



## **BEGRÜNDUNG**

zur

### **ERWEITERUNG DER ABGRENZUNGSSATZUNG UND ERGÄNZUNGSSATZUNG IM ORTSTEIL TARMITZ**

der Stadt Lüchow (Wendland)  
Landkreis Lüchow-Dannenberg

#### **1. Veranlassung**

In Tarmitz haben mehrere Eigentümer auf dem rückwärtigen Teil ihrer Grundstücke bauliche Anlagen errichtet. Diese Flächen sind sowohl vom derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als auch von der bestehenden Abgrenzungssatzung nicht als bebaubare Flächen erfasst. Der Landkreis hat daher in Aussicht gestellt, dass die baulichen Anlagen entfernt werden müssen, sofern sie planungsrechtlich nicht abgesichert werden. Die Stadt Lüchow (Wendland) hat dies zum Anlass genommen, die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Ortsteils zu überprüfen und diesen Teilbereich von Tarmitz städtebaulich neu zu ordnen.

In Tarmitz besteht eine Abgrenzungssatzung, die den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegt. Gemäß § 34 (4) Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde durch eine Satzung einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Da sich unmittelbar angrenzend an die Grundstücke bereits Bebauung befindet, wurde beschlossen, die bestehende Abgrenzungssatzung zu erweitern und durch eine Ergänzungssatzung zu ergänzen, um die baulichen Anlagen rechtlich abzusichern. Das Dorf erfährt mit der Erweiterung der Abgrenzungssatzung und der Ergänzungssatzung eine klare Abgrenzung der bebauten Ortslage in diesem Bereich. Die Aufstellung dieser Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, werden die rechtlichen Voraussetzungen gemäß § 34 (5) BauGB erfüllt. Das Verfahren über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB wird entsprechend angewendet. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht wird verzichtet.



## 2. Bestand und Neuordnung

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Bebauung der gesamten Ortslage außerhalb des Plangebietes ist als Dorfgebiet (MD) mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 ausgewiesen.

Städtebaulich gesehen müssen die Plangebiete im Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung betrachtet werden. Die Bebauung der historischen Ortslage ist als Rundling ausgebildet. Die Hauptgebäude stehen um den Dorfplatz herum, die sonstige Bebauung außerhalb des Rundlings orientiert sich an den vorhandenen Straßen. Die Nebengebäude und die untergeordneten baulichen Anlagen stehen im rückwärtigen Grundstücksteil. In diesem rückwärtigen Bereich liegen die Plangebiete. Sie werden von der städtebaulichen Situation der baulichen Nutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche geprägt. Die Bebauung erfolgt in einem Zusammenhang, d. h. direkt an die bestehenden Gebäude angrenzend.

Der Flächennutzungsplan weist die bestehende Bebauung in Tarmitz als Dorfgebiet (MD) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 aus. Tarmitz ist eine Siedlung mit einer dörflich ausgeprägten Bebauung und entsprechenden Nutzungen. Das Dorf muss als Einheit betrachtet werden, die angestrebte Nutzungsmischung gilt für die gesamte Ortslage. Die dörfliche Mischnutzung soll im Bereich des Plangebietes erhalten und weiterentwickelt werden. Die Plangebiete liegen in einem Teil von Tarmitz mit dörflich ausgeprägter Bebauung und entsprechenden Nutzungen. Die Nutzungsmischung gilt daher für die gesamte Ortslage. Die im Plangebiet errichteten baulichen Anlagen können sich in diese Nutzungsmischung eines Dorfgebietes einfügen. Prägend für diesen Teil des Dorfes ist die eingeschossige Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken. Eine gesonderte Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht notwendig.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Um eine unkontrollierte bauliche Entwicklung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu unterbinden, werden Beschränkungen für eine Bebauung aufgenommen, wodurch die Versiegelung begrenzt wird. Die für die Nutzung der Grundstücke notwendigen baulichen Anlagen sollen aber zugelassen werden. Die vorrangige Innenentwicklung wird durch die Beschränkung auf die für die Nutzung der Grundstücke notwendigen baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt. Wohnnutzungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2004 für den Landkreis Lüchow-Dannenberg stellt einen großen Teil des Plangebietes weiß dar, d. h. ohne besondere Eignung und Zweckbestimmung. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen, da lediglich das für künftige Entwicklungen und Nutzungen notwendige Gelände in die Planung einbezogen und städtebaulich gefasst wird. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Das Plangebiet umfasst die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke in der Ortslage.



Die einzelnen Festsetzungen erfolgen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Geltungsbereich der Erweiterung der Abgrenzungssatzung und Ergänzungssatzung erfasst den rückwärtigen Bereich der bebauten Grundstücke, die im Norden des Rundlings und im Westen der gesamten Ortslage liegen. Er nimmt die Grenze der bestehenden Abgrenzungssatzung auf.

Im Plangebiet wird festgelegt, dass Wohnungen und Wohngebäude unzulässig sind. Die Wohnbebauung der Ortslage orientiert sich am Dorfplatz im Rundling und an den bestehenden Straßen außerhalb des Rundlings. Die baulichen Anlagen der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke dienen der Lagerung und der Errichtung von Nebengebäuden. Wohnnutzung ist in den rückwärtigen Grundstücksbereichen nicht zu finden. Diese Struktur der Ortslage soll auch in Zukunft erhalten bleiben. Die Grundstücke sollen nicht geteilt werden, sondern die Errichtung von baulichen Anlagen ohne Wohnnutzung soll im rückwärtigen Teil der Grundstücke zugelassen werden. Die Gebiete sollen lediglich als Ergänzung zu den bebauten Grundstücksteilen innerhalb der bestehenden Abgrenzungssatzung dienen.

Die höherwertigen Biotopflächen werden als private Grünfläche, Grünland, festgesetzt. Das artenarme Extensivgrünland kann so erhalten bleiben.

Die Versiegelung innerhalb der Plangebiete durch Grundflächen von baulichen Anlagen gemäß § 19 (2) BauNVO wird außerhalb der privaten Grünflächen, Grünland, auf max. 200 m<sup>2</sup> pro Grundstück begrenzt. Innerhalb der privaten Grünflächen, Grünland, wird die zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen gemäß § 19 (2) BauNVO auf max. 25 m<sup>2</sup> pro Grundstück begrenzt. Damit wird zugelassen, dass die bisher errichteten baulichen Anlagen auf den Grundstücken stehen bleiben können, sofern sie baurechtlich genehmigt werden. Innerhalb der privaten Grünflächen, Grünland, bestehen höherwertigen Biotopflächen (GE, PHO(HOb), GE, GI). Um den Eingriff in diese Flächen zu minimieren, ist nur eine geringfügige Überbauung zulässig.

Die als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft festgelegten Gehölzanpflanzungen haben das Ziel, das Dorf in die angrenzende Landschaft einzubinden. Die Eingrünung ist ein ortstypisches Element für den Übergang von Dorf zu freier Landschaft. Sie bildet städtebaulich gesehen einen angemessenen Rahmen zur Fassung der Ortslage in diesem Bereich. Gleichzeitig werden Verbesserungen der Lebensbedingungen für Tiere, insbesondere für Insekten, Vögel und Kleinsäuger erreicht. Die externe Ausgleichsfläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Erschließung ist über die bestehenden Straßenverkehrsflächen gesichert. Die rückwärtigen Grundstücksteile werden über die bestehenden Grundstücke erschlossen.



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

Das Oberflächenwasser ist gemäß § 96 (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 ermöglicht werden, wo dies möglich und sinnvoll ist. Innerhalb des Plangebietes kann aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung erfolgen.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig. Der Stadt Lüchow (Wendland) entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Weitere Festsetzungen sind für die Einbindung der Plangebiete in die bauliche und landschaftliche Umgebung nicht erforderlich.

## **Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft**

### Naturschutzfachliche Vorgaben

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete gemäß Niedersächsischen Naturschutzgesetz vorhanden. Weitere naturschutzrechtliche Fachinformationen und Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

### Naturräumliche Lage

Die Landschaft im Raum Tarmitz ist durch die Lüchower Jeetzelnieferung geprägt, welches ein ausgedehntes, durch Grundwasser vernässtes Niederungsgebiet im Urstromtal der Elbe ist. Sie 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. Infolge der wechselnden Standortbedingungen zeichnet sich die Landschaft durch ein Mosaik von Wiesen, Weiden und Ackerland aus, die durch niederungstypische Gehölzbiotope Fließ- und Stillgewässer sowie kleinflächige Sümpfe gegliedert werden.

### Relief, Geologie und Boden

Das Relief im Bereich des Plangebietes ist eben und weist überwiegend eine Höhenlage von ca. 15,5 m ü. NN auf. Lediglich am südwestlichen Rand des Gebietes steigt die Höhenlage auf 16 m ü. NN an.



Im Planungsraum ist der geologische Untergrund durch nacheiszeitliche Sedimentationsprozesse bestimmt. Fluviale Ablagerungen aus Sand, Kies und Schluff der Weichselkaltzeit überlagern die tonigen, schluffigen, sandigen Beckenablagerungen und Geschiebelehme der Saaleeiszeit. Aus den Ausgangsgesteinen haben sich unter Grundwassereinfluss feuchte Sandböden entwickelt, die als Gley zu bezeichnen sind. Südlich und südwestlich des alten Rundlingsdorfes Tarmitz sind staunasse, frische bis feuchte, lehmige Sandböden prägend, die den Pseudogley-Braunerden zuzuordnen sind.<sup>1</sup>

Das Nährstoffnachlieferungsvermögen sowie das Filter- und Puffervermögen gegenüber chemischen Fremdstoffen des Oberbodens ist in Abhängigkeit des Lehmantels im Boden als gering (Gley) bis mittel (Pseudogley) zu bezeichnen.

Das Plangebiet wird partiell als Garten mit wenigen Nebengebäuden, Lagerflächen und als Acker bzw. Pferdeweide mit Paddock genutzt.

Bewertung: Der landwirtschaftlich genutzte Boden ist als überprägter Naturboden einzustufen, der von allgemeiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Bodens ist. Im Bereich der siedlungsbestimmten Nutzflächen (Gärten, Wege, Lagerflächen) ist das Bodengefüge durch bauliche und gärtnerische Nutzung überformt. Der Boden in diesem Bereich lediglich als mehr oder weniger veränderter Kulturboden bzw. im Fall von versiegelter Fläche als Rumpfboden zu bezeichnen, der nur von geringer bzw. mäßiger Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen ist. Hinweise auf schutzwürdigen Boden liegen nicht vor.

### Wasser

#### *Oberflächengewässer*

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

#### *Grundwasser*

Das Gebiet wird überwiegend durch grundwassernahe Böden (Gleye) bestimmt. Nach dem NIBIS-Kartenserver liegt die mittlere Schwankungsamplitude des Grundwassers im Gebiet zwischen 2 dm (mittlerer Grundwasserhochstand) und 16 dm (mittlerer Grundwassertiefstand). Lediglich der südwestliche Rand des Plangebietes besitzt in dem oberen Bodenhorizont keinen Grundwasseranschluss (Pseudogley-Braunerde). Die Grundwasserströme entsprechen den topographischen Gegebenheiten und sind großräumig nordwestlich gerichtet.

Bewertung: Die grundwassernahen Flächen sind für die Grundwasserneubildung ohne Bedeutung. Der NIBIS-Kartenserver stellt das Areal als Grundwasserzehrfläche dar. Im südwestlichen Plangebiet ist die Grundwasserneubildungsrate im Bereich des Plangebietes mit 100-150 mm/a im langjährigen Mittel als mäßig günstig zu bezeichnen.

---

<sup>1</sup> NLFb: Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Böden in Niedersachsen.1997



Entsprechend dem NIBIS-Datenserver ist die Empfindlichkeit des oberen Hauptgrundwasserleiters gegenüber Grundwasserverschmutzung aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände als hoch einzustufen.

### Klima, Luft

Das Hannoversche Wendland liegt im Übergangsbereich vom maritimen zum kontinentalen Klimaraum, wobei die kontinentalen Klimazüge deutlich überwiegen. Dies wird deutlich anhand der höheren Frühjahrs- und Sommertemperaturen und die, im Vergleich zu den angrenzenden westlichen Gebieten Niedersachsens, niedrigen Niederschläge (550-600 mm) mit Maxima in den Monaten Juli und Januar.

Die Hauptwindrichtung ist West, gefolgt von Südwest, die insbesondere in den Wintermonaten die vorherrschende Windrichtung ist.

Das Plangebiet sowie dessen Umfeld zeichnen sich durch einen hohen Anteil an unversiegelten Freiflächen aus, so dass kleinklimatischen Extrema, wie z. B. Temperaturextreme, geringe Luftfeuchte, Winddüsen und lufthygienische Belastungen durch Stäube und Aerosole, die in stark verdichteten Siedlungslagen wirksam werden, nicht wahrscheinlich sind. Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet und dessen nahem Umfeld übernehmen kleinklimatisch wichtige Funktionen. Sie regulieren die Lufttemperatur und sie Luftfeuchte und sind für die Luftregeneration sowie für die Lufthygiene von Bedeutung.

Bewertung: Aufgrund der auch für den ländlichen Raum existenten lufthygienischen „Grund“-Belastung ist die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes „Klima“ mäßig eingeschränkt.

### Heutige potenzielle natürliche Vegetation (HPNV)

Die HPNV stellt ein theoretisches Vegetationsbild dar, das sich nach Unterlassen des menschlichen Einflusses unter den derzeitigen natürlichen Standort- und Umweltbedingungen ausbilden würde. Sie gibt das heutige biotische Potenzial des Standortes wider. Die Kenntnisse der potentiellen natürlichen Vegetation lassen Rückschlüsse auf die Pflanzenartenwahl im Zusammenhang mit Pflanzmaßnahmen zu.

Die tiefer gelegenen, feuchten bis nassen Niederungsbereiche wären durch Traubenkirschen-Eschenwälder (*Pruno Fraxinetum*) und einem Erlen-Birken-Eichenwald (*Betulo-Quercetum alnetosum*) bewachsen. Wechselfeuchte, lehmig-sandige Bereiche wäre mit einem Flattergras-Buchenwald mit Übergängen eines Geißblatt-Eichen-Hainbuchenwaldes bewachsen.



## Arten und Lebensgemeinschaften

### **Methodik**

Eine Flächenbegehung fand im April 2016 statt. Grundlage der Biotoptypenerfassung ist der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (O. von Drachenfels, 2011). Die Bewertung der Biotoptypen orientiert sich an der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (O. von Drachenfels, 2012). Die Biotoptypen sind in der Abbildung 1 dargestellt.

### **Biotoptypen**

<b>Biotoptyp</b>	<b>Beschreibung und Bewertung</b>
<b>AL</b> Lehacker	Am südöstlichen Rand des Plangebietes wird eine kleine Teilfläche einer ackerbaulich genutzten Parzelle einbezogen. Die Ackerfläche wird intensiv genutzt.  <b>Bewertung:</b> Geringe Lebensraumbedeutung (WSt I)
<b>EL/UH</b> Lagerfläche mit halbruderaler Gras- und Staudenflur	Landwirtschaftliche Lagerfläche mit Störungs- und Stickstoffzeigern und Gräsern und Stauden der Rainfarnfluren im Nordosten des Gebietes.  <b>Bewertung:</b> Mäßige Lebensraumbedeutung (WSt II)
<b>GI</b> Intensivgrünland	Rand von Pferdeweiden im Osten des Plangebietes. Die artenarme Grünland-Vegetation ist partiell durch Trittschäden gestört.  <b>Bewertung:</b> mäßige Lebensraumbedeutung (WS II)
<b>GE</b> Artenarmes Extensivgrünland	Im Südwesten des Plangebietes liegen zwei kleinere, extensiv genutzte Grünlandflächen. Die Grünlandvegetation ist artenarm und von Gräsern, z. B. Weichem Honigras, Wiesenrispe, Wiesen-Fuchsschwanz, dominiert. In geringen Mengen sind Sauerampfer, Schafgarbe und Kriechender Hahnenfuß beigemischt.  <b>Bewertung:</b> mittlere Lebensraumbedeutung (WSt III)
<b>HFM/BZN</b> Strauch-Baumhecke mit Ziergebüsch aus überwiegend standortfremden Arten	Hecke im Südwesten des Plangebietes entlang eines Grabens mit Esche, Birke, Erle, Holunder, Weißdorn, Hasel, Koniferen und Ziergehölzen.  <b>Bewertung:</b> mäßige bis mittlere Lebensraumbedeutung (WSt II III)
<b>OD</b> Landwirtschaftliche Hofanlage <b>OD/EL</b> Landwirtschaftliche Hofanlage	Im Norden des Plangebietes werden Randflächen landwirtschaftlicher Hofanlagen (OD) einbezogen. Überwiegend werden die Flächen als landwirtschaftliche Lagerfläche (EL) genutzt. Klein-



<p>ge/Landwirtschaftliche Lagerfläche</p> <p><b>OD/UR/BRU</b> Landwirtschaftliche Hofanlage /Ruderalflur/Ruderalgebüsch</p>	<p>flächlich sind kurzlebige Ruderalfluren (UR) mit Ruderalgebüsch (BRU) vorhanden.</p> <p><b>Bewertung:</b> geringe bis mäßige Lebensraumbedeutung (WSt I-II)</p>
<p><b>PHZ</b> Ziergarten</p> <p><b>PHZ/EL</b> Ziergarten mit Lagerfläche</p> <p><b>PHO(Hob)</b> Obst- u. Gemüsegarten</p>	<p>Im Südwesten und Nordosten des Plangebietes werden Freiflächen überwiegend als strukturärmere Ziergärten genutzt. Partiiell werden Teilflächen als Lagerfläche für Holz etc. (EL) genutzt.</p> <p>Strukturreicherer Garten mit hochstämmigen Obstbäumen, Nutzgarten, Extensivrasen und mit Zier- und standortheimischen Sträuchern</p> <p><b>Bewertung:</b> PHZ: geringe Lebensraumbedeutung (WSt I) PHO(Hob): mäßige bis mittlere Lebensraumbedeutung (WSt II-III)</p>
<p><b>Angrenzende Biotope</b></p>	<p>Im nahen Umfeld befinden sich Ackerflächen, Grünland, Stillgewässer, eine landw. Produktionsanlage, Gräben mit Hecken und ein naturnäheres Feldgehölz.</p>

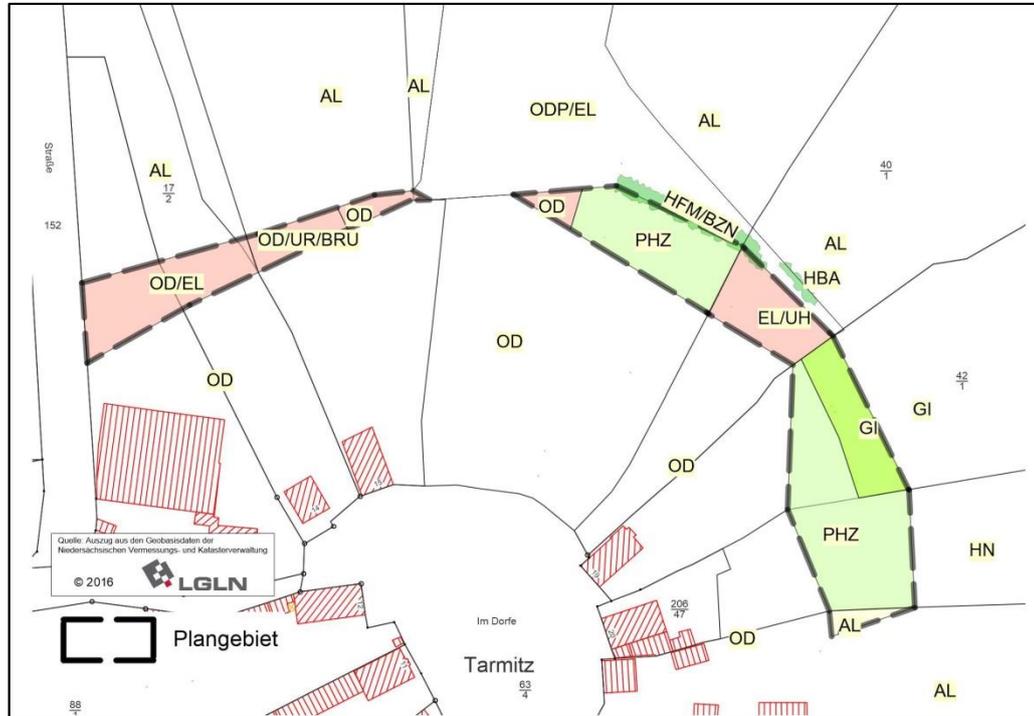
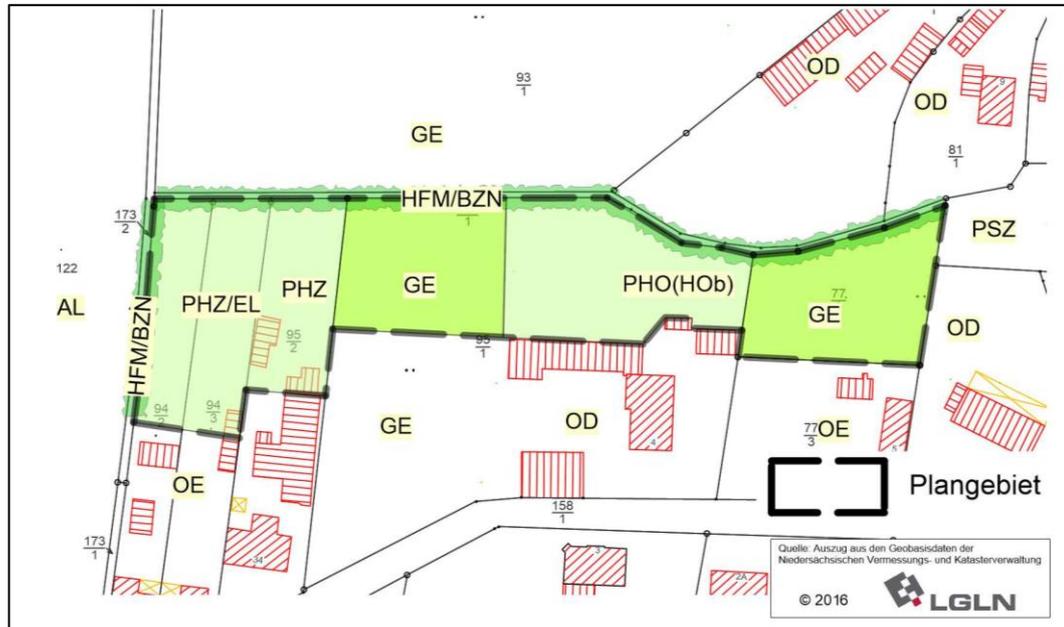


Abbildung 1: Biotoptypen im Plangebiet (Nord), M 1 : 3.000



**Abbildung 2:** Biotoptypen im Plangebiet (Südwest), M 1 : 2.000

#### Erläuterung der Biotoptypen:

**AL:** Lehacker **EL/UH:** Lagerfläche mit halbruderaler Gras- und Staudenflur **GI:** Intensivgrünland **GE:** Artenarmes Extensivgrünland **HBA:** Baumreihe **HFM/BZN:** Strauch-Baumhecke mit Ziergebüsch aus überwiegend standortfremden Arten **HN:** Naturnahes Feldgehölz **OD:** Landwirtschaftliche Hofanlage **OD/EL:** Landwirtschaftliche Hofanlage/Landwirtschaftliche Lagerfläche **OD/UR/BRU:** Landwirtschaftliche Hofanlage /Ruderalflur/Ruderalgebüsch **ODP/EL:** landwirtschaftliche Produktionsanlage mit landw. Lagerfläche **OE:** Einfamilienhausgebiet mit Ziergärten **PHZ:** Ziergarten **PHZ/EL:** Ziergarten mit Lagerfläche **PHO(Hob):** Obst- u. Gemüsegarten mit Hochstamm-Obstbäumen **PSZ:** Spielplatz

#### **Flora und Fauna**

Bestandsgefährdete und artenschutzrechtlich geschützte Pflanzen konnten während der Begehung nicht festgestellt werden.

Faunistische Daten wurden nicht erhoben, es ist aber davon auszugehen, dass im Plangebiet siedlungstypische Vertreter verschiedener Tiergruppen wie Vögel, Insekten und Kleinsäuger vorhanden sind. Entsprechend der überwiegend geringen bis mittleren Lebensraumausstattung mit überwiegend intensiver Nutzung und eingeschränktem Nahrungsangebot sind seltene, störungsempfindliche und bestandsgefährdete Arten mit speziellen Lebensraumsansprüchen nicht wahrscheinlich. Die Extensivgrünlandflächen und der struktureichere Obstgarten können zusätzlich als Landlebensraum für Amphibien von Bedeutung sein.

#### Landschaftsbild

Das Plangebiet umfasst Ortsrandflächen des Dorfes Tarmitz. Ein vielfältiger, dorftypischer Siedlungsrand zeigt das südwestliche Plangebiet mit den kleinen Grünlandflächen, obstgehölzreichem Bauerngarten und den älteren Einfriedungshecken. Im Nor-



den prägen funktionale landwirtschaftliche Produktionsanlagen und Nutzflächen das Ortsbild. Charakteristische Grünelemente sind weitgehend nicht vorhanden.

Im Osten sind ist die Eingrünung mit Ausnahme eines kleinen angrenzenden Hofwaldes und einer älteren Strauchhecke und einer Baumreihe ebenfalls defizitär.

Bewertung: Insgesamt ist dem Bereich eine mäßige mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild/Ortsbild beizumessen.

### **Mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter**

Die Planung sieht auf den höherwertigen Biotopflächen (GE, PHO(HOb), GE, GI) nur eine geringfügige Überbauung mit Nebengebäuden und Nebenanlagen vor. Pro Grundstück wird eine Versiegelung von 25 m<sup>2</sup> zugelassen.

Auf den übrigen geringwertigen Biotopflächen (PHZ, PHZ/EL, OD/EL, OD/UR/BRU, OD, PHZ, EL/UH, PHZ) wird eine höhere Überbauung ermöglicht. Pro Grundstück wird eine Versiegelung von 200 m<sup>2</sup> zugelassen.

Als wesentliche negative Auswirkung auf die Naturgüter und das Landschaftsbild ist die Versiegelung des belebten Bodens zu nennen. Es ist im Plangebiet mit einer gesamten Bodenversiegelung von 2.075 m<sup>2</sup> pro Grundstück zu rechnen. Die Versiegelung von belebtem Boden ist grundsätzlich als erheblich und nachhaltige Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu bewerten, da diese gleichbedeutend mit einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen ist.

Weitere erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind aufgrund der geringen Eingriffsfläche nicht zu erwarten.

### **Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen**

#### Wasserhaushalt und Bodenschutz

- a) Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) ist der belebte Boden, der für die Anlage der späteren Vegetationsflächen von großem Wert ist, vor Baumaßnahmen abzuschieben und zur späteren Wiederverwendung zwischenzulagern oder sofort wieder als Deckschicht auf Pflanzstandorte aufzubringen. Hiermit lässt sich der Eingriff auf den Lebensraum Boden mindern.
- b) Bauliche Verdichtungen von gewachsenem Boden sind aus den gleichen Gründen durch geeignete Maßnahmen zu verhindern oder rückgängig zu machen.
- c) Bei Neuversiegelungen sollten grundsätzlich immer nur die Belegmaterialien verwendet werden, die eine optimale Durchlässigkeit des Regenwassers - unter Abwägung der vorgesehen Flächennutzung - zulassen. Offenporige Beläge vermindern ebenfalls den Eingriff in den Bodenhaushalt.



- d) Das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Eine dezentrale Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers verfolgt das Ziel, die Abgabe des Regenwassers an die Vorfluter zu mindern, das Abwassersystem hydraulisch zu entlasten, die Grundwassersituation im Gebiet beizubehalten sowie eine ausreichende Vorreinigung des belasteten Regenwassers zu gewährleisten. Um qualitativ hochwertiges Trinkwasser einzusparen, ist auch eine Sammlung des Regenwassers (z. B. in Regentonnen oder Zisternen) möglich, um es als Brauchwasser zu nutzen.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Als Ausgleich für die Bodenversiegelung sind auf den einzelnen Grundstücken Baumpflanzungen geplant. Alternativ kann als Ausgleich für die Bodenversiegelung eine externe Kompensationsfläche beansprucht werden. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Lüchow (Wendland) abgesichert.

### **Maßnahmenbeschreibung: Baumpflanzung auf den Grundstücken**

Auf den privaten Grundstücken ist je 10 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche mindestens ein Laubbaum (Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm; Mindestqualität Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm) wahlweise der unten angegebenen Arten zu pflanzen und zu erhalten.

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Hochstamm-Obstbäume, regionaltypische Sorten (Apfel, Kirsche, Birne und Walnuss)

Die Laubbäume sind vornehmlich zum Aufbau eines gehölzreichen Ortsrandes am nördlichen Rand des Plangebietes zu pflanzen.

### **Externe Kompensationsmaßnahme**

Alternativ kann die Kompensation auf einer externen Kompensationsfläche nachgewiesen werden. Die Fläche liegt ca. 500 m südöstlich des Ortes (Gemarkung Tarmitz, Flur 2, Flst. 145, Gesamtgröße: 5.875 m<sup>2</sup>). Es handelt sich um eine brachliegende, artenreiche Grünlandfläche (GMAB), die im Norden partiell als Lagerfläche (EL) genutzt wird. Am westlichen Rand sind Koniferen gepflanzt. Das Grünland ist der Wertstufe III-IV zuzuordnen.



### **Maßnahmenbeschreibung: Entwicklung und Pflege von artenreichem Grünland mit Hochstamm-Obstbäumen**

Je 1 m<sup>2</sup> Neuversiegelung auf den Grundstücken des Plangebietes in Tarmitz ist eine 2 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grünlandes aufzuwerten. Maximal wird bei einer möglichen Versiegelung von 2.075 m<sup>2</sup> eine 4.150 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grünlandes beansprucht (Kompensationsverhältnis 1 : 2). Es ist vorgesehen, die Grünlandfläche extensiv zu pflegen und die Kompensationsfläche am Rand mit Hochstamm-Obstbäumen einzugrünen. Die Koniferen werden entfernt.

Ziel der Maßnahme ist eine Erhaltung und Entwicklung eines landesweit stark gefährdeten, artenreichen Grünlandbiotops, eine Vitalisierung des Bodens durch dauerhafte Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung sowie eine Verbesserung der Lebensbedingungen für Tiere, insbesondere für Insekten, Vögel und Kleinsäuger. Es wird ein kulturreaumtypisches Grünelement entwickelt und somit das Landschaftsbild aufgewertet.

Zur Entwicklung eines artenreichen Grünlandbestandes werden folgende Pflege- bzw. Bewirtschaftungsaufgaben eingehalten:

Nutzungsform: einschürige Mähwiese

Mahdtermin: 1. Mahd nicht vor Ende Juni, Abtransport des Mähgutes

Düngung: keine organischen und anorganischen Stickstoffdünger

Keine Pflanzenbehandlungsmittel (Pestizide)

Keine dauerhafte und temporäre Nutzung als Lagerfläche

Zur Eingrünung der Fläche werden im Westen, Süden und Osten randlich insgesamt 23 Stk. Hochstamm-Obstbäume, regionaltypische Sorten (Apfel-, Kirsch-, Birne und Walnuss), Mindestqualität: H, m.B., StU 6-8 cm, in einem Pflanzabstand von ca. 10 m in der Reihe gesetzt. Verbiss- und Wurzelschutz ist vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist der Baum artgleich in der vorgegebenen Pflanzqualität zu ersetzen. Von der Flurstücksgrenze sind ca. 3 m Abstand einzuhalten. Die naturraumuntypische Koniferenpflanzung am westlichen Rand ist vor der Pflanzmaßnahme zu entfernen.



**Abbildung 3:** Externe Kompensationsfläche: Entwicklung und Pflege eines artenreichen Grünlandes, Gemarkung Tarmitz, Flur 2, Flst. 145 tlw. (M. 1 : 2000)

### Resümee

Durch die Satzung werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen. Als Ersatz für die Bodenversiegelung und als Ausgleich für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sind Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken oder alternativ die Entwicklung und Pflege eines artenreichen Grünlandes geplant. Mit Durchführung der Kompensationsmaßnahme ist der Eingriff ausgeglichen. Sonstige Belange, die mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgewogen werden müssen, sind für diese Plangebiete nicht ermit-



telt worden. Der Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft ist daher entsprechend den Festlegungen durchzuführen.

### **Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend der textlichen Festsetzung anteilig den privaten Grundstücken zugeordnet, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Beitragsrecht bleibt davon unberührt.

### **FLÄCHENBILANZ**

<b>Bestand</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Planung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
AL	136	Mischgebiet (MI) Davon Versiegelung: 2.075m <sup>2</sup>	16.275
EL/UH	844		
GE	3.555		
GI	824		
OD	347		
OD/EL	1.231		
OD/UR/BRU	366		
PHO(HOb)	2.220		
PHZ	4.737		
PHZ/EL	2.015		
<b>Gesamtfläche</b>	<b>16.275</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>16.275</b>

Lüchow (Wendland), März 2017

Stadtdirektor