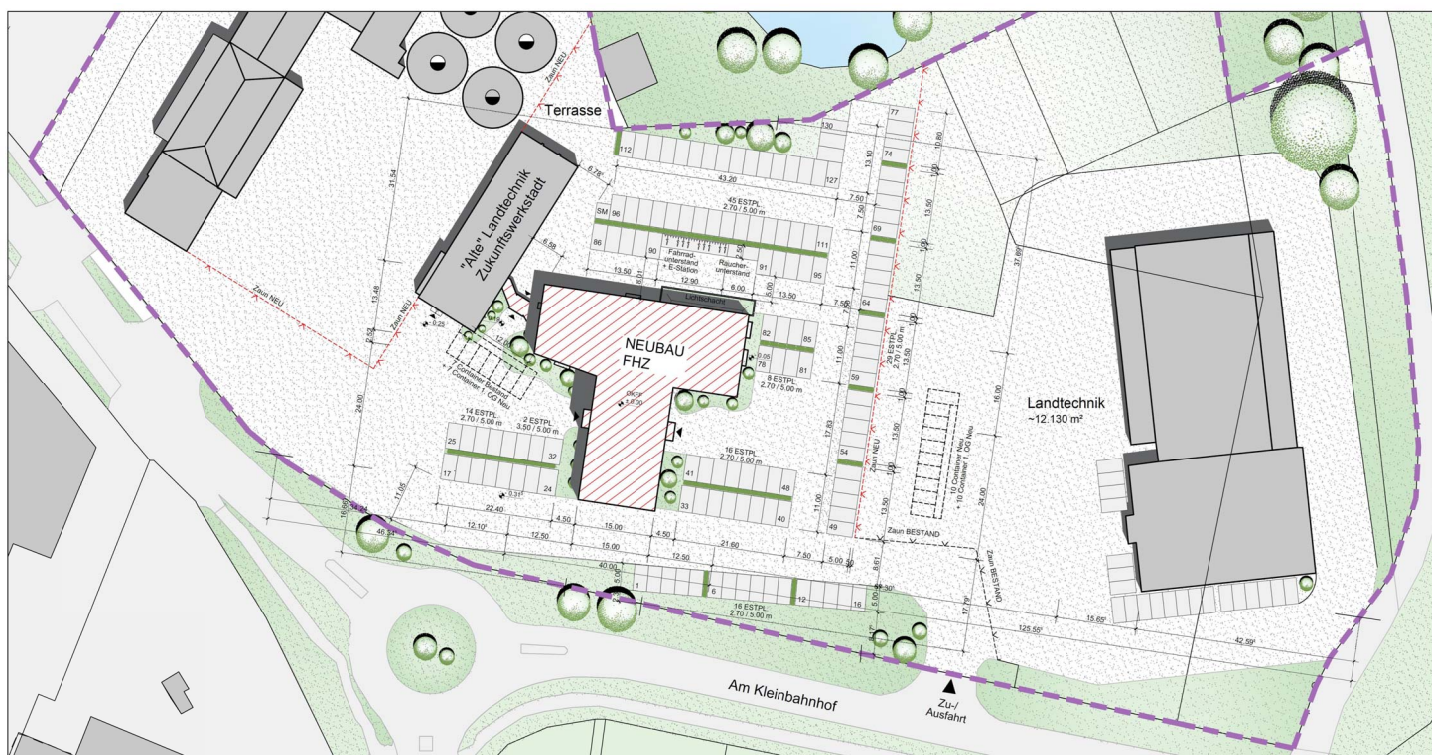


Abbildung 3: Vorabzug des Vorhabenkonzept, Architekturbüro Meyer-Herms, Dez. 2020



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 der Antrag an die Samtgemeinde Lüchow (Wendland) gestellt, im Parallelverfahren diese 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 Bauleitplanverfahren 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 strukturreichen Teichgrundstü-

ckes finden in der planungsrechtlichen Absicherung als Grünfläche und Festsetzung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen durch den Bebauungsplan Beachtung. Eine im Bebauungsplan festgesetzte Kompensationsfläche in der Jeetzelniederung ist bereits im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, so sie in der 138. Änderung nicht erneut überplant werden muss. Zudem werden in der 138. Änderung Bau- und Verkehrsflächen zugunsten von Grünflächen zurückgenommen, so dass sich auf FNP-Ebene planerisch keine Eingriffssituation ergibt.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Ziele der kommunalen Planungsträger

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 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. 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.

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.

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 „Teichgrundstück“ ausgewiesen.

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

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 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.
keine Standort-alternativen	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 Teichgrundstücke weitmöglichst in der bisherigen Form erhalten bleiben. Nur der verlärmte Bereich an der Ortsumgehungsstraße soll in Teilen einer gewerblichen Umnutzung zugeführt werden können.
maximale Planungsalternative verworfen	
Ausweisung eines Gewerbegebietes verworfen	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.
Vorrang der Innenentwicklung	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. Bei der 2017 in Kraft getretenen BauGB-Novellierung wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt, um dem Landschaftsverbrauch zu verringern.
Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB	Bei der vorliegenden Bauleitplanung wird diesen gesetzlichen Zielvorgaben in folgender Weise entsprochen: • Die Vorhabenplanung bezieht sich fast ausschließlich auf vorhandene, gewerblich genutzte Siedlungsbereiche im Inneren der Stadt Lüchow (Wendland). Von der als Außenbereich geltenden Grünen In-

sel 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.
B-Plan im Parallelverfahren	Die Stadt Lüchow (Wendland) stellt im Parallelverfahren den Bebauungsplan „Am Brennereiweg“ auf.

2.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Plangebiet	Der räumliche Geltungsbereich der 138. Änderung des FNP 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: • 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. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs der 138. Änderung des FNP beträgt 5,44 ha.
------------	---

Der räumliche Geltungsbereich der 138. Änderung unterscheidet sich folgendermaßen von dem räumlichen Geltungsbereich des parallel aufgestelltem Bebauungsplans „Am Brenneriweg“: Nicht einbezogen sind der Straßenzug Am Kleinbahnhof/ Loger Straße sowie das Plangebiet Teil B in der Jeetzelniederung. Für diese Bereiche besteht im Flächennutzungsplan kein Änderungsbedarf.

2.3 Vorgaben der 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 5):

- Die Stadt Lüchow (Wendland) ist als Mittelzentrum dargestellt.
- Die Lüchower Ortsumgehungsstraße (B248) ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt.
- die Flussläufe der Jeetzel 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.

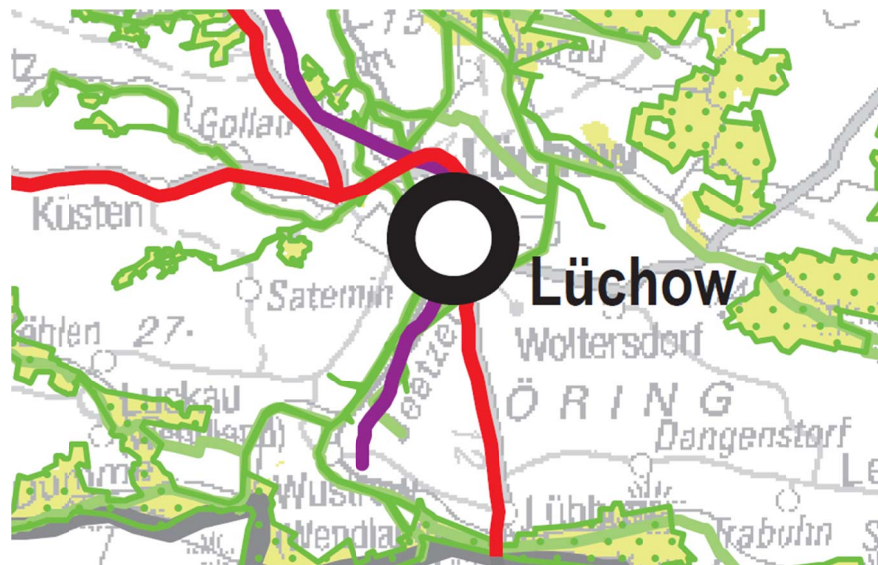


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Zeichnerischen Darstellung des LROP 2017

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 regionsspezifischen

Entwicklungspotenziale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilträumlichen 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 Zentren 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 Angebote 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 Altersstruktur 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 geeig-

nete 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 6: 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 Lühower Ortsumgehungsstraße, die als eine Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung festgelegt ist. Im Bereich des Lühower 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 Folgenden 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 Raumordnungsprogramms (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 Omnibusbahnhofs, 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 Entwicklungspotenziale 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 unter-

stützen, ...

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): <i>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.</i> 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: <i>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</i> 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. <i>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.</i> 3.6.3 <i>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.</i> 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

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:

Abstimmungsgebot

Das Abstimmungsgebot

2.3 07 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen

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.

Konzentrationsgebot

Das Konzentrationsgebot

2.3 04 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig

wird bei dieser Planung vollends eingehalten. Der geplante Standort liegt am östlichen Rand des zentralen Siedlungsgebiets des Mittelzentrum Lüchow (Wendland).

Integrationsgebot

Nach dem Integrationsgebot sind zentrenrelevante Kernsortimente im Regelfall nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig:

2.3 05 Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. (...)

Im LROP sind bestimmte Ausnahmefälle definiert, um auch in nicht städtebaulich integrierten Lagen, die Einhaltung des Integrationsgebotes zu ermöglichen. Folgender Ausnahmefall ist hier relevant:

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 (...)

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:

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

d) ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Haus- und Gartenfachmarkt (Raiffeisenmarkt) mit max. 2.000 qm Verkaufsfläche mit den Hauptsortimenten Werkzeuge 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 Ausgegliche Versorgungstrukturen 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.

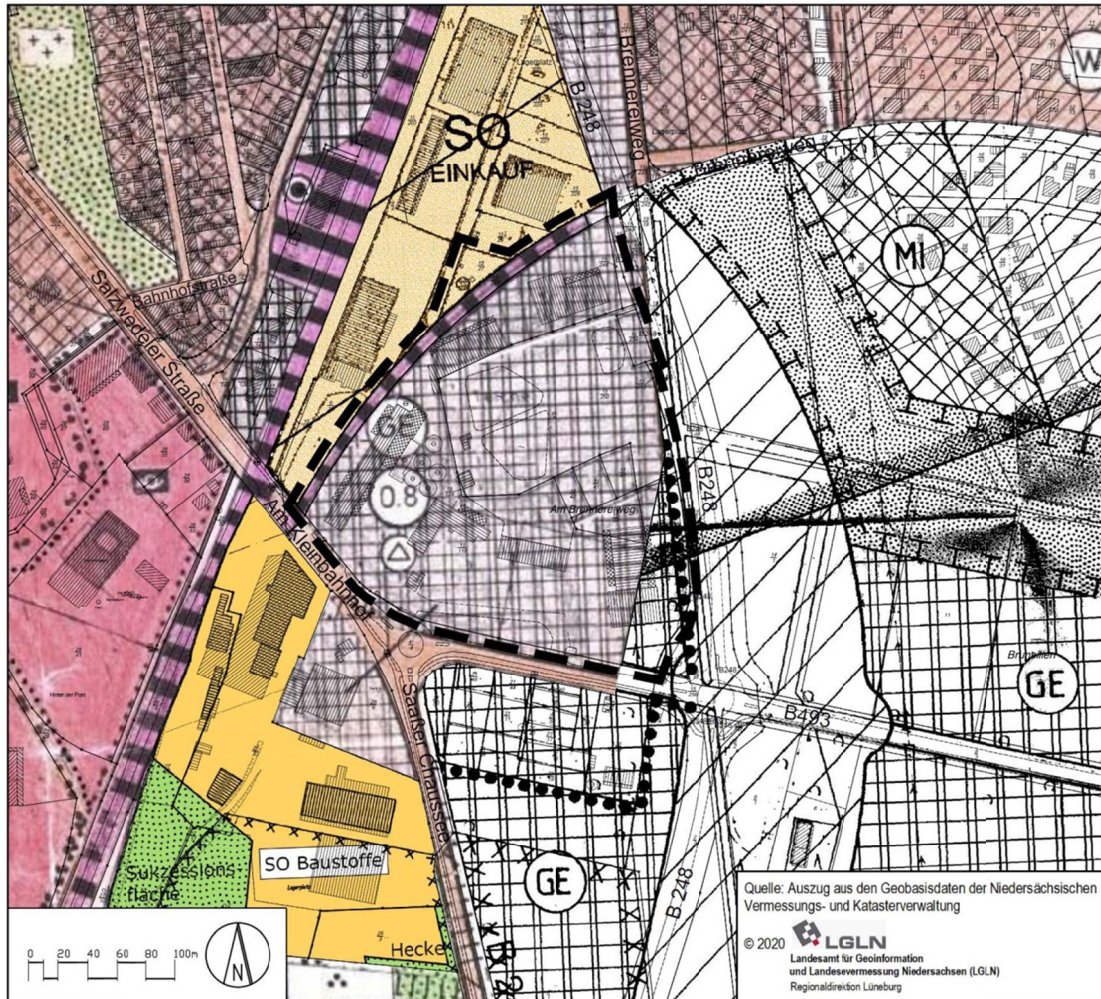


Abbildung 7: Flächennutzungsplan – Bestand vor Änderung



PLANGEBIET DER 138. ÄNDERUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 5,44 ha

Bestehende Flächennutzungen im Plangebiet:

URFASSUNG 1978	4,73 ha Gewerbegebiet GE 0,8 0,24 ha Flächen für Bahnanlagen
39. ÄNDERUNG 1998	0,29 ha Gewerbegebiet GE 0,09 ha Korridor für Ortsumgehung
50. ÄNDERUNG 2004	0,09 ha Sondergebiet Einkauf

2.5 Flächennutzungsplan –Bestand vor Änderung

Urplan

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) vom 20.07.1978 ist die ehemalige Lüchow-Schmarsauer Eisenbahnlinie noch als Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen. Faktisch ist diese rückgebaute Strecke nicht mehr für den Bahnverkehr nutzbar (0,24 ha). Sie ist Teil des bestehenden Raiffeisenstandortes. Ansonsten ist das gesamte Plangebiet – einschließlich der unbebauten Teichgrundstücke – im noch wirksamen Urplan als Gewerbegebiet ausgewiesen (4,73 ha).

39. Änderung

Mit der 1998 wirksam gewordenen 39. Änderung des Flächennutzungsplans wurden im Südwesten der Kernstadt Lüchow (Wendland) neue Wohn- und Mischgebietsflächen (Brunsilien) sowie Gewerbe- und Sondergebietsflächen (Loger Winkel) entwickelt. Zudem wurde ein Korridor für die damals noch nicht planfestgestellte Ortsumgehungsstraße freigehalten. Im südöstlichen Randbereich des Plangebietes sind folgende Flächennutzungen im Rahmen der 39. Änderung festgelegt worden:

0,29 ha Gewerbegebiet (GE)

0,09 ha Korridor für die Ortsumgehung.

50. Änderung

Die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes zielte im Jahr 2004 auf die Ausweisung eines Sondergebietes Einkauf, um die dort ansässige großflächige Holzhandlung Herbst planungsrechtlich abzusichern. Bei der Ausweisung im FNP wurde versehentlich ein kleines Flurstück westlich der Bahnlinie als Sondergebiet ausgewiesen, obwohl dieses Flurstück nicht zu Holzhandlung Herbst, sondern zum damaligen LBAG-Standort gehört, der nach der Fusion zur VR PLUS gehört.

Durch die vorliegende Änderung soll der Flächennutzungsplan im Plangebiet wieder an die realen Nutzungsverhältnisse angepasst werden.



Abbildung 8: Luftbild - Bestehende Nutzungsstruktur, LGLN 2021

2.6 Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche

Bestehende Bau-rechte

Der Geltungsbereich der 138. Änderung befindet sich planungsrechtlich zum größten Teil im unbeplanten Innenbereich, das innenliegende Teichgrundstück ist als Außenbereichs-Enklave (siehe Abbildung 9) 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 Bau-rechte wird die Baugenehmigung zum Neubau des Finanz- und Handels-zentrums erteilt.

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

bestehende Nut-zungen, baulicher Bestand

Die im Plangebiet bestehende Nutzungsstruktur ist aus Abbildung 8 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.

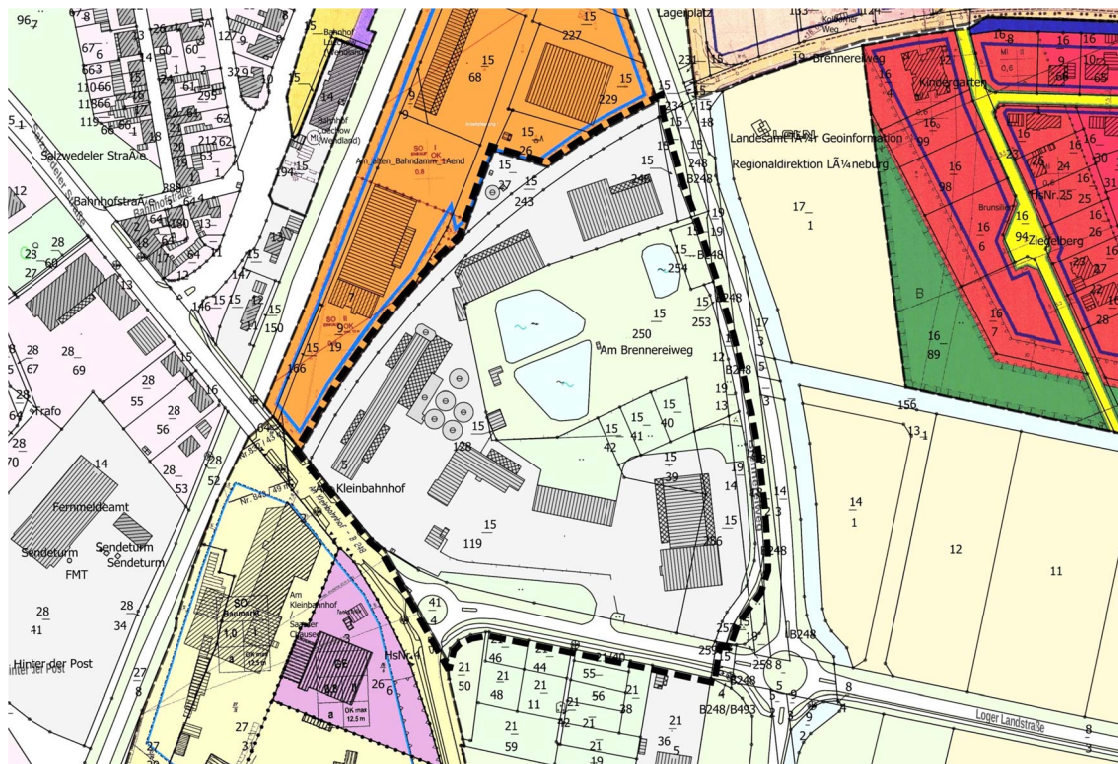


Abbildung 9: Ortsrecht Bestand

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

Verkehr / Erschließung	Das Plangebiet 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. 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. Im Bebauungsplan sind Vorkehrungen zu treffen, dass die Leichtigkeit des Verkehrsflusses auf der Ortsumgehungsstraße nicht beeinträchtigt wird. So ist ein Direktanbindung des Plangebietes an die Bundesstraße an freier Strecke nicht zulässig. Auch eine Rückstau des Zu- und Abgangsverkehrs in den Kreisel hinein ist zu vermeiden.
Straßenrecht	Im Bebauungsplan ist mit einem nachrichtlichen Hinweis auf die an der Bundesstraße B 248 geltende Bauverbotszone hinzuweisen: <i>Gemäß § 9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen Hochbauten jeder Art sowie größere Aufschüttungen und Abgrabungen in einer 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.</i>
Bahnverkehr	Im F-Plan sind vor der Änderung 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.
Ver- und Entsorgung	Das bestehende Gewerbegrundstück ist an die Leitungsnetze der örtlichen und überörtlichen Versorgungsträger angeschlossen (einschließlich Erdgas- und Glasfasernetz). Die Abwasserentsorgung erfolgt über das örtliche Leitungsnetz. 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.
Trafostation	Die vorhandene Trafostation an der Straße „Am Kleinbahnhof“ 5 ist in der Planzeichnung (zum Bebauungsplan) nachrichtlich dargestellt.

Gas- und Stromleitungen	Das Plangebiet und der darauf befindliche Gebäudebestand ist bereits an das Gas- und Stromnetz der Avacon Netz GmbH angeschlossen. 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 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. 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. 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.
Telekom	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.
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 Umweltver-

waltung 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.

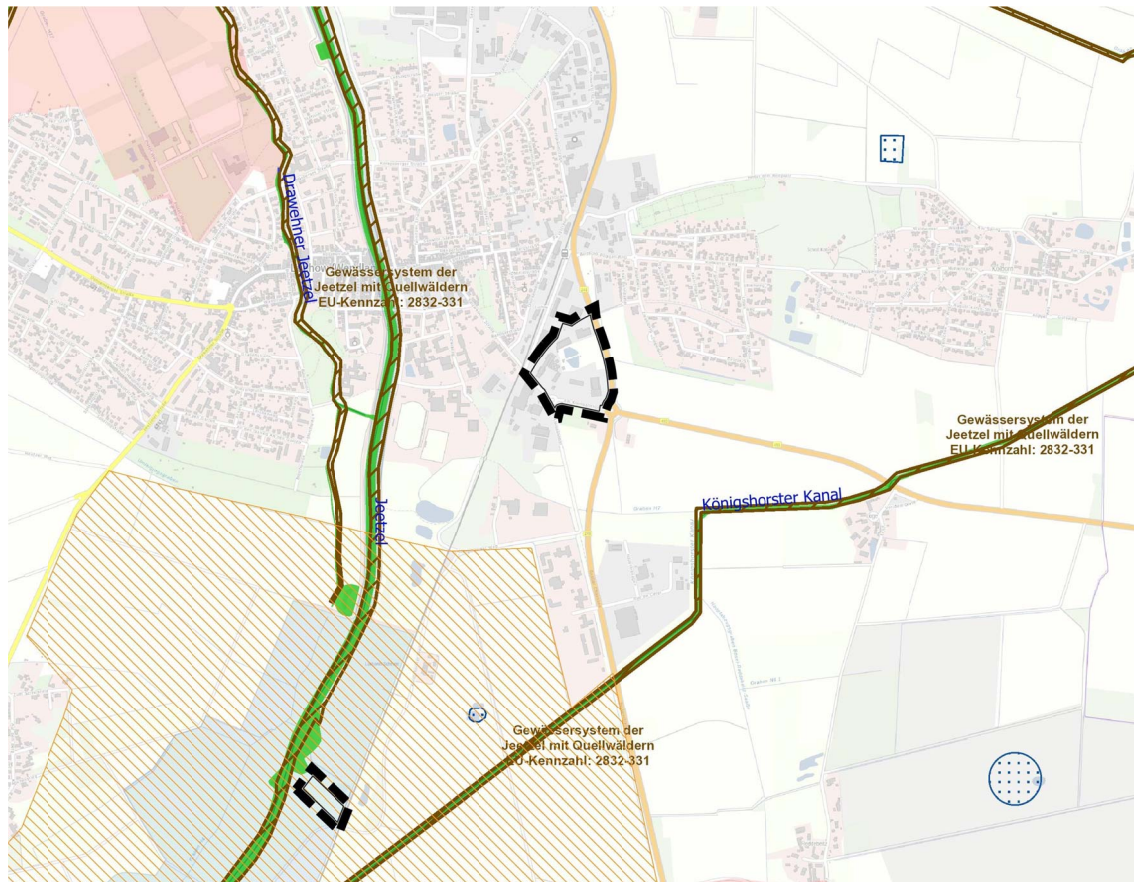


Abbildung 10: Naturschutzrechtliche Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebiet (Quelle: Umweltdaten Niedersachsen)

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 (Eingriffsbereich). Die Kompensationsfläche in der Jeetzelniederung südlich von Lüchow 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 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 zu treffen.

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 Bahnhofsgelände 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 Salzwedder 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 sollte ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden, 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.

4. Änderung des Flächennutzungsplans

In der folgenden Tabelle sind die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans aufgeführt. Anschließend werden die neuen Darstellungen begründet.

Tabelle 1: Gegenüberstellung der bisherigen Flächennutzungsplan-Darstellungen und der geplanten Änderungen

IST-ZUSTAND wirksame F-Plandarst.			PLAN-ZUSTAND nach 138. Änderung		
Bau- und Verkehrsflächen			5,35	ha	
Flächen für Bahnanlagen (aus Urfassung 1978)	0,24	ha	Bau- und Verkehrsflächen		
			4,27	ha	
Gewerbegebiet GE (aus Urfassung 1978)	4,73	ha	Sondergebiet VR Handels- und Dienstleistungszentrum		
Gewerbegebiet GE (aus 39. Änderung 1998)	0,29	ha			
Sondergebiet Einkauf (aus 50. Änderung - 2004)	0,09	ha			
Grünflächen / Sonstiges	0,09	ha	Grünflächen / Sonstiges	1,17	ha
Korridor für Ortsumgehung (aus 39. Änderung)	0,09	ha	Grünfläche Teichgrundstück privat privat	1,17	ha
Plangebiet, gesamt	5,44	ha	Plangebiet, gesamt	5,44	ha

3.1 Sondergebiet VR Handels- und Dienstleistungszentrum

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 ausgerichteter 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 Ergänzung des Hauptbetriebes zugelassen werden, sofern dadurch keine relevanten Emissionen hervorgerufen werden und der geplante Gebietscharakter insgesamt gewahrt bleibt. 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.
Sondergebiet VR Handels- und Dienstleistungszentrum	Die Zweckbestimmung des Sondergebietes wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 folgendermaßen definiert: <i>Sondergebiet VR Handels- und Dienstleistungszentrum; das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines gemischtwirtschaftlich tätigen Unternehmens insbesondere in den Sektoren Bank- und Finanzdienstleistungen, Agrarwirtschaft und Landtechnik (Großhandel), Energiehandel, Lager - und Logistik. Großflächiger Einzelhandel: ein standortverträglicher Raffleisenmarkt (mit max. 2.000 qm VK) wird zugelassen. Gebietsverträgliche Ergänzungsnutzungen, z.B. ein betriebliches Schulungszentrum, Gastronomie, Energiezentrale, etc. sind zulässig.</i>
T.F. 1.1 Zweckbestimmung	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.

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 getroffenen Festlegungen zum großflächigen Einzelhandel sind aus Gründen der Raumordnung zur Einhaltung des Integrationsgebotes erforderlich (siehe Kap. 2.4).

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 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Zu den Nebenanlagen gehören auch standortverträgliche Anlagen zur Eigenversorgung des Betriebes mit nachhaltig erzeugter Energie, z.B. Photovoltaikanlagen.

Um den vorbeugenden Immissionsschutz für die umliegende Wohnbebauung dauerhaft zu gewährleisten, ist es im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren 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, zuzulassen. 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.

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.

Im nachgeordneten Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzung zum vorsorgenden Immissionsschutz zu treffen.

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

grünordnerisches
Konzept

Im Plangebiet sind alle Flächen, die zu dem privaten Teichgrundstück gehören und auch zukünftig nicht als Baugebiet genutzt werden sollen, als private Grünfläche festgesetzt.

Die grünordnerischen Festlegungen dienen vorwiegend folgenden Zielen:

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

- chen Biotopkomplex in baulicher Insellage
- 2. den Belangen des Artenschutzes,
- 3. der Sicherung eines verträglichen Kleinklimas im Sondergebiet,
- 4. der Erhaltung der Biodiversität.

private Grünfläche
Teichgrundstück

Das innenliegende strukturreiche private Teichgrundstück wird zur Erhaltung festgesetzt. 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.

Für das verbindliche Bauleitplanverfahren wird folgende Festsetzung vorgeschlagen:

Innerhalb der Grünfläche *strukturreiches 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.

Im nachgeordneten Bebauungsplan sind weitergehende Festsetzungen zum Artenschutz, zur naturschutzrechtlichen Kompensation, zum Biotopersatz und zur Randeingrünung zu treffen.

5. 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 Immissionschutz im B-Plan Zum Schutz bestehender Siedlungsgebiete vor Gewerbelärm wird die Stadt Lüchow (Wendland) im nachgeordneten Bebauungsplan durch die Ausweisung eines Sondergebietes mit immissionsrechtlichen Nutzungsbeschränkungen geeignete Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen. 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 Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen. Dadurch können Immissionskonflikte und Störfallgefahren hinreichend sicher vermieden werden. Standortverträgliche Ausnahmen sollten möglich bleiben.

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 Gewerbestandort am Kleinbahnhof hat sich bisher als immissionsverträglich erwiesen. Alle bestehenden Anlagen und Betriebsarten (auch die Getreideannahmestelle) genießen Bestandschutz. Der derzeit beantragte Umbau im Siedlungsbestand (Bürogebäude mit Schulungszentrum anstelle von Werkstattgebäuden) sowie auch

die angedachte Ansiedlung eines Raiffeisenmarktes lassen aufgrund des geringen Störgrades keine Immissionsbeeinträchtigungen von schutzwürdigen Nutzungen in umliegenden Baugebieten erwarten. Da jeweils eine Abstandszone, eine große Straße (OU Lüchow) oder eine abschirmende Bestandbebauung (Holzherbst, etc.) zwischen dem Sondergebiet und den umliegenden Baugebieten liegen, können planungsrechtliche Immissionskonflikte sicher ausgeschlossen werden.

Insofern ist die beabsichtigte Weiterentwicklung dieses bestehenden VR-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 kommunalen Planungsträger haben 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 GRL) 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 eine 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 Raiffeisenmarkts 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.

Rathaus

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.

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 strukturreichen Teichgrundstücke wären sehr umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich. Nach Rücksprache mit den Grundeigentümern soll die Teichgrund-

stücke 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 Teichgrundstück 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 Biotop 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 Samtgemeinde 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, des geplanten Klimaschutz-Sofortprogramm der Bundesregierung 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	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 entfielen nur in besonderen Ausnahmefällen. 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.
GEG Nutzung erneuerbarer Energien sowie effiziente Energienutzung	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. 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 Brennwertkessel 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). 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. 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.
Klimaschutz Sofortprogramm 2022	Die Bundesregierung plant im Rahmen eines Klimaschutz-Sofortprogramms 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-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 eine Wegesystem auf, dass für dreiachsige

Müllfahrzeuge geeignet ist. Die Müllentsorgung kann in der bisherigen Form weitergeführt werden.

Niederschlags- wasser

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 verhüten. 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 ein 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.

Löschwasserver- sorgung

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 die 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 geeignete 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 Feuerwehr-Umfahrt auf dem Betriebsgelände sichergestellt werden. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten, Umfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind ständig freizuhalten.

6. 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.
Planungskosten	Die für die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung 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

- Lage: 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.
- Reale Nutzungen: 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.
- Baurechtliche Situation: Das überplante Gewerbegrundstück ist planungsrechtlich als Innenbereich einzustufen; die Kleingärten und Teichgrundstücke sind als Außenbereichsinsel einzustufen.
- F-Plan-Darstellung: 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

- 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. Die FNP-Änderung 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	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. 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	Die Planung wird im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch mit Umweltprüfung durchgeführt. Der Bebauungsplan „Am Brennereiweg“ der Stadt Lüchow (Wendland) wird im Parallelverfahren durchgeführt.
Planungsinhalte	Größe des Plangebietes: 5,440 ha, davon ▪ Sondergebiet VR Handels und –Dienstleistungszentrum 4,273 ha ▪ priv. Grünfläche Teichgrundstück 1,167 ha
Bedarf an Grund und Boden	Durch die 138. FNP-Änderung werden Bau- und Verkehrsflächen um 1,08 ha zurückgenommen. Ein naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist auf der Ebene des F-Planes nicht erforderlich. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan ist eine Eingriffsregelung erforderlich. Bei Umsetzung der neu vorbereiteten Baurechte ist von einem Bedarf an Grund und Boden für Flächenversiegelung von ca. 0,867 ha auszugehen. Dieser geht zurück auf eine Zunahme der Bodenversiegelung im Bereich der bestehenden Gewerbeflächen, im Bereich ehemaliger Kleingärten sowie auf privaten Grünflächen (Teichgrundstück). Die Kompensation des Eingriffes soll etwa 1,6 km südlich des Plangebiets auf einer Intensivgrünlandfläche an der Jeetzel erfolgen. Die genaue Festlegung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im nachgeordneten Zulassungsverfahren. Die externe Kompensationsfläche ist im FNP bereits als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

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- Immissionsschutz- gesetz	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> 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 im B-Plan nur solche Anlagen und Betriebe, die eine Immissionsverträglichkeit erwarten lassen, im Sondergebiet neu zugelassen.
Störfallgefahren	Dieser gesetzlichen Vorgabe wird durch eine Textliche Festsetzung im B-Plan 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	Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu berücksichtigen. Das maßgebliche Regelwerk für den vorsorgenden Schallschutz in Bauleitplanverfahren ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“. 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.
Fachvorschriften im Genehmigungsverfahren	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 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 liegt innerhalb der "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten" nach § 78 b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).
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 <u>FFH Gebiet „Gewässersystem der Jeetzel mit Quellwäldern“</u> 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. In etwa gleichem Abstand erstreckt sich das <u>Landschaftsschutzgebiet „Gewässersystem der Jeetzel mit Quellwäldern“</u> (LSG DAN 00033), welches dazu dient, das gleichnamige FFH-Gebiet in örtliches Recht zu überführen. 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 Jeetzelniederung, ▪ 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.

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 Verbotstatbestände, 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 aufgewehrte 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 5.440 ha großen Geltungsbereich:

- Flächen für Bahnanlagen 0,24 ha
- Gewerbegebiet 5,02 ha
- Sondergebiet Einkauf 0,09 ha
- Korridor für die Ortsumgehung 0,09 ha

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 süd-östlichen 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.

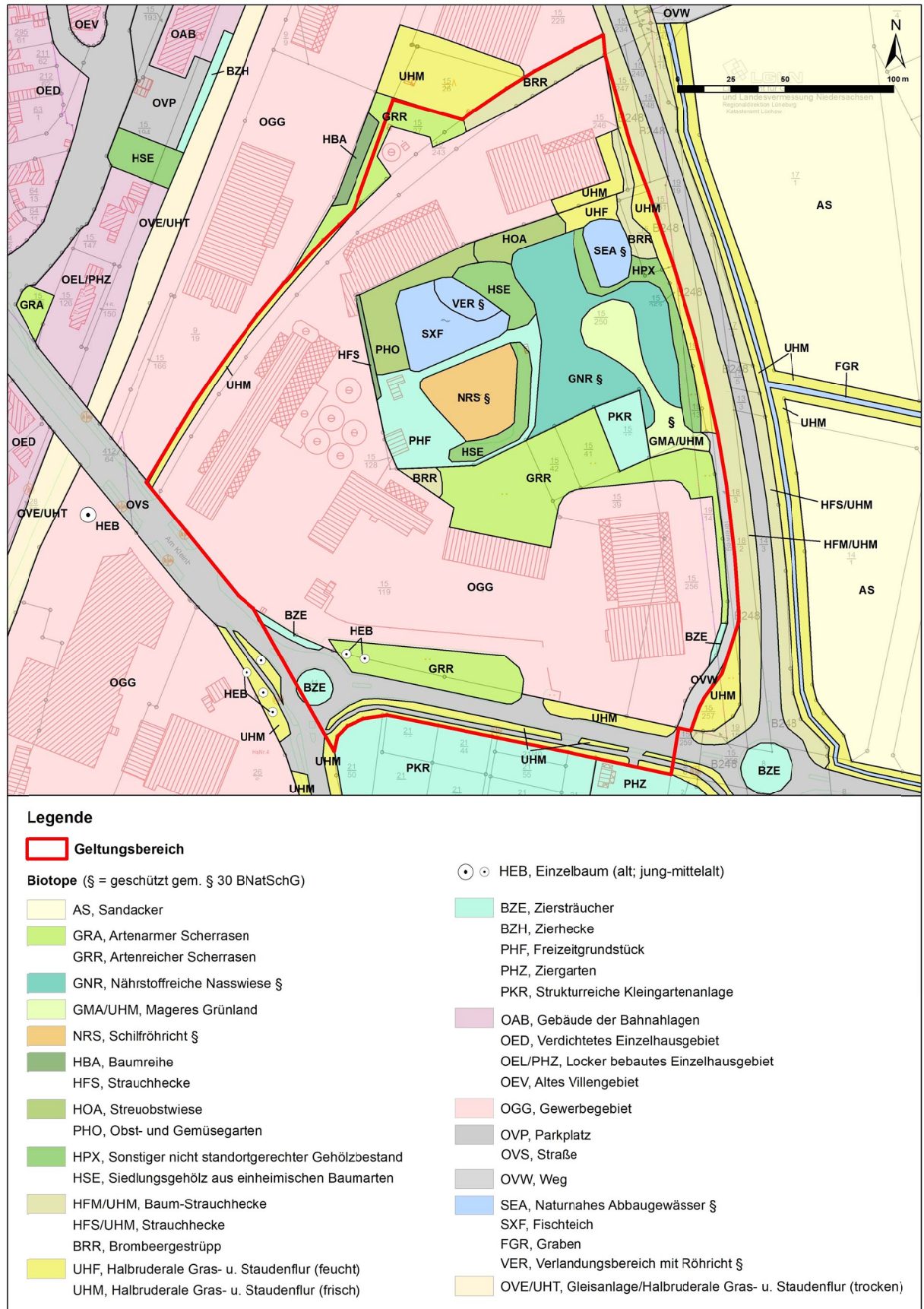


Abbildung 11: Biotopbestand des Plangebiets und seiner Umgebung
 [Grundlage: Geobasisdaten © LGLN 2021: ALKIS®]

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. 11).

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 Biototypen jeweils eine Wertigkeit zwischen 0 und 5 zugeordnet:

Wert	Bedeutung
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** (Biototyp OGG, Wertstufe 0) eingestuft. Der Bereich ist weitgehend vegetationsfrei.

An den Rändern der Gewerbeflächen befinden sich artenreiche **Scher-rasen** (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 (Biototyp 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 (Biototyp SEZ, 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 SEA, 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 **Streubstwiese** 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 **halbruderales 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 fullonum*), Raue Gänsedistel (*Sonchus asper*) und Kanadisches Berufkraut (*Conyza canadensis*) zeigen aber für diesen Standort eine Ruderalisierung 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.*) (Biotypen 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 halbruderalen Gras- und Staudenflur mit Orangerotem Habichtskraut (*Hieracium aurantiacum*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Rauer Gänseblätzel (*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

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.

Biotope, die einem FFH-Lebensraumtyp zuzuordnen sind, kommen im Gebiet nicht vor.

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.

Schutzgut Tiere
Bestand

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 Geltungsbeereichs. Zur näheren Betrachtung des Schutzgutes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (PGM 2020, siehe Anlage 1).
Schutzgut Klima Bestand	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. 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. 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. Aufgrund des Klimawandels ist zukünftig zunehmend mit Trockenperioden im Sommer zu rechnen. Vor diesen Hintergrund wird empfohlen, das im Gebiet anfallende Regenwasser nach Möglichkeit vor Ort zu speichern und zu nutzen.
Schutzgut Luft Bestand	Bezüglich des Schutzgutes Luft ist in jedem Siedlungsraum eine Grundbelastung an Luftschadstoffen (Feinstaub, Stickoxiden, etc.) aus Verkehrsemissionen, Heizungsabgasen und aus der Landwirtschaft gegeben. Beim Umschlag von Dünger, landwirtschaftlichen Produkten etc. kommt es auf dem Betriebsgelände zu Staubbentwicklung 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.
Schutzgut Landschaft Bestand	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 Geltungsbeereich 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 Natur-

nähe 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 Immissions-schutzes 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, stö-rungsarme Bereiche. Sie dienen dem Gartenbau und der Erholungsnut-zung der Anlieger. Eine Funktion als öffentliches Naherholungsgebiet besteht jedoch nicht.

Im Altlastenkataster bei NIBIS online (2020) liegen für das Plangebiet 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 eingeschränkt werden könnte. Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe sind keine Kulturgüter bekannt. In westlicher Richtung in ca. 100 m Entfernung befinden sich einige denkmalgeschützte Gebäude 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 Umschlagsflächen sowie Parkplätze werden als Sachgüter in die Planung eingestellt.
Nicht-Durchführung der Planung	Im Falle einer Nicht-Durchführung der Planung ist von einer Beibehaltung des Status Quo auszugehen. Die von Fällung betroffenen Bäume und die für eine Überbauung vorgesehene Grünlandfläche blieben erhalten. Die mit der Erweiterung des Gewerbebetriebes einhergehende zusätzliche Nutzung würde an anderer, möglicherweise weniger geeigneter Stelle ohne vergleichbar günstige Infrastruktur geplant 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 dieser Flächennutzungsplan-Änderung ist der aktuelle Bestand (Biotopkarte/ Luftbild) nur indirekt heranzuziehen; maßgeblich sind die Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplans. Die darin vorgesehene Nutzungsstruktur wird als IST-Zustand der Beurteilung zugrunde gelegt und mit dem neu geplanten PLAN-Zustand verglichen (siehe Tab. 3). Die vorhabenbedingten Auswirkungen werden aber bei dieser Planung mit berücksichtigt.

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

Tabelle 2: 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

Durch die 138. FNP-Änderung werden Bau- und Verkehrsflächen um 1,08 ha zurückgenommen zugunsten der Ausweisung einer privaten Grünfläche Teichgrundstücke (siehe Tab. 3 und Abb. 12). Die FNP-Änderung lässt daher keine Erhöhung der Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten.

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.

Im nachgeordneten Verfahren wird dieser Planung eine 1,156 ha große Kompensationsfläche in der Jeetzelniederung zugeordnet.

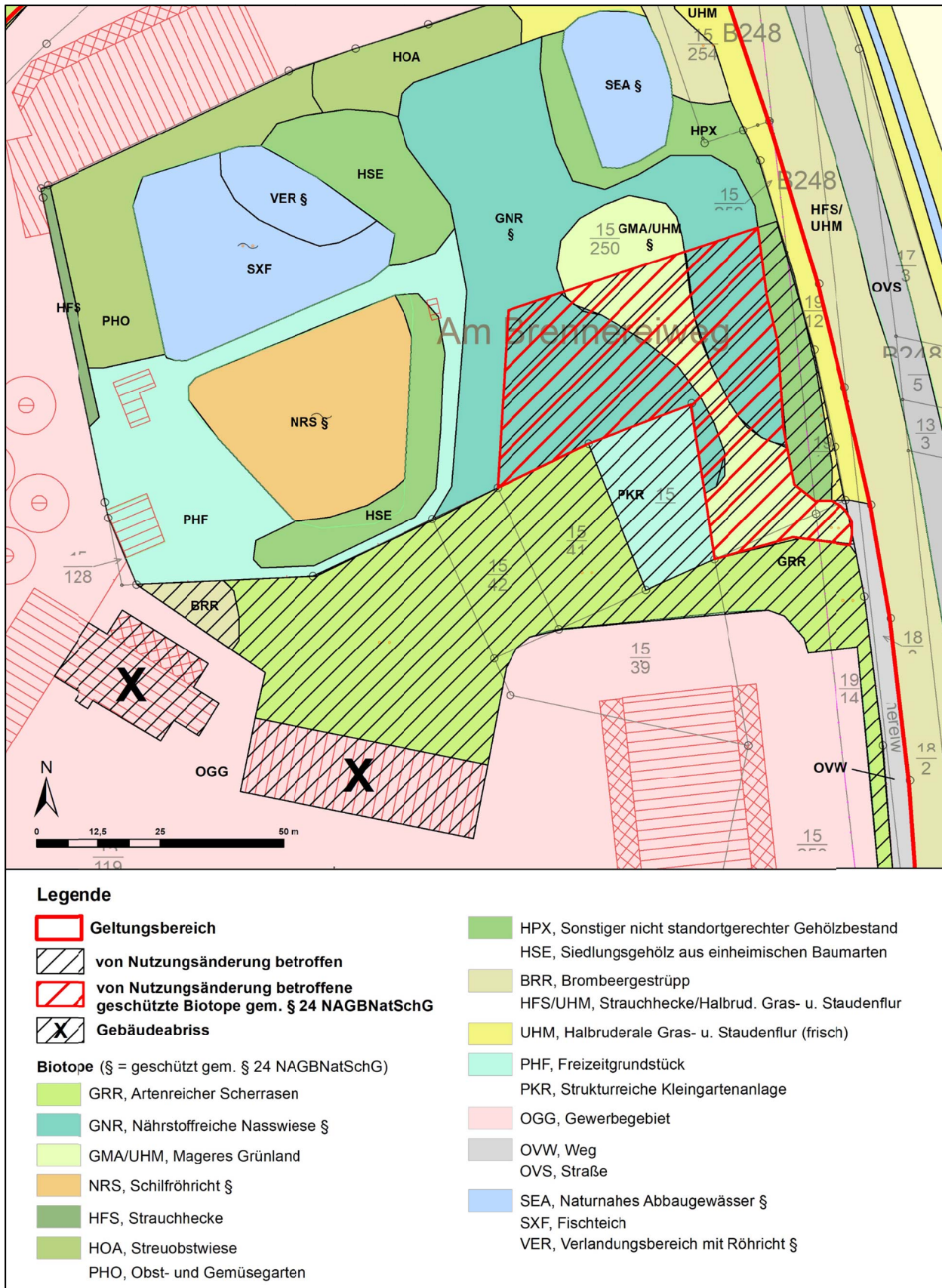


Abbildung 12: Von der geplanten Nutzungsänderung betroffene Bereiche
 [Grundlage: Geobasisdaten © LGLN 2021: ALKIS®]

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Durch die 138. FNP-Änderung werden Bau- und Verkehrsflächen um 1,08 ha zurückgenommen. Zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aus der FNP-Änderung nicht abzuleiten. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan werden folgende Eingriffe vorbereitet: Zunahme von Verkehrsflächen: 0,045 ha Zunahme der Bodenversiegelung im Bereich der bestehenden Gewerbeflächen: 0,135 ha Zunahme der Bodenversiegelung im Bereich ehemaliger Kleingärten: 0,455 ha Zunahme der Bodenversiegelung im Bereich privater Grünflächen (Teichgrundstück): 0,24 ha Die Kompensation der vorbereiteten Eingriffe soll durch Gehölzpflanzung im Plangebiet sowie darüber hinaus durch Grünlandextensivierung auf einer externen Kompensationsfläche erfolgen. Die in der verbindlichen Bauleitplanung neu zugelassene Versiegelung stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Sie beträgt etwa 0,867 ha. 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.
Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	Auf der Ebene des Flächennutzungsplans werden bestehende Teichgrundstücke zukünftig nicht mehr als Gewerbegebiet ausgewiesen, sondern planerisch als Grünfläche Teichgrundstücke gesichert. Insofern berücksichtigt die Flächennutzungsplanung das Schutzgut Wasser in besonderer Weise. 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. 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). 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. Die anlagebedingte, geplante Versiegelung auf einer Fläche von etwa 0,867 ha bewirkt eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und eine Erhöhung der Menge des abzuführenden Niederschlagswassers. Aufgrund der Nähe der Grundwasseroberfläche ist eine dezentra-

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen	le Regenwasserversickerung auf dem Grundstück nur bedingt möglich. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung lässt die Ausweisung zusätzlicher Grünflächen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen erwarten. Auf der B-Planebene werden jedoch neu Eingriffe in den Lebensraum für die Pflanzenwelt vorbereitet. Bau- und anlagebedingt sind folgende Biotopstrukturen von einer Beseitigung betroffen: <table border="0"> <tr> <td>▪ artenreicher Scherrasen (GRR)</td><td>3.723 m²</td></tr> <tr> <td>▪ nährstoffreiches Nassgrünland (§ GNR)</td><td>1.716 m²</td></tr> <tr> <td>▪ mageres Grünland/halbrud. Gras- und Staudenfluren</td><td>872 m²</td></tr> <tr> <td>▪ strukturreicher Kleingarten (PKR)</td><td>587 m²</td></tr> <tr> <td>▪ nicht standortgerechter Gehölzbestand (HPX)</td><td>387 m²</td></tr> <tr> <td>▪ Ruderalgebüsch (BRR)</td><td>147 m²</td></tr> <tr> <td>▪ Ziersträucher (BZE)</td><td>52 m²</td></tr> </table> 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 beantragt und schafft als Ersatz eine Ausgleichfläche in der Jeetzelniederung, die von der Größe und den Standortbedingungen her geeignet ist, die von der Planung betroffenen gesetzlich geschützten Biotope zu ersetzen. Nach einer fachgerechten Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahmen werden mittelfristig keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen verbleiben.	▪ artenreicher Scherrasen (GRR)	3.723 m ²	▪ nährstoffreiches Nassgrünland (§ GNR)	1.716 m ²	▪ mageres Grünland/halbrud. Gras- und Staudenfluren	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/halbrud. Gras- und Staudenfluren	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														
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.

Gewässer und Uferbereiche mit Röhricht und Gehölzen bleiben erhalten und werden nicht beeinträchtigt.

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.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft entstehen während der Bauzeit durch zusätzliche Schadstoffemissionen der Fahrzeuge. In der Umgebung des Baufelds muss zudem mit vermehrter Staubentwicklung gerechnet werden. Diese Auswirkungen wirken aber weder von ihrem Umfang noch von ihrer Dauer nachhaltig beeinträchtigend auf die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes.

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.

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.

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.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

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.

Grundsätzlich handelt sich bei dieser Planung um eine flächensparende Innenentwicklung, bei der bauliche Eingriffe in den unberührten Landschaftsraum vermieden werden (Vermeidung von Landschaftsverbrauch).

Auswirkungen auf FFH-/ EU-Vogel- schutzgebiete

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 des Plangebiets)

EU-Vogelschutzgebiet DE2933-401 „Lucie“
(ca. 4,3 km nördlich des Plangebiets)

Die Natura 2000-Gebiete liegen außerhalb des Wirkungsbereichs der geplanten 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 Schall-Emissionen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Kumulierende Wirkungen mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete bestehen nicht. Insgesamt lässt die Planung gegenüber dem bisherigen Zustand keine relevante Verschlechterung erwarten.
Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Es sind keine Kulturgüter bekannt die von der Planung betroffen sein könnten. Falls bei Erdarbeiten Hinweise auf Bodendenkmale auftreten sollten, ist entsprechend des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zu verfahren. Die vorhandenen Gebäude, Lager- und Umschlagsflächen sowie Parkplätze werden als Sachgüter in die Planung eingestellt und durch die Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert.
Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Im Baugenehmigungsverfahren sind 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 Abwässern bei.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie effiziente Energienutzung	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. 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). 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.

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 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.

Die Samtgemeinde 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 Erdwärmenutzung in Betracht kommen. Bezüglich der Erstellung von Erdwärmesonden wird auf die vorherige Anzeigepflicht und die Einhaltung der Vorgaben des Leitfadens Erdwärmenutzung 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 Die Auswirkungen der geplanten Eingriffe fallen am für die Planung gewählten Standort aus folgenden Gründen vergleichsweise gering aus:

- Aufgrund der randlichen Ortslage und der Vorprägung durch die Gewerbenutzung ist der Standort für die geplante Nutzung geeignet.
- Die am Standort vorhandene Infrastruktur (verkehrstechnisch ausgebauten 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).

Gehölzpflanzungen 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

Die Eingriffsbilanzierung hat der Planungsebene (F-Plan - planerische Grundzüge im Maßstab 1:5.000) und dem Planungsinhalt (Änderung einer behördenverbindlichen Darstellung) Rechnung zu tragen. Im Änderungsbereich besteht eine genehmigte Flächennutzungsplandarstellung, die im Sinne von § 1a BauGB als IST-Situation in die Eingriffsbewertung einzustellen ist und mit der Plansituation zu vergleichen ist. Aufgrund der besonderen Systematik des Flächennutzungsplans ist der reale Biotopwert, der sich hinter einer relativ groben F-Plandarstellung verbergen könnte, nur sehr überschlägig abzuschätzen.

Auf der Basis der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung, der Biotopkartierung und des Versiegelungsgrades wird eine rechnerische Bewertung des Ist-Zustandes in der nachfolgenden Tabelle überschlägig vorgenommen. Dem Ist-Zustand wird ein zukünftiger Plan-Zustand gegenübergestellt.

Die nachfolgende Flächenbilanz ersetzt nicht die auf der nachgelagerten Planungsebene durchzuführende Eingriffsregelung.

Die durch die Bauleitplanung 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 3: überschlägige Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zur 138. FNP-Änderung

IST-ZUSTAND				PLAN-ZUSTAND				BILANZ
Flächennutzung F-Plan (reale Nutzung)	Größe	Wert- faktor	Wert- punkte	Flächennutzung 138. Änderung (geplante Nutzung)	Größe	Wert- faktor	Wert- punkte	
	ha		WP		ha		WP	
Bau- und Verkehrsflächen	5,35		1,26	Bau- und Verkehrsflächen	4,27		0,85	-0,41
Flächen für Bahnanlagen (aus Urfassung 1978)	0,24	1,0	0,24	Sondergebiet VR Handels- und Dienstleistungszentrum	4,27	0,2	0,85	
Gewerbegebiet GE (aus Urfassung 1978)	4,73	0,2	0,95					
Gewerbegebiet GE (aus 39. Änderung 1998)	0,29	0,2	0,06					
Sondergebiet Einkauf (aus 50. Änderung - 2004)	0,09	0,2	0,02					
Grünflächen / Sonstiges	0,09		0,09	Grünflächen / Sonstiges	1,17		4,10	4,01
Korridor für Ortsumgehung (aus 39. Änderung)	0,09	1	0,09	Grünfläche Teichgrundstück privat	1,17	3,5	4,10	
Plangebiet, gesamt	5,44		1,35	Plangebiet, gesamt	5,44			3,60
Ergebnis:								Bilanz
Bilanz >= 0								+3,60 WP
Ergebnis: Aufgrund der Rücknahme von Bau- und Verkehrsflächen aus der Planzeichnung zugunsten der Ausweisung von Grünflächen werden im FNP keine Eingriffe neu vorbereitet.								

Ergebnis

Durch die 138. FNP-Änderung werden Bau- und Verkehrsflächen um ca. 1,08 ha zurückgenommen. Ein naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist auf der Ebene des F-Planes nicht erforderlich.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan ist eine Eingriffsregelung erforderlich. Im B-Plan sind Festsetzungen zur naturschutzrechtlichen Kompensation und zum Artenschutz getroffen.

Als Ausgleichsmaßnahme ist im BPlan eine Nutzungsextensivierung im Grünland an der Jeetzel vorgesehen. Diese wird auf der nachgelagerten Planungsebene im Rahmen der Eingriffsregelung planerisch dargestellt und bewertet.

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

Der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf der Bauleitplanung kann somit in vollem Umfang erbracht werden.

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

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.

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 Teichgrundstücke weitmöglichst in der bisherigen Form erhalten bleiben. Nur der verlärmte Bereich an der Ortsumgehungsstraße soll in Teilen einer gewerblichen Umnutzung zugeführt werden können.

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 bauleitplanerischen-Festsetzungen) sichergestellt werden, dass es keine relevanten Störungen und Immissionskonflikte innerhalb des Gebietes zwischen den Betriebsbereichen geben kann.

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

- 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 Ausnahmege-
nehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG

Die gewählte Untersuchungsdichte entspricht dem, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden 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

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 erfolgversprechend sind.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist ein Monitoring bei diesem Planungsfall nicht erforderlich.

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 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. Die Bauleitplanung „Am Brennerieweg“ 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 Samtgemeinde: 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 nachgeordneten Planung berücksichtigt. Eingriffe in ein gesetzlich geschütztes Biotop werden mit Genehmigung der Naturschutzbehörde im Bebauungsplan 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:

- | | |
|---|---------|
| ▪ Sondergebiet VR Handels und –Dienstleistungszent. | 4,27 ha |
| ▪ priv. Grünfläche Teichgrundstück | 1,17 ha |

Auswirkung der Planung auf umweltrelevante Schutzgüter:

Schutzgut Fläche: Durch die 138. FNP-Änderung werden Bau- und Verkehrsflächen um 1,08 ha zurückgenommen zugunsten der Ausweisung einer privaten Grünfläche Teichgrundstücke (siehe Tab. 3). Die FNP-Änderung lässt daher keine Erhöhung der Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten. 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. Im nachgeordneten Verfahren wird dieser Planung eine 1,156 ha große Kompensationsfläche in der Jeetzelniederung zugeordnet.

Schutzgut Boden: Zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aus der FNP-Änderung aufgrund der Neuausweisung von Grünflächen nicht abzuleiten. Die in der verbindlichen Bauleitplanung neu zugelassene Versiegelung (0,867 ha) stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Der Boden verliert in den überbauten Bereichen auf Dauer seine natürliche Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Wasserfilter und -speicher, Bodenspuffer 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: Auf der Ebene des Flächennutzungsplans werden bestehende Teichgrundstücke zukünftig nicht mehr als Gewerbegebiet ausgewiesen, sondern planerisch als Grünfläche Teichgrundstücke gesichert. Insofern berücksichtigt die Flächennutzungsplanung das Schutzgut Wasser in besonderer Weise. Die anlagebedingte, geplante Versiegelung auf einer Fläche von etwa 0,867 ha 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.

Schutzgut Pflanzen: Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung lässt die Ausweisung zusätzlicher Grünflächen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen erwarten. Mit der Realisierung der Planung geht auf B-Planebene jedoch 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 beantragt und schafft als Ersatz eine Ausgleichfläche in der Jeetzelnieferung, die von der Größe und den Standortbedingungen her geeignet ist, die von der Planung betroffenen gesetzlich geschützten Biotope zu ersetzen.

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

Schutzgut Fauna: Bau- und anlagebedingt wird Lebensraum für die Fauna durch die Beseitigung von Biotopstrukturen im Plangebiet verloren gehen. Betroffen sind neben vegetationsbestimmten Biotopen 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 Frequenzierung gestört und kleinräumig verdrängt. Unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen sowie der im Artenschutzfachbeitrag von PGM (2020) aufgeführten Maßnahmen zum Artenschutz verbleiben jedoch keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere.

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

Lüchow (Wendland), den

- (Siegel) –

.....
- Der Samtgemeindebürgermeister -

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