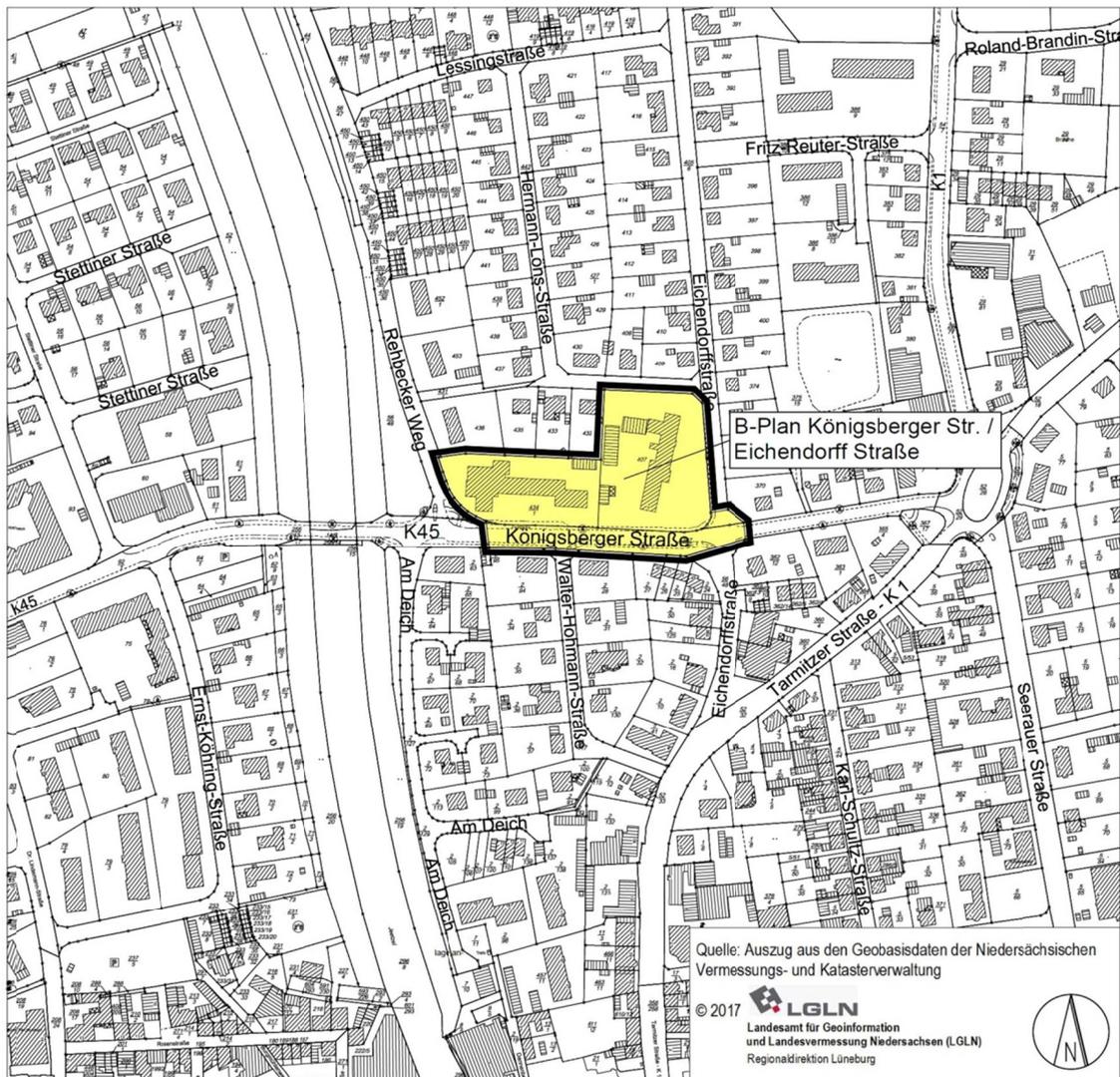


# Bebauungsplan Königsberger Straße/ Eichendorffstraße

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan – Abgrenzung des Plangebiets

Stand: § 3(2) und § 4(2) BauGB  
März 2018

- Entwurf -  
**BEGRÜNDUNG**

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Veranlassung / Planungsziele	1
2. Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen	3
2.1. Verfahren	3
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
2.3. Vorgaben der Raumordnung	4
2.4. Flächennutzungsplan	6
2.5. Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche	7
2.6. Natur und Landschaft	9
2.7. Artenschutzrechtliche Beurteilung	12
2.8. Artenschutzrechtliche Prüfung	16
3. Inhalt des Bebauungsplanes / Planungszweck	22
3.1. Art der baulichen Nutzung	22
3.2. Maß der baulichen Nutzung	23
3.3. Bauweise, Baugrenze	24
3.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
3.5. Verkehrsflächen	26
4. Belange des Immissionsschutzes	27
5. Auswirkungen der Planung	29
5.1. Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	29
5.2. Auswirkungen auf Belange von Boden, Natur und Landschaft	31
5.3. Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung	32
6. Durchführung der Planung / Kosten	32

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bebauungskonzept "Pflegecampus" zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses, plan & bauwerk, Dez. 2017	2
Abbildung 2: Bebauungs- und Freiflächenstruktur, Luftbild 2017, GoogleMap	8
Abbildung 3: Erfassung Bäume, Biotope, Artenschutzpotential, Lindemann 2017	11
Abbildung 4: Lage der geplanten CEF-Maßnahmen	21

### Anlagenverzeichnis

Anlage 1: 130. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lüchow (Wendland)	34
--	----

## 1. Veranlassung / Planungsziele

**Veranlassung** Der Landkreis Lüchow-Dannenberg hat als Schulträger der Berufsbildenden Schulen (BBS) vor einigen Jahren damit begonnen, den großen BBS-Standort im Lüchower Schulzentrum energetisch zu sanieren und auszubauen. Nach der Erneuerung der BBS im Schulzentrum wurde der alte Standort an der Königsberger Straße aufgegeben, denn die dort vorhandenen Altbauten werden nicht mehr für schulische Zwecke benötigt und eine Sanierung erscheint zu unwirtschaftlich. Seither versucht der Landkreis die beiden leergefallenden Schulbauten an der Königsberger Straße Nr. 4 und 5 zu veräußern, um die Unterhaltungskosten zu senken. 2017 wurde ein Interessent für das BBS-Areal gefunden. Um die geplante Neubebauung planungsrechtlich abzusichern, soll dieser Bebauungsplan aufgestellt werden.

**Geschichte des Standortes** Im Plangebiet sind ursprünglich zwei eigenständige Schulen auf den Grundstücken Königsberger Straße Nr. 4 und 5 entstanden. Auf dem Eckgrundstück Königsberger Straße/ Eichendorffstraße (Nr. 4) ist 1958 die Landwirtschaftliche Kreisberufsschule errichtet worden (s. Foto: Sammlung Barbara Fährmann). 1959 ist in der landwirtschaftlichen Kreisberufsschule der Unterricht aufgenommen worden.



1960 wurde auf dem Nachbargrundstück Nr. 5 an der Ecke zum Rehbecker Weg mit der Errichtung eines Neubaus der Lüchower Landwirtschaftsschule begonnen. Diese seit 1905 in Lüchow ansässige Landwirtschaftsschule wurde als Winterschule und landwirtschaftliche Beratungsstelle von der Landwirtschaftskammer seit 1962 im Plangebiet betrieben. Ab 1970 wurde die einst selbstständige Landwirtschaftsschule in den großem Komplex »Berufsbildende Schulen« integriert und Teil der Abteilung III - Land- und Hauswirtschaft, Ernährung. Die Trägerschaft wechselt von der Landwirtschaftskammer zum Landkreis.

**heute überwiegend Leerstand** Heute wird der ehemalige Berufsschulstandort an der Königsberger Straße nur noch sporadisch als sozialer Treffpunkt (Teestube), Gebrauchtmöbellager und Kleiderkammer genutzt. Der überwiegende Teil des Gebäudebestandes steht seit Aufgabe des Schulbetriebes leer.

**städtebaulicher Handlungsbedarf** Aus stadtplanerischer Sicht wird dringender Handlungsbedarf gesehen, diesen verkehrlich gut erschlossenen und zentral gelegenen Siedlungsstandort im Lüchower Mittelzentrum wieder einer städtebaulich adäquaten Nachnutzung zuzuführen.



Planungsziele der Stadt	<p>Die Stadt Lüchow (Wendland) sieht vor dem Hintergrund des demographischen Wandels einen besonderen Bedarf für altengerechte Einrichtungen und Angebote im Mittelzentrum Lüchow. Sie unterstützt daher das 2017 vorgestellte Konzept „Pflegercampus“ des Vorhabenträgers. Durch die geplanten Bauvorhaben werden in zentraler, innerstädtischer Lage altengerechte Wohn- und Betreuungsangebote für bis zu 120 Einwohner neu geschaffen. Zudem werden neue Arbeitsplätze in der Altenpflege sowie im Medizinischen Versorgungszentrum entstehen können. Somit steht diese Planung im allgemeinen öffentlichen Interesse.</p> <p>Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) hat am 07.12.2017 den Beschluss zur Aufstellung des <i>Bebauungsplanes Königsberger Straße / Eichendorffstraße</i> gefasst. Mit dieser Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine standortverträgliche Nachnutzung und Neubebauung des ehemaligen Berufsschulgrundstücks an der Königsberger Straße geschaffen und das o.g. Vorhaben ermöglicht werden. Die weiteren Planungsinhalte und Ziele sind in Kap. 3 näher erläutert.</p>
Standorteignung / Alternativen	<p>Eine Betrachtung von Standortalternativen erübrigt sich in diesem Fall, denn es handelt sich um eine standortgebundene Planung, die auf die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Leerstandsfläche zielt.</p>
Bodenschutzklausel eingehalten	<p>Mit der geplanten Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer Fläche im Stadtkern wird den Zielen des Baugesetzbuches – insbesondere der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB – in vollem Umfang entsprochen. Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft werden bei dieser Planung nicht erforderlich. Es ist jedoch zu prüfen, inwieweit Belange des Artenschutzes durch diese Planung betroffen sein könnten (siehe Artenschutzrechtliche Beurteilung).</p>

## 2. Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen

### 2.1. Verfahren

Gesetzliche Grundlage	<p>Das planungsrechtliche Verfahren wird nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) durchgeführt.</p>
Voraussetzungen für die Anwendung von § 13a BauGB	<p>Die vorliegende Planung zielt auf einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Die in § 13a (1) BauGB genannten Zulassungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Bauleitplanung bezieht sich auf einen bebauten Innenbereich in innerstädtischer Lage (Innenentwicklung).</li> <li>2. Sie dient der Wiedernutzbarmachung einer nicht mehr benötigten schulischen Gemeinbedarfsfläche für private Siedlungszwecke.</li> <li>3. Durch die Festsetzung einer angemessen hohen Grundflächenzahl wird eine maßvolle Nachverdichtung an diesem Standort ermöglicht.</li> <li>4. Durch die Planung wird nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.</li> <li>5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutz-</li> </ol>

Gebiete werden durch diesen Umbau im Siedlungsbestand nicht beeinträchtigt (siehe Kap. 2.5 zum Punkt Naturschutzrecht).

6. Die im Bebauungsplan zugelassene Grundfläche<sup>1</sup> beträgt insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich.

beschleunigtes  
Verfahren

Die Stadt Lüchow (Wendland) wendet das beschleunigte Verfahren wie folgt an:

1. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden entfällt.
2. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach 2a BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.
3. Die Anwendung der Eingriffsregelung entfällt.
4. Auf Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) gemäß § 4c BauGB wird verzichtet.
5. Nach Abschluss der Planung wird keine zusammenfassende Erklärung erstellt.

Insgesamt kann das Planverfahren dadurch mit minimierten Zeit- und Kostenaufwand durchgeführt werden.

## 2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

1. Das ca. 0,95 ha große ehemalige Areal der Berufsbildenden Schulen an der Königsberger Straße, das einer Umnutzung zugeführt werden soll, bestehend aus den Flurstücken 407 und 434/1 in Flur 5, Gemarkung Lüchow.
2. Ein südlich angrenzender Straßenabschnitt der Königsberger Straße in einer Größe von 0,3 ha auf dem Flurstück 367/16. Dieser Abschnitt ist mit einbezogen worden, um die Zufahrten von der Kreisstraße zu regeln, eigentumsrechtliche Anpassungen zwischen den öffentlichen und privaten Flächen zu treffen und um die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB zu gewährleisten.

Die Flächengröße des Plangebiets beträgt insgesamt ca. 1,25 ha.

## 2.3. Vorgaben der Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm  
2017

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Neubekanntmachung in der Fassung vom 26. September 2017, in Kraft getreten am 6. Oktober 2017) ist die Stadt Lüchow (Wendland) als Mittelzentrum ausgewiesen. Für die zum Natura2000-Gebiet gehörende Jeetzel wird 2017 zusätzlich das Ziel eines linienhaften Biotopverbundes dargestellt. Ansonsten sind im zeichnerischen Teil keine Darstellungen für den Planungsraum getroffen.

<sup>1</sup>

Baugebiet	Lage	Fläche	GRZ I	zul. Grundfl.
WA	Hermann-Löns-Straße	2.202 m <sup>2</sup>	0,4	881 m <sup>2</sup>
MI	Königsberger Straße	7.308 m <sup>2</sup>	0,5	3.654 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet</b>	<b>zul. Grundfläche</b>			<b>4.535 m<sup>2</sup></b>

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

Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

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

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

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

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

*Dabei sollen*

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

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

*04 Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll*

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

Entwicklung der Siedlungsstruktur

Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, LROP Kap. 2.1

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

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

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

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

*06 Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und*

*Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.*

Bodenschutz	<p>Ziele und Grundsätze zum Bodenschutz, LROP 3.1.1</p> <p><i>02 (Ziel) Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>– möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten,</i></li> <li><i>– naturbetonte Bereiche ausgespart und</i></li> <li><i>– die Flächenansprüche und die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden.</i></li> </ul> <p><i>04 (Grundsatz) Böden sollen als Lebensgrundlage und Lebensraum, zur Erhaltung der biologischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt werden. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden. 3Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktionen in besonderem Maß erfüllen, insbesondere Böden mit einer hohen Lebensraumfunktion, sollen erhalten und vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders geschützt werden.</i></p>
Natur und Landschaft	<p>Ziele zu Natur und Landschaft, LROP 3.1.2</p> <p><i>01 Für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume sind zu erhalten und zu entwickeln.</i></p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbart ist.</p>
Raumordnung	<p>Im Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg 2004 ist die Stadt Lüchow (Wendland) als Mittelzentrum festgesetzt. In der Zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 sind keine weiteren Darstellungen für das Plangebiet und die umliegenden Siedlungsflächen getroffen.</p> <p>Nach der Beschreibenden Darstellung des RROP 2004 <i>sollen neue Baugebiete erst dann ausgewiesen werden, wenn der innerörtlichen Handlungsspielraum ausgeschöpft ist, insbesondere die Möglichkeiten</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- der innerörtlichen Entwicklung (Baulücken-Auffüllung, Verdichtung, Umnutzung fehlgenutzter Flächen),</i></li> <li><i>- der Wiedernutzung von Flächen (Brachflächen) und</i></li> <li><i>- der Baulandumlegung bzw. des Flächentausches.</i></li> </ul> <p>(Grundsatz 1.5.03)</p> <p>Die vorliegende Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar.</p>
	<p><b>2.4. Flächennutzungsplan</b></p>
bisherige Darstellung	<p>Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) ist das ehemalige BBS-Gelände an der Königsberger Straße als Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke ausgewiesen.</p>
Planung weicht ab	<p>Die im Bebauungsplan geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung weichen von den bisherigen Nutzungsdarstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Es bedarf daher einer Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes, um dem in § 8 BauGB verankertem Entwicklungsgebot zu entsprechen.</p>

**Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB darf ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Im diesem Fall wird durch die vorliegende Bauleitplanung eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung ohne Planverfahren angepasst. Die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorzunehmende Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist dargestellt in Anlage 1: 130. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lüchow (Wendland).

## 2.5. Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche

**bisher gültiger Bebauungsplan**

Im Plangebiet waren bisher keine Bebauungspläne oder sonstige Satzungen des Ortsrechtes wirksam. Es sind jedoch Baurechte gemäß § 34 BauGB für diesen innerstädtischen Innenbereich gegeben. Eine genaue Bestimmung dieser Baurechte ist an dieser Stelle nicht erforderlich.

**reale Nutzungen**

Heute wird der ehemalige Berufsschulstandort an der Königsberger Straße nur noch sporadisch als sozialer Treffpunkt (Teestube), Gebrauchtmöbellager und Kleiderkammer genutzt. Der überwiegende Teil des Gebäudebestandes steht seit Aufgabe des Schulbetriebes leer. Das Dach des westlichen Schulbaus ist noch an den Betreiber einer PV-Anlage verpachtet.

Die insgesamt im Plangebiet vorhandene Bebauungs- und Biotopstruktur ist aus den nachfolgenden Abbildungen ersichtlich.

**Verkehr / Erschließung**

Im Osten grenzt die Eichendorffstraße, im Westen der Rehbecker Weg und im Norden die Hermann-Löns-Straße an das Plangebiet.

Das Plangebiet wird aber hauptsächlich über die südlich vorbeiführende Königsberger Straße (K 45) verkehrlich erschlossen und an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Kreisstraße beansprucht teilweise Flächen, die eigentumsrechtlich der Berufsschule zuzuordnen sind. Damit der öffentliche Gehweg an der K 45 nicht über zukünftige Privatgrundstücke verläuft, ist eine Anpassung der Liegenschaftsverhältnisse erforderlich.

**Einmessung von Bestandsstrukturen**

Die Stadt Lüchow (Wendland) hat das Katasteramt beauftragt, folgende Bestandsstrukturen einzumessen:

- die nördliche Fahrbahnkante der Königsberger Straße im Bereich der ehemaligen Berufsschule,
- der nördlichen Kante des Geh- und Radweges im Bereich der ehemaligen Berufsschule,
- die markanten Laubbäume auf dem Schulgelände.

Die Einmessung ist in die vermessungstechnische Plangrundlage übernommen worden. Sie dient der Neufestlegung der nördlichen Straßengrenze, die bisher noch von den Grundstücksgrenzen abweicht. Außerdem sollen die markanten Laubbäume auf dieser Basis zur Erhaltung festgesetzt werden.

**Richtfunktrasse Nr. 831**

Über dem Plangebiet verläuft die Richtfunkverbindung Nr. 831 mit einer Bauhöhenbeschränkung von 40 m ü. NN. Im Schutzbereich dieser

Richtfunkverbindungen haben bauliche Anlagen unterhalb der genannten Bauhöhen zu verbleiben. Der freizuhaltende Schutzbereich beträgt jeweils 100 m auf beiden Seiten der Trasse. Im Plangebiet liegt das vorhandene Geländeneiveau bei ca. 16,5 m ü. NN. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Höhenbeschränkungen ist gewährleistet, dass bauliche Anlagen nicht in den Schutzbereich der Richtfunktrassen eingreifen werden.

Die Richtfunktrassen sowie die zugehörigen Schutzbereiche sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Sonstige Richtfunkverbindungen oder überörtlichen Leitungstrassen sind im Bereich der Baugebietsflächen nicht bekannt.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Netze und Anlagen der örtlichen und überörtlichen Ver- und Entsorgungsträger erschlossen.

Vor Abriss des Gebäudebestandes und dem Beginn von Erdarbeiten ist Kontakt mit den Ver- und Entsorgungsträgern bezüglich des Leitungsbestandes aufzunehmen.

Denkmalrecht

Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Denkmalrechts sind von der Planung nicht berührt.

Wasserrecht /  
Deichrecht

Der eingedeichte Jeetzel-Kanal verläuft ca. 50 m östlich des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung durch die Stadt. Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf dieses Fließgewässer.

**Abbildung 2: Bebauungs- und Freiflächenstruktur, Luftbild 2017, GoogleMap**



**Naturschutzrecht** Es sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Plangebiet vorhanden. Die 50 m westlich verlaufende „Jeetzel“ ist Teil des FFH-Gebietes „Gewässersystem Jeetzel mit Quellwäldern“ (FFH-Gebietsnr. 2832-331). Zwischen dem Fluss und dem Plangebiet befindet sich als Pufferfläche ein Deich, eine kleine gehölzbestandene Grünanlage sowie der Rehbecker Weg. Da das Plangebiet einen größeren und besser begrüneten Abstandsbereich aufweist als die sonstigen flussseitig liegenden Siedlungsbereiche, ist davon auszugehen, dass der im Plangebiet vorgesehene Umbau keine relevanten Auswirkungen auf das FFH-Gebiet haben wird, zumal die im Plangebiet bestehenden Hauptbäume weitgehend erhalten bleiben und CEF-Maßnahmen vorgesehen sind.

## 2.6. Natur und Landschaft

**Naturräumliche Lage** Die Stadt Lüchow (Wendland) liegt am Rand des Naturraums Ostheide im Übergang zum Naturraum Elbe-Niederung. Die Kernstadt befindet sich auf ca. 16- 18 m ü. NN auf einer vom Fluss geteilten Geestinsel im Niederungsbereich der Jeetzel. Das Plangebiet liegt östlich der Jeetzel im nördlichen Teil der Innenstadt.

Der natürliche Zustand der Aueböden ist im Raum Lüchow aufgrund von künstlichen Eingriffen in den Wasserhaushalt (durch das Entwässerungssystem Alte Jeetzel und die Eindeichung der neuen Jeetzel) prinzipiell beeinträchtigt.

**Schutzgut Fläche** Die Planung zielt auf eine nachhaltige Nachnutzung eines nicht mehr benötigten Schulstandortes inmitten der Lüchower Innenstadt. Landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen oder sonstige Flächen für Natur und Landschaft werden nicht benötigt. Durch diese Maßnahme der Innenentwicklung wird einem vorzeitigen Landschaftsverbrauch entgegengewirkt. Das Vorhaben zielt auf eine stadtverträgliche Verdichtung (II-III Vollgeschosse) und ist damit als flächensparende Bebauung einzustufen.

**Schutzgut Boden** Im Plangebiet befindet sich die Geländeoberfläche (GOF) relativ eben auf einer Höhe von ca. 16,5 m ü. NN. Nach der aktuellen Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) 1:50 000 ist am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes ein von der Jeetzel beeinflusster Bodentyp anzutreffen: *Mittlerer Gley-Podsol (G-P3, Geotyp Sp//gf)*. Im Norden und Osten des Plangebiets steht *Mittlere Pseudogley-Braunerde (S-B3, Geotyp Sp//Lg) an* (Quelle: NIBIS® Kartenserver (2018, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover).

Das 1,25 ha große Plangebiet wird seit ca. 60 Jahren als Siedlungsfläche genutzt. Im Altlastenkataster bestehen für das Plangebiet keine Eintragungen.

Ohne Bedeutung für das Schutzgut Boden sind im Plangebiet vollständig überbauten Bereiche (Gebäude, Straßenflächen Schulhöfe, etc. auf ca. 0,72 ha). Geringe Bedeutung haben die teilversiegelten Flächen (Flächen mit Rasengittersteinen etc. ca. 0,03 ha). Die unbefestigten Freiflächen (Grünanlagen, Rasenflächen, ca. 0,5 ha) weisen eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden auf.

**Schutzgut Wasser** Im Bereich des Plangebiets sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Der westlich des Plangebietes verlaufende Jeetzel wirkt auf die Grundwasserstände im Plangebiet ein. Bei hohem Wasserstand stellt sich im Bereich der Gley-Podsole ein mittlerer Grundwasserhochstand von 8,5 dm u. GOF bzw. ein mittlerer Grundwassertiefstand von 16 dm u. GOF ein. Ansonsten liegt nach Angaben des NIBIS-Bodeninformationssystems der obere Grundwasserleiter etwa bei 12,5 -15 m ü. NN.

Das Grundwasser fließt nach Nordwesten in die Jeetzelniederung.

Das Schutzpotehtial der Grundwasserüberdeckung gegenüber potentiellen Verunreinigungen ist als gering einzustufen.

Schutzgut Biotope und Pflanzen	<p>Im Oktober 2017 ist eine Baumerfassung und eine Biotopkartierung durch die Landschaftsplanerin Ina Lindemann erfolgt (siehe Abb.3). Das Plangebiet ist in etwa zu 59% überbaut. Die Schulbauten (rot = OB) und die sonstigen versiegelten Flächen (grau = Schulhofflächen, Zufahrten, Wege etc.) bilden zusammen den Biotoptyp ONZ – sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex (ehemalige Berufsfachschule). Diese überbauten Flächen sind wie auch der in das Plangebiet einbezogene Abschnitt der Kreisstraße (OVS) nahezu ohne Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 0).</p> <p>Die auf dem Schulgelände vorhandenen Freiflächen sind durch Scherrasenflächen, ruderalisierten Beeten mit Zierpflanzen, geschnittene und freiwachsende Hecken (Hainbuche, Hasel, Ziersträucher) sowie in den Randbereichen auch durch Baumbestand unterschiedlicher Altersstruktur geprägt. Durch den teilweise alten Baumbestand wird die Wertigkeit dieser Grünanlage (PZR) für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit der Wertstufe 3 bestimmt. Der Baumbestand ist erfasst und in der Abb. 3 dokumentiert worden. Die größeren Bäume sind eingemessen worden, um sie möglichst erhalten zu können. Gesetzliche geschützte Biotope sowie besonders und streng geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorzufinden.</p>
Schutzgut Tiere	<p>Seltene und störungsempfindliche Tierarten sind in dem Plangebiet aufgrund der städtischen Bebauung, Siedlungstätigkeit und der daraus resultierenden Vorbelastungen durch Frequentierung, Lärm- und Lichtimmissionen nicht zu erwarten. Es sind in erster Linie Vorkommen typischer Kulturfolger wahrscheinlich, die allgemein häufig sind. Weitere Ausführungen zum Thema besonderer Artenschutz sind in Kap. 2.7 und 2.8 erläutert.</p>
Schutzgut biologische Vielfalt	<p>Das Schutzgut biologische Vielfalt wird im Plangebiet durch das Potential für streng geschützte Arten (siehe Kap. 2.7) und durch den erhaltenswerten Baumbestand bestimmt. Insgesamt ist dem Plangebiet aufgrund seiner geringen Flächengröße und seiner Siedlungsprägung keine besondere Bedeutung für das Schutzgut biologische Vielfalt beizumessen.</p>
Schutzgut Klima	<p>Auf Grundlage der Beobachtungsdaten der Klima- und Niederschlagsstationen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) ist für die vergangene Klimareferenzperiode im Plangebiet ein mittlerer Jahresniederschlag von 549 mm angegeben. Die klimatische Wasserbilanz wird im Winterhalbjahr mit +148 mm und im Sommerhalbjahr mit -145 mm beziffert, d.h. die Wasserbilanz konnte über das ganze Jahr gesehen nicht ganz ausgeglichen werden. Im Sommer wurden Durchschnitts-Temperaturen von +14,5°C und im Winter von +3°C erreicht.</p>
zunehmende Trockenheit	<p>Nach den Angaben des NIBIS-Kartenservers zur Klimaprojektion ist davon auszugehen, dass im Zeitraum 2011-2040 die Durchschnittstemperatur im Sommerhalbjahr auf 15 °C und im Winter auf 5 °C ansteigen wird. Die Wasserbilanz wird sich im Sommerhalbjahr auf -206 mm verschlechtern. Über das gesamte Jahr gesehen, ist von einer zunehmend negativen Wasserbilanz (- 50 mm) auszugehen.</p>
Anpassung an den Klimawandel	<p>Aufgrund des Klimawandels ist zunehmend mit Trockenperioden und mit lokal auftretenden Starkregenereignissen zu rechnen. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, auf eine schattenspendende Begrünung innerhalb</p>

des Plangebietes zu achten und das im Gebiet anfallende Regenwasser nach Möglichkeit vor Ort zu speichern und zu nutzen.

**Schutzgut Luft**

Das Schutzgut Luft ist geringfügig durch Emissionen aus dem Straßenverkehr beeinträchtigt. Die nahegelegene Jeetzel sowie die offene Bebauungsstruktur sorgen jedoch für eine hinreichend gute Durchlüftung.

**Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet hat nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild, denn es ist Teil eines zusammenhängenden, innerstädtischen Siedlungsbereichs aus den 50-iger Jahren, der zur Jeetzel hin hinreichend eingegrünt ist. An der Königsberger Straße prägen zweigeschossige Bauten mit Satteldächern das Ortsbild. Abseits der Hauptverkehrsstraße sind im Bereich der Hermann-Löns-Straße eher eingeschossige Siedlungshäuser mit Ziergärten vorzufinden.

Das eingezäunte Schulgelände ist in den nicht versiegelten Bereichen wie eine öffentliche Grünanlage mit Rasenflächen, Gehölzgruppen und Zierrabatten ausgestaltet.

Erhaltenswert für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind im Plangebiet die eingemessenen älteren Bäume, die das Schulgelände bisher gerahmt und gliedert haben.

**Abbildung 3: Erfassung Bäume, Biotope, Artenschutzpotential, Lindemann 2017**



**Artenschutzrechtlich relevante Tierartengruppen im Plangebiet:**

**Artengruppe Fledermäuse**

Gebäude u. Altbäume pot. Nutzung als Sommer-, Zwischen-, Winterquartier, Wochenstube  
im Raum Lüchow nachgewiesene Arten:

- Zwergfledermaus, RLN 3
- Breitflügel-Fledermaus, RLN 2
- Gr. Abendsegler, RLN 2
- Wasserfledermaus, RLN 3
- Teichfledermaus, RLN- (2)
- Rauhauffledermaus, RLN 2
- Fransenfledermaus, RLN 2

**Artengruppe Vögel**

Gebäude u. Anlage mit (Alt-)Bäumen pot. Nutzung als Nistplatz u. Nahrungsraum  
pot. vork. Gebäudebrüter (Auswahl)

- Hausrotschwanz
- Haus- u. Feldsperling RLN V
- Mehlschwalbe RLN V
- Star RLN 3
- pot. vork. Freibrüter d. Siedlungen
- diverse Arten, u. a. Buntspecht, Kleiber, Kohl-, Blaumeise, Amsel, Elster, Ringeltaube
- Feldsperling RLN V, Singdrossel, Zilpzalp, Zaunkönig
- Nistplatz (Mehl-)Schwalbe
- Nest (Gehölze)

**Biotope im Plangebiet:**

**ONZ/PZR:** sonstiger öffentl. Gebäudekomplex (ehe. Berufsfachschule) u. Grünanlage mit altem Baumbestand

Stadt Lüchow (Wendland)

**B-Plan Königsberger Str. / Eichendorffstr.**

**Bäume, Biotope, Artenschutzpotential**

	<p><b>Planungsbüro Lindemann</b> Schwiepke 2 • 29482 Küsten email: lindemann-lapla@t-online.de tel.: 05843/972642 • fax: 05843/972643</p>	<p>Nov. 2017</p>
--	---	------------------

## 2.7. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Rechtsvorschriften	<p>Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die Belange des besonderen Artenschutzrechtes nach §§ 44 – 45 Bundesnaturschutzrecht zu betrachten. Folgende gesetzliche Regelungen sind maßgeblich:</p> <p>Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Tötung, Verletzung, bzw. Zerstörung oder Beschädigung von Individuen und ihren Entwicklungsstadien (Nr. 1),</li> <li>• der erheblichen Störung, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nr. 2) und</li> <li>• der Zerstörung, Beschädigung oder Entnahme der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nr. 3).</li> </ul>
Zugriffsverbote	
Ausnahmen	<p>Nach § 44 (5) BNatSchG liegt ein Verstoß gegen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,</li> <li>2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,</li> <li>3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.</li> </ol> <p>Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nach Satz 4 für die streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant. Satz 5 stellt klar, dass besonders geschützte Arten sowie die „nur“ nach nationalem Recht streng geschützten Arten den Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 nicht unterliegen.</p>
Befreiungen	<p>Zusätzlich zu dieser Regelung können die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden gemäß § 45 (7) BNatSchG im Einzelfall weitere Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG zugelassen werden. Dies ist u.a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art möglich. Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert.</p>
Methodik	<p>Auf Grundlage der Habitatausstattung des Gebietes (siehe Bestandssituation Kap. 2.6) wird das potentielle Vorkommen von planungsrelevanten europäischen Brutvogelarten und streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie abgeschätzt und die Vorhabenwirkungen hinsichtlich</p>

des Eintretens von Zugriffsverboten gemäß § 44 (BNatSchG) artenschutzrechtlich bewertet. Soweit erforderlich werden Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich (CEF-Maßnahme) dargestellt.

#### Datenerhebung

Auf eine faunistische Kartierung relevanter Tierartengruppen wurde verzichtet, da das Plangebiet durch die Siedlungsinnenlage, die vorhandene Bebauung und durch Frequentierung, Lärm- und Lichtemissionen von den umliegenden Straßenzügen vorbelastet ist.

Zur Einschätzung der faunistischen Ausstattung des Gebietes wurden im Oktober 2017 folgende Untersuchungen im Plangebiet durchgeführt:

- Biotopkartierung,
- Baumkartierung,
- Einmessung des alten Baumbestandes,
- Untersuchung des Außengeländes auf Nistplätze und Baumhöhlen (visuelle Kontrolle).

Die Untersuchungsergebnisse sind in Abb. 3 dokumentiert. In Abb. 3 sind auch die potenziell vorkommenden Arten der artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen aufgeführt, die im Plangebiet zu prüfen sind.

Mitte Dezember 2017 wurde eine Gebäudebegehung durch den Fledermausgutachter F. Manthey durchgeführt.

#### Gebäudebegehung

Ergebnisse: Es konnten bei der Gebäudebegehung am 16.12.2017 keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse (Kot, lebende Tiere, tote Tiere) im und am Gebäude entdeckt werden. Nicht auszuschließen ist die Nutzung des verschalteten Westgiebels (Richtung Jeetzel) als Sommerquartier. Weiterhin wird das Gebiet um die Schule potenziell als Jagdhabitat von Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus genutzt. Weitere Fledermausarten (siehe vorhandene Fledermausdaten) sind nicht auszuschließen.

#### Vorhandenes Datenmaterial

Es liegt kein aktuelles Datenmaterial über die Fauna im Gebiet vor, das auf eine höhere faunistische Wertigkeit des Areals hinweist. Ältere Daten aus dem weiteren Umfeld außerhalb des Stadtgebietes liegen aus dem Jahr 2000 über Fledermäuse (BioLaGu) vor, die im Rahmen der Planung zur Ortsumgehung Lüchow (B 248) erhoben wurden. Nachgewiesen wurden die Arten Fransenfledermaus, Wasserfledermaus, Teichfledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus und Breitflügelfledermaus. Der Bereich der Jeetzel mit seiner offenen Wasserfläche und dem ufernahen Damm wird von vier Fledermausarten (Zwergfledermaus, Gr. Abendsegler, Wasserfledermaus, Teichfledermaus) intensiv als Jagdgebiet und Flugstraße genutzt.

Der Fledermausgutachter F. Manthey hat für die Arten Zwerg- und Gr. Abendsegler Quartiernachweise in Lüchow, die jedoch nicht in der Nähe des Planungsgebietes liegen.

#### Relevanzprüfung

In der Relevanzprüfung werden diejenigen Arten dargestellt, die hinsichtlich der Wirkungen vom Vorhaben betroffen sein könnten

Die Relevanzprüfung erfolgt unter folgenden Kriterien:

1. In der Artenschutzprüfung werden alle prüfrelevanten Arten behandelt, deren Vorkommen im Wirkraum des Projektes zu erwarten sind. Arten, deren Habitatansprüche im Untersuchungsgebiet nicht erfüllt sind, werden nicht betrachtet.
2. Im Rahmen der Relevanzprüfung werden diejenigen Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer detaillierten artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.

3. Der Blick wird auf die rechtlich relevanten Arten fokussiert. Dies sind nach § 44 BNatSchG alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle Europäischen Vogelarten. Grundlage für das in Niedersachsen zu prüfende Artenspektrum bildet das „Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten“ (*THEUNERT 2008 a* und *b*, NLWKN 2009).
4. Bei letztgenannten wird der Blick auf die sogenannten wertgebenden „planungsrelevanten Vogelarten“ fokussiert. Es wird davon ausgegangen, dass für die europäischen Vogelarten ohne Gefährdungstatus oder ohne besondere ökologische Anforderungen im Regelfall davon ausgegangen werden kann, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes („Allerweltsarten“) bei Eingriffen nicht mit populationsrelevanten Beeinträchtigungen oder mit relevanten Lebensstättenzerstörungen zu rechnen ist und somit in der Regel nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG verstoßen wird. Das allgemein gültige Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 kann durch Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Festlegung von Zeiten für Gehölz- und Baumrodungen) für alle Vogelarten eingehalten werden, so dass sich aufgrund der gesetzlichen Regelung keine besondere artspezifische Überprüfung ergibt. Die Ausnahme von diesem Regelausschluss bilden die Vogelarten, die zwar nicht als gefährdet, aber als streng geschützt gelten (z.B. Raubvögel); sie werden als streng geschützte Arten einer artenschutzrechtlichen Wirkungsprognose immer unterzogen sofern Punkt 1 bzw. 2 nicht zutrifft.

Im Rahmen dieser ersten Überprüfung liegt der Focus des relevanten Artenspektrums auf Vögel und Fledermäuse. Alle anderen in Niedersachsen vorkommenden streng geschützten Arten können ausgeschlossen werden, da sie

- im Naturraum ausgestorben bzw. verschollen sind,
- ihr Verbreitungsgebiet außerhalb des Wirkraumes liegt,
- oder ihr Lebensraum im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden ist.

Ergebnisse der Relevanzprüfung Artengruppe Fledermäuse

Das Plangebiet weist für eine Reihe von Fledermausarten (Tabelle 1) geeignete Habitatstrukturen auf. Potenziell von Bedeutung ist der Altbaumbestand für unregelmäßig genutzte Tagesverstecke, ggf. als Balz- oder Sommerquartier sowie als Jagdareal. Geeignete Sommerquartiere an Gebäuden sind Holzfassaden, Gebäudespalten und Verschalungen an Dächern/Dachgiebeln. Eine Nutzung der Gebäude als Winterquartier kann nach der Gebäudebegehung ausgeschlossen werden. Baumhöhlen, die sich als Winterquartier eignen, wurden ebenfalls nicht gefunden. Die im nahen Umfeld liegende Jeetzel wird von Teich- und Wasserfledermaus sowie von dem Großen Abendsegler und der Zwergfledermaus als Jagdgebiet und Flugstraße genutzt.

Potenziell sind siedlungs- und gehölzgebundene Fledermausarten im Plangebiet und seinem Umfeld zu erwarten (Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Fransenfledermaus, Gr. Abendsegler). Aufgrund der im nahen Umfeld liegenden Jeetzel sind ggf. auch die gewässergebundenen Arten Wasser-, Rauhaut- und Teichfledermaus im Gebiet vorhanden.

**Tabelle 1: Potenzielle Fledermausarten im Untersuchungsgebiet**

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Nds.'93	Rote Liste D	Anhang FFH-RL	Erhaltungszustand Kontinentale Region NI
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	2	V	IV	günstig
Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	2	G	IV	unzureichend
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3/-	-	IV	günstig
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	2/3*	-	IV	günstig
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	2	-		schlecht
Teichfledermaus	<i>Myotis dasycneme</i>	II	D		günstig
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	3	-		unzureichend

Gefährdungskategorie:  
1 : vom Aussterben bedroht                      2 : stark gefährdete Art  
3 : gefährdete Art                                      V : Vorwarnliste  
D : defizitäre Datenlage                              G : Gefährdung anzunehmen  
\* : Gefährdungseinstufung nachzeitigem Datenbestand (vgl. Vollzugshinweise zum Schutz von Säugetierarten in Niedersachsen, NLWKN)  
FFH\_RL: EU-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992; Anhang II = Arten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen; Anhang IV = streng zu schützende Arten  
BArtSchV: Bundesartenschutzverordnung, Art in Anlage I Spalte 2

Ergebnisse der Relevanzprüfung Europäische Vogelarten

Für das Untersuchungsgebiet ist von einer Brutvogelgemeinschaft auszugehen, die von anpassungsfähigen und störungstoleranten Arten der kleinstädtischen Siedlungen bestimmt wird.

Die derzeit sporadisch genutzten, zweigeschossigen Schulgebäude mit Ziegeldach weisen vor allem im Wand-Dachübergangsbereich geeignete Habitatstrukturen für Gebäudebrüter auf. So konnten an den Dachtraufen der beiden hohen Schulgebäude 20, z. T. jedoch nicht intakte Nester der Mehlschwalben kartiert werden. Nistplätze der Rauchschnalbe, die ihre Nester innerhalb von Gebäuden, Stallungen, Remisen und sonstigen überdachten Gebäudestrukturen anlegt, konnten nicht nachgewiesen werden. Mauernischen und Gebäudeversprünge bieten ebenfalls günstige Nistbedingungen für Nischen- u. Halbhöhlenbrüter.

An potenziell vorkommenden planungsrelevanten Gebäudebrütern sind die bestandsgefährdeten Arten Star und Mehlschwalbe und die auf der Vorwarnliste geführten Arten Haus- und Feldsperling zu nennen. Ungefährdete, weitverbreitete Arten (Bachstelze, Hausrotschwanz, gelegentlich auch Kohl- und Blaumeise) kommen ebenfalls an Gebäuden vor.

Der alte Baumbestand auf dem Areal bietet ebenfalls günstige Lebensraumbedingungen für Vögel. Für Vogelarten, die in kleineren Höhlen und Nischen brüten sowie für frei brütende Arten finden sich hier geeignete Habitatstrukturen. Große Höhlen sowie Nistplätze (Horste) von Großvögeln wurden in den Bäumen nicht nachgewiesen. Baumhöhlen sind aber nicht gänzlich auszuschließen. Punktuell wurden kleinere Nester von Freibrütern in Ziergebüschen festgestellt, die meistens nur eine Brutzeit genutzt werden und daher keine bedeutende Niststätte darstellen.

Ein Großteil der potenziell in den Gehölzen vorkommenden Arten zählt zu der Gilde der Freibrüter, namentlich die in Niedersachsen weit verbreiteten Arten Amsel, Buchfink, Dorngrasmücke, Eichelhäher, Elster, Grünfink, Heckenbraunelle, Dorngrasmücke, Mönchgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Schwanzmeise, Singdrossel, Türkentaube und Zaunkönig.

Aus der Gilde der Höhlen- und Nischenbrüter sind in den Gehölzen Vorkommen der allgemein verbreiteten und störungstoleranten Arten Bunt-

specht, Gartenbaumläufer und Kleiber möglich. Hinzu kommt die auf der Vorwarnliste der Roten Listen stehenden Arten Feldsperling (überwiegend Höhlenbrüter, seltener auch als Freibrüter) und Star (Höhlenbrüter). Relevant für die artenschutzrechtliche Prüfung sind nur die bestandsgefährdeten und auf den Vorwarnlisten geführten Arten. Hierzu zählen:

**Tabelle 2: Potenzielle Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet**

Name	Wissenschaftlicher Name	Bruthabitat	Rote Liste*	
			Nds.	D
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	Höhlenbrüter und Freibrüter in Gehölzen u. Höhlenbrüter an Gebäuden	V	V
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	Höhlenbrüter an Gebäuden	V	V
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	Koloniebrüter an Dachtraufen v. Gebäuden	V	3
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	Höhlenbrüter in Bäumen, in Mauerspaltten von Gebäuden, unter Dachziegeln/Dachtraufe	3	3
*: Arten, die auf den Roten Listen Niedersachsens/Deutschlands geführt sind (KRÜGER & NIPKOW 2015, GRÜNEBERG et al. 2015) *Rote Liste: 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste der Roten Liste				

## 2.8. Artenschutzrechtliche Prüfung

Auswirkungen des Vorhabens Eine genaue Beschreibung und Darstellung des Projektes ist im Kapitel 1: Planungskonzept des Vorhabenträger enthalten.

Baubedingte Wirkungen: Es ist mit einer Rodung von Gehölzbeständen und dem Abriss der Gebäude zu rechnen. Durch die Inanspruchnahme der Gebäude- und Gehölzflächen können Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sein.

Baubedingt sind Lärm-, Staub- und Schadstoffimmissionen zu erwarten. Ferner sind Wirkungen durch Erschütterungen, Licht, Menschen- und Verkehrsbewegungen möglich. Aufgrund der Vorbelastung durch die Siedlung und der zeitlich begrenzten Wirkungen des Vorhabens können erhebliche Wirkungen durch die nur temporär auftretenden Immissionswirkungen, Erschütterungen sowie den Menschen- und Verkehrsbewegungen ausgeschlossen werden. Diese Wirkungen werden daher nicht weiter geprüft.

Anlagebedingte Wirkungen: Es können ca. 0,19 ha einer Grünanlage in Baufläche umgewandelt werden. Es werden überwiegend geringwertigere Habitatstrukturen beansprucht, z. B. Rasenfläche, Ziergebüsch, Schnitthecken, jüngere Baumbestände, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die planungsrelevanten Arten keine essentielle Bedeutung haben. Der bedeutende Altbaumbestand wird mittels textlicher und zeichnerischer Festsetzung erhalten. Diese Wirkungen werden daher nicht weiter geprüft.

Es entstehen neue modern gestaltete Baukörper. Die Wiederbesiedlung von Gebäudebrütern ist ggf. durch Fehlen der entsprechenden Habitatelemente (z. B. fehlende Dachüberstände, strukturierte Fassaden) erschwert.

Kollisionsrisiken, Zerschneidungseffekte, Barrierewirkungen sowie eine Veränderung des Mikroklimas können aufgrund der Vorbelastung durch die vorhandene Bebauung und der nur geringen Wirkungen des Vorha-

bens ausgeschlossen werden. Übergeordnete Leitstrukturen für Fledermäuse (Jeetzel) werden nicht beeinträchtigt. Diese Wirkungen werden daher nicht weiter geprüft.

Betriebsbedingte Wirkungen: Relevante Wirkungen wie Störungen durch Lärm, Menschen- und Verkehrsbewegungen können mit Blick auf die Vorbelastung durch die Siedlungslage und die geringe Zusatzbelastung ausgeschlossen werden. Diese Wirkungen werden daher nicht weiter geprüft.

**Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG**

**Artengruppe Fledermäuse**

Nr. 1 - Tötung oder Verletzung von Individuen

Die Gefahr der Tötung oder Verletzung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Zuge der Realisierung der Planung besteht vor allem für flugunfähige Jungtiere zur Wochenstubenzeit im Sommer sowie bei der Zerstörung oder Beschädigung von Winterquartieren. Geeignete Winterquartiere sind im Gebiet nicht vorhanden und potenziell überwinterte Tiere nicht betroffen.

Eine Nutzung von Gebäudeteilen als Sommerquartier ist nicht auszuschließen. Eine Tötung einzelner Individuen ist vermeidbar, indem die Abbruch- und Umbauarbeiten an den Gebäuden außerhalb der Reproduktionsphase der Art vorgenommen werden.

Betriebsbedingte Tötungen, welche das allgemeine Lebensrisiko übersteigen, sind nicht zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahme

⇒Als Vermeidungsmaßnahme ist eine Bauzeitenregelung für die Abrissarbeiten vorzusehen.

Bauzeitenregelung (V 1): Die geplanten Abrissarbeiten des Gebäudebestandes dürfen ausschließlich in den Wintermonaten im Zeitraum von November – März durchgeführt werden, da in dieser Zeit nicht mit Wochenstuben von Fledermäusen zu rechnen ist.

Nr. 2 – Erhebliche Störung

Fledermäuse der Siedlungsbereiche verhalten sich gegenüber Schall oder Erschütterungen eher unempfindlich und sind gegenüber Veränderungen anpassungsfähig. Eine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten kann für die Artengruppe der Fledermäuse mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Reproduktionszeit ausgeschlossen werden. Visuelle Störungen der nachtaktiven Fledermäuse durch Lichtimmissionen während der Bauzeit sind aufgrund der Vorbelastungen durch vorhandene Lichtquellen der Siedlung unwahrscheinlich. Die Bauarbeiten werden allgemein tagsüber durchgeführt.

Nr. 3 - Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Fortpflanzungsstätten der potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen, sind aber aufgrund geeigneter Habitatstrukturen an Gebäuden (v.a. Holzfassaden, Dachtraufe, Dachgiebel) und Altbäumen (Ritzen, kleine Höhlen) im Gebiet nicht auszuschließen.

Der Altbaumbestand bleibt erhalten. Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den Bäumen werden nicht geschädigt oder zerstört.

⇒Mit dem Abriss der Gebäude ist von einem möglichen Verlust von zumindest zeitweilig genutzten Fortpflanzungsstätten (Tagesverstecke, Sommerquartier) auszugehen.

⇒Es ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im näheren Umfeld (max. 1 km Entfernung) vorzusehen, um die Funktionalität der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang zu wahren.

⇒Mit Durchführung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme  $A_{CEF\ 1}$  (Schaffung von Fledermausquartieren) tritt der Verbotstatbestand der Zerstörung einer Ruhestätte nicht ein.

#### CEF-Maßnahme

##### Schaffung von Fledermausquartieren ( $A_{CEF\ 1}$ )

Vor dem Abriss der Gebäude sind im räumlich-funktionalen Umfeld (Radius von max. 1 km) wartungsfreie Fledermauskästen an Gebäuden oder Bäumen in einer Höhe von mindestens 4 m anzubringen. Ein freier Anflug ist zu gewährleisten.

Die notwendige Anzahl, der Typ/Bauweise der Fledermauskästen, die genaue Verortung der Nistkästen sowie der Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme sind von einem Fachgutachter für Fledermäuse in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu konkretisieren.

Tageschlafplätze werden von Fledermäusen häufig gewechselt. Die potentiell vorkommenden Arten zeigen eine ausreichend große Flexibilität bei der Wahl ihrer Quartiere, so dass ein Ausweichen auf die Fledermauskästen anzunehmen ist.

Die Funktionalität der Lebensstätte bleibt somit im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

#### Fazit

Bewertung der Verbotstatbestände / der verbleibenden Beeinträchtigungen

Es werden hinsichtlich der Fledermäuse bei Beachtung der Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst. Unter Berücksichtigung erforderlicher Bauzeitenregelung (V 1) und Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse ( $A_{CEF\ 1}$ ) ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der potenziell vorhandenen Fledermauspopulationen auszugehen.

#### **Prüfung** artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG

##### Nr. 1 - Tötung oder Verletzung von Individuen

Mit der Rodung von Bäumen sowie dem Abriss von Gebäuden besteht die Gefahr der baubedingten Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und eine damit verbundene Tötung für nicht flügge Jungvögel oder Gelege während der Brut- und Aufzuchtzeit.

Eine Gefahr für Alttiere besteht nicht, diese können bei Gefahr ausweichen.

⇒Baubedingte Tötungen von Vögeln oder die Zerstörung von Nestern können durch eine Bauzeitenregelung der Gehölzrodung außerhalb der Brutzeit der Vögel vermieden werden. Betriebsbedingte Tötungen, welche das allgemeine Lebensrisiko übersteigen, sind nicht zu erwarten.

##### Nr. 2 – Erhebliche Störung

Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist nicht zu erwarten, da es sich bei den potenziell vorkommenden Arten um Kulturfolger der Siedlungen handelt, die gegenüber Lärm, Licht und Frequentierung im Siedlungsraum tolerant sind.

#### Vermeidungsmaßnahme

##### Bauzeitenregelung (V 2):

Bäume und Strauchgehölze dürfen nur im Zeitraum 01. 10 – 28. 02. und somit außerhalb der Brutzeit mitteleuropäischer Vogelarten beseitigt werden..

Durch die Bauzeitenregelung lässt sich ein Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verhindern, da zu diesem Zeitpunkt keine Nester besetzt sind.

### Nr. 3 - Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Mit dem Abriss der Gebäude ist eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Mehlschwalbe zu rechnen. Es ist mit einem Verlust von 20 kartierten Nestern zu rechnen. Nicht auszuschließen sind Nistplätze an den Gebäuden der potenziell vorkommenden Höhlenbrüter Haussperling, Feldsperling und Star, die ebenfalls mit dem Abriss verlorengehen.

Mit dem Erhalt der Altbäume ist ein Verlust von Nistplätzen für die potenziell vorkommende Höhlenbrüter in Bäumen Haus- und Feldsperling sowie Star auszuschließen.

⇒ Eine Schädigung von Niststätten kann nicht ausgeschlossen werden

⇒ Es sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im näheren Umfeld vorzusehen, um die Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang zu wahren.

⇒ Durch artbezogene CEF-Maßnahmen lässt sich das Eintreten des Zugriffsverbots „Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ für die Gebäudebrüter Mehlschwalbe, Star, Haussperling und Feldsperling verhindern.

#### CEF-Maßnahmen

Nisthilfen für Mehlschwalben (A<sub>CEF\_2</sub>): Vor Abriss der Gebäude ist in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde im Umfeld des Plangebietes ein Schwalbenhaus mit mind. 40 Brutplatzangeboten aufzustellen und dauerhaft zu erhalten. Auf eine freie Anflugmöglichkeit und eine ausreichende Höhe des Mastes ist zu achten.

Nisthilfen für den Star (A<sub>CEF\_3</sub>): Vor Abriss der Gebäude sind in den Altbäumen auf dem Plangebiet 6 Starenhöhlen (Einflugloch Ø 45 mm) in mindestens 4 m Höhe anzubringen. Die Standorte sind in Abstimmung mit einem Fachgutachter und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde auszuwählen.

Nisthilfen für Haus- und Feldsperlinge (A<sub>CEF\_4</sub>): Vor Abriss der Gebäude sind im Umfeld des Plangebietes 2 Sperlingskoloniehäuser mit jeweils 3 Brutkammern an Gebäuden in mindestens 3 m Höhe anzubringen. Die Standorte sind in Abstimmung mit einem Fachgutachter und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde auszuwählen.

#### Fazit

Bewertung der Verbotstatbestände / der verbleibenden Beeinträchtigungen

Es werden hinsichtlich der europäischen Vogelarten bei Beachtung der Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst. Unter Berücksichtigung erforderlicher Bauzeitenregelung (V 2) und Schaffung von Nisthilfen (A<sub>CEF\_2-4</sub>) ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der potenziell vorhandenen Fledermauspopulationen auszugehen.

#### Auflistung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen

Bauzeitenregelung (V 1): Die geplanten Abrissarbeiten des Gebäudebestandes dürfen ausschließlich in den Wintermonaten im Zeitraum von November – März durchgeführt werden, da in dieser Zeit nicht mit Wochenstuben von Fledermäusen zu rechnen ist.

Bauzeitenregelung (V 2): Bäume und Strauchgehölze dürfen nur im Zeitraum 01. 10 – 28. 02. und somit außerhalb der Brutzeit mitteleuropäischer Vogelarten beseitigt werden.

#### Auflistung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen

Schaffung von Fledermausquartieren (A<sub>CEF\_1</sub>): Vor dem Abriss der Gebäude sind im räumlich-funktionalen Umfeld (Radius von max. 1 km) wartungsfreie Fledermauskästen an Gebäuden oder Bäumen in einer Hö-

men des Artenschutzes

he von mindestens 4 m anzubringen. Ein freier Anflug ist zu gewährleisten.

Die notwendige Anzahl, der Typ/Bauweise der Fledermauskästen, die genaue Verortung der Nistkästen sowie der Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme sind von einem Fachgutachter für Fledermäuse in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu konkretisieren.

Nisthilfen für Mehlschwalben (A<sub>CEF</sub> 2): Vor Abriss der Gebäude ist in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde im Umfeld des Plangebietes ein Schwalbenhaus mit mind. 40 Brutplatzangeboten aufzustellen und dauerhaft zu erhalten. Auf eine freie Anflugmöglichkeit und eine ausreichende Höhe des Mastes ist zu achten.

Nisthilfen für den Star (A<sub>CEF</sub> 3): Vor Abriss der Gebäude sind in den Altbäumen auf dem Plangebiet 6 Starenhöhlen (Einflugloch Ø 45 mm) in mindestens 4 m Höhe anzubringen. Die Standorte sind in Abstimmung mit einem Fachgutachter und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde auszuwählen.

Nisthilfen für Haus- und Feldsperlinge (A<sub>CEF</sub> 4): Vor Abriss der Gebäude sind im Umfeld des Plangebietes 2 Sperlingskoloniehäuser mit jeweils 3 Brutkammern an Gebäuden in mindestens 3 m Höhe anzubringen. Die Standorte sind in Abstimmung mit einem Fachgutachter und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde auszuwählen.

#### Vorschlag zur Realisierung der Artenschutzmaßnahmen

##### **Ersatzquartiere für Fledermäuse**

Standorte: städtisches Teichgrundstück (Stadt Lüchow) 60 m östlich des Plangebietes (siehe Abbildung 4, Standort 1) und städtische Waldfläche/Parkplatz am Kreishaus, 360 m westlich des Plangebietes (siehe Abbildung 4, Standort 2)

Maßnahme: **ca. 20 Stk. wartungsfreie Flach- und Rundkästen**, die an geeigneten Altbäumen angebracht werden (Die genaue Anzahl hängt von den verwendeten Kastentypen ab; Fledermausquartiere im Dachraum des Schwalbenhauses können angerechnet werden).

Umsetzung: Auswahl der Kästen, Verteilung, Anbringung und Kontrolle werden von einem Fachgutachter für Fledermäuse durchgeführt.

Umsetzungszeitraum: Die CEF-Maßnahme ist vor dem Abriss der Gebäude in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.

Erfolgskontrollen/Monitoring: 1x jährlich in einem Zeitraum von 5 Jahren. Die jährlichen Ergebnisse /Dokumentationen sind der UNB vorzulegen.

##### **Nisthilfen für Mehlschwalben**

Standort: östliche Grünfläche des Kreishauses, 220 m westlich des Plangebietes (siehe Abbildung 4, Standort Schwalbenhaus)

Maßnahme: Aufstellen eines **Schwalbenhauses mit 48 Nestern** vor Abriss der Gebäude.

Umsetzung: Bau und Aufstellung durch Fachfirmen. Die Standorte sind in Abstimmung mit einem Fachgutachter und/oder der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde auszuwählen.

Umsetzungszeitraum: Die CEF-Maßnahme ist vor dem Abriss der Gebäude in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.

Erfolgskontrollen/Monitoring: 1x jährlich in einem Zeitraum von 4 Jahren. Kontrolle auf Besatz. Die jährlichen Ergebnisse /Dokumentationen sind der UNB vorzulegen.

### Nisthilfen für Haus- und Feldsperlinge

**Standort:** Gebäude des Kreishauses, ca. 250 m westlich des Plangebietes (siehe Abbildung 4)

**Maßnahme:** Anbringen von **2 Koloniekästen** mit jeweils 3 Brutkammern (Fa. Schwegler oder vergleichbar) an der Außenfassade des Kreishauses möglichst hoch (min. 3 m Höhe), Anbringung nicht an ungeschützten Wetterseiten und an Stellen mit starker Besonnung

**Umsetzung:** Fachkundige, qualifizierte Person. Die Standorte sind in Abstimmung mit einem Fachgutachter und/oder der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde auszuwählen.

**Umsetzungszeitraum:** Die CEF-Maßnahme ist vor dem Abriss der Gebäude in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.

**Erfolgskontrollen/Monitoring:** 1x jährlich in einem Zeitraum von 4 Jahren. Kontrolle auf Besatz. Die jährlichen Ergebnisse /Dokumentationen sind der UNB vorzulegen.

### Nisthilfen für Stare

**Standort:** Altbaumbestand im Plangebiet (siehe Abbildung 4)

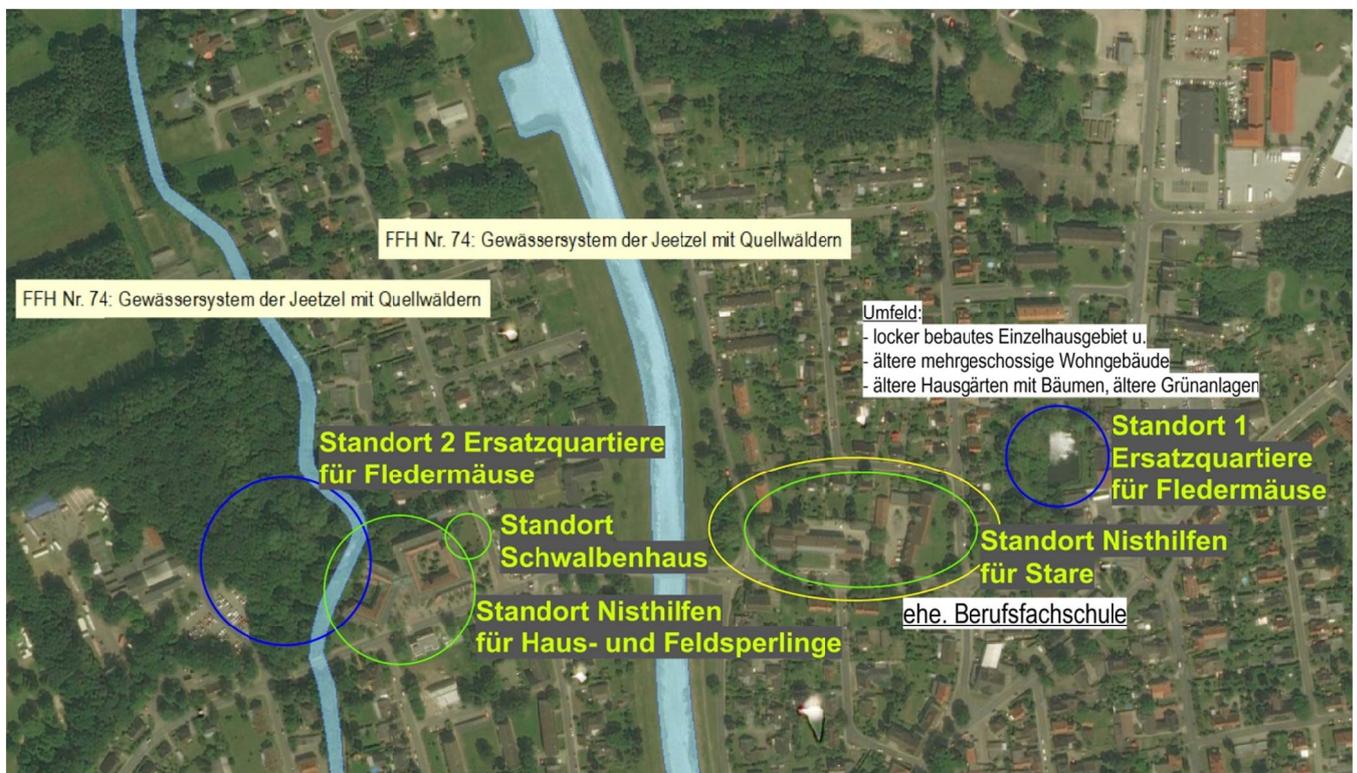
**Maßnahme:** Anbringen von **6 Starenhöhlen**, Einflugloch Ø 45 mm, (Fa. Schwegler oder vergleichbar) in mindestens 4 m Höhe.

**Umsetzung:** Fachkundige, qualifizierte Person. Die Standorte sind in Abstimmung mit einem Fachgutachter und/oder der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde auszuwählen.

**Umsetzungszeitraum:** Die CEF-Maßnahme ist vor dem Abriss der Gebäude in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.

**Erfolgskontrollen/Monitoring:** 1x jährlich in einem Zeitraum von 4 Jahren. Kontrolle auf Besatz. Die jährlichen Ergebnisse /Dokumentationen sind der UNB vorzulegen.

**Abbildung 4: Lage der geplanten CEF-Maßnahmen**



- Quellen
- ALTMÜLLER, R. & H.-J. CLAUSNITZER (2010): Rote Liste der Libellen Niedersachsens und Bremens. 2. Fassung, Stand 2007. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/03. S. 212-236. Hannover.
- GARVE, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. 5. Fassung, Stand 1. 3. 2004. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/04
- KRÜGER, T. & M. NIPKOW (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel - 8. Fassung, Stand 2015. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/15.
- NLWKN, NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (online 2017): Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. [http://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura\\_2000/vollzugshinweise\\_arten\\_und\\_lebensraumtypen/vollzugshinweise-fuer-arten-und-lebensraumtypen-46103.html](http://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura_2000/vollzugshinweise_arten_und_lebensraumtypen/vollzugshinweise-fuer-arten-und-lebensraumtypen-46103.html).
- THEUNERT (2008): Verzeichnis der in Niedersachsen vorkommenden besonders oder streng geschützten Arten, Stand 1. November 2008. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 3/08.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes / Planungszweck

#### 3.1. Art der baulichen Nutzung

städtebauliche  
Lage am inneren  
Stadttring

Die Königsberger Straße (K 45) läuft parallel zur Lüchower Hauptgeschäftsstraße und hat die Funktion einer innerörtlichen Ortskernentlastungsstraße (innerer Stadttring). An der Königsberger Straße ist eine Nutzungsmischung aus Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen (Laden für Tiernahrung, Kanzleien, Praxen, Autohaus, etc.) vorhanden. Weiterhin liegen öffentliche Einrichtungen (Kreishaus, KFZ-Zulassungsstelle, Gildehaus, Schützenpark sowie die ehemaligen Schulgebäude) an dieser Kreisstraße und generieren einen entsprechenden Quell- und Zielverkehr. Daher ist im Randbereich dieser innerstädtischen Hauptstraße von einer Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Verkehrslärm auszugehen (siehe Kap.4 Immissionen).

Mischgebiet  
(MI)

Auch wenn der Stadtraum (östlich der Jeetzel) eher von Wohnnutzungen geprägt ist, soll die erste Bautiefe an der Königsberger Straße als Mischgebiet ausgewiesen werden, um in dieser gut erschlossenen Hauptstraßenlage eine adäquate Nutzungsdichte und -vielfalt zu ermöglichen. Städtebaulich ist der Standort sowohl für eine kompaktere Wohnbebauung als auch für kleinteilige Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen geeignet.

Die geplante Umnutzung des nicht mehr benötigten Schulgeländes kann ein Baustein zur Nutzungsbelebung dieses Stadtraumes sein. Das Nutzungskonzept des Vorhabenträgers, das nach derzeitigem Planungsstand auf eine Seniorenwohnanlage, ein Ärzte- und Dienstleistungshaus (ggf. auch mit Tagespflege) sowie betreute Wohnungen zielt, fügt sich gut in die städtebauliche Gesamtsituation ein und kann zur funktionalen Aufwertung dieses Stadtraumes beitragen.

Mischgebiete dienen gemäß § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbenutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es sind unter anderem folgende bauliche Nutzungen in Mischgebieten allgemein zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in Mischgebieten geforderte Nutzungsmischung aus Wohn- und Gewerbenutzungen hat nicht unbedingt innerhalb des relativ kleinen Plangebiets zu erfolgen, sondern kann in diesem Fall auch im Verbund mit weiteren an der Hauptstraße vorhandenen Mischgebieten gewährleistet werden.

T.F. Nr. 1  
Ausschluss Ver-  
gnügungsstätten

Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sind aufgrund ihrer nächtlichen Störwirkung nicht mit dem geplanten Gebietscharakter vereinbar und sind daher im Mischgebiet gänzlich ausgeschlossen.

Allgemeines  
Wohngebiet  
(WA)

Das Plangebiet wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in zwei Bereiche gegliedert. Der Bereich, der an die Hermann-Löns-Straße angrenzt und noch deutlicher von Wohnbebauung geprägt ist, wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zur Kreisstraße weist das WA-Gebiet einen Abstand von ca. 50 m auf. Aufgrund dieses Abstandes sind im Bereich der neuen Wohnbaufläche keine Vorbelastungen durch Verkehrslärm gegeben (siehe Tab. 1). Andere relevante Immissionsquellen sind im Umfeld der geplanten Wohnbaufläche nicht vorhanden, so dass insgesamt von ruhigen und weitgehend störungsfreien Wohnverhältnissen auszugehen ist.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Planerisch wird das Allgemeine Wohngebiet nicht weiter verändert – es gelten bezüglich der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete (siehe § 4 BauNVO)<sup>2</sup>. Demnach sind neben dem Wohnen auch wohngebietsverträgliche Ergänzungsnutzungen zulässig.

Eine ausnahmsweise zulässige Nutzung kann auf der Grundlage § 15 BauNVO nur zugelassen werden, sofern sie der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen und von ihr keine unzumutbare Belästigungen oder Störungen ausgehen.

Auf der Grundlage von § 13 BauNVO sind in diesem Baugebiet auch Räume für freie Berufe und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, zulässig.

### 3.2. Maß der baulichen Nutzung

Plangebiet  
Firsthöhe max.  
12,5 m

Im Plangebiet wird die maximale Firsthöhe auf 12,5 m beschränkt. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Oberkante Gehweg jeweils gemessen mittig vor dem Baugrundstück. Maßgebend für diese Höhenfestsetzung ist das vorhandene städtebauliche Umfeld, welches nicht durch zu hoch herausragende Gebäude gestört werden soll. Die Festset-

#### <sup>2</sup> BauNVO § 4 Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

zung orientiert sich in etwa an den bestehenden Schulbauten. Mit dieser Festsetzung soll auch einer wesentlichen Verschattung von Nachbargrundstücken entgegengewirkt werden. Auch zum Schutz einer bestehenden Richtfunktrasse ist eine Höhenbeschränkung im Plangebiet grundsätzlich erforderlich (siehe Kap. 2.3).

T. F. Nr. 2  
für untergeordnete technische Bauteile

Durch die textliche Festsetzung Nr. 2. wird zugelassen, dass die maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete technische Bauteile, wie Antennen, Schornsteine, Aufzugschächte, etc. um bis zu 1,5 m überschritten werden dürfen. Damit soll ein hinreichender Spielraum für die spätere technische Gebäudeplanung sichergestellt werden. Diese untergeordneten technischen Bauteile wirken in städtebaulicher Hinsicht nicht so raumbildend und stellen daher auch keine relevante Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Von diesen untergeordneten Bauteilen geht in der Regel auch keine wesentliche Verschattungswirkung aus.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Bezüglich der hochbaulichen Dichte sollen innerhalb des Mischgebietes kompaktere Bauten mit mehr Vollgeschossen zugelassen werden, als im Allgemeinen Wohngebiet. Angesichts der bereits getroffenen Regelung zur Höhenbegrenzung werden an der Königsberger Straße bis zu drei Vollgeschosse als stadtbildverträglich eingestuft. Eine möglichst verdichtete Bebauung entspricht den Zielen des Baugesetzbuches und ist in dieser Lage am Lüchower Innenstadtring standortgerecht. Sie wird zudem für eine wirtschaftliche Umsetzung des Vorhabenkonzeptes „Pflegercampus“ benötigt.

MI max. III

WA max. II

Innerhalb des rückwärtigen WA-Gebietes sollen maximal II Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen werden. Diese Abstufung bezüglich der Geschossigkeit erfolgt mit Rücksicht auf die eher eingeschossige Wohnbebauung, die sich an der Hermann-Löns-Straße anschließt. Zwei Vollgeschosse sind für das geplante Eckgrundstück zur Eichendorffstraße vertretbar, denn es sind dort im Bestand bereits zweigeschossige Schulbauten vorhanden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Plangebiet wird auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in zwei Bereiche gegliedert. Für das vorne an der Hauptverkehrsstraße gelegene Mischgebiet wird eine höhere Dichte angestrebt als für das rückwärtige WA-Gebiet. Das in Abb. 1 gezeigte Vorhabenkonzept lässt erkennen, dass im Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,5 zuzüglich einer Überschreitungsmöglichkeit um 50% gemäß § 19 (4) BauNVO angemessen ist.

MI 0,5 + 50%

WA 0,4 + 50%

Für das rückwärtige WA-Gebiet wird das in der Baunutzungsverordnung aufgeführte Höchstmaß (GRZ=0,4) gewählt, um eine an der Ecke zur Eichendorffstraße angemessene Dichte zu erreichen. Auch im WA-Gebiet wird die gesetzlich geregelte Überschreitungsmöglichkeit um 50% für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche unverändert beibehalten.

D. h. bis zu 40% Grundstücksfläche darf im Wohngebiet von der baulichen Hauptnutzung belegt werden. Haupt- und Nebennutzungen dürfen zusammen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 60% der Grundstücksfläche beanspruchen; mindestens 40 % sind unversiegelt bzw. als Gartenbereich zu belassen.

### 3.3. Bauweise, Baugrenze

offene Bauweise im WA

Für das allgemeine Wohngebiet wird mit Rücksicht auf die angrenzende Einzelhausbebauung eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser,

abweichende Bauweise im MI	<p>Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der Gebäude darf in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO maximal 50 m betragen.</p> <p>Da die im Plangebiet vorhandenen Schulbauten Gebäudelängen von bis zu 75 m aufweisen, soll für das Mischgebiet an der Königsberger Straße von einer Begrenzung der Gebäudelängen auf 50 m Abstand genommen werden. Auch in funktionaler und wirtschaftlicher Hinsicht können Gebäudelängen von über 50 m für die Errichtung eines Seniorenpflegeheims oder eines Ärztehauses (mit Tagespflege) erforderlich werden. Daher ist für das MI eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist in der Planzeichenerklärung folgendermaßen definiert: Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.</p>
Baugrenzen	<p>Im Bebauungsplan ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufeld) ist die jeweils geplante Hauptnutzung unterzubringen.</p> <p>Die festgesetzten Baugrenzen halten in der Regel einen Mindestabstand von 5 m zu der Hauptverkehrsstraße (K 45) und den Wohnsammelstraßen (Eichendorffstraße, Rehbecker Weg) ein. An der weniger befahrenen Hermann-Löns-Straße wird ein Mindestabstand von 3 m für vertretbar gehalten. Zwischen der Baugrenze und der Straße soll eine Vorgartenzone entwickelt werden.</p> <p>Zu den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Nachbargrundstücken sollen die Baugrenzen einen Mindestabstand von 5 m einhalten, um Belangen des Nachbarschutzes zu entsprechen. Zudem ist das Abstandsrecht der Niedersächsischen Bauordnung bei der Neubebauung zu beachten.</p> <p>Das ehemalige Hausmeisterwohnhaus an der Eichendorffstraße Nr. 23 steht relativ nah an einer Plangebietsgrenze. An dieser Stelle werden die Baugrenzen vorsorglich um 7 m von der Grenze abgerückt, um eine Beeinträchtigungen zwischen der Altbebauung und der Neubebauung zu vermeiden.</p> <p>Weiterhin werden die Baufelder an den Stellen, an denen Bäume zu erhalten sind, teilweise ausgeklinkt. Mit der Ausklinkung wird vor allem der notwendige Wurzelbereich der von baulichen Maßnahmen mindestens freigehalten werden soll, aufgezeigt. Bei der weiteren Feinplanung des Vorhabens ist auch der jeweilige Kronenbereich fachgerecht zu berücksichtigen.</p>
Pflanzfläche T.F. Nr. 4	<p><b>3.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b></p> <p>Nach der textlichen Festsetzung Nr. 4 ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern mindestens eine einreihige, sichtabschirmende Hecke aus standortheimischen Sträuchern fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Zudem darf innerhalb dieser Fläche ein schallabschirmender Wall oder eine Wand von bis zu 2 m Höhe errichtet werden, um einer Beeinträchtigung benachbarter Wohngrundstücke z.B. durch Parkplatzlärm vorsorglich vorzubeugen. Diese Festsetzung dient der Mindestbegrünung des Plangebietes und den Belangen des Nachbarschutzes sowie des Immissionsschutzes, auf die im Bereich des geplanten Parkplatzes vorsorglich Rücksicht genommen wird.</p>

Erhaltung von Einzelbäumen T.F. Nr. 5

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 5 sind die in der Planzeichnung festgesetzten, ortsbildprägenden Laubbäume (siehe auch Abb. 2 und 3) fachgerecht zu erhalten. Ausnahmen können gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn von zu erhaltenden Bäumen eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, ein Baum abgestorben ist oder eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann und wenn Belange des Artenschutzrechtes nicht entgegenstehen. Für ausnahmsweise gefällte Bäume ist je angefangene 50 cm Stammumfang des gefällten Baumes als Ersatz ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum in Baumschulqualität und mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen und zu erhalten.

Mit dieser Erhaltungsfestsetzung vereinbar ist ein fachgerechter Rückschnitt der Baumkronen, der an einigen Stellen, wo ein enges Nebeneinander von Bestandsbäumen und Neubebauung erreicht werden soll, unvermeidbar sein wird. Die Alternative wäre ansonsten an den betreffenden Stellen auf den Baumerhalt zu verzichten, denn der Stadt Lüchow ist - wie auch dem Vorhabenträger - an einer entsprechend hohen Dichte im Mischgebiet gelegen. Durch den Baumerhalt wird aber die stadträumliche Aufenthaltsqualität auf dem "Pflegecampus" aufgewertet. Für das Ortsbild bilden die zu erhaltenden Bäume einen Grünrahmen, der die zukünftige Neubebauung zur Straße hin gliedert und einfasst. Auch in Hinblick auf die Klimaerwärmung ist der Erhalt von schattenspendendem Großgrün in einer verdichteten Innenstadtlage wünschenswert. Nicht zuletzt dient der Baumerhalt auch der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie den Belangen des Artenschutzes.

Hinweise zum Artenschutz

Auf der Planzeichnung ist vorsorglich ein Hinweis zum Artenschutz angebracht, um den Vorhabenträger sowie die Behörden und die Öffentlichkeit auf die im Plangebiet berührten Belange des besonderen Artenschutzes hinzuweisen und einen planerischen Lösungsansatz für das nachgeordnete Genehmigungsverfahren aufzuweisen (s. auch Kap. 2.9)

### 3.5. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Der Straßenabschnitt der Königsberger Straße, der südlich an das ehemalige Berufsschulgelände angrenzt, ist im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche überplant worden, um die notwendigen eigentumsrechtliche Anpassungen zwischen öffentlichen und privaten Flächen aufzuzeigen und um die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB zu gewährleisten.

Rückbau Seitenparkstreifen

Die Kreisstraße 45 ist in einem guten Ausbauzustand. Von Seiten des Straßenbaulastträgers und der Stadt Lüchow (Wendland) gibt es in diesem Bereich kein Ausbauerfordernis. Der Vorhabenträger plant in dem überplanten Abschnitt zwei Hauptzufahrten für die geplante Nutzungen (Pflegeheim / MVZ). Die an der K 45 geplanten Zufahren (siehe Abb. 1) können nur genehmigt werden, wenn ein bestehender Seitenparkstreifen vor dem Grundstück Königsberger Straße Nr. 5 zurückgebaut und der Gehweg neu an die Fahrbahnkante verlegt wird. Diese Umbaumaßnahme, die aus Gründen der Verkehrssicherheit (Freihaltung von Sichtdreiecken) erforderlich ist, hat der Verursacher zu tragen.

Ruhender Verkehr

Der Vorhabenträger hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass der notwendige Einstellplatzbedarf im Plangebiet

gedeckt ist.

Die vom Vorhabenträger geplante Zusammenführung der Stellplätze des Seniorenpflegeheims und des Medizinischen Versorgungszentrums (MVZ) lässt Synergieeffekte bei der Stellplatznutzung erwarten. So dürfte im Pflegeheim der Spitzenbedarf an Stellplätzen eher an den Wochenenden anfallen, wenn viele Besucher diese Einrichtung aufsuchen. In diesen Zeiten ist das MVZ geschlossen, so dass dessen Einstellplätze zur Deckung von Bedarfsspitzen des Pflegeheims mit genutzt werden können. Umgekehrt könnte ein Teil der freien Pflegeheim-Einstellplätze unter der Woche von Kunden des Medizinischen Versorgungszentrums mit genutzt werden.

Im Sinne eines flächensparenden Bauens sollten solche bedarfsgerechten Lösungen bei der Beurteilung der Besuchereinstellplätze mit angerechnet werden können.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird im Bereich der vorhandenen Straßenkreuzungen jeweils ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

**4. Belange des Immissionsschutzes**

MI vorbelastet durch K 45

Das neu festgesetzte Mischgebiet grenzt unmittelbar an eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ist zu untersuchen, inwieweit zukünftig eine relevante Immissionsbelastung durch die K 45 (Königsberger Straße) auf die festgesetzten Baugebiete einwirken könnte und ob Vorkehrungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan zu ergreifen sind.

Berechnung nach DIN 18005

Zu diesem Zweck wurde eine überschlägige Lärmimmissionsberechnung auf Grundlage der DIN 18005 aufgestellt (siehe Tabelle 1). Als Ausgangsbasis dient eine Verkehrszählung der Stadt Lüchow an der Königsberger Straße vom 28.3.2011 - 30.5.2011. Die daraus abgeleiteten DTV-Werte sind mit einem Prognosezuschlag von 35% für die weitere Verkehrszunahme in die Berechnung eingestellt. Auf dieser Basis errechnet sich ein normierter Lärmmittelungspegel  $LM_{25}$ , der entsprechend der örtlichen Immissionsbedingungen (Abstand zur Fahrbahnmitte, zulässige Geschwindigkeit 50 km/h, geräuscharmer Asphaltbelag, keine Ampelanlage, etc.) mit weiteren Zu- und Abschlägen zu versehen ist.

**Tabelle 2: Überschlägige Berechnung nach DIN 18005 zur Beurteilung von Straßenverkehrslärm im Mischgebiet an der Königsberger Straße (K 45)**

Basis:								
Verkehrszählung Stadt Lüchow 28.3.2011-30.5.2011				DTV	1.639	Kfz/24h		
Nähe Kreishaus								
Prognosezuschlag 35 %					574	Kfz/24h		
angenommene Verkehrsmenge				DTV	2.213	Kfz/24h		
<b>Emissionsquelle: Königsberger Straße K 45</b>				Kürzel	Einheit	Quelle	tags	nachts
<b>Emissionstyp: lange gerade Straße</b>								
Straßengattung; Fahrstreifen gesamt								
ermittelte Verkehrsbelegung + Prognosezuschlag 35 %				DTV	Kfz/24h	Prognose	K;2 2213	
Mittlere stündliche Verkehrsstärke				Mt / Mn	Kfz/h	Tabelle 4	133	18
LKW-Anteil (keine Zählwerte vorhanden)				p	%	Tab. 4	20	10
<b>Lärm-Mittelungspegel</b>				$Lm(25)$	dB(A)	Gleichung 5	62,7	52,4
(Bezugspegel unter festgelegten Bedingungen)								

**Immissionsort: Lüchow, Mischgebiet an der Königsberger Straße Nr. 4 und 5**

**1. Mischgebiet an der südlichen Baugrenze**

Abstand des Immissionsort zum Emissionsort	s	m		12		
Höhendifferenz	H	m		0		
Korrektur Abstand	Ls	dB(A)	Gleich. 26		3,9	3,9
Korrektur zulässige Höchstgeschwindigkeit	Lv	dB(A)	Bild 4	50	-3,7	-4,4
Korrektur Steigung	Lstg	dB(A)	Tab. 3		0	0
Korrektur Straßenoberfläche	LStrO	dB(A)	Tab. 2		0	0
<b>Immissionspegel am konkreten Ort</b>		dB(A)			<b>63,0</b>	<b>51,9</b>
<b>Lärmpegelbereich III</b>		dB(A)			III	61-65
Orientierungswert Mischgebiet		dB(A)	Beiblatt	MI	60,0	50,0
Differenz zum Orientierungswert		dB(A)			3,0	1,9

**2. Mischgebiet in 22 m Abstand zur Fahrbahnmitte**

Abstand des Immissionsort zum Emissionsort	s	m		22		
Höhendifferenz	H	m		0		
Korrektur Abstand	Ls	dB(A)	Gleich. 26		0,8	0,8
Korrektur zulässige Höchstgeschwindigkeit	Lv	dB(A)	Bild 4	50	-3,7	-4,4
Korrektur Steigung	Lstg	dB(A)	Tab. 3		0	0
Korrektur Straßenoberfläche	LStrO	dB(A)	Tab. 2		0	0
<b>Immissionspegel am konkreten Ort</b>		dB(A)			<b>59,8</b>	<b>48,8</b>
<b>Lärmpegelbereich II</b>		dB(A)			II	56 - 60
Orientierungswert Mischgebiet		dB(A)	Beiblatt	MI	60,0	50,0
Differenz zum Orientierungswert		dB(A)			-0,2	-1,2

**3. Allgemeines Wohngebiet in 53 m Abstand zur Fahrbahnmitte**

Abstand des Immissionsort zum Emissionsort	s	m		53		
Höhendifferenz	H	m		0		
Korrektur Abstand	Ls	dB(A)	Gleich. 26		-4,2	-4,2
Korrektur zulässige Höchstgeschwindigkeit	Lv	dB(A)	Bild 4	50	-3,7	-4,4
Korrektur Steigung	Lstg	dB(A)	Tab. 3		0	0
Korrektur Straßenoberfläche	LStrO	dB(A)	Tab. 2		0	0
<b>Immissionspegel am konkreten Ort</b>		dB(A)			<b>54,8</b>	<b>43,8</b>
<b>Lärmpegelbereich I</b>		dB(A)			I	51 - 55
Orientierungswert Mischgebiet		dB(A)	Beiblatt	MI	60,0	50,0
Differenz zum Orientierungswert		dB(A)			-5,2	-6,2
Orientierungswert Allgemeines Wohngebiet		dB(A)	Beiblatt	WA	55,0	45,0
Differenz zum Orientierungswert		dB(A)			-0,2	-1,2

Ergebnis der überschlägigen Immissionsberechnung

Als Ergebnis der überschlägigen Immissionsberechnung ist festzuhalten, dass das Mischgebiet im Süden durch Lärm von der Königsberger Straße K 45 vorbelastet ist. An der straßenzugewandten Baugrenze (ca. 12 m Abstand zur Fahrbahnmitte) werden die Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete um ca. 3,0 dB(A) tags und um ca. 1,9 dB(A) nachts überschritten.

Bis zu einem Abstand von 22 m von der Fahrbahnmitte ist von Lärmpegelbereich III (61-65 dB(A)) auszugehen.

Im Anschluss daran liegt in einem Abstandsbereich von 22 bis 53 m zur Fahrbahnmitte Lärmpegelbereich II vor (56-60 dB(A)). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete sind in diesem Bereich bereits eingehalten.

Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden - bei freier Schallausbreitung - erst in etwa 53 m Abstand zur Fahrbahnmitte der Kreisstraße vollends eingehalten. Das im Norden des Plangebiets festgesetzte WA-Gebiet weist einen entsprechenden Abstand zur Kreisstraße auf, so hier von hinreichend gesunden Wohnverhältnisse auszugehen

ist.

T.F. 3  
Vorkehrungen  
zum passiven  
Schallschutz

Für den durch Straßenverkehrslärm vorbelasteten Bereich des Mischgebietes sind vorsorglich Vorkehrungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan zu treffen. Da in dieser Innenlage aktive Schallschutzvorkehrungen nicht möglich sind und auch der Abstand zwischen Fahrbahn und Bebauung nicht wesentlich erhöht werden kann, kommen in diesem Fall nur passive Schallschutzmaßnahmen als festzusetzende Vorkehrung in Frage. Um lärmempfindliche Räume im Lärmpegelbereich III hinreichend vor Außenlärm zu schützen, ist gemäß der DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von 35 dB(A) bei Wohnräumen und von 30 dB(A) bei Büroräumen einzuhalten. Im Lärmpegelbereich II liegen die einzuhaltenden Schalldämmwerte jeweils um 5 dB(A) niedriger. Ob bei einer baulichen Umnutzung oder Neuplanung tatsächlich Schallschutzfenster erforderlich werden oder möglicherweise bereits die heutigen Wärmedämmverglasungen ausreichend sind, ist für die betreffenden Räume nach der DIN 4109 zu ermitteln. Die Erforderlichkeit hängt von der Schutzwürdigkeit des Raumes, der schalldämmtechnischen Qualität der Außenwand und von der Größe des Fensteranteils in der Außenwandfläche ab. Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Festsetzung zum passiven Schallschutz auf der Grundlage der vorgegebenen Lärmpegelbereiche anhand der DIN 4109 nachzuweisen.

In der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird weiterhin empfohlen, Schlafräume im Lärmpegelbereich III mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten. Diese Empfehlung bezieht sich in erster Linie auf Schlafräume an der Straßenfront, die der Kreisstraße zugewandt sind.

Parkplatzlärm

Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist zu gewährleisten, dass der vom Vorhabenträger geplante Parkplatz an der Königsberger Straße keine unzulässigen Lärmemissionen verursacht.

Im Bebauungsplan ist vorsorglich durch die textliche Festsetzung 4. sichergestellt, dass der Vorhabenträger im Abstandsbereich zwischen dem geplanten Parkplatz und der angrenzenden Wohngrundstücken an der Hermann-Löns-Straße Nr. 21-23 aktive Schallschutzmaßnahmen realisieren kann (schallabschirmender Wall oder Wand bis 2m Höhe).

Die Stadt empfiehlt dem Vorhabenträger, die betreffenden Anlieger über die möglicherweise geplante Schallschutzmaßnahme und die erforderliche Heckenpflanzung zu informieren und ggf. noch Anregungen zur Ausgestaltung dieser Maßnahme aufzugreifen.

## 5. Auswirkungen der Planung

### 5.1. Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Berufsbildende  
Schulen

Am Schulzentrum im Bereich Amtsfreiheit stehen ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten für die BBS Lüchow zur Verfügung. Damit wird der Standort an der Königsberger Straße auch auf lange Sicht nicht mehr von den Berufsbildenden Schulen benötigt. Insofern ist eine adäquate Nachnutzung dieses freigewordenen Bereiches städtebaulich geboten. Eine dauerhafte Nutzungsbrache würde ansonsten zu städtebaulichen Missständen in diesem Stadtraum führen.

soziale Einrichtungen  
im leerstehenden  
Schulge-

Die derzeit in Teilen des Schulgebäudes ansässigen sozialen Nutzungen (Teestube, Gebrauchtmöbellager und Kleiderkammer) werden nur sporadisch betrieben und sind an dieser Stelle nicht auf Dauer angelegt.

bäude	Die ehrenamtlich betriebenen Einrichtungen durften nur vorübergehend das freigewordene Raumangebot nutzen, das sich mit der Aufgabe der Schulnutzung ergeben hat. Die Absicht des Landkreises, das Schularreal zum Zwecke der Nachnutzung zu veräußern war den Betreibern dieser Einrichtungen bekannt. Insofern ist der nun erforderliche Auszug zumutbar, auch wenn es grundsätzlich schwierig ist, vergleichbar günstige Alternativstandorte zu finden.
PV-Anlage	Die von einem Pächter betriebene PV-Anlage auf dem Dach des Schulgebäudes an der Königsberger Straße Nr. 5 (siehe Luftbild) soll vor dem Abriss der Schulbauten abgebaut und auf ein anderes Dach verlegt werden.
Verkehr / Erschließung	Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die vorhandenen Straßenzüge sichergestellt. In der Planung sind Belange der Verkehrssicherheit und des Immissionsschutzes beachtet worden. Insofern lässt diese Bauleitplanung keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs erwarten.
Parkplatzverkehr	<p>Mit dem vom Vorhabenträger geplanten Rückbau des Seitenparkstreifens in der Königsberger Straße werden ca. 6 öffentliche Stellplätze verloren gehen. Der Seitenparkstreifen ist angelegt worden, um dem hohen Stellplatzbedarf der Berufsbildenden Schule in diesem Stadtraum abzumildern. Denn das alte Berufsschulgelände wies zu wenige Stellplätze für die weitgehend motorisierten Berufsschüler auf. Mit der Aufgabe des Schulstandortes hat nun der Parkplatzdruck, der sich auch auf die umliegenden Wohngebietsstraßen erstreckt hatte, deutlich nachgelassen. Insofern ist dieser Seitenparkstreifen an dieser Stelle heute entbehrlich.</p> <p>Für die neu geplanten Nutzungen hat der Vorhabenträger ein angemessenes Stellplatzangebot im Gebiet bereitzustellen. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass sich die Parkplatzsituation in diesem Stadtraum nach der Umnutzung besser darstellen wird, als vor Aufgabe der Schulnutzung.</p>
Nachbarschutz für die anliegende Wohnnutzung	<p>Die Schutzansprüche der angrenzenden Wohnbebauung werden durch folgende Vorkehrungen im Bauleitplanverfahren beachtet:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Art der baulichen Nutzung wird von Mischgebiet an der Kreisstraße zu WA-Gebiet an der Hermann-Löns-Straße abgestuft.</li> <li>2. Vergnügungsstätten werden im Plangebiet aufgrund ihrer nächtlichen Störwirkung ausgeschlossen.</li> <li>3. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe von 12,5m bleiben ortstypische Höhen in diesem Stadtraum gewahrt.</li> <li>4. In dem eher durch Einzelhausbebauung geprägten Stadtraum (WA) wird das Maß der baulichen Nutzung heruntergestuft auf eine GRZ von 0,4 und II Vollgeschosse. Auch die Bauweise (offen) wird entsprechend angepasst. Die Baugrenzen halten einen größeren Abstand zum einem dicht an der Grenze stehenden Wohngebäude ein.</li> <li>5. Die verkehrliche Erschließung des geplanten „Pflegercampus“ soll über einen großen, an die Kreisstraße angebundenen Parkplatz erfolgen, so dass die rückwärtigen Wohngebiete nicht von unnötigem Zu- und Abgangsverkehr belastet werden.</li> <li>6. Der geplante Parkplatz soll zu den nördlich angrenzenden Grundstücken (Hermann-Löns-Straße 21, 22 und 23) eingegrünt werden. Vorsorglich werden auch Schallschutzvorkehrungen in der Abstandsfläche zugelassen.</li> </ol>

**Immissionsschutz** Mit der erforderlichen Bauantragstellung sind die Belange des Immissionsschutzes und des Nachbarschutzes im verbindlichen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und entsprechend der Technischen Regelwerke zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund davon auszugehen, dass der Schutzanspruch der benachbarten Wohnbebauung im zweistufigen Genehmigungsverfahren gewahrt bleibt.

## 5.2. Auswirkungen auf Belange von Boden, Natur und Landschaft

**sparsamer Umgang mit Grund und Boden** Die vorliegende Bauleitplanung, die auf eine Umnutzung im Siedlungsbestand zielt, ist als ein Beitrag zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden einzustufen. Eine städtebaulich integrierte Innenentwicklung trägt dazu bei, einer weiteren Inanspruchnahme von unberührtem Landschaftsraum für Siedlungszwecke entgegenzuwirken. Somit wird in diesem Fall der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

**Schutzgut Fläche** Die Planung hat positive Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche, denn es wird eine verdichtete Siedlungsentwicklung (für bis zu 120 EW / und div. Arbeitsplätze) im Mittelzentrum Lüchow ermöglicht, ohne dabei zusätzlichen Außenbereichsflächen zu verbrauchen. Letztlich ist diese flächensparende Innenentwicklung darauf zurückzuführen, dass die Berufsbildenden Schulen (BBS) ihren Flächenbedarf in Lüchow zurückgenommen haben.

**Schutzgut Boden** Auf dem überplanten Schulgelände ist das Schutzgut Boden bereits durch die vorhandene Bebauung (Versiegelungsrate Ist 59 %) vorbelastet. Durch die neue GRZ-Festsetzung wird zukünftig eine Bodenversiegelung von bis zu 60% im geplanten WA-Gebiet und von bis zu 75 % im geplanten Mischgebiet zugelassen. Im Bereich der voll ausgebauten Kreisstraße sind keine zusätzlichen Bodenversiegelungen zu erwarten. Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass im Plangebiet auf ca. 0,19 ha zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Flächenversiegelung vorbereitet werden. Der betroffene Boden wird durch die zusätzliche Überbauung nachhaltig beeinträchtigt. Er wird auf Dauer seine natürliche Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und als Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten sowie seine klimaregulierende Funktion verlieren.

**Schutzgut Arten Lebensgemeinschaften** Mit der zusätzlichen Flächenversiegelung geht auch potentieller Lebensraum für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften verloren (ca. 0,19 ha). Betroffen sind aber nur Siedlungsbiotope ohne strukturelle Bedeutung für Natur und Landschaft. Außerdem werden die wertgebenden Strukturen auf dem Schulgelände weitgehend erhalten (Festsetzung Altbäume) - oder im näheren Umfeld wieder neu geschaffen (geplante Ersatzquartiere für Fledermäuse und Nisthilfen für Mehlschwalben, Stare, Haus- und Feldsperlinge als CEF-Maßnahme). Insgesamt können die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als nicht erheblich eingestuft werden, sofern die artenschutzrechtlich erforderlichen CEF-Maßnahmen in der geplanten Form umgesetzt werden.

**Sonstige Schutzgüter** Für andere umweltrelevante Schutzgüter sind infolge dieser Planung keine erheblichen Auswirkungen festzustellen.

**keine Eingriffsre-** Für Bauleitpläne, die der Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflä-

gelung gemäß § 13a BauGB

chen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, ist das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB anzuwenden. Da bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung die zulässige Grundfläche unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> verbleibt, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung abzusehen. Eingriffe in den Naturhaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Kompensationsmaßnahmen sind in diesem Fall nicht vorzusehen.

### 5.3. Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Wasser, Gas, Telekommunikation Strom

Die Versorgung des Plangebiets mit Telefon, Wasser, Gas, und Strom sowie die Abwasserentsorgung können über die Netze und Anlagen der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger gewährleistet werden.

Die Kläranlage Lüchow (Wendland) weist hinreichend Kapazitäten für ca. 130 zusätzliche Einwohnergleichwerte auf.

Trafo-Station

Für die elektrische Versorgung des Plangebietes könnte möglicherweise eine neue Transformatorstation im Gebiet benötigt werden. Für diesen Fall ist der Standort (ca. 4 x 5m) im Zuge der Ausbauplanung mit dem Planungsträger verbindlich abzustimmen. Eine vorzeitige Festlegung des Standortes im Bebauungsplan ist nicht vorgesehen, damit diese Anlage gemäß 14 Abs. 2 BauNVO im Zuge der Ausbauplanung an optimaler Stelle im Baugebiet errichtet werden kann.

Müllentsorgung

Die Erschließung für die Müllabfuhr ist über den anliegenden Straßenverkehrsflächen gewährleistet.

Niederschlagswasser

In den anliegenden Straßenzügen sind Anschlüsse an die Regenwasserkanalisation vorhanden. Der Vorhabenträger hat im Baugenehmigungsverfahren eine fachgerechte Grundstücksentwässerung nachzuweisen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist – soweit es die innerstädtische Lage zulässt - auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern, um das Kanalnetz zu entlasten und Hochwassergefahren vorzubeugen.

Löschwasserversorgung

Die Samtgemeinde Lüchow (Wendland) sichert eine hinreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) über das vorhandene Trinkwassernetz zu. Rund um das Plangebiet sind in den bestehenden Straßenzügen Unterflurhydranten vorhanden. Der Löschwasserbedarf des Plangebiets ist durch diese bestehenden Entnahmestellen gedeckt.

Feuerwehr

Die Erschließung für die Feuerwehr kann über die bestehenden Straßenzüge und den geplanten Parkplatz erfolgen. Die feuerwehrtechnische Erschließung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### 6. Durchführung der Planung / Kosten

Durchführung der Planung

Der Vorhabenträger wird die Planung auf eigene Rechnung durchführen. Seitens der Stadt sind keine öffentlichen Maßnahmen erforderlich.

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich. Bei der Privatisierung des Berufsschulgrundstücks ist zu berücksichtigen, dass die Teile der Flurstücke 407 und 434/1, die als Gehweg für die Kreisstraße be-

nötigt werden, nicht mit veräußert werden.

Städtebaulicher  
Vertrag

Die Stadt Lüchow (Wendland) hat zu Beginn des Planverfahrens einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen, um die Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger zu regeln.

Folgende Punkte sind am zweckmäßigsten im Rahmen der Grundstück-übertragung zwischen dem Landkreis Lüchow-Dannenberg und dem Vorhabenträger im Kaufvertrag zu regeln:

1. **Grundstücksteilung zur Sicherung des Gehweges:** Der Gehweg an der Kreisstraße 45 ist teilweise auf dem Schulgelände errichtet worden. Vor der Privatisierung des Schulgeländes sollte eine Grundstücksteilung durch das Katasteramt – entsprechend des B-Plan-Entwurfes erfolgen. Die Teilflächen des ehemaligen Schulgrundstücks, die zukünftig zur öffentlichen Straße gehören müssen, sind im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgelegt.
2. **Rückbau des Seitenparkstreifens:** Vor dem Grundstück Königsberger Straße Nr. 5 soll der Seitenparkstreifen durch den Vorhabenträger zurückgebaut werden und der Gehweg soll anschließend entlang der Fahrbahn gerade durchgezogen werden. Ansonsten würden die vom Vorhabenträger geplanten Ausfahrten hinsichtlich der Verkehrssicherheit nicht funktionieren.
3. **CEF-Maßnahmen (Schwalbenhaus/Nistkästen):** Auf den beiden Schulgrundstücken sind ca. 15-20 Schwalbennester vorhanden. Um nicht gegen das Artenschutzrecht zu verstoßen, ist vor Abbruch der Schulgebäude in der Winterzeit als CEF-Maßnahme ein Schwalbenhaus zu errichten – bevor die Schwalben im Frühjahr wiederkommen. Als Standort für das Schwalbenhaus ist die Rasenfläche vor dem Kreishaus an der Stettiner Straße vorgesehen. Als weitere Artenschutzmaßnahmen sind Fledermauskästen sowie Nistkästen für Stare, Haus- und Feldsperlinge vorzusehen (siehe Hinweis zum Artenschutz und Kap. 2.8)

Es ist eine Kostenregelung zur Umsetzung dieser Maßnahmen zwischen dem Vorhabenträger und dem bisherigen Grundeigentümer (Landkreis) zu treffen.

Kosten

Für die Stadt Lüchow (Wendland) fallen keine Erschließungskosten, Kompensationskosten oder sonstige Kosten an. Die Stadt trägt nur den Verfahrensaufwand zur Begleitung des Bauleitplanverfahrens.

Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) hat diese Begründung im Rahmen des Satzungsbeschlusses in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen.

Lüchow, den

- Siegel -

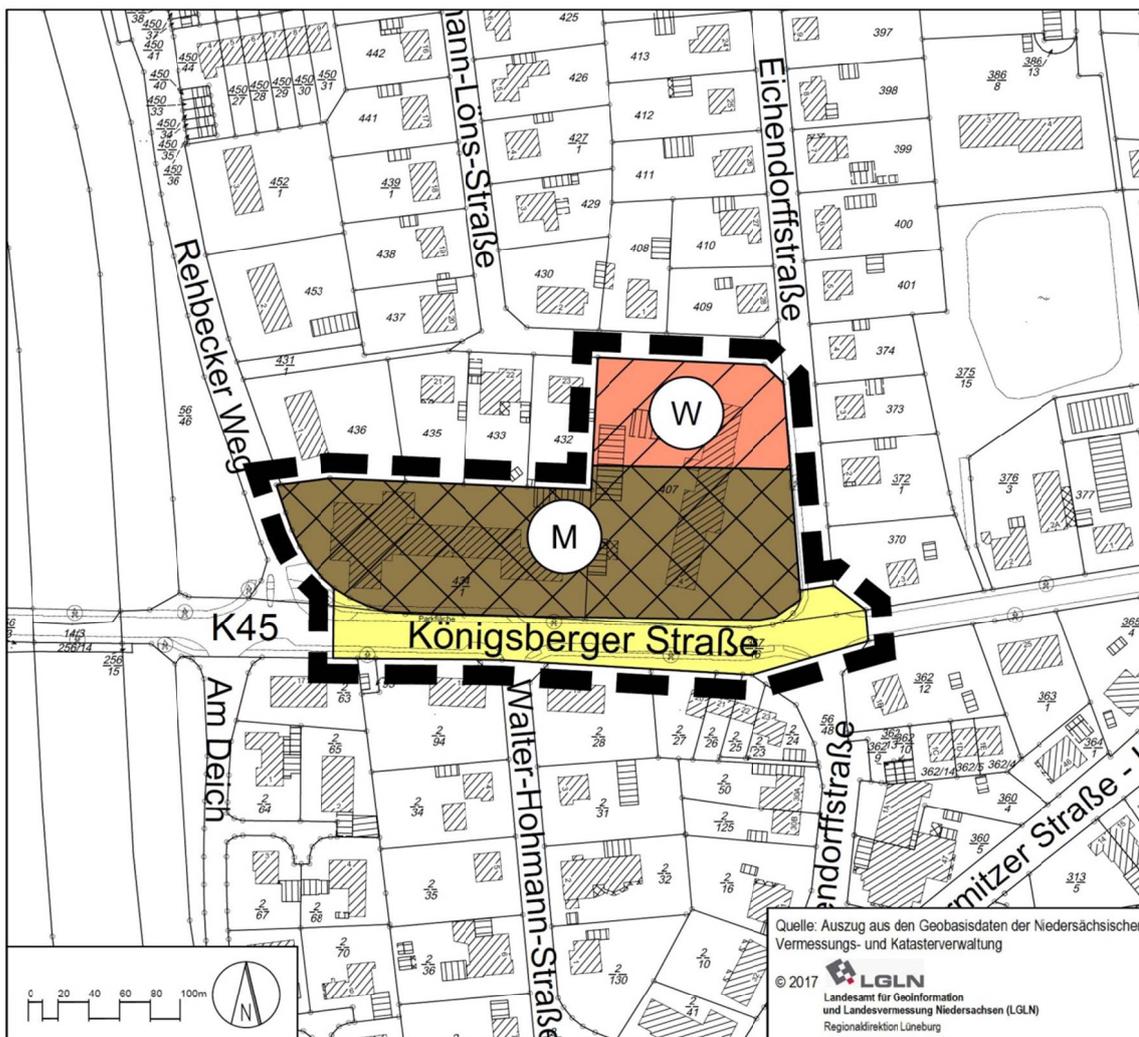
.....  
- Der Stadtdirektor -

# 130. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lüchow (Wendl.)

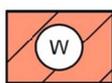
- gemäß § 13a BauGB -

Stadt: Lüchow (Wendland)

Plangebiet: Bebauungsplan "Königsberger Straße / Eichendorffstraße"



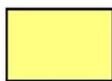
## Planzeichenerklärung BauNVO 1990 /PlanzVO 1990



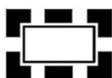
WOHNBAUFLÄCHEN



GEMISCHTE BAUFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



GELTUNGSBEREICH DER 130. ÄNDERUNG (BERICHTIGUNG) DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Nov. 2017