

reitze 2
29482 küsten
tel.: 05841 / 6112
fax: 05841 / 974009
e-mail: peselplan@t-online.de
planungsbüro a. pesel

stadt- und regionalplanung

BEGRÜNDUNG

zur

126. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS OT Lübbow, Mühlenstraße

Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

Landkreis Lüchow-Dannenberg

Verfahrensstand:
§ 4a (3) BauGB

November 2016



INHALTSVERZEICHNIS

1. Veranlassung	2
2. Raumordnung	2
3. Bestand und Neuordnung	5
3.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
3.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	5
3.2.1 Naturschutzfachliche Vorgaben	5
3.2.2 Naturräumliche Lage	6
3.2.3 Geologie und Boden	6
3.2.4 Wasser	6
3.2.5 Klima, Luft	6
3.2.6 Heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV)	6
3.2.7 Arten und Lebensgemeinschaften	7
3.2.8 Landschaftsbild	7
4. Auswirkungen	7
4.1 Städtebauliche Auswirkungen	7
4.2 Mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter	9
4.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	11
4.4 Kompensationsmaßnahmen	11
5. Umweltbericht	14
5.1 Einleitung	14
5.1.1 Inhalte und Ziele der 126. Änderung des Flächennutzungsplans	14
5.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	16
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale	17
5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	23
5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	24
5.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
5.3 Zusätzliche Angaben	26
5.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	26
5.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	27
5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	27



1. Veranlassung

Im Westen des Ortsteils Lübbow ist südlich der Landesstraße 262, der Mühlenstraße, ein Sondergebiet Ferienhäuser im Flächennutzungsplan dargestellt. In diesem Bereich ist der Bebauungsplan Drangsen von der Gemeinde aufgestellt worden.

Ein Grundstück südlich der L 262 liegt im nordöstlichen Bereich innerhalb des Sondergebietes Ferienhäuser. Es überschreitet mit der bebauten Grundfläche die Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine Genehmigung kann aufgrund der Vorgaben des Bebauungsplans nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Gemeinde und die Samtgemeinde haben aus diesem Anlass den westlichen Bereich des Ortsteils Lübbow entlang der L 262 städtebaulich überprüft. Die vorhandene Bebauung liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan derzeit größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine weitere Entwicklung des Ortsteils in westlicher Richtung entlang der L 262 wäre städtebaulich vertretbar. Die vorhandene Bebauung könnte verdichtet und die derzeitige Zersiedelung des Ortsteils durch klare Abgrenzungen der baulichen Flächen vermieden werden. Das derzeit innerhalb des Sondergebietes Ferienhäuser liegende Grundstück könnte mit zur Straßenrandbebauung entlang der L 262 zugerechnet werden. Der Bebauungsplan Drangsen müsste an dieser Stelle aufgehoben werden.

Die politischen Gremien beschlossen, für den westlichen Bereich des Ortsteils Lübbow den Flächennutzungsplan zu ändern. Der Bebauungsplan Drangsen soll im nordöstlichen Bereich aufgehoben werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt mit der Aufhebung des Bebauungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB.

2. Raumordnung

Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2004 für den Landkreis Lüchow-Dannenberg stellt den nördlich der L 262 liegenden Bereich des Plangebietes und das Grundstück innerhalb des Sondergebietes Ferienhäuser als weiße Fläche, d. h. ohne besondere Eignung und Zweckbestimmung, dar. Die unbebaute Fläche südlich der L 262 ist als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials ausgewiesen. Die L 262 wird als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt.

Unter Punkt 1.6 Zentrale Orte, zentralörtliche Funktionen, Standorte mit besonderen Funktionen ist Folgendes genannt:

07: „Mitgliedsgemeinden von Samtgemeinden haben ihre Entwicklung vorrangig auf nur einen Ortsteil, ihren Hauptort, zu konzentrieren.



Die Entwicklung der Hauptorte ist in dem Umfang zulässig, wie

- die bauliche Entwicklung im Zentralen Ort und in Hauptorten mit grundzentralem Versorgungsbeitrag konzentriert bleibt,
- die funktionale Entwicklung des Zentralen Ortes als Schwerpunkt für die ihm vorbehaltenen Einrichtungen und Angebote nicht beeinträchtigt wird,
- der Umfang den Eigenbedarf der Gemeinde nicht überschreitet,
- die übrigen Ziele und Grundsätze beachtet sind.

Der Eigenbedarf nach Wohnbauflächen ergibt sich aus dem Bedarf der in der Mitgliedsgemeinde ansässigen Bevölkerung. ...“ (Ziel)

Unter Punkt 3.2 Landwirtschaft wird ausgeführt:

03: „In der zeichnerischen Darstellung werden die Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials festgelegt. Durch Maßnahmen der Flurneuordnung sollen die Flächenzuschnitte hinsichtlich ihrer Bewirtschaftbarkeit verbessert werden. (Grundsatz) Diese Vorbehaltsgebiete dürfen nur in unvermeidbarem Umfang für andere als landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden.“ (Ziel)

In der Gemeinde Lübbow wird der Ort Lübbow als Hauptort der Gemeinde festgelegt. Er ist ca. 4 km vom Grundzentrum Wustrow (Wendland) entfernt. Darüber hinaus liegt er in der Mitte zwischen den Mittelzentren Lüchow (Wendland) und Salzwedel. Die Bundesstraße 248, die diese Städte miteinander verbindet, führt durch den Ort Lübbow. Die gute verkehrliche Anbindung macht den Hauptort der Gemeinde Lübbow als Wohnstandort attraktiv.

In der Ortslage Lübbow gibt es nahezu keine Baulücken und leer stehende Gebäude. Lediglich das vor einigen Jahren geplante Neubaugebiet in Lübbow weist noch zwei Grundstücke auf, auf denen neu gebaut werden kann. Für das eine Baugrundstück laufen gerade Verkaufsverhandlungen. Leer stehende Gebäude sind in Lübbow derzeit nicht vorhanden. Für die geplante neue Baufläche liegen bereits zwei Anfragen vor.

In der 126. Flächennutzungsplanänderung wird ein teilweise bereits bebauter Bereich durch eine Bauflächendarstellung erfasst. Die Flächen zwischen der bestehenden Bebauung werden durch die Darstellung einer gemischten Baufläche ergänzt und ermöglichen die Einrichtung von ca. 10 neuen Bauplätzen. Damit wird die derzeitige Zersiedelung des Ortes an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll baulich ergänzt. Durch die Bauflächendarstellung bekommt der Ort eine Entwicklungsmöglichkeit an dieser Stelle, die bereits durch Bebauung vorgeprägt ist. Es werden nur die Flächen in die Planung einbezogen, die für diese städtebauliche Neuordnung des westlichen Bereiches von Lübbow notwendig sind.



Die neuen Bauflächen können der Eigenentwicklung des Ortes dienen. Sie schwächen das Mittelzentrum Lüchow (Wendland) und das Grundzentrum Wustrow (Wendland) nicht. Das Mittelzentrum hat Wohngebiete dargestellt, die weit über die Größenordnung von ca. 10 Bauplätzen hinausgehen. Bei einem Verkauf der Bauplätze in Lübbow in dieser Größenordnung wird die Struktur des Mittelzentrums nicht geschwächt. Auch das Grundzentrum Wustrow hat umfangreiche Wohngebiete ausgewiesen, so dass die grundzentrale Aufgabe durch die Planung in Lübbow in ihrer Funktion beibehalten bleibt.

Die Einwohnerzahlen der Haupt- und Nebenwohnsitze im Ortsteil Lübbow sind im Laufe der letzten 25 Jahre bei den Hauptwohnsitzen nur wenig gesunken. Die Nebenwohnsitze sind deutlich zurückgegangen (1990: Hauptwohnsitze (HW): 463, Nebenwohnsitze (NW): 61, 2000: HW: 492, NW: 20, 2010: HW 453, NW: 19, 2015: HW: 427, NW: 16). Ende der 90er Jahre wurde ein neues Wohngebiet in Lübbow geschaffen, wodurch die Zahl der Hauptwohnsitze gestiegen ist. Um dem leichten Einwohnerrückgang entgegenzusteuern, sollen neue Baumöglichkeiten geschaffen werden. Die 126. Flächennutzungsplanänderung dient der mittelfristigen Planung von einigen Baugrundstücken, was der Eigenentwicklung des Hauptortes der Gemeinde zugerechnet werden kann.

Die bestehenden Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. die Sparkasse, die Postagentur, die Schlachtereie mit integriertem Brotverkauf und Imbiss, das Dorfgemeinschaftshaus, der große Sportplatz und der Kinderspielplatz, werden durch die neue Bebauung besser ausgelastet. Der nächste Kinderspielkreis bzw. -garten befindet sich in Dangenstorf und Wustrow (Wendland). Sie sind von Lübbow aus gut erreichbar, die Entfernung beträgt nicht mehr als 4 km und ist zumutbar. Das Vereinsleben ist in Lübbow stark ausgeprägt. Eine wichtige Funktion übernehmen der Sportverein mit dem Sportplatz im Ort und die Freiwillige Feuerwehr. Daneben gibt es den Angelverein und den Jacobiverein. Auch die Kirche bietet verschiedene Mitwirkungsmöglichkeiten an. Mit der neuen Baufläche in einer vertretbaren Größenordnung können die neuen Bewohner/innen in das soziokulturelle Angebot eingebunden werden. Der Bestand kann so gesichert und weiterentwickelt werden.

Die neue Baufläche mit ca. 10 neuen Bauplätzen entspricht der Eigenart dieses ländlichen Bereichs. Das Dorf wird dadurch nicht überformt, die neuen Bewohner/innen können in das Dorfleben integriert werden.

Lübbow ist an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) durch die regionale Buslinie angebunden. Die Strecke verbindet das Mittelzentrum Lüchow (Wendland) und Salzwedel über Wustrow (Wendland). Der ÖPNV kann mit der neuen Baufläche besser ausgelastet werden.

Das Plangebiet weist ein geringes bis mittleres ackerbauliches Ertragspotenzial auf. Die Bodenwertzahl der landwirtschaftlich genutzten Flächen liegt bei 29. Die Pla-



nung erfolgt in Abstimmung mit den Eigentümern der landwirtschaftlichen Flächen. Die Ausweisung der unbebauten Bauflächen in einer Größe von ca. 1,14 ha hat keine gravierenden Auswirkungen auf die Gesamtfläche, die landwirtschaftlich genutzt wird. Da in Lübbow lediglich ein Baugrundstück noch innerorts zur Verfügung steht und Leerstände nicht zu verzeichnen sind, wird den Belangen der wohnbaulichen Situation in der Gemeinde Lübbow daher der Vorrang bei der Entwicklung der Nutzungen des Plangebietes gegeben. Die Gemeinde versucht mit dieser Planung, einer sinkenden Bevölkerungsentwicklung entgegenzusteuern.

Die geplante Bebauung kann sich in die umgebende städtebauliche Struktur und die Landschaft einfügen. Die Abgrenzung zwischen Bebauung und freier Landschaft ist durch die geplante Schutzpflanzung im Süden eindeutig bestimmt. Mit landwirtschaftlich genutztem Boden wird sparsam umgegangen. Er wird lediglich in dem Umfang in die Planung einbezogen, der für die Neuordnung des westlichen Ortsrandes von Lübbow unbedingt erforderlich ist.

Die Vorgaben des RROP 2004 werden berücksichtigt. Den raumordnerischen Grundsätzen und Zielen wird entsprochen.

3. Bestand und Neuordnung

3.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus. Lediglich das im Südwesten des Plangebietes gelegene Grundstück wird als Sondergebiet Ferienhäuser dargestellt.

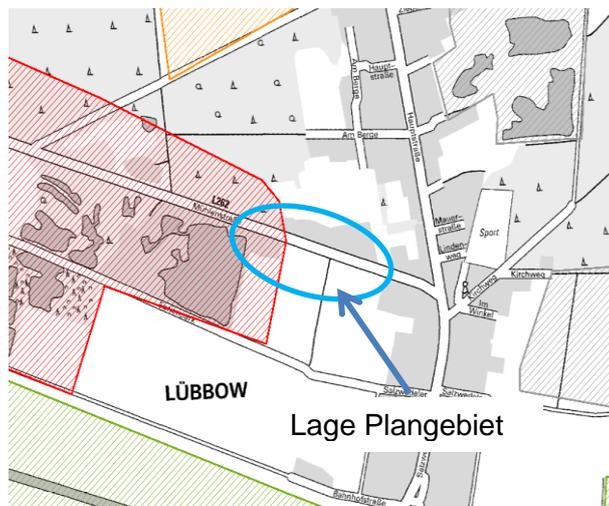
Die 126. Änderung des Flächennutzungsplans stellt für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche (M) dar, die im Süden mit einer Grünfläche, Schutzpflanzung, in die freie Landschaft eingebunden wird. Die bestehende Wasserfläche wird entsprechend ausgewiesen.

3.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

3.2.1 Naturschutzfachliche Vorgaben

Im Geltungsbereich des Plangebietes liegen keine gemäß Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz naturschutzrechtlich gesicherte Gebiete und Flächen.

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes gibt es keine gemeinschaftsrechtlich bedeutenden Schutzgebiete im Sinne der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Gebiete gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie (EU-Vogelschutzgebiete). Da ein erheblicher Eingriff in ein Gebiet im Sinne des § 1 (6) 7b BauGB nicht stattfindet, ist mit Bezug auf § 1a (4) BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht erforderlich.



Das westliche Plangebiet schließt den Rand eines Brutvogellebensraums ein, der laut Datenbestand der Staatlichen Vogelschutzwarte Niedersachsen aus dem Jahr 2006 von landesweiter Bedeutung ist. Das Areal ist Teil eines Großvogellebensraums. Es wurde der Weißstorch nachgewiesen (Nahrungshabitat des Weißstorchs). Darüber hinaus wurde 2004 der Pirol nachgewiesen.

Abbildung 1: Kartenauszug Umweltserver Niedersachsen: Für den Naturschutz wertvolle Bereiche – Brutvögel 2010. Lila Fläche: von nationaler Bedeutung, rote Fläche: von landesweiter Bedeutung, grüne Fläche: EU-Vogelschutzgebiet)

3.2.2 Naturräumliche Lage

Die Landschaft im Raum Lübbow wird durch den „Öring“, eine Untereinheit der Lüchower Niederung, geprägt. Die inselhaft von der Lüchower Landgraben-Niederung umgebene Grundmoränenplatte zeigt ein differenziertes Standortgefüge mit Geschiebelehm-, Flug- und Decksandbereichen. Mit Ausnahme der nährstoffarmen, sandigen Flächen, die vermehrt waldbaulich genutzt werden, dominiert die ackerbauliche Nutzung. Die frischen bis feuchten Lagen der Niederungslandschaften sind durch ein Mosaik von Wiesen, Weiden und Ackerland, die durch niederungstypische Gehölzbiotope und kleinflächige Sumpflvegetation gegliedert werden, charakterisiert.

3.2.3 Geologie und Boden

Siehe Kapitel 5.2.1.5

3.2.4 Wasser

Siehe Kapitel 5.2.1.6

3.2.5 Klima, Luft

Siehe Kapitel 5.2.1.3

3.2.6 Heutige potentielle 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 Potential des Standortes wider. Die Kenntnisse der potentiellen natürlichen Vegetation lassen Rückschlüsse auf die Pflanzenartenwahl im Zusammenhang mit Pflanzmaßnahmen zu.



Die trockenen, sandigen Bereiche wären von einem trockenen bodensauren Drahtschmielen-Buchenwald mit Übergängen zum Birken-Stieleichenwald bewachsen. Die temporär staunassen, sandig-lehmigen Bereiche wären von einem Flattergras-Buchenwald im Übergang zum Eichen-Hainbuchenwald bewachsen.

3.2.7 Arten und Lebensgemeinschaften

Siehe Kapitel 5.2.1.2

3.2.8 Landschaftsbild

Siehe Kapitel 5.2.1.4

4. Auswirkungen

4.1 Städtebauliche Auswirkungen

Das Plangebiet umfasst nördlich der L 262 bereits bestehende Bebauung, die etwas abgesetzt von der Ortslage entstanden ist. Die Grundstücke werden an die bestehende Bebauung im Osten durch die Bauflächendarstellung angebunden. Südlich der L 262 ist im Westen des Plangebietes bereits Bebauung vorhanden. Mit der Bauflächendarstellung von dieser Bebauung bis zum östlich angrenzenden bebauten Ort kann die bisher einseitige Bebauung vervollständigt und an die Ortslage im Osten angebunden werden. Der Eindruck der Zersiedelung entfällt mit einer vollständigen Bebauung des Plangebietes. Der Ortsrand ist klar definiert.

Als Art der baulichen Nutzung wird eine gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Fläche fügt sich damit in die umgebenden Darstellungen des Flächennutzungsplans ein, der für die Ortslage Dorfgebiete ausweist. Mit der Darstellung einer M-Fläche wird eine Mischung zwischen Wohnen, land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Handwerksbetrieben und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Die örtliche Struktur von Lübbow mit einer Mischung von Wohnen, Landwirtschaft, kleineren Betrieben, Handwerk und Dienstleistung soll auch innerhalb des Plangebietes zugelassen werden. Mit der Ausweisung einer gemischten Baufläche kann diese städtebauliche Struktur auch das Plangebiet prägen.

Um Konfliktsituationen zu vermeiden, sind die Werte der 6. allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) für Misch- bzw. Dorfgebiete von tags: 60 dB(A) und nachts: 45 dB(A) im Plangebiet einzuhalten. Auch die Werte der TA Luft sind einzuhalten. So kann ein verträgliches Miteinander gewährleistet werden.

Auf die Ausweisung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Eine Beschränkung der GFZ ist aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig. Die Darstellung von Bauflächen ohne Ausweisung der GFZ lässt zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten in der Umsetzung offen, ohne bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung die Dichte zu bestimmen.



Der Klimaschutz wird in der 126. Flächennutzungsplanänderung dahingehend berücksichtigt, dass die Bauflächen eine südliche Ausrichtung der Gebäude ermöglichen, um die Sonnenenergie nutzen zu können.

Die übergeordnete Erschließung ist über die durch die Plangebiete verlaufende Landesstraße, L 262, gewährleistet. Die Erschließung ist im nachfolgenden Planungsverfahren mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr konkret abzustimmen. Derzeit liegt das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt. Möglich wäre eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze oder aber eine Sondernutzung nach § 20 (2) NStrG zur Erschließung der Bauflächen über die Landesstraße.

Die Emissionen des Verkehrslärms von der L 262 dürfen die Planungsrichtwerte der DIN 18005 für Mischgebiete von tags: 60 dB(A) und nachts: 50 dB(A) nicht überschreiten. Nach der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr betrug der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) im Jahr 2010 auf der L 262 bei Lübbow 2.200 Kfz, bei einem LKW-Anteil von 9 %. Nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, errechnet sich ein Schallpegel in einer Entfernung von mindestens ca. 15 m (Bestandsgebäude) von tags: 58,7 dB(A), nachts: 49,7 dB(A). Die Planungsrichtwerte der DIN 18005 werden eingehalten.

Die Wasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung wird durch den Anschluss an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt. Die Ortslage Lübbow verfügt über keine zentrale Abwasserbeseitigung. Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral durch die Grundstückseigentümer mittels Kleinkläranlagen. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Abfallentsorgung über die 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 erfolgen, wo dies möglich und sinnvoll ist. Neben der Aufwertung des unmittelbaren Lebensraums können die Freiräume mit einem dezentralen Entwässerungssystem vorteilhaft gestaltet werden.

Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an denkmalgeschützte Bauten oder Anlagen an. Eine Beeinträchtigung der denkmalpflegerischen Belange durch die Planung ist nicht zu erkennen.



4.2 Mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter

Anwendbarkeit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:

Der Flächennutzungsplan bezieht am westlichen Rand ein 2.170 m² große Fläche ein, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Ferienhäuser dargestellt ist. Es ist in dem Gebiet von einer geringfügigen Überbaubarkeit (60 m²) auszugehen. Die 126. Flächennutzungsplanänderung bereitet für eine 1.160 m² große Teilfläche eine höhere Überbaubarkeit der Fläche vor. Mit der Ausweisung als gemischte Baufläche (Annahme GRZ: 0,4) könnten zusätzlich 404 m² versiegelt werden, die als negative Auswirkung zu werten ist. Die übrigen 950 m² werden entsprechend der realen Ausprägung als Wasserfläche (Biotoptyp SEA) dargestellt. Für das übrige Gebiet gelten die aktuellen Bestandskartierungen.

Beschreibung der Auswirkungen:

Die in den Plangebieten zu erwartenden bau-, anlage-, und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Schutzgüter sind in der folgenden Übersicht tabellarisch dargestellt und werden in den Unterpunkten schutzgutbezogen näher erläutert:

Auswirkungen		
a) baubedingt	b) anlagebedingt	c) betriebsbedingt
<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Lebensraum durch Beseitigung und Umbau von Vegetation a) b) • Verlust belebten Bodens durch Versiegelung b) • Bodenauftrag und -abtrag a) b) • Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung b) • Kleinklimatische Veränderungen durch Freiflächenverlust und Veränderung der lufthygienischen Bedingungen, Temperaturerhöhung, Verringerung der Luftfeuchte b) • Landschaftsüberformung durch Errichtung von naturraumuntypischen Gebäuden und Grünanlagen b) 		

- **Auswirkungen auf Boden:** Im Plangebiet kann neben der vorhandenen Versiegelung für Gebäude und sonstigen versiegelten Flächen von ca. 7.100 m² Fläche die Bodenversiegelung innerhalb der gemischten Baufläche (Annahme: GRZ: 0,4) um 6.080 m² auf insgesamt 13.180 m² Fläche zunehmen. Der Boden verliert in den überbauten Bereichen seine natürliche Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Wasserfilter und -speicher, als Bodenpuffer und Produktionsstandort sowie seine Funktion für die Klimaregulierung. Die Versiegelung von belebtem Boden ist als erheblich und nachhaltig zu bewerten, da diese gleichbedeutend mit einem vollständigen Verlust der natürlichen Bo-



denfunktionen ist. Baubedingte Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, z. B. Verdichtungen und Störungen der Oberbodenschicht infolge von Planierarbeiten, Bodenentnahme und -deponierung, sind durch geeignete Bodenschutzmaßnahmen vermeid- bzw. minimierbar, die in nachgeschalteten Planverfahren festzulegen sind.

- **Auswirkungen auf Wasser:** In das naturnahe Abbaugewässer wird nicht eingegriffen. Die Uferbereiche und die Offenwasserbereiche werden in ihrer Ausprägung erhalten und als Wasserfläche ausgewiesen. **Das Abbaugewässer wird in Teilen als nach § 30 BNatSchG geschützter Biotop eingestuft. Die bestehende Steganlage wurde ohne Baugenehmigung errichtet. Die Planung bereitet keinen Eingriff in das Abbaugewässer vor.**

Anlagebedingte Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind durch die Versiegelung bislang weitgehend unbefestigten Bodens zu erwarten, die zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung führen kann. Durch die Zunahme versiegelter Fläche erhöht sich die Menge des abzuführenden Niederschlagswassers, das nach Regenereignissen zu einer hydraulischen Überlastung der Vorfluter führen kann. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser kann durch geeignete Maßnahmen, z. B. durch die Anlage von Retentionsmulden oder einer flächigen Versickerung auf versickerungsfähigen Grünflächen, vor Ort versickern, so dass es dem Wasserhaushalt wieder zugeführt wird. Demnach sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Vermeidungsmaßnahmen sind im nachgeschalteten Planverfahren zu konkretisieren.

- **Auswirkungen auf Klima / Luft:** Die Funktion als klimatischer Ausgleichsraum mit Kaltluftproduktion geht auf den bebauten und versiegelten Flächen vollständig verloren. Die zu erwartenden kleinklimatischen Veränderungen spiegeln sich in einer lokalen Erhöhung der Temperaturen (durch stärkere Erwärmung und größere Wärmespeicherkapazität der Materialien, spürbar besonders nachts) und eine Verringerung der relativen Luftfeuchte wieder.

Es handelt sich jedoch um kleinräumige Auswirkungen, die zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionen des Schutzguts Klima / Luft führt, da im nahen Umfeld der Änderungsbereiche großräumige freie Landschaftsbereiche/Freiflächen vorhanden sind, die eine Durchlüftung und Kaltluftproduktion gewährleisten. Außerdem kann der Eingriff durch die Anpflanzung von Gehölzen auf der geplanten Grünfläche wesentlich abgemildert werden.

- **Auswirkungen auf Biotope, Pflanzen und Tiere:** Durch die Ausweisung einer gemischten Baufläche werden in dem Plangebiet Biotope geringer Lebensraumbedeutung überbaut. Betroffen sind überwiegend gering bis mäßig bedeutende Siedlungsbiotope (OEL/PH, BZN, OD) und Ackerbiotope (AS), deren Überbauung als unerheblich einzustufen ist, da es sich um naturferne, zeitnah wiederherstellbare Ökosysteme handelt. Höherwertige Biotope (SEA) werden erhalten und als Wasserfläche ausgewiesen.

Ein Eingriff in das naturnahe Abbaugewässer (SEA) wird vermieden (vgl. Ver-



meidung und Minimierung). Die möglicherweise negativen Auswirkungen auf die heimische Tierwelt sind im nachgeschalteten Planverfahren zu beurteilen.

- **Auswirkungen auf die Belange des besonderen Artenschutzes:** Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung ist die artenschutzrechtliche Prüfung vor dem Hintergrund der Maßstabebene und der fehlenden Detailschärfe nicht zweckmäßig. Derzeit ist offen, ob durch die Planungen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Dies kann erst auf der nachgeordneten Ebene festgestellt werden.
- **Auswirkungen auf das Landschaftsbild:** Durch die Errichtung von regional- und naturraumuntypischen Gebäuden kann eine Verfremdung des Orts- und Landschaftsbildes in dem Plangebiet zunehmen. Insbesondere von der südlichen offenen Niederungslage sind Sichtbezüge auf das Baugebiet möglich. Mittels einer natur- und siedlungstypischen Eingrünung sind die negativen Wirkungen auf das Landschaftsbild/Ortsbild kompensierbar.

Zusammenfassung der Auswirkungen des Vorhabens

Die Realisierung des Vorhabens ist teilweise mit erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild verbunden. Das Vorhaben ist als Eingriff gemäß § 14 BNatSchG zu werten. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gemäß § 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB die Eingriffsregelung anzuwenden und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich für die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft darzulegen.

4.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Erhaltung von Biotopen

Die innerhalb des Plangebietes liegende Teilfläche des naturnahen Abbaugewässers (SEA) wird erhalten. Die Fläche wird als Wasserfläche ausgewiesen.

Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die die Eingriffsintensität auf die Schutzgüter reduzieren, sind in den nachfolgenden Planverfahren festzulegen. Aufgrund des hohen Detaillierungsgrades kann eine Darstellung im Rahmen des Flächennutzungsplans nicht erfolgen.

4.4 Kompensationsmaßnahmen

Das Baugebiet wird im Süden zur freien Landschaft mit einer 8 m breiten Schutzpflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen eingegrünt. Die Fläche wird als Grünfläche, Schutzpflanzung, dargestellt. Durch die Maßnahme wird eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft und eine Verbesserung des Siedlungsklimas bewirkt sowie Lebensraum für die heimische Flora und Fauna geschaffen.



Weitere Kompensationsflächen werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Eine detaillierte Aufstellung des Kompensationsumfanges und geeigneter Kompensationsmaßnahmen sind in nachfolgenden Planverfahren zu erbringen.

Bilanzierung

Zur Ermittlung der notwendigen Kompensationsflächen wurde ein quantifizierendes Bilanzierungsverfahren herangezogen, welches von dem Niedersächsischen Städtetag (1996) herausgegeben wurde. Ziel dieser Berechnung ist die nachvollziehbare, standardisierte Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen. Dazu ist der derzeitige Flächenwert der Biotoptypen auf der von dem Eingriff betroffenen Fläche (Eingriffsfläche, Ist-Zustand) zu erfassen.

Die Bewertung der Eingriffsfläche erfolgt durch Vergabe von Wertfaktoren (Wertstufe 0 bis 5) für einzelne Teilflächen auf der Grundlage der Biotoptypen. Diese biotopbezogenen Wertfaktoren werden mit den Flächengrößen multipliziert. Dem gegenübergestellt wird nach dem gleichen Verfahren der zukünftige Wert der von dem Eingriff betroffenen Fläche (Eingriffsfläche nach Planung). Der Wert ist zu erfassen und die Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserung auf der Fläche) durch die Planung (Flächenwert der Ausgleichsfläche) zu ermitteln.

**Tabelle 1: Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs**

Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen							
Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung)	Fläche (m ²)	Wertfaktor***	Flächenwert
AS**	12.580	1,0	12.580	Gemischte Baufläche			
BZN	810	1,0	810	Versiegelung	13.490	0,0	0
OVW	260	1,0	260	Grün (Neuanlage)	20.230	1,0	20.230
OEL/PHZ (Freifläche)	8.920	1,0	8.920				
OEL/PHZ (Versiegelung)	3.440	0,0	0	Baufläche (gesamt):	33.720		
ODP (Freifläche)	5.970	1,0	5.970	Erhaltung (Wasserfläche)			
ODP (versiegelung)	3.600	0,0	0	SEA	950	4,0	3.800
SO Ferienhausgebiet *				Kompensationsfläche:			
Stillgewässer (SEA)	950	4,0	3.800				
SO Ferienhausgeb. *							
Freifläche	1.160	1,0	1.160	Schutzpflanzung 1	3.080	2,0	6.160
SO Ferienhausgeb. *							
Versiegelung	60	0,0	0				
Fläche gesamt (m ²)	37.750			Fläche gesamt (m ²)	37.750		
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)		Gesamt	33.500	Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung/Ausgleich)		Gesamt	30.190

*: gültiger Flächennutzungsplan

***: Wertfaktor nach einer Generation

**: Erläuterung der Biotoptypen-Kürzel s. Text

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

	33.500	Flächenwert Eingriffsfläche (Ist-Zustand)
-	30.190	- Flächenwert Eingriffsfläche (Planung)
=	<u>3.310</u>	Kompensationsbedarf

X	> 0 (zusätzlich zu leistende Kompensation auf externen Flächen)
0	0 (Kompensation erbracht)
< 0	< 0 (Überkompensation)

Resümee

Die rechnerische Gegenüberstellung des gegenwärtigen (Ist-Zustand) und des zukünftigen (Planung) ökologischen Wertes des Planungsraumes verdeutlicht, dass mit Durchführung aller landschaftspflegerischen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen der Eingriff in Natur und Landschaft mit 3.310 Punkten unterkompensiert ist. In den nachfolgenden Planverfahren ist eine zur Verfügung stehende Ausgleichsfläche mit den entsprechenden Maßnahmen festzulegen. Sonstige Belange, die mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgewogen werden müssen, sind für dieses Plangebiet nicht ermittelt worden. Der Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft ist daher entsprechend den Festsetzungen durchzuführen.



5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Inhalte und Ziele der 126. Änderung des Flächennutzungsplans

Im Westen des Ortsteils Lübbow ist südlich der Landesstraße 262, der Mühlenstraße, ein Sondergebiet Ferienhäuser im Flächennutzungsplan dargestellt. In diesem Bereich ist der Bebauungsplan Drangsen von der Gemeinde aufgestellt worden.

Ein Grundstück südlich der L 262 liegt im nordöstlichen Bereich innerhalb des Sondergebietes Ferienhäuser. Es überschreitet mit der bebauten Grundfläche die Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine Genehmigung kann aufgrund der Vorgaben des Bebauungsplans nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Gemeinde und die Samtgemeinde haben aus diesem Anlass den westlichen Bereich des Ortsteils Lübbow entlang der L 262 städtebaulich überprüft. Die vorhandene Bebauung liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan derzeit größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine weitere Entwicklung des Ortsteils in westlicher Richtung entlang der L 262 wäre städtebaulich vertretbar. Die vorhandene Bebauung könnte verdichtet und die derzeitige Zersiedelung des Ortsteils durch klare Abgrenzungen der baulichen Flächen vermieden werden. Das derzeit innerhalb des Sondergebietes Ferienhäuser liegende Grundstück könnte mit zur Straßenrandbebauung entlang der L 262 zugerechnet werden. Der Bebauungsplan Drangsen müsste an dieser Stelle aufgehoben werden.

Als Art der baulichen Nutzung wird eine gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Fläche fügt sich damit in die umgebenden Darstellungen des Flächennutzungsplans ein, der für die Ortslage Dorfgebiete ausweist. Mit der Darstellung einer M-Fläche wird eine Mischung zwischen Wohnen, land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Handwerksbetrieben und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Die örtliche Struktur von Lübbow mit einer Mischung von Wohnen, Landwirtschaft, kleineren Betrieben, Handwerk und Dienstleistung soll auch innerhalb des Plangebietes zugelassen werden. Mit der Ausweisung einer gemischten Baufläche kann diese städtebauliche Struktur auch das Plangebiet prägen.

Um Konfliktsituationen zu vermeiden, sind die Werte der 6. allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) für Misch- bzw. Dorfgebiete von tags: 60 dB(A) und nachts: 45 dB(A) im Plangebiet einzuhalten. Auch die Werte der TA Luft sind einzuhalten. So kann ein verträgliches Miteinander gewährleistet werden.

Auf die Ausweisung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Eine Beschränkung der GFZ ist aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig. Die Darstellung von Bauflächen ohne Ausweisung der GFZ lässt zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten in der Umsetzung offen, ohne bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung die Dichte zu bestimmen.



Der Klimaschutz wird in der 126. Flächennutzungsplanänderung dahingehend berücksichtigt, dass die Bauflächen eine südliche Ausrichtung der Gebäude ermöglichen, um die Sonnenenergie nutzen zu können.

Die übergeordnete Erschließung ist über die durch die Plangebiete verlaufende Landesstraße, L 262, gewährleistet. Die Erschließung ist im nachfolgenden Planungsverfahren mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr konkret abzustimmen. Derzeit liegt das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt. Möglich wäre eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze oder aber eine Sondernutzung nach § 20 (2) NStrG zur Erschließung der Bauflächen über die Landesstraße.

Die Emissionen des Verkehrslärms von der L 262 dürfen die Planungsrichtwerte der DIN 18005 für Mischgebiete von tags: 60 dB(A) und nachts: 50 dB(A) nicht überschreiten. Nach der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr betrug der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) im Jahr 2010 auf der L 262 bei Lübbow 2.200 Kfz, bei einem LKW-Anteil von 9 %. Nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, errechnet sich ein Schallpegel in einer Entfernung von mindestens ca. 15 m (Bestandsgebäude) von tags: 58,7 dB(A), nachts: 49,7 dB(A). Die Planungsrichtwerte der DIN 18005 werden eingehalten.

Die Wasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung wird durch den Anschluss an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt. Die Ortslage Lübbow verfügt über keine zentrale Abwasserbeseitigung. Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral durch die Grundstückseigentümer mittels Kleinkläranlagen. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Abfallentsorgung über die 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 erfolgen, wo dies möglich und sinnvoll ist. Neben der Aufwertung des unmittelbaren Lebensraums können die Freiräume mit einem dezentralen Entwässerungssystem vorteilhaft gestaltet werden.

Städtebauliche Werte:

Gemischte Baufläche	ca. 3,37 ha
Private Grünfläche, Schutzpflanzung	ca. 0,31 ha
Wasserfläche	ca. 0,10 ha
Gesamtgröße des Plangebietes	ca. 3,78 ha



5.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist darauf hinzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, verhindert werden müssen.

Die Technische Anleitung Luft (TA Luft) macht konkrete Vorgaben in Bezug auf die Begrenzung von Emissionen und Immissionen, z. B. technische Anforderungen und Emissionswerte für Motorenabgase. Die Grenzwerte stellen den Stand der Luftreinhaltetechnik dar. Die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) legt die Grenzwerte für Geräusche fest, wie sie von gewerblichen Einrichtungen oder auch vom Anlieferverkehr auftreten können. Für die Anlagen innerhalb des Plangebietes sollen die Werte der Technischen Anleitungen eingehalten werden.

Entsprechend der Bodenschutzklausel gemäß § 1a (2) Baugesetzbuch (BauGB) ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Flächennutzungsplanänderung verfolgt dieses Ziel, indem lediglich Flächen in die Planung einbezogen werden, die für die städtebauliche Neuordnung des westlichen Ortsrandes von Lübbow bauleitplanerisch neu gefasst werden müssen.

Die Eingriffsregelung ist gemäß § 1a (3) Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Sie wird im Rahmen der grünordnerischen Untersuchung im Kapitel 4. Auswirkungen, Mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter ff, abgearbeitet. In der grünordnerischen Untersuchung werden die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen beschrieben und die Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Das Nds. Wassergesetz regelt den Umgang mit dem Oberflächenwasser.

Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2004 für den Landkreis Lüchow-Dannenberg stellt den nördlich der L 262 liegenden Bereich des Plangebietes und das Grundstück innerhalb des Sondergebietes Ferienhäuser als weiße Fläche, d. h. ohne besondere Eignung und Zweckbestimmung, dar. Die unbebaute Fläche südlich der L 262 ist als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials ausgewiesen. Die L 262 wird als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt.

Weitergehende Aussagen zur Raumordnung finden sich im Kapitel „2. Raumordnung“ in der Begründung.



5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

5.2.1.1 Schutzgut Mensch

Innerhalb des Plangebietes bestehen Beeinträchtigungen durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen. Von der Landesstraße erfolgen Emissionen aufgrund des Verkehrs in das Plangebiet. Das Plangebiet besitzt daher nur eine mäßige Bedeutung für die Erholungsfunktion für den Menschen. Lediglich das im Südwesten vorhandene Gewässer dient den Bewohner/innen zur Naherholung.

Bewertung:

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch besteht durch die Lärm- und Luftemissionen des Verkehrs auf der Landestraße. Eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch besteht durch die landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung des Plangebietes. Das Gewässer hat für die Erholungsfunktion eine hohe Bedeutung.

5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Methodik

Eine Flächenbegehung fand im Februar 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 2 dargestellt.

Biotoptypen

Biotoptyp	Beschreibung und Bewertung
AS Sandacker	Teile von intensiv genutzten Ackerflächen im Süden des Plangebietes. Bewertung: geringe Lebensraumbedeutung (WSt I)
BZN Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten	Ehemalige Wegeparzelle am nordöstlichen Rand, die mit Koniferen bewachsen ist (Fichten). Bewertung: geringe Lebensraumbedeutung (WSt I)
OEL/PH locker bebautes Einzelhausgebiet mit Hausgarten	Die locker bebauten Siedlungsflächen sind überwiegend von älteren Einzelwohnhäusern bebaut. Die Hausgärten sind meist als Ziergarten mit großen Rasenflächen, Blühsträuchern, einigen Obstbäumen und Koniferen gestaltet. Bewertung: geringe Lebensraumbedeutung (WSt I)
OD landwirtschaftliche Hofanlagen	Im Nordosten des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Hofanlagen (OD) mit älterem Gebäudebestand sowie modernen



Biotoptyp	Beschreibung und Bewertung
	<p>Funktionsgebäuden. Das westliche Grundstück ist fast vollständig versiegelt und zeichnet sich durch eine strukturarme Freifläche aus. Die Freifläche des östlichen Hofgeländes wird überwiegend als Lagerfläche genutzt. Nur straßenseitig befindet sich ein mit einigen Laubbäumen überstellter Ziergarten.</p> <p>Bewertung: geringe bis mäßige Lebensraumbedeutung (WSt I)</p>
OVW Weg	<p>Unbefestigter landwirtschaftlicher Weg im Süden des Plangebietes.</p> <p>Bewertung: geringe Lebensraumbedeutung (WSt I)</p>
SEA naturnahes, nährstoffarmes Abbaugewässer	<p>Kleine Teilfläche eines alten Abbaugewässers. Die relativ steilen Ufer sind mit Pioniergehölzen und Weidengebüsch bewachsen. Das Abbaugewässer wird in Teilen als nach § 30 BNatSchG geschützter Biotop eingestuft. Im Bereich des Hausgrundstücks sind die Ufer mit einer illegalen Steganlage überbaut.</p> <p>Bewertung: hohe Lebensraumbedeutung (WSt IV)</p>
Angrenzende Flächen	
<p>Nördlich und südlich grenzen ackerbaulich bzw. als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzte Flächen an (AS, EL). Die östlich angrenzende Siedlungslage wird von älteren Hofanlagen und Wohnhäusern (OD/OE) geprägt. Nordwestlich des Plangebietes setzt sich das Hausgartengrundstück fort (PH). An den Garten grenzen ein jüngerer Kiefernforst (WZK1) und eine verbuschte Brachfläche (UHv) an. Durchzogen wird das Plangebiet von der Landesstraße L 256 (Mühlenstraße). Beidseitig der Straße verläuft eine lückige Baumreihe mit Linden (OVS/HBA).</p>	

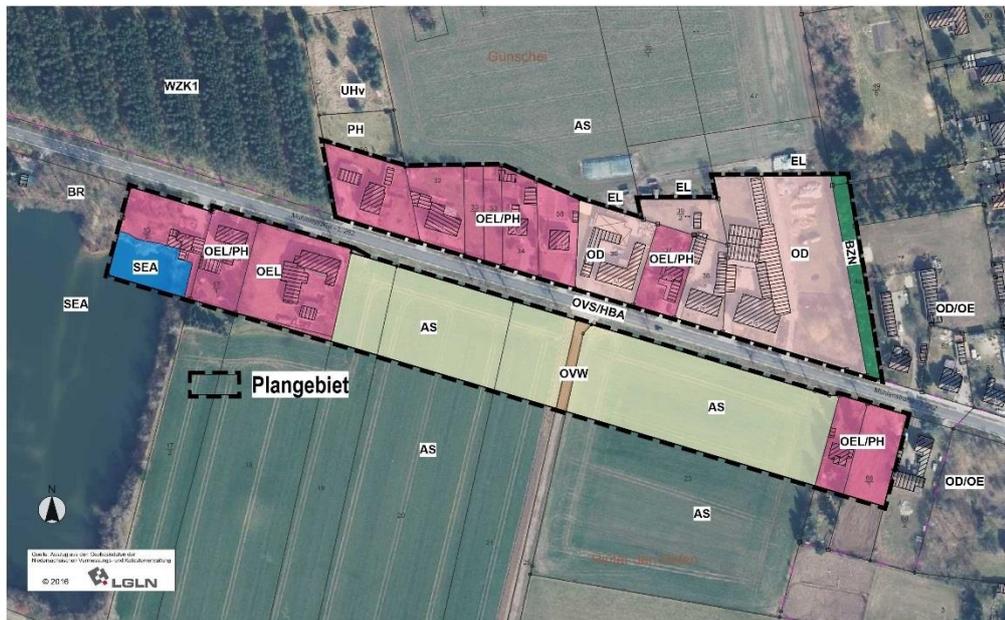


Abbildung 2: Biotoptypen im Plangebiet (M 1 : 4.000, Plangrundlage: Luftbild, Landmap)

Erläuterung der Biotoptypen:

AS: Sandacker **BR:** Ruderalgebüsch **BZN:** Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten **EL:** landwirtschaftliche Lagerfläche **OEL/PH:** Einzelhausgebiet und Hausgarten **OD:** landwirtschaftliches Gehöft **OD/OE:** Dorfgebiet/Einzelhausgebiet **OVS/HBA:** Straße mit Baumreihe **OVW:** Weg, unbefestigt **PH:** Hausgarten **SEA:** naturnahes nährstoffreiches Abbaugewässer **UHv:** halbruderales Gras- und Staudenflur, verbuscht. **WZK1:** Kiefernforst, Stangenholz

Flora, Fauna und besonderer Artenschutz

Das Vorkommen gefährdeter bzw. gesetzlich geschützter Pflanzen- und Tierarten ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht näher untersucht worden. Dem Planungsträger und dem Landkreis Lüchow-Dannenberg liegen keine neueren floristischen und faunistischen Daten für die Gebiete vor. Auch der Kartenserver der Niedersächsischen Umweltverwaltung weist keine faunistisch oder avifaunistisch wertvollen Bereiche innerhalb des Planungsraumes auf.

Die Belange der heimischen Tier- und Pflanzenarten und des besonderen Artenschutzes werden in den nachfolgenden Planverfahren abgearbeitet. Auf dieser Ebene können ggf. Standorte noch optimiert werden und erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbindlich festgelegt werden. Die Flächennutzungsplanung ist für diesen Zweck nicht das geeignete Instrument.

5.2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

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.

Innerhalb des Plangebietes sind die unbebauten Freiflächen als Kalt- und Frischluftbilder von Bedeutung. Sie tragen damit lokalklimatisch zur besseren Durchlüftung und zum Luftaustausch bei.

Kleinklimatische und siedlungsklimatisch ungünstige Extreme mit erhöhten Temperaturschwankungen, Winddusen sowie verstärkten lufthygienischen Belastungen durch Stäube und Aerosole, wie sie in stärker bebauten Siedlungslagen vorkommen, sind aufgrund der großen umgebenden Freiflächen nicht wahrscheinlich.

Die Gehölzflächen und Laubbäume innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sind für das Kleinklima sowie für die Luftregeneration und die Lufthygiene von Bedeutung. Sie regulieren die Lufttemperatur und die Luftfeuchtigkeit, bieten Windschutz und sind in der Lage, Stäube und Aerosole aus der Luft zu filtern und somit für das menschliche Wohlbefinden und die Gesundheit von Bedeutung.

Bewertung:

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

5.2.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet umfasst den westlichen Ortsrand des Dorfes Lübbow. Prägend ist eine einzeilige Bebauung mit älteren Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden, die sich v. a. nördlich der Landesstraße erstrecken. Das Areal weist kaum naturraum- und siedlungstypische Grünelemente und Bauten auf. Des Weiteren fehlt zur freien, unbebauten Landschaft eine siedlungs- bzw. naturraumtypische Eingrünung.

Südlich der Landesstraße dominiert eine offene Ackerfläche das Gebiet, so dass sich von der Straße Blickbeziehungen in die Niederung der Landgrabenniederung ergeben. Nur die Ränder sind von Wohnbebauung mit zum Teil gehölzreichen Ziergärten geprägt. Das südwestlich angrenzende größere ehemalige Abbaugewässer zeigt mit seinen buchtenreichen organischen, mit Gehölzen bewachsenen Uferlinien ein naturnahes Bild. Das Gewässer wird als Ferienhausgebiet für die Naherholung genutzt.

**Bewertung:**

Insgesamt zeigt das Plangebiet nur wenig Strukturvielfalt und Naturnähe, so dass dem Bereich eine mäßige Bedeutung für das Landschaftsbild/Ortsbild beizumessen ist.

5.2.1.5 Schutzgut Boden

Relief: Die kleine flachwellige Grundmoräneninsel senkt sich im Bereich des Plangebietes von Nordwest nach Südost in die Lüchower Landgrabenniederung ab. Im Plangebiet liegen die topographischen Höhen zwischen 25 und 22 m über NN.

Geologie: Das geologische Ausgangsmaterial besteht überwiegend aus Geschiebedecksanden über glazifluvialen Sanden der Saaleeiszeit.

Boden: Aus den sandigen Ausgangsgesteinen haben sich Podsol-Braunerden entwickelt. Der südöstlich der Landesstraße 262 liegende Bereich des Plangebietes weist im Unterboden Lehm auf, so dass in diesem Areal staufeuchter Pseudogley vorherrscht. Der Boden ist locker gelagert, gut durchwurzelbar und durchlüftet. Das Nährstoffnachlieferungsvermögen sowie das Sorptions- und Puffervermögen von chemischen Stoffen der sandigen Substrate ist als mäßig bis gering und der lehmig-sandigen Bodenarten als mittel einzustufen.

Landwirtschaftliches Ertragspotenzial u. Bonität: Geringes bis mittleres ackerbauliches Ertragspotenzial. Die Bodenwertzahl der landwirtschaftlich genutzten Flächen liegt bei 29.

Bewertung:

Der landwirtschaftlich (Ackerland) genutzte Boden im Süden des Plangebietes ist als überprägter Naturboden einzustufen, der als Boden von allgemeiner Bedeutung ist.

Der übrige Bereich wird von bebauten Siedlungsflächen geprägt. Auf den Siedlungsflächen sind die Bodenfunktionen durch die menschliche Nutzung eingeschränkt und von mäßiger Bedeutung für den Naturhaushalt. Die versiegelten Siedlungsflächen sind von geringer Bedeutung für den Bodenhaushalt.

Die Böden zählen nicht zu den seltenen, naturnahen oder kulturhistorisch bedeutenden Böden.

5.2.1.6 Schutzgut Wasser**Oberflächengewässer**

Am südwestlichen Rand des Plangebietes wird eine kleine Teilfläche eines großen naturnahen, nährstoffreichen Abbaugewässers (SEA) einbezogen. Das westliche Areal des ehemaligen Abbaubereichs wird als Ferienhausgebiet genutzt. **Das Abbaugewässer wird in Teilen als nach § 30 BNatSchG geschützter Biotop eingestuft.**



Die bestehende Steganlage wurde ohne Baugenehmigung errichtet. Die Planung bereitet keinen Eingriff in das Abbaugewässer vor.

Grundwasser

Das Plangebiet zählt zu den grundwasserfernen Standorten. Das obere Hauptgrundwasserstockwerk im Bereich des Plangebietes liegt bei ca. 18-19 m über NN¹. Die Grundwasserströme entsprechen den topographischen Gegebenheiten und sind südöstlich in die Landgrabenniederung gerichtet.

Bewertung:

Leistungsfähigkeit des Grundwassers: Die Grundwasserneubildungsrate ist im Bereich des Plangebietes mit 100 bis 150 mm/a² für die Grundwasserneubildung von mäßiger Bedeutung.

Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserverschmutzung: Entsprechend dem NIBIS-Datenserver ist die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber Grundwasserverschmutzung aufgrund der geringen Infiltrationszeiten als hoch einzustufen.

5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

Bewertung:

Denkmale liegen nicht in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes. Es liegen keine Hinweise für das Vorkommen von Bodendenkmalen vor.

5.2.1.8 Zusammenfassende Bewertung des Umweltbestandes

Innerhalb des zu untersuchenden Wirkraumes sind die Beeinträchtigungen, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, als geringfügig zu bezeichnen. Der Mensch wird durch Lärmemissionen vom Verkehr auf der Landesstraße beeinträchtigt. Die Lebensraumbedeutung des Plangebietes ist für die heimische Tier- und Pflanzenwelt als gering bis mäßig einzustufen. Lediglich das naturnahe, nährstoffarme Abbaugewässer hat eine hohe Lebensraumbedeutung. Die Gehölzbestände im Gebiet sind als Bereiche mit lufthygienischer Bedeutung anzusprechen, da sie Stäube und Aerosole ausfiltern sowie regulierend auf Temperatur und Feuchtigkeit des Kleinklimas wirken. Das Plangebiet hat für die Erholungs- und Erlebnisqualität lediglich im Bereich des Gewässers eine hohe Bedeutung. Die Leistungsfähigkeit des versiegelten und teilbefestigten Bodens für den Naturhaushalt ist erheblich herabgesetzt und nur

¹ Quelle: NIBIS-Datenserver, www.lbeg.de

² Quelle: NIBIS-Datenserver, www.lbeg.de



von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Der landwirtschaftlich (Ackerland) genutzte Boden im Süden des Plangebietes ist als überprägter Naturboden einzu-
stufen, der als Boden von allgemeiner Bedeutung ist. Das Plangebiet zählt zu den
grundwasserfernen Standorten.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

5.2.2.1 Auswirkung bei Durchführung der Planung

Innerhalb des Plangebietes ist die Darstellung einer gemischten Baufläche und einer Grünfläche, Schutzpflanzung, geplant. Die Teilfläche des bestehenden Gewässers ist als Wasserfläche ausgewiesen. Die zu erwartenden Wirkungen und Wechselwirkungen liegen vor allem in Folge der geplanten Versiegelung in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen. Damit verbunden sind ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate. Gleichzeitig kommt es zu einem Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna in den versiegelten Flächen. Durch den Freiflächenverlust kann es zu kleinklimatischen Veränderungen und Veränderungen der lufthygienischen Bedingungen, Temperaturerhöhungen und Veränderungen der Luftfeuchte kommen. Hinzu kommt die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplanten Naturraum untypischen baulichen Anlagen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete o.ä.) sind von der Planung nicht betroffen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Konfliktpotential
Mensch	Erhöhung der Emissionen durch Lärm	---
Tiere/Pflanz.	Verlust von Teillebensräumen, Schaffung von neuen Lebensräumen innerhalb der Grünflächen	..
Klima/Luft	Veränderung des Kleinklimas durch Freiflächenverlust	---
	Erhöhung der Emissionen durch bauliche Anlagen und Verkehr	---
Landschaft	Beeinträchtigung durch Naturraum untypische bauliche Anlagen, Aufwertung durch neue Laubgehölzanpflanzungen	..
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (erhöhter	



	Oberflächenwasserabfluss, Grundwasserneubildungsrate), Verlust belebten Bodens durch Versiegelung und Bodenbewegung, -verdichtung	..
Wasser	Erhöhter Oberflächenwasserabfluss, Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	---
Kultur-/Sach.	Keine Beeinträchtigungen feststellbar	---
Wechselwirkungen	Wechselverhältnis Siedlungsbereiche / Landschaft beeinträchtigt	..

.. erheblich/ --- nicht erheblich

Bewertung:

Aufgrund der bereits bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung im Süden des Plangebietes bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch die Grünfläche sind die Umweltfolgen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Bei der Realisierung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie für andere Schutzgüter wie Tiere und Pflanzen, die Landschaft und die Wechselwirkung zwischen Landschaft und bebaute Bereiche erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

5.2.2 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des Flächennutzungsplans könnte innerhalb des Plangebietes weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung ausgeübt werden. Die bestehende genehmigte Bebauung würde Bestandsschutz genießen. Die Beeinträchtigungen für die Vielfalt der Bodenstruktur blieben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens ohne zusätzliche Versiegelungen bliebe bestehen.

5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a (3) BauGB i. V. m. § 18 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante bauliche Erweiterung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen.

Die Abfallentsorgung, sofern notwendig, erfolgt durch den Träger der Abfallentsorgung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.



Der landschaftsplanerische Beitrag in der Begründung stellt klar, dass durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Erhaltung des naturnahen Abbaugewässers) und zum Ausgleich (Anlage einer Schutzpflanzung) der durch die Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand kompensierbar ist. Im Folgenden werden die geplanten Maßnahmen zu Vermeidungen, zu Verringerungen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

5.2.3.1 Schutzgut Mensch

Um die Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion auf den Menschen nicht negativ zu verstärken, sollten zusätzlich Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.

Die Werte der 6. allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) für Misch- bzw. Dorfgebiete von tags: 60 dB(A) und nachts: 45 dB(A) sind im Plangebiet einzuhalten, um Konfliktsituationen zu vermeiden. Auch die Werte der TA Luft sind einzuhalten. So kann ein verträgliches Miteinander gewährleistet werden.

5.2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Versiegelung vom Boden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen auf den derzeit unbebauten Flächen sind durch die geplante Überbauung unvermeidbar. Durch zusätzliche Anlagen von Gehölzflächen können aber neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

5.2.3.3 Schutzgut Luft und Klima

Die geplante Veränderung der mikroklimatischen Situation kann durch die Pflanzung von Laubgehölzen minimiert werden. Die Einhaltung der Grenzwerte der TA Luft ist gesetzlich bestimmt.

5.2.3.4 Schutzgut Landschaft

Um die gemischte Baufläche in die Umgebung einzubinden, sollten Gehölzflächen angelegt werden. Mit diesen Maßnahmen kann die gemischte Baufläche in die landschaftliche Umgebung besser eingefügt werden.

5.2.3.5 Schutzgut Boden

Die Überbauung der Bauflächen mit baulichen Anlagen ist unvermeidbar. Damit wird der Boden anteilig versiegelt. Eine Schadstoffanreicherung des Bodens kann durch entsprechende technische Vorkehrungen bei den baulichen Anlagen vermieden werden.

5.2.3.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser kann in der Planung berücksichtigt werden durch die Anlage von Gehölzflächen, in denen Oberflächenwasser versickern kann. Auch innerhalb



der Bauflächen sollte eine Versickerung gewährleistet bleiben. Bei einer möglichen anlagespezifischen Gefährdung durch belastetes Oberflächenwasser müssen geeignete technische Vorkehrungen bei den baulichen Anlagen selber vorgesehen werden, um die Gefährdung zu minimieren. Das Abbaugewässer wird in Teilen als nach § 30 BNatSchG geschützter Biotop eingestuft. Die bestehende Steganlage wurde ohne Baugenehmigung errichtet. Durch die Planung wird in diesen Bereich nicht eingegriffen.

5.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Erfassung der Bestandsbebauung und die Neuordnung des westlichen Ortsrandes von Lübbow können anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht entwickelt werden.

Für eine bauliche Erweiterung von Lübbow wurden mehrere Standorte untersucht. Im östlichen Bereich liegt ein großes Abbaugelände, so dass eine bauliche Erweiterung in dieser Richtung ausscheidet. Weiter südlich ist der Sportplatz angesiedelt, auch in diesem Bereich ist aus Emissionsgründen eine bauliche Erweiterung nicht sinnvoll. Im Nordwesten von Lübbow wurde bereits ein neues Wohngebiet bebaut. Weiter südlich befindet sich Bebauung beidseits entlang der Mühlenstraße, die den Ortsrand an dieser Stelle zersiedelt.

An dieser Stelle kann sowohl die bestehende Bebauung als auch eine neue Baufläche bauleitplanerisch gefasst werden. Der Ortsrand kann so eindeutig gestaltet werden. Für die Flächennutzungsplanung wurde daher der gesamte bauliche Bereich entlang der Mühlenstraße in den Geltungsbereich einbezogen, um eine nachvollziehbare städtebauliche Abgrenzung zu erhalten.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein grünordnerischer Beitrag zur Eingriffsregelung erstellt. Die grünordnerische Untersuchung wurde in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Schwierigkeiten ergeben sich generell aufgrund der mangelnden Datenlage. Im Landkreis Lüchow-Dannenberg existiert kein Landschaftsrahmenplan, ein Landschaftsplan ist ebenfalls nicht vorhanden, und Biotoptypenkartierungen liegen als Datenmaterial nicht vor. Eine örtliche Bestandsaufnahme musste vorgenommen werden, um die Umweltfolgen hinreichend beurteilen zu können.



5.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die konkreten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen beziehen sich auf die Überprüfung der Einhaltung der Vorgaben der TA Luft und TA Lärm auf der Grundlage der nach § 4 (3) BauGB mitgeteilten Informationen der Behörden. Nach Realisierung der Vorhaben ist eine Überprüfung nach 2 Jahren geplant.

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die wesentlichen Umweltauswirkungen, die durch die Planung vorbereitet werden, sind die Beeinträchtigungen durch die Errichtung von technischen Bauten und Anlagen, Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch die Versiegelung und die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden bewertet, woraus sich Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffs ableiten lassen. Sie sind in dieser Begründung nachvollziehbar aufgeführt. Wesentlich für die bestehenden nachbarschaftlichen Nutzungen ist die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Werte der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) und der TA Luft, damit ein verträgliches Miteinander gewährleistet werden kann. Auch die Anlage von Gehölzflächen kann die Umweltbeeinträchtigungen mindern. Damit kann das Plangebiet in die Umgebung eingefügt werden. Gleichzeitig wird ein neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Auf den verbleibenden Freiflächen innerhalb der Bauflächen kann das Oberflächenwasser weiterhin versickern. Durch technische Vorkehrungen kann belastetes Oberflächenwasser zurückgehalten werden, was zu einer Verringerung der Gefährdung des Grundwassers führt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Darstellungen der 126. Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten sind.

Lüchow (Wendland), November 2016

Samtgemeindebürgermeister