

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Am Brennereiweg

Ziel und Zweck der Planung:

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. Der Bebauungsplan „Am Brennereiweg“ soll Entwicklungsmöglichkeiten für das auf vielen Geschäftsfeldern tätige Unternehmen am Hauptstandort Lüchow bieten. Vor diesem Hintergrund sollen Baurechte für die Ansiedlung eines Raiffeisenmarktes mit max. 2.000 qm VK geschaffen werden.

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

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

Planungsinhalt:

Plangebiet Teil A: 60.093 m², davon

▪ Sondergebiet VR Handels und –Dienstleistungszentrum	42.731 m ²
▪ öff. Straßenverkehrsfläche	4.578 m ²
▪ öff- Wirtschaftsweg	1.111 m ²
▪ priv. Grünfläche Hecke	182 m ²
▪ priv. Grünfläche strukturreich. Teichgrundstück /Garten	11.491 m ²

Plangebiet Teil B: 11.590 m², davon

▪ Extensivgrünland (für Kompensation)	8.940 m ²
▪ Extensivgrünland (für Biotopersatz)	2.650 m ²

Planungsalternativen:

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.

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

Wesentliche Auswirkungen der Planung

Schutzgut Fläche: Die geplante Erweiterung des Gewerbebestandes entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Das geplante Neubauvorhaben kann auf bzw. im Anschluss an bestehende Gewerbeflächen realisiert werden. Dadurch wird der zusätzliche Landschaftsverbrauch minimiert. Die Siedlungsgrenzen von Lüchow werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht nach außen verschoben. Die vorliegende Planung nutzt innenliegende Flächenpotenziale eines alten Bahn- und Gewerbebestandes und hat daher keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

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

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

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

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

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

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

Ein geringer Teil des bestehenden Teichgrundstücks im Bereich der Umgehungsstraße wird als Sondergebiet beplant. Dadurch wird auf einer 2.588 m² großen Fläche ein Eingriff in gesetzlich geschützte Biotopstrukturen vorbereitet. Die Stadt Lüchow (Wendland) hat die Gewährung einer Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs.2 BNatSchG für die geplanten Eingriffe in gesetzlich

geschützte Biotope im Plangebiet Teil A mit dem Hinweis beantragt, dass im Rahmen dieser Bauleitplanung ein größeres Ersatzbiotop innerhalb des Plangebietes Teil B entwickelt wird (gemäß textl. Fests. 6.3) und eine ökologische Baubegleitung (gemäß textl. Fests. 5.2) erfolgt. Die Ausgleichfläche im Plangebiet Teil B ist von der Größe und den Standortbedingungen her geeignet, die von der Planung betroffenen gesetzlich geschützten Biotope zu ersetzen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Schutzgut Mensch: Die Planung lässt gegenüber dem bisherigen Zustand keine relevante Verschlechterung erwarten. Zum benachbarten privaten Teichgrundstück wird eine neue Eingrünung geschaffen. Zum Schutz bestehender Siedlungsgebiete vor Gewerbelärm hat die Stadt Lüchow (Wendland) durch die Ausweisung eines Sondergebietes mit immissionsrechtlichen

Nutzungsbeschränkungen (siehe T.F. 1) geeignete Vorkehrungen zum Immissionsschutz auf der Ebene der Bauleitplanung getroffen. Nur hinzukommende Anlagen und Betriebe, die aufgrund der vorhandenen Abstände - oder durch Einzelfallprüfung - eine Immissionsverträglichkeit erwarten lassen, können im Gebiet neu zugelassen werden. Bei der Definition des Sondergebiets ist darauf geachtet worden, dass solche gewerblichen Nutzungen, die zu nächtlichen Störungen führen könnten (z.B. Vergnügungsstätten) nicht zugelassen werden können. Auch Störfallbetriebe sind durch die Festsetzung Nr. 1.3 ausgeschlossen. Dadurch können Immissionskonflikte und Störfallgefahren hinreichend sicher vermieden werden. Standortverträgliche Ausnahmen bleiben möglich.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches sind folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt worden:

1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
2. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden/TÖB und Gemeinden gem. § 4 (1) BauGB
4. Zweite Behördenbeteiligung der Behörden/TÖB und Gemeinden gem. § 4 (2) BauGB.

Zu 1.) Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurden die Planunterlagen im Zeitraum vom 18.02.2021 bis einschließlich 04.03.2021 öffentlich ausgelegt. Ein Einwender aus Zernien hat sich in einer Stellungnahme vom 25.02.2021 zu folgenden Themen Bedenken vorgebracht: a) Rechtmäßigkeit der Bekanntmachung, b) Untersuchungsrahmen, c) Artenschutzprüfung, d) Abstandsregelung e) gesetzlich geschützte Biotope.

Zu 2.) Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB ist nach Bekanntmachung vom 10.11.2021 in der Zeit vom 18.11.2021 bis einschließlich 20.12.21 durchgeführt worden. Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Zu 3.) Die im ersten Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen des Landkreises Lüchow-Dannenberg aus der Stellungnahme vom 03.03.2021 zu den Themen - a) Verträglichkeitsgutachten zur großflächigen Einzelhandel, b) Hinweise zu Sondergebiet, c) Hinweise zu Immissionsschutz, d) Hinweise zu Firsthöhen und Werbeanlagen, e) ökologische Baubegleitung, f) Hinweise zum Biotopersatz, g) Hinweise zum Artenschutzfachbeitrag - sind in der Planung im Wesentlichen berücksichtigt worden.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (22.02.2021) weist auf die Bauverbotszone an der B 248 hin. Die KFZ-Erschließung hat über das rückwärtig verlaufende Straßennetz zu erfolgen. Es ist zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Straßenverkehrslärm im Bauleitplanverfahren erforderlich werden. Die Anregungen sind planerisch berücksichtigt worden.

Die in beiden Beteiligungsverfahren vorgebrachte Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes enthält keine planungsrelevanten Anregungen. Hinweise der örtlichen Versorgungsträger zu übergeordneten Leitungstrassen sind in die Begründung übernommen worden.

Zu 4.) Die im zweiten Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachte Stellungnahme des Landkreises Lüchow-Dannenberg (01.07.2021) enthält Hinweise zur Stellungnahme der GMA zur Ansiedlung eines Raiffeisenmarktes in Lüchow (Anlage 3) und Hinweise zu den grünordnerischen Festsetzungen. Berücksichtigt wurden eine Aktualisierung der Anlage 3 (GMA-Stellungnahme), redaktionelle Korrekturen und Verbesserungen in der Begründung und eine Überarbeitung der Artenliste (Anlage 5). Das Planungskonzept wurde nicht mehr substantiell geändert.

Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die vorliegende Bauleitplanung keine wesentlichen öffentlichen und privaten Belange beeinträchtigt werden. Aus Sicht des Planungsträgers ist davon auszugehen, dass nach Umsetzung der verbindlich geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ersatz von Eingriffen keine erheblichen Beeinträchtigungen von umweltrelevanten Schutzgütern infolge dieser Bauleitplanung verbleiben werden.

Lüchow (Wendland), den 27.04.2023

gez. Sascha Liwke
Stadtdirektor