

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

stadt- und regionalplanung

**BEGRÜNDUNG**  
  
zum  
  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**DICKSTÄTTE NORD – 5. ÄNDERUNG**

**Stadt Lüchow (Wendland)**  
  
**Landkreis Lüchow-Dannenberg**

Verfahrensstand:

**Urschrift**

**April 2019**



## 1. Veranlassung

Der Bebauungsplan Dickstätte Nord aus dem Jahre 1993 umfasst ein Gebiet im Norden der Stadt Lüchow (Wendland). In diesem Gebiet sind Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkte Industriegebiete (Gle) festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,6 festgelegt.

In diesem Gebiet möchte ein ansässiger Gewerbetreibender seinen Betrieb erweitern. Mit einer Begrenzung der GRZ von 0,6 kann er das Grundstück nicht optimal nutzen, da er einen großen Teil der Fläche für Lagerungen befestigen muss.

Die politischen Gremien beschlossen daher, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die geplanten baulichen Anlagen ermöglicht werden. Die Erhöhung der GRZ kann in textlicher Form vorgenommen werden. Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine mögliche Nachverdichtung eines überwiegend bereits bebauten Bereiches. Die Änderung wird daher der Innenentwicklung zugeordnet. Da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, kann gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Aufgrund des kleinräumigen Geltungsbereichs beträgt die zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup>, so dass auf eine überschlägige Prüfung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet werden kann.

## 2. Bestand und Neuordnung

Das Plangebiet der 5. Änderung umfasst das im Bebauungsplan Dickstätte Nord auf den Flurstücken 60/5, 60/6 und 60/2 tlw. festgesetzte Gewerbegebiet (GE) (siehe Anhang).

Der Bebauungsplan Dickstätte Nord setzt in allen Baugebieten eine GRZ von 0,6 fest. Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wurden nicht ausgeschlossen. Die Oberkante der baulichen Anlage ist mit max. 12 m über dem festgelegten Höhenbezugspunkt beschränkt. Die Baugrenzen wurden im Westen und Norden mit einem Abstand von 10 m, im Süden in einem Abstand von 5 m und im Osten ohne Abstand zu den angrenzenden Nutzungen bzw. zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgelegt.



Die 5. Änderung des Bebauungsplans setzt die GRZ innerhalb des Gewerbegebietes in ihrem Geltungsbereich mit 0,8 fest. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Dickstätte Nord bleiben durch die 5. Änderung unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Dickstätte Nord wurde seinerzeit getroffen, um die notwendigen Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu beschränken. Der Bebauungsplan umfasst ein großes Gebiet, so dass die Erhöhung der GRZ mit weiteren großen Ausgleichsflächen verbunden gewesen wäre, die nicht zur Verfügung standen.

Die 5. Änderung erhöht für einen kleinen Teilbereich die GRZ auf 0,8. Damit können Hauptanlagen auf 8/10 des Grundstücks errichtet werden. Der Gesetzgeber verfolgt das Ziel, im Rahmen der Innenentwicklung Nachverdichtungen zu fördern. Für diese Bebauungspläne kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden, sofern sie eine bestimmte Größe nicht überschreiten und die Zulässigkeit von Vorhaben nicht begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen oder wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. In diesen Fällen kann auf eine Eingriffsbilanzierung verzichtet werden. Die Festlegung von Ausgleichsflächen ist dann nicht erforderlich. Die 5. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Städtebaulich gesehen ist die Erhöhung der GRZ innerhalb des Gewerbegebietes wünschenswert. Im GE muss es möglich sein, die geplanten gewerblichen Anlagen zu errichten, ohne von der Festsetzungen der GRZ eingeschränkt zu werden. Mit der Obergrenze der GRZ von 0,8 kann die Fläche auch für gewerbliche Lagerungen und Abstellmöglichkeiten genutzt werden, die zu den Hauptanlagen zählen und bei der Ermittlung der GRZ anzurechnen sind. Mit der Erhöhung der GRZ wird die gewerbliche Entwicklung an dieser Stelle unterstützt.

Für das Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Dickstätte Nord. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der 5. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf eine Eingriffsbilanzierung wird aus diesem Grund verzichtet.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Dickstätte Nord bleiben unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich.



## 2.1 Natur und Landschaft

### Naturschutzfachliche Vorgaben

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten (NSG) gemäß Niedersächsischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG).

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden.

Das FFH-Gebiet „Gewässersystem der Jeetzel mit Quellwäldern“ (2832-331) liegt im Osten mit dem Luciekanal 1.600 m und im Westen mit der Jeetzel 630 m vom Änderungsbereich entfernt.

2,3 km nordöstlich, jenseits des Luciekanals, beginnt das EU-Vogelschutzgebiet Lucie (DE2933-401), das Naturschutzgebiet Lucie (NSG LÜ 00006) liegt ca. 4,2 km nordöstlich.

Die folgenden Gebietsbeschreibungen zu naturschutzfachlich wertvollen Bereichen basieren auf Angaben des NLWKN Hannover als der Landesfachbehörde für Naturschutz. In 1.500 m nordöstlicher und südwestlicher Entfernung liegen im Raum Seerau i.d.L. und an der Jeetzel bei Lüchow (Wendland) Flächen, die als Großvogellebensraum von landesweiter Bedeutung eingestuft wurden. Unmittelbar östlich des Änderungsbereichs jenseits der K 1 liegt ein Gebiet zum Erhalt von Brut-, Nahrungs- oder Rückzugsflächen für Vogel- und Tierarten der Agrarlandschaft auf Ackerland, insbesondere für den Ortolan. 500 m östlich des Änderungsbereichs befindet sich ein wertvolles Brutvogelgebiet.

### Naturräumliche Lage

Der Planungsraum liegt gemäß dem „Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands“ (vgl. <http://geographie.giersbeck.de/karten/>) innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit 860.0 „Lüchower Niederung“. Diese grenzt im Westen an die Ostheide (642.6). Eingelagert sind relativ trockene Geestinseln wie die Langendorfer Geestplatte, Öring und Lemgow sowie eine Geschiebesandinsel östlich von Lüchow (Wendland). Im Osten schließt der Gartower Forst (860.2) an, ein großer nutzungsgeprägter Nadelforst. Nördlich begrenzt die Elbeniederung die Lüchower Niederung, im Süden die Jeetze-Dumme-Lehmplatte und Arendseer Platte (861).

Die Talsandniederung Lucie durchzieht die Landschaft und wird durch den nordöstlich des Änderungsbereichs gelegenen Luciekanal entwässert. Die Niederungsgebiete der Jeetzel und des Luciekanals sind heute soweit melioriert, dass Ackerwirtschaft auf Teilflächen möglich ist. Die Lüchower Niederung zeichnet sich infolge der wechselnden Standortbedingungen durch ein Mosaik von Wiesen, Weiden, Ackerland und Waldparzellen aus.



### Heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV)

Die potenzielle natürliche Vegetation stellt ein theoretisches Vegetationsbild dar, das sich nach Unterlassen des menschlichen Einflusses unter den derzeitigen natürlichen Standort- und Umweltbedingungen ausbilden würde. Sie entspricht der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des jeweiligen Standortes und ist somit Ausdruck für das biotische Wuchspotential einer Fläche. Für Niedersachsen liegen PNV-Karten auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte (BÜK 50) vor.

Die potenzielle natürliche Vegetation dient u.a. bei der Planung von Bepflanzungsmaßnahmen dazu, eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die an den Standort angepasst ist und sich dort ohne dauerhafte Pflege entwickeln kann.

Die PNV-Karte gibt für den Geltungsbereich und seine Umgebung als potenzielle natürliche Vegetation Buchenwälder basenarmer Standorte (Fluttergras- bzw. Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes) an. Frische bis feuchte Bereiche wären von einem feuchten Buchen-Eichenwald (Fago-Quercetum) mit Übergängen zum feuchten Birken-Eichenwald (Betulo-Quercetum molinietosum) und zum Erlen-Birken-Eichenwald (Betulo-Quercetum alnetosum) bewachsen.

### Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Für das Gebiet und sein Umfeld lagen keine flächenscharfen Daten zum Biotopbestand sowie zu Flora und Fauna vor.

Eine Geländebegehung zur Erfassung des Biotopbestands sowie zur Untersuchung der Eignung vorhandener Habitatstrukturen für Tier- und Pflanzenarten wurde am 14. November 2018 durchgeführt. Zur Beachtung **artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG** liegt ein gesonderter Fachbeitrag vor.

### Biotoptypen und Flora (Abb. 1)

Die Biotoptypenerfassung ist gemäß dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (O. von Drachenfels, 2016) vorgenommen worden. Die Bewertung richtet sich nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags“ (2013), dem sogenannten Städtetagmodell, in Verbindung mit der „Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen“ (O. von Drachenfels, 2012). Danach wird den einzelnen Biotoptypen jeweils eine **Wertigkeit zwischen 0 und 5** zugeordnet:

Wert	Bedeutung
5	sehr hoch
4	hoch
3	mittel
2	gering
1	sehr gering
0	weitgehend ohne Bedeutung



Ergänzt wird diese Bewertung auf der Ebene der weiteren Schutzgüter durch die Prüfung auf einen besonderen Schutzbedarf nach den in Liste III des Städtetagmodells dargelegten Kriterien. Diese definieren besondere schutzgutbezogene Werte der vorkommenden Biotope oder Biotopkomplexe, die zu deren Aufwertung führen können.

Etwa 60 % des Geltungsbereiches wird von der aktuell genutzten Betriebsfläche des ansässigen Containerdienstes eingenommen (Biototyp **OFG**, Wertstufe **0**). Weiterhin befinden sich hier als Betriebsgebäude eine moderne Lagerhalle in Leichtbauweise und ein neueres Verwaltungsgebäude. Die Betriebsfläche ist im zentralen Bereich gepflastert und in den Randbereichen geschottert, so dass hier keine Vegetation vorhanden ist.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches ist ein Lagerplatz (Biototyp **DOS**, Wertstufe **0**). Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung war auf dem überwiegenden Teil der Fläche die obere Bodenschicht bereits bis auf den anstehenden Sand abgeschoben, auf den restlichen Bereichen war teils noch eine fragmentarisch ausgebildete Ruderalvegetation vorhanden. Kleinflächig wurde eine Drainage aus Bruchstein und Schotter aufgetragen. Der Rand des Geländes wurde planiert und mit einem 2 m hohen Metallzaun zur Abgrenzung des Betriebsgeländes versehen.

Auch der westliche Teil des Betriebsgeländes ist eingezäunt. Der Zaun steht auf einem 6 – 8 m breiten Streifen mit einem regelmäßig gemähten, lückigen Scherrasen, auf dem eine linienhafte Gehölzpflanzung junger Stiel-Eichen (*Quercus robur*) steht (Biototypen **GRE/HPG** Wertstufe **2**). Außerhalb des Zaunes ist der Streifen etwa 0,5 bis 1 m breit. Die Vegetation wird u.a. gebildet aus Ausdauerndem Lolch (*Lolium perenne*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und Gundermann (*Glechoma hederacea*).

Mittig am nördlichen Zaun befindet sich eine Versickerungsmulde, in der sich eine lückige Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (Biototyp **UHF**, Wertstufe **3**) etabliert hat. Dominant ist hier die Quecke (*Elymus repens*), daneben kommt die Flatter-Binse (*Juncus effusus*) vor.

An der südlichen Grenze des Änderungsbereichs befindet sich eine als Schutzpflanzung angelegte jüngere Gehölzpflanzung (Biototyp **HPG**, Wertstufe **3**) aus heimischen Laubgehölzen wie Weißdorn (*Crataegus spec.*), Weide (*Salix spec.*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) sowie Brombeere (*Rubus fruticosus*) und Rose (*Rosa spec.*).

### Angrenzende Biotope

Angrenzend an den Südrand des Änderungsbereichs verläuft ein nicht mehr genutzter Abschnitt eines unbefestigten Feldwegs (Biototyp **OVW**) mit einer Grasvegetation auf den Mittel- und Randstreifen. Westlich der Einfahrt zum Betriebsgelände ist

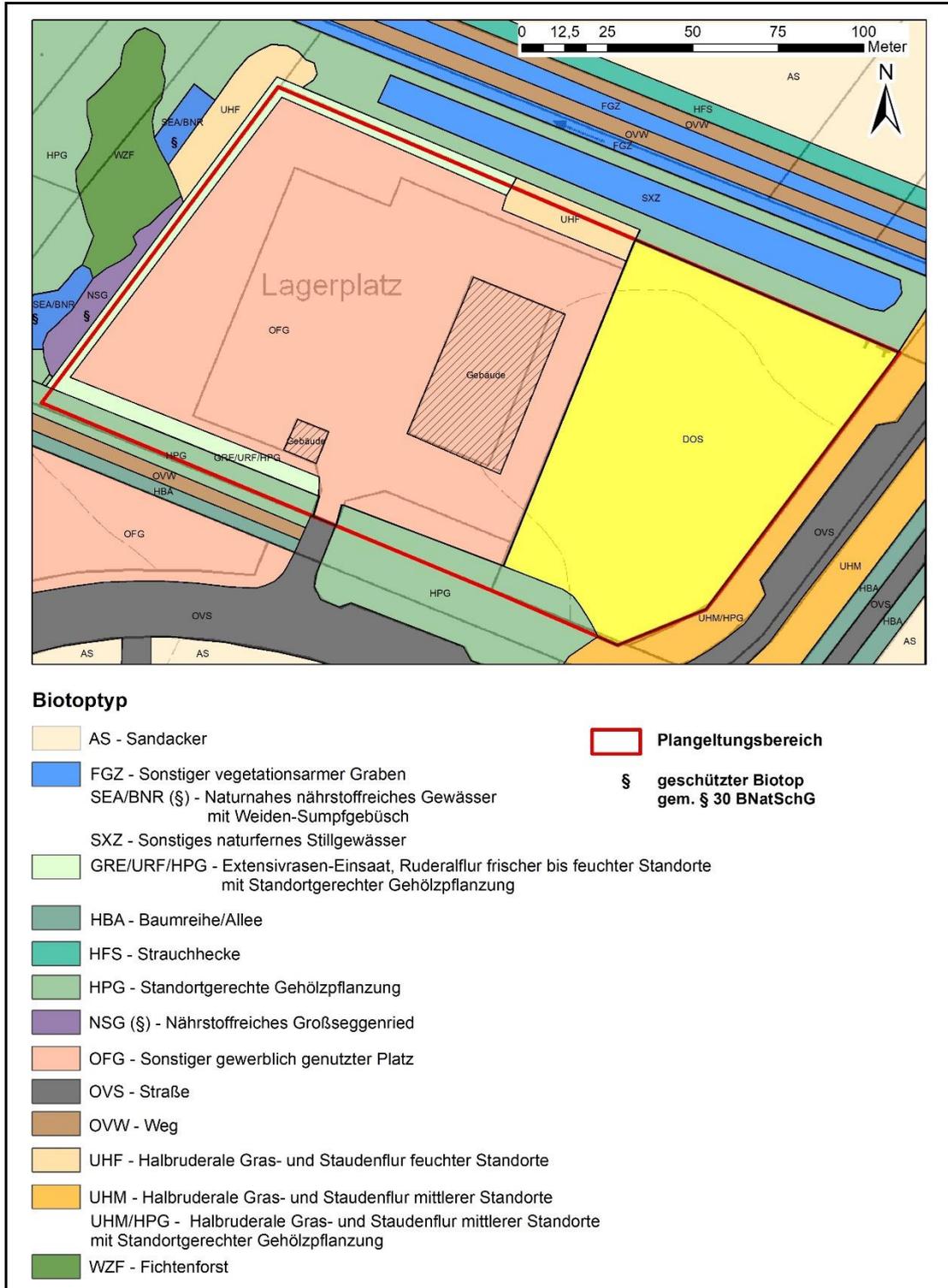


die Wegführung offen und begehbar, auf der Ostseite ist sie nur noch rudimentär erkennbar und weitgehend mit Sträuchern zugewachsen. Auf der Südseite des Feldwegs folgt eine Baumreihe (Biototyp **HBA**) aus alten Stiel-Eichen (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser bis 100 cm. Diese stellt die Grenze zu einem dahinter liegenden gepflasterten, eingezäunten Lagerplatz (Biototyp **OFG**) ohne Pflanzenaufwuchs dar. Südlich schließt sich die asphaltierte Erschließungsstraße (Biototyp **OVS**) des Gewerbegebietes an, welche auch im Osten des Änderungsbereichs nach Norden hin fortgeführt wird.

Auf der Westseite grenzt an den Änderungsbereich ein Großseggenried (Biototyp **NSG**) aus Ufer-Segge (*Carex riparia*). Im Nordwesten wird die Ufer-Segge seltener und es dominiert eine hochwüchsige Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (Biototypen **UHF/NSG**) mit Großer Brennnessel (*Urtica dioica*), Schilf (*Phragmites australis*), Brombeere (*Rubus fruticosus*) und Ufer-Segge. Zwei kleine, flache Teiche schließen sich daran im Westen an. Diese weisen steile Ufer auf. Außer einer Decke aus Kleiner Wasserlinse (*Lemna minor*) haben sie keine Wasservegetation. An der Uferböschung wächst Ufer-Segge (*Carex riparia*), die Gewässerränder sind stark mit Silber-Weide (*Salix alba*), Grau-Weide (*Salix cinerea*) und weiteren Weiden (*Salix spec.*) verbuscht (Biototypen **SEA/BNR**). Zwischen den Teichen und weiter Richtung Norden erstreckt sich ein kleiner, älterer Fichtenbestand (Biototyp **WZF**) sowie westlich und nördlich anschließend ein feuchter Mischbestand aus jüngeren Laubbaumarten (Biototyp **HPG**) mit Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) und Silber-Weide (*Salix alba*).

Im Norden wird der Änderungsbereich von einem Mischbestand aus jüngeren Laubbäumen und mittelalten Silber-Weiden (*Salix alba*) begrenzt (Biototyp **HPG**). Diese umgeben ein langgestrecktes, angelegtes Gewässer (Biototyp **SXZ**), welches die Funktion eines Regenrückhaltebeckens für die weiter südlich liegenden Gewerbeflächen hat. Weiter nach Norden schließt sich dann ein trockengefallener Graben (Biototyp **FGZ**) sowie ein weiterer, von zwei Feldwegen (Biototyp **OVW**) eingefasster tieferer Graben mit Regelprofil (Biototyp **FGZ**) an. Eine jüngere, gepflanzte Hecke (Biototyp **HFS**) bildet dann den Abschluss dieses Biotopkomplexes zum nördlich gelegenen Acker (Biototyp **AS**).

Zwischen dem Änderungsbereich und der östlich verlaufenden Erschließungsstraße liegt eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte mit einer jungen, gepflanzten Baumreihe (Biototyp **HPG/UHM**). Zwischen der Erschließungsstraße und der parallel verlaufenden Seerauer Straße befindet sich eine weitere halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (Biototyp **UHM**). Beidseitig der Seerauer Straße stehen Baumreihen (Biototyp **HPG**).



**Abbildung 1:** Biotoptypen des Änderungsbereichs und angrenzender Flächen  
[Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem, ALKIS®]



## **Fauna**

Der Großteil des Änderungsbereichs ist gepflastert oder geschottert bzw. bebaut. Für die Tierwelt gibt es hier keine nennenswerten Habitate. In den störungsärmeren, vegetationsgeprägten Randbereichen im Südwesten kann es Brutplätze häufiger Vogelarten der Gehölzlebensräume geben. Die beiden Gebäude bieten nur vereinzelte als Bruthabitat für Vögel geeigneten Nischen, Spalten oder Hohlräume.

Der Gehölzstreifen im Süden ist als Lebensraum für Kleinsäuger, Brutvögel und Wirbellose sowie als Landlebensraum für Amphibien geeignet. Fledermäuse können die Strukturen als Flugroute und zur Jagd nutzen.

Die weiteren randlichen Bereiche mit Scherrasen, Gras- und Staudenfluren sowie Lagerflächen sind in erster Linie als Wirbellosen-Lebensraum geeignet. Als Nahrungsflächen können sie von den Brutvögeln der Umgebung aufgesucht werden. Vorkommen von Bodenbrütern sind aber aufgrund der Störungsintensität auszuschließen.

Die nur selten wasserführende, vergraste Versickerungsmulde am Nordrand des Änderungsbereichs ist als Laichgewässer für Amphibien nicht geeignet. Von Vögeln kann dieser Bereich aber zur Nahrungssuche aufgesucht werden.

## **Bewertung:**

Der Änderungsbereich weist nur in den Randbereichen geeignete Habitatstrukturen für häufigere, störungstolerante und anpassungsfähige Tier- und Pflanzenarten auf, da die Gewerbefläche selbst intensiv genutzt wird und der Betrieb sehr störungsreich ist. Dem Gebiet kommt daher insgesamt nur eine unterdurchschnittliche Lebensraumbedeutung zu. Eine dauerhafte und wiederkehrende Nutzung durch bestandsgefährdete oder seltene Tierarten ist nicht zu erwarten.

Die Biotopkartierung ergab keine Hinweise auf Vorkommen von nach § 30 BNatSchG oder § 24 NAGBNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen innerhalb des Änderungsbereichs. Eine generelle Unzulässigkeit der geplanten Eingriffe aus Gründen des Biotopschutzes besteht somit nicht.

Vorkommen seltener und bestandsgefährdeter Pflanzenarten konnten bei der Biotopkartierung nicht festgestellt werden und sind aufgrund der Struktur des Gebietes auch nicht zu erwarten. Es liegt auch kein Datenmaterial über die Flora vor, das auf eine höhere floristische Wertigkeit des Änderungsbereichs hinweist.

Ein besonderer Schutzbedarf nach den in Liste III des Städtetagmodells dargelegten Kriterien besteht nicht.



### **Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG**

In einem gesonderten Artenschutzfachbeitrag zur Bauleitplanung werden die potenziell in dem Änderungsbereich vorkommenden, besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten benannt und diese auf das mögliche Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG durch die Realisierung der Planung geprüft.

### **Schutzgut Fläche, Relief, Geologie und Boden**

Die folgenden Angaben beruhen auf Informationen des Online-Kartenservers NIBIS (Niedersächsisches Bodeninformationssystem).

#### **Fläche**

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 2,2 ha und umfasst die Flurstücke 60/5, 60/6 und 60/2 tlw.. Der westliche Teil wird aktuell von der ansässigen Firma als Containerdienst und Schrotthandlung genutzt. Er ist mit einer Lagerhalle und einem Verwaltungsgebäude bebaut, die Außenbereiche sind weitgehend mit Betonverbundstein oder Schotter befestigt. Etwa 60 % des Änderungsbereichs werden von den bisherigen Nutzflächen des Betriebsgeländes auf dem Flurstück 60/5 eingenommen. Auf den ungenutzten angrenzenden Flurstücken 60/6 und 60/2 tlw. sind aktuell unbewachsene Offenbodenbereiche und eine lückige Ruderalvegetation vorhanden. Ein schmaler Streifen entlang des Zaunes ist als Grünstreifen gestaltet und mit einer jungen Baumreihe bepflanzt. Im Norden befindet sich eine Versickerungsmulde.

#### **Relief**

Das Relief im Änderungsbereich ist weitgehend eben mit Höhen von 14,8 m bis 15,1 m über NN. Im Umfeld steigt das Gelände im Süden im Stadtgebiet von Lüchow auf über 20 m an. Ansonsten bleibt das Relief auch im weiteren Umkreis flach und relativ eben.

#### **Geologie**

Der großräumige Untergrund der Jeetzelniederung und des östlichen Änderungsbereichs ist aus fluviatil transportiertem Sand, Kies und Schluff der Weichseiszeit aufgebaut. Der westliche Teil des Änderungsbereichs ist Teil einer Insel aus glazi-fluviatil abgelagerten, älteren Sanden und Schottern des Drenthe-Stadiums der Saale Eiszeit.

#### **Bodentyp**

Der Änderungsbereich liegt im Übergangsbereich zwischen den nach Norden hin auf etwas höheren und grundwasserferneren Flächen anstehenden Gley-Podsolböden und den weiter südlich anstehenden Gleyböden, die sich unter stärkerem Grundwassereinfluss aus den anlehmigen Sandböden entwickelt haben.

#### **Landwirtschaftliches Ertragspotenzial / Bonität**



Die sandigen bis anlehmigen Böden zeichnen sich durch ein geringes bis mittleres Nährstoffnachlieferungsvermögen aus. Das landwirtschaftliche Ertragspotenzial wird im Westen des Änderungsbereichs als gering und im Osten als mittel eingestuft. Boden- und Ackerzahl variieren zwischen 35/36 und 40/41.

#### **Bewertung:**

Die Böden des Änderungsbereichs sind in den oberen Bodenschichten stark anthropogen überprägt. Die Randbereiche sind als überprägter Naturboden einzustufen. Daher und aufgrund der geringen Leistungsfähigkeit kommt dem Boden trotz des schutzwürdigen Bodentyps (Gley) nur eine unterdurchschnittliche Bedeutung zu. Die Böden sind daher nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

#### **Schutzgut Wasser**

##### **Oberflächengewässer / Grundwasser**

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor. Rund 1.600 m östlich des Änderungsbereichs fließt der Luciekanal in Südost-Nordwest Richtung, ca. 620 m westlich die Jeetzel in Süd-Nord Richtung. Etwa 2.800 m nördlich des Änderungsbereichs mündet der Luciekanal in die Jeetzel.

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich lediglich eine vergraste Versickerungsmulde, welche nur selten und vorübergehend Wasser führt. Nördlich und westlich des Änderungsbereichs befinden sich drei kleinere Stillgewässer. Weitere abflusslose Gewässer westlich und südlich des Änderungsbereichs innerhalb des Gewerbegebietes weisen auf den hohen Grundwasserstand der Jeetzel-Niederung hin.

Der Gley-Boden des Änderungsbereichs ist semiterrestrisch und besitzt 7 bis 14 Dezimeter unter der Geländeoberfläche einen Grundwasseranschluss. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei ca. 12,5 bis 15 m über NN. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist hoch.

##### **Bewertung der Leistungsfähigkeit des Grundwassers:**

Aufgrund der Lage in einer Niederung mit oberflächennahem Grundwasser gilt der Änderungsbereich als Grundwasserzehrungsgebiet.

##### **Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserverschmutzung:**

Das Schutzpotenzial der anstehenden Gesteine im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befruchtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen, wird gemäß NIBIS-Server bei einem geringen Flurabstand (< 5 m) zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche und fehlenden potenziellen Barrieregesteinen als gering bewertet. Dementsprechend ist die Empfindlichkeit gegenüber Eintrag von grundwasserverunreinigenden Stoffen als hoch einzustufen.

#### **Schutzgut Luft und Klima**

Der Änderungsbereich liegt großklimatisch in der subatlantischen gemäßigten Zone



mit kühlen Wintern und milden Sommern bei ganzjährigen Niederschlägen. Der jährliche Niederschlag beträgt 556 mm im Jahr und ist damit typisch für den Übergang vom atlantischen zum kontinentalen Klimaraum. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9° C. Die Hauptwindrichtung ist West, gefolgt von Südwest. Letztere ist insbesondere in den Wintermonaten die vorherrschende Windrichtung.

Der Änderungsbereich und sein nahes Umfeld werden überwiegend von dem Gewerbegebiet mit mehreren Betrieben und Hallen und einem hohen Versiegelungsgrad sowie von dazwischen liegenden, strukturarmen Ackerfluren und kleineren Waldflächen geprägt. In diesem Bereich können siedlungs- und kleinklimatisch ungünstige Effekte, z. B. Temperaturextreme, Winddüsen sowie lufthygienische Belastungen durch Stäube und Aerosole, stärker wirksam werden. Die dem Wind ausgesetzten Bereiche besitzen im Allgemeinen eine geringere Lufttemperatur und Luftfeuchte als mit Gehölzstrukturen gegliederte Bereiche.

Kleinklimatisch wirksame Gehölzstrukturen sind westlich und nördlich des Änderungsbereichs als alte Gehölze, innerhalb des Gewerbegebietes als neu gepflanzte Gehölze und entlang der Seerauer Straße im Osten in Form von Baumreihen vorhanden. Vor allem ältere Bestände übernehmen kleinklimatisch wichtige Funktionen. Die Offenflächen haben vor allem in Verbindung mit den angrenzenden Acker- und Grünflächen eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet.

Der Änderungsbereich und sein Umfeld werden von Lärmemissionen des Gewerbebetriebs belastet. Lufthygienische Belastungen durch Emissionen finden durch eine Kartoffelstärkefabrik, eine Kläranlage, den Siedlungsraum von Lüchow (Wendland), teilweise durch Mastanlagen sowie durch den Verkehr im Bereich der bestehenden Straßen statt.

#### **Bewertung:**

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs haben weder die allgemeine luftreinigende und klimaausgleichende Funktion der Offenfläche noch die Immissionen im Bereich der bestehenden Einrichtungen nennenswerte Auswirkungen auf das lokale Klima. Dieses wird vielmehr durch die großklimatischen Verhältnisse überprägt.

#### **Schutzgut Landschaft**

Der Änderungsbereich wird im **Nahbereich** durch die gewerbliche Nutzung geprägt und visuell von den gelagerten Altstoffen, dem technisch-funktional gestalteten Hallengebäude und dem am Rande stehenden Verwaltungsgebäude dominiert. Die jungen Gehölzpflanzungen in den Randbereichen können die Einbindungsfunktion in die freie Landschaft noch nicht erfüllen, so dass störende Sichtbezüge aus der östlichen Richtung vom offenen Landschaftsraum auf den Gebäudekomplex bestehen. Nach Norden, Westen und Süden ist der Änderungsbereich von älteren Gehölzen, Wald oder gestaffelten Baumreihen umgeben, so dass auch die höhere Halle kaum wahrnehmbar ist.



Der Änderungsbereich ist Teil des Gewerbegebietes „Dickstätte Nord“ mit seinen Funktionsbauten, zu denen u.a. eine Kartoffelstärkefabrik und eine Kläranlage gehören. Innerhalb des Gewerbegebietes gibt es einige Ackerflächen sowie einige breitere Baumhecken, die das technische Erscheinungsbild auflockern.

Außerhalb des Gewerbegebietes wird eine Aufwertung des Landschaftsbildes durch die alte Baumallee an der Seerauer Straße als einem prägnanten landschaftstypischen Grünelement bewirkt.

Die charakteristische Wiesen- und Weidelandschaft der Jeetzel-Niederung im **Fernbereich** erfuhr in den letzten Jahrzehnten einen erheblichen Landschaftswandel. Durch den Ausbau der Vorfluter wurde die Niederung entwässert und das Grünland großflächig zu Ackerland umgewandelt. Grünlandareale beschränken sich auf die ortsnahen Lagen und stärker vernässte Bereiche. Dieser Wandel ist auch im offenen Landschaftsraum nördlich von Lüchow (Wendland) ablesbar. Die weitläufigen Ackerschläge werden nur noch von vergleichsweise wenigen Baumreihen und Feldgehölzen entlang der Wege gegliedert. Auch die Entwässerungsgräben sind naturfern mit Regelprofil und z.T. als Kanal ausgebaut. Ein Windpark in nordöstlicher Richtung und eine über das Gewerbegebiet in nördlicher Richtung laufende Hochspannungsleitung sorgen für eine starke Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Eine visuelle Belebung des Landschaftsbildes ergibt sich ca. 2 km nördlich des Änderungsbereichs mit dem großen Feuchtwaldkomplex des Staatsforstes Lucie sowie durch die Rundlingsdörfer der Umgebung.

#### **Bewertung:**

Der Nahbereich des Landschaftsbildes ist stark beeinträchtigt und insgesamt von geringem ästhetischem Eigenwert. Die Rundlingsdörfer der Umgebung haben einen hohen Landschaftsbildwert. Die Offenlandschaft im Fernbereich ist überwiegend von mittlerer Landschaftsbildqualität. Beeinträchtigungen bestehen durch Verkehrsstraßen, weitere Gewerbegebiete am Stadtrand von Lüchow, einen Windpark sowie mancherorts durch landwirtschaftliche Nutzbauten.

#### **Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

Folgende bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Naturgüter werden für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Bauleitplanung vorbereitet:



<b>Auswirkungen auf die Schutzgüter</b>			
<b>Wirkpfad</b>	<b>bau- bedingt</b>	<b>anlage- bedingt</b>	<b>betriebs- bedingt</b>
Verlust von Tier- und Pflanzenlebensraum durch Beseitigung von Vegetation		X	
Verlust belebten Bodens durch Versiegelung bzw. Überbauung		X	
Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung	X		
Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung bzw. Überbauung		X	
Luftverunreinigung durch Abgase und Geruchsemissionen	X	X	X
Verdrängung von Tierindividuen durch Lärm-, Licht- und Abgasemissionen sowie eine Zunahme der Frequentierung	X		X
Kleinklimatische Veränderung durch Freiflächenverlust, Veränderung der lufthygienischen Bedingungen, Temperaturerhöhung, Verringerung der Luftfeuchte		X	
Landschaftsbildüberformung durch Errichtung von Gebäuden		X	
Landschaftsbildüberformung durch geruchliche, akustische und visuelle Beeinträchtigungen		X	X

### **Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben.

#### **Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Durch Beseitigung von vegetationsbestimmten Biotopen und die Veränderung der abiotischen Ausstattung (Grundwasserhaushalt, chemische Beschaffenheit des Bodens, Mikroklima) kommt es zu einem Verlust von Arten- und Lebensgemeinschaften. Durch den Baustellenbetrieb ist aber darüber hinaus nicht mit einer Beeinträchtigung von angrenzenden Biotopflächen zu rechnen.

Die direkten Eingriffe in den **Biotopbestand** sind wegen des irreversiblen Verlusts der betroffenen Biotope nachhaltig wirksam, aufgrund der sehr geringen Wertigkeiten der betroffenen Biotope aber von keiner Erheblichkeit.



Durch Immissionen in Form von Lärm, Licht und Abgasen sowie eine Zunahme der Nutzung ist eine Beeinträchtigung der **Tier- und Pflanzenwelt** auf angrenzenden Flächen zu erwarten.

Im Zusammenhang mit der Planung sind des Weiteren die **Regelungen des besonderen Artenschutzes** zu beachten. Für die Planung im Änderungsbereich ist zu diesem Zweck ein gesonderter Artenschutzfachbeitrag erstellt worden. Demnach weist das Änderungsgebiet für eine Reihe von Vogel-, Säugetier- und Amphibienarten geeignete Habitatstrukturen auf. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1-3 BNatSchG werden jedoch nicht erfüllt.

Eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

#### **Schutzgut Fläche, Boden**

Der Änderungsbereich im Gewerbegebiet Dickstätte Nord hat eine Größe von insgesamt ca. 2,2 ha. Bei einer geplanten Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8 ist hier eine zusätzliche Bodenversiegelung von maximal 4.400 m<sup>2</sup> mit Hauptanlagen möglich.

Versiegelung, Überbauung und Teilversiegelung bewirken einen Verlust der Regulations-, Lebensraum- und Pufferfunktionen des Bodens und stellt eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der natürlichen Bodenentwicklung dar. Betroffen sind Böden, die in den oberen Schichten bereits anthropogen stark überprägt sind.

#### **Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. In dessen Nahbereich liegen zwar drei kleinere Teiche, diese werden aber nicht von der durch die Planung vorbereiteten Umnutzung berührt, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Durch die mögliche Versiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert und die Menge des abzuführenden Niederschlagswassers erhöht. Durch geeignete Minimierungsmaßnahmen, vor allem der Regenwasserversickerung auf dem Grundstück, sollten die Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser daher minimiert werden.

In diesem Fall sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

#### **Schutzgut Luft, Klima**

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft entstehen während der Bauzeit durch zusätzliche Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge. In der Umgebung der Baustelle muss zudem mit vermehrter Staubentwicklung gerechnet wer-



den. Diese Auswirkungen wirken aber weder von ihrem Umfang noch von ihrer Dauer nachhaltig beeinträchtigend auf die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes.

Das nutzungsbedingt bereits vorbelastete Kleinklima von Ruderal- und Lagerflächen wird durch die Überbauung/Versiegelung verändert. Es ist mit einer erhöhten Lufttemperatur und einer geringeren Luftfeuchte sowie in geringem Umfang mit Luftverunreinigungen durch betriebsbedingte Abgasentwicklungen zu rechnen.

Weiträumig wirksame Veränderungen, insbesondere für die weiter im Süden liegenden Wohnbereiche von Lüchow (Wendland) oder die freie Landschaft, sind aber nicht zu erwarten, da wahrnehmbare negative klimatische und lufthygienische Auswirkungen aufgrund der Entfernung nicht wahrscheinlich sind. Zudem sind mit den angrenzenden Offenlandflächen außerhalb des Gewerbegebietes weiterhin großflächige Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden. Daher führt die Umnutzung zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionen des Schutzgutes Klima / Luft.

Beim Auftreten nicht zu vermeidender Luftverschmutzungen durch Stäube, Gase und Aerosole sowie bei Verlärmung sind die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

#### **Schutzgut Landschaft**

Durch die zusätzliche Errichtung von Funktionsbauten und Lagerflächen kommt es zu einer technischen Überprägung des Landschaftsbildes. Die negativen Auswirkungen treten nur im Nahbereich auf und fallen aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbebauten deutlich geringer aus, als dies bei einer erstmaligen Errichtung ohne Vorbelastung am selben Ort der Fall wäre. Die noch junge, am Ostrand der Gewerbefläche gepflanzte Baumreihe wird in Zukunft nach und nach für eine wirksamere Eingrünung zur Seerauer Straße sorgen.

#### **Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von gemeinschaftsrechtlich bedeutenden Schutzgebieten im Sinne der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Gebieten gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie (EU-Vogelschutzgebiete).

Für die nächstgelegene FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete „Gewässersystem der Jeetzel mit Quellwäldern“ (2832-331) bzw. Lucie (DE2933-401) haben die von der Planung vorbereiteten Eingriffe keine Auswirkungen auf die Schutzziele der Gebiete, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen. Der Gewerbebetrieb rückt nicht näher an die Gebiete heran. Direkte Auswirkungen auf Vorkommen von FFH-Lebensraumtypen oder Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie etwa durch Stoffeinträge, Flächenverbrauch oder Störungen sowie indirekte Beeinträchtigungen durch eine Fragmentierung von Lebensräumen wertgebender Arten oder



eine Beeinflussung des Grundwasserhaushalts sind auszuschließen. Daher ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Eine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 ff BNatSchG erfolgt nicht, da das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 1 BauGB durchgeführt wird. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste ggf. durch Aufwertung von Teilflächen mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen.

### **Vermeidung und Minimierung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen (BauGB § 1a, BNatSchG § 15 Abs. 1 und § 18 Abs. 1).

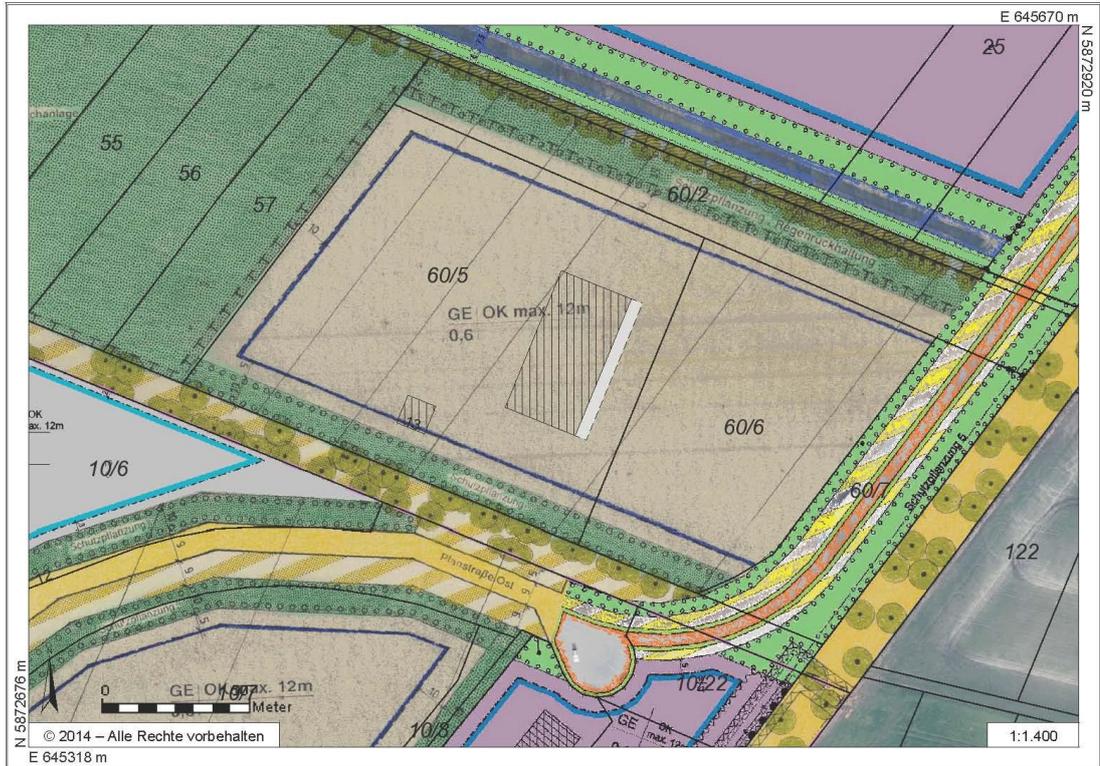
Zur Unterstützung der Funktionen des Bodens für den Wasserhaushalt und die Regulierung des Regenwasserabflusses sollte eine Bodenversiegelung durch weitgehenden Verzicht auf vollversiegelte Bauweisen erfolgen. Bei Neuversiegelungen sollten grundsätzlich immer nur die Belegmaterialien verwendet werden, die eine optimale Durchlässigkeit des Regenwassers - unter Abwägung der vorgesehen Flächennutzung - zulassen. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist, soweit es die Untergrundverhältnisse ermöglichen, auf den unbebauten Freiflächen im Baugebiet und den angrenzenden Grünflächen zu versickern bzw. dezentral zurückzuhalten. Während das Oberflächenwasser von Dachflächen über Versickerungsanlagen (Schächte, Mulden, Rigolen) einer Versickerung bzw. einer dezentralen Rückhaltung zugeführt werden kann, sollte das Oberflächenwasser von Verkehrsflächen diffus und möglichst großflächig über bewachsene Flächen oder Randstreifen abgeleitet werden.

Lüchow (Wendland), Dezember 2018

Stadtdirektor



# ANHANG



**AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLAN  
DICKSTÄTTE NORD**