

Diese Planung wurde erarbeitet von:

BÜRO MEHRING

STADT + 
LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

Tel.: 04131 400 488-0 Fax 04131 400 488-9

E-Mail: mehring@slplanung.de

Inhaltsverzeichnis

Teil I Allgemeine Begründung	7
1 Planungsanlass und -ziele	7
2 Beschreibung der Plangebiete und der Umgebung	7
3 Rechtsgrundlage und Verfahren	10
4 Zu beachtende Plangrundlagen	11
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg 2004 mit 1. Änderung	11
4.2 Flächennutzungsplan	14
4.3 Bebauungsplan „Nördlich der Tarmitzer Straße“	17
4.4 Immissionsschutzgutachten	18
4.5 Baugrunduntersuchung	20
4.6 Regenentwässerungskonzept	20
4.7 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	20
4.8 Begleitung der Umsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen	21
4.9 Unverbindlicher Bebauungsvorschlag	21
5 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	21
5.1 Art der baulichen Nutzung	21
5.2 Maß der baulichen Nutzung	22
5.3 Bauweise	24
5.4 Baugrenzen	24
5.5 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten	24
5.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	25
5.7 Straßenverkehrsflächen	25
5.8 Oberflächenentwässerung	25
5.9 Immissionsschutz	26
5.10 Grünordnung	26
5.11 Artenschutz / Ausgleich	28
6 Hinweise	30
7 Weitere Angaben	31
7.1 Ver- und Entsorgung	31
7.2 Erschließung	31
7.3 Städtebauliche Werte	31
Teil II Umweltbericht	33
1 Einleitung	33
1.1 Kurzdarstellung des Bebauungsplanes und der damit verfolgten Ziele	33
1.2 Umfang und Bedarf an Grund und Boden	33

1.3	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planung	33
1.4	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachplänen und deren Umsetzung bei der Planung	36
2	Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	36
2.1	Abgrenzung der Plangebiete und der vorhandenen Nutzungen	36
2.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	37
2.3	Mensch, Gesundheit und Erholung	40
2.4	Boden und Fläche	41
2.5	Wasserhaushalt.....	41
2.6	Klima und Luft	42
2.7	Orts- und Landschaftsbild sowie Landschaft.....	42
2.8	Natura 2000-Gebiete und Schutzgebiete.....	42
2.9	Kultur- und Sachgüter	43
2.10	Wechselwirkungen.....	43
3	Auswirkungen der Planung auf der als Außenbereich bewerteten Teilfläche des Plangebietes 1	43
3.1	Auswirkungen während der Bauphase	44
3.2	Auswirkungen während der Betriebsphase (betriebsbedingte Auswirkungen, anlagenbedingte Auswirkungen)	44
3.3	Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	45
3.4	Auswirkungen der Planung auf den Menschen, seine Gesundheit und die Erholung	46
3.5	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Fläche und Boden	47
3.6	Auswirkungen der Planung auf den Umweltbelang Wasserhaushalt	47
3.7	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Klima und Luft	47
3.8	Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild / die Landschaft.....	48
3.9	Auswirkungen der Planung auf Natura 2000-Gebiete und Schutzgebiete.....	48
3.10	Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter	48
3.11	Auswirkungen auf die Wechselwirkungen	49
3.12	Risiken durch Unfälle oder Katastrophen	49
3.13	Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben.....	49
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	50
5	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die als Außenbereich bewerteten Teilflächen des Plangebietes 1	50
6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	52
6.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	52
6.2	Mensch, Gesundheit und Erholung	53
6.3	Fläche und Boden	54

6.4	Wasserhaushalt.....	54
6.5	Klima und Luft	54
6.6	Orts- und Landschaftsbild / Landschaft	55
6.7	Natura 2000-Gebiete und Schutzgebiete.....	55
6.8	Kultur- und Sachgüter	55
7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	55
8	Zusätzliche Angaben	56
8.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise	56
	auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	56
8.2	Überwachung (Monitoring) gem. § 4 c BauGB	57
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	59
10	Quellenverzeichnis	60

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes 1 (rote gestrichelte Linie) (ohne Maßstab).....	8
Abbildung 2: Luftbild mit Lage des Plangebietes 2 (rote gestrichelte Linie) (ohne Maßstab).....	9
Abbildung 3: Plangebiet 1 mit Unterteilung der als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB bewerteten Teilfläche und der als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB bewerteten Teilfläche	10
Abbildung 4: Auszug aus dem RROP 2004 des Landkreises Lüchow-Dannenberg mit Kennzeichnung der Plangebiete (schwarzer Kreis) (ohne Maßstab).	12
Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 26. Änderung vom 22.08.1991 mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Linie) (ohne Maßstab).	15
Abbildung 6: Entwurf der 140. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) für die Stadt Lüchow (Wendland) „Tarmitzer Straße“ (ohne Maßstab).	16
Abbildung 7: Auszug aus dem Bebauungsplan „Nördlich der Tarmitzer Straße“ mit Markierung des Geltungsbereiches der Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ (rote Linie) (ohne Maßstab).....	17
Abbildung 8: Auszug aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ mit Markierung des Geltungsbereiches der Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ (rote Linie) (ohne Maßstab).....	17
Abbildung 9: Auszug aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ mit Markierung des Geltungsbereiches der Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ (rote Linie) (ohne Maßstab).....	18
Abbildung 10: Biotoptypen im Basisszenario	39

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Biotoptypen nach Drachenfels (2021) und Bewertung (Nds. Städtetag 2013) - Basisszenario	38
Tabelle 2: Flächenwerte der Basisszenario (nur Außenbereich gem. § 35 BauGB)	50
Tabelle 3: Flächenwerte der Planungssituation (nur Außenbereich gem. § 35 BauGB)	51
Tabelle 4: Gegenüberstellung Flächenwerte der Bestandssituation und der Planungssituation (jeweils nur Außenbereich gem. § 35 BauGB)	51

Anlagen

Anlage 1: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG auf Basis einer faunis- tischen Potenzialabschätzung, Büro Mehring, 07.10.2020.	
Anlage 2: Begleitung der Umsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen, Büro Mehring, 22.02.2021.	
Anlage 3: Immissionsschutzgutachten von uppenkamp + partner, 03.09.2021.	
Anlage 4: Baugrunduntersuchung für das Grundstück in Lüchow, Tarmitzer Str., Flur 5, Flurstück 31/9, Büro für Bodenprüfung GmbH, 09.06.2021.	
Anlage 5: Regenentwässerungskonzept von Planwerk Salzwedel GmbH, 08.12.2021.	
Anlage 6: Unverbindlicher Bebauungsvorschlag, Kamlade GmbH Architekten + Ingenieure, 10.01.2022.	

Teil I Allgemeine Begründung

1 Planungsanlass und -ziele

Durch die vorliegende Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ wird im Rahmen der Nachnutzung einer Kleingartenanlage eine Wohnbebauung in der Stadt Lüchow (Wendland) ermöglicht. Um einen Übergang zwischen der Wohnbebauung und der im Westen angrenzenden Gewerbenutzung im unbeplanten Innenbereich zu schaffen, wird das Flurstück im Westen des Plangebietes 1 als Mischgebiet festgesetzt. Dadurch wird zusätzlich zur Wohnbebauung die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglicht. Eine bereits vorhandene Grünfläche mit Spielplatz im Norden des Plangebietes 1 wird in angepasster Form erhalten.

Die durch die Planung ermöglichte Wohnbebauung trägt zur Deckung des vorhandenen Bedarfs an neuen Wohnungen bei. Das Mittelzentrum Lüchow (Wendland) stellt einen regionalen Siedlungsschwerpunkt dar, der als solcher zu fördern ist. Die „Heimat“ Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft möchte auf Basis der Planung den Bau von Mehrfamilienhäusern im Plangebiet 1 realisieren. Die Planung fügt sich in die umliegende Bebauung ein, da sich südlich und südöstlich der Tarmitzer Straße ebenfalls Wohnbebauung befindet, unter anderem befinden sich dort bereits Mehrfamilienhäuser der „Heimat“. Die Wohnbaufläche liegt zudem in fußläufiger Entfernung zu Arbeitsplätzen im nördlichen Gewerbegebiet.

Im Plangebiet 2 wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet 1 dient und darüber hinaus als Poolfläche für weitere Planungen der Stadt Lüchow (Wendland) zur Verfügung steht.

2 Beschreibung der Plangebiete und der Umgebung

Plangebiet 1

Das circa 12.530 m² große Plangebiet 1 der Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ liegt nordöstlich des Stadtkerns der Stadt Lüchow (Wendland) nördlich der Tarmitzer Straße, die von Lüchow (Wendland) in Richtung Tarmitz führt. Es umfasst die Flurstücke 31/9, 31/10 und 29/85 sowie zum Teil das Flurstück 52/34 der Flur 5, Gemarkung Lüchow (Wendland). Das Plangebiet steigt von Norden nach Süden leicht an. Es liegt im Norden bei circa 15,50 m über NHN und im Süden bei etwa 17 m über NHN. In der folgenden Abbildung ist ein Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes 1 (rote gestrichelte Linie) zu sehen.

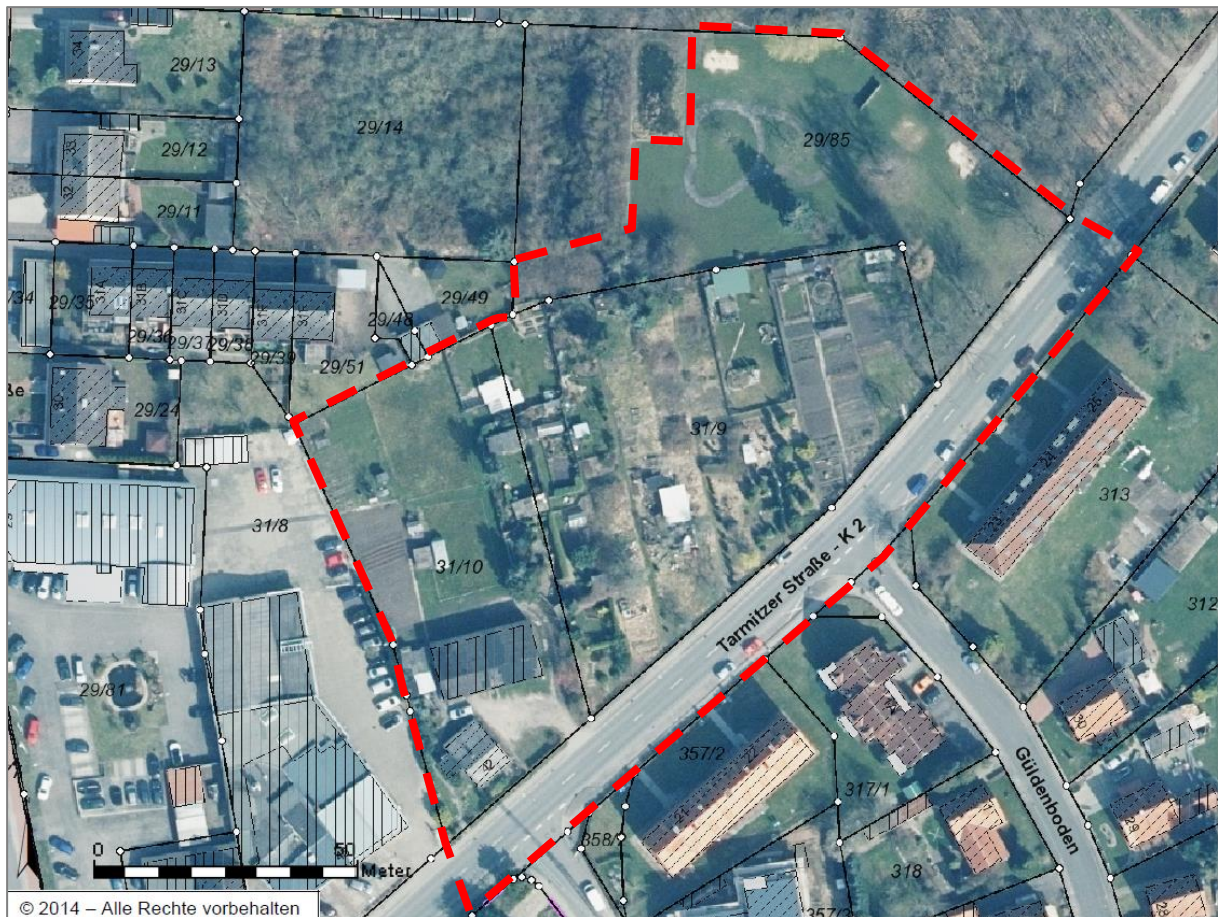


Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes 1 (rote gestrichelte Linie) (ohne Maßstab).

Quelle: Stadt Lüchow (Wendland), Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche mit Einzelbäumen und einem öffentlichen Spielplatz. Der südliche zentrale Bereich des Plangebietes (Flurstück 31/9) wird aktuell als Kleingartenanlage genutzt. Die Kleingartenanlage wurde jedoch bereits von der „Heimat“ Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft erworben und auf Basis der im Jahr 2020 vorgelegten artenschutzrechtlichen Prüfung bereits abgeräumt. Im Südwesten des Plangebietes (Flurstück 31/10) befindet sich ein überwiegend zum Wohnen genutztes Grundstück mit einem Wohnhaus sowie Nebengebäuden und einer Gartenfläche, welches in Übereinstimmung mit der Auffassung des Landkreises Lüchow-Dannenberg, als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zu bewerten ist.

Nordwestlich grenzen an das Plangebiet zwei Maßnahmenflächen, die im Rahmen der 4. sowie der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ festgesetzt wurden (vgl. Kap. 4.3 „Bebauungsplan „Nördlich der Tarmitzer Straße““). Weiterhin grenzen im Nordwesten an das Plangebiet Reihen- und Einzelhausbebauung sowie ein gesetzlich geschütztes Biotop (GB DAN 3032/001). Auf dieser Fläche ist gem. Überprüfung vom Büro Mehring im September 2020 (im Rahmen der 140. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Lüchow (Wendland)) ein Weidensumpfbüsch mit strauchförmigen Weidenarten ausgeprägt, welches bereits als gesetzlich geschütztes Biotop registriert ist.

Im Nordosten grenzt an das Plangebiet eine waldartige Grünfläche. Bestandteil dieser waldartigen Grünfläche sind weitere geschützte Biotope. Eine kleinere als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesene Teilfläche befindet sich nordöstlich des Plangebietes (GGB DAN 1403/001), welches 20215 von dem Büro EGL als Erlen- und Eschensumpfwald (WNE) kartiert wurde. Es wurde bei einer Begehung vom Büro Mehring jedoch festgestellt, dass die Eschen überwiegend abgängig bzw. bereits abgestorben und umgefallen sind. Dadurch hat sich ein Lichtungsbe- reich entwickelt, der sich als Wasserschwaden-Landröhricht (NRW) darstellt. Zudem befindet

sich eine größere als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesene Fläche im Norden und Nordosten des Plangebietes (GB DAN 3033/058), dieses wurde im Jahr 2009 als Erlen-Bruchwald nährstoffreicher Standorte (WAR) bzw. im Jahr 2015 von dem Büro EGL überwiegend als Erlenwald entwässerter Standorte (WU) kartiert.

Im Südwesten grenzt das Plangebiet unmittelbar an zwei Autohäuser an. Südöstlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite der Tarmitzer Straße, befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. Entlang der Tarmitzer Straße sind vermehrt Mehrfamilienhäuser zu finden, südlich davon größtenteils Einfamilienhäuser.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich sowohl Gewerbe als auch Wohnbebauung.

Eine Bushaltestelle ist zu Fuß innerhalb von 5 Minuten und der Zentrale Omnibus-Bahnhof innerhalb von 10 Minuten erreichbar. Ebenfalls innerhalb von 10 Minuten zu Fuß ist ein Carsharing-Stellplatz zu erreichen. Die Bundesstraße 493, die als nördliche Umgehung außerhalb von Lüchow (Danneberg) liegt, ist mit dem Auto vom Plangebiet innerhalb von 2 Minuten erreichbar.

Plangebiet 2

Das circa 18.370 m² große Plangebiet 2 der Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ liegt nordwestlich der Stadt Lüchow (Wendland) und ist Teil der freien Landschaft. Es liegt östlich angrenzend an den Plater Weg und wird als Ackerfläche genutzt. Zum Zeitpunkt einer Ortsbegehung im Dezember 2021 war die Ackerfläche still gelegt und mit einer Blütmischung eingesät. Südlich grenzt ein junger Laubwaldbestand an, nördlich ebenfalls von Staudenfluren unterbrochene waldartige Gehölzbestände. Gegenüber dem Plater Weg wird die Fläche durch eine von dichtem Gehölzunterwuchs begleiteten Allee abgegrenzt. Östlich der Fläche verläuft ein unbefestigter landwirtschaftlicher Weg, daran angrenzend ebenfalls waldartige Parzellen.

In der folgenden Abbildung ist ein Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote gestrichelte Linie) zu sehen.



Abbildung 2: Luftbild mit Lage des Plangebietes 2 (rote gestrichelte Linie) (ohne Maßstab).

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

3 Rechtsgrundlage und Verfahren

Dieses Bauleitplanverfahren wird nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, durchgeführt. Außerdem liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, zugrunde.

Da nur die südwestliche Teilfläche (Flurstück 31/10) des Plangebiets 1 als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB zu bewerten ist, die übrige Teilfläche jedoch nach Bewertung des Landkreises Lüchow-Dannenberg als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB im Innenbereich (siehe Abbildung), erfolgt die Aufstellung nach dem förmlichen Bauleitplanverfahren mit Umweltbericht.



Abbildung 3: Plangebiet 1 mit Unterteilung der als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB bewerteten Teilfläche und der als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB bewerteten Teilfläche.

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 **LGLN** Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Potenzielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst. D. h. Bebauungspläne müssen bereits durch entsprechende Festsetzungen, Regelungen und Hinweise sicherstellen, dass zulässige Vorhaben im Rahmen ihrer Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG enthält Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten und verbietet

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Die Einstufung als besonders oder streng geschützte Art ergibt sich aus § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG. Europäische Vogelarten sind alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der EU-Vogelschutz-Richtlinie. Alle Europäischen Vogelarten sind besonders geschützt. § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG gelten ebenso für die streng geschützten Arten, die ebenfalls eine „Teilmenge“ der besonders geschützten Arten sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung gelten die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nur für streng geschützte Tierarten sowie europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind (Arten, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist).

Das Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gilt populationsbezogen, wogegen das Tötungsverbot gem. Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG individuenbezogen gilt.

Die Tötung besonders geschützter Arten ist durch geeignete Maßnahmen, soweit möglich und verhältnismäßig, zu vermeiden. Von einem Verbotstatbestand kann nicht ausgegangen werden, wenn sich das Tötungsrisiko für die betroffenen Tierarten nach naturschutzfachlicher Einschätzung durch das Vorhaben nicht in signifikanter Weise erhöht. Dabei sind Maßnahmen, mit denen solche Tötungen vermieden werden können oder das Risiko zumindest minimiert werden kann, in die Betrachtung einzubeziehen.

4 Zu beachtende Plangrundlagen

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg 2004 mit 1. Änderung

Der nachfolgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2004 des Landkreises Lüchow-Dannenberg mit Kennzeichnung der Plangebiete (schwarzer Kreis) zu entnehmen. Die erste Änderung des RROP 2004, sachlicher Teilabschnitt Windenergienutzung, ist im Juni 2019 in Kraft getreten. Das Verfahren zur Neuaufstellung des RROPs wurde eingeleitet.

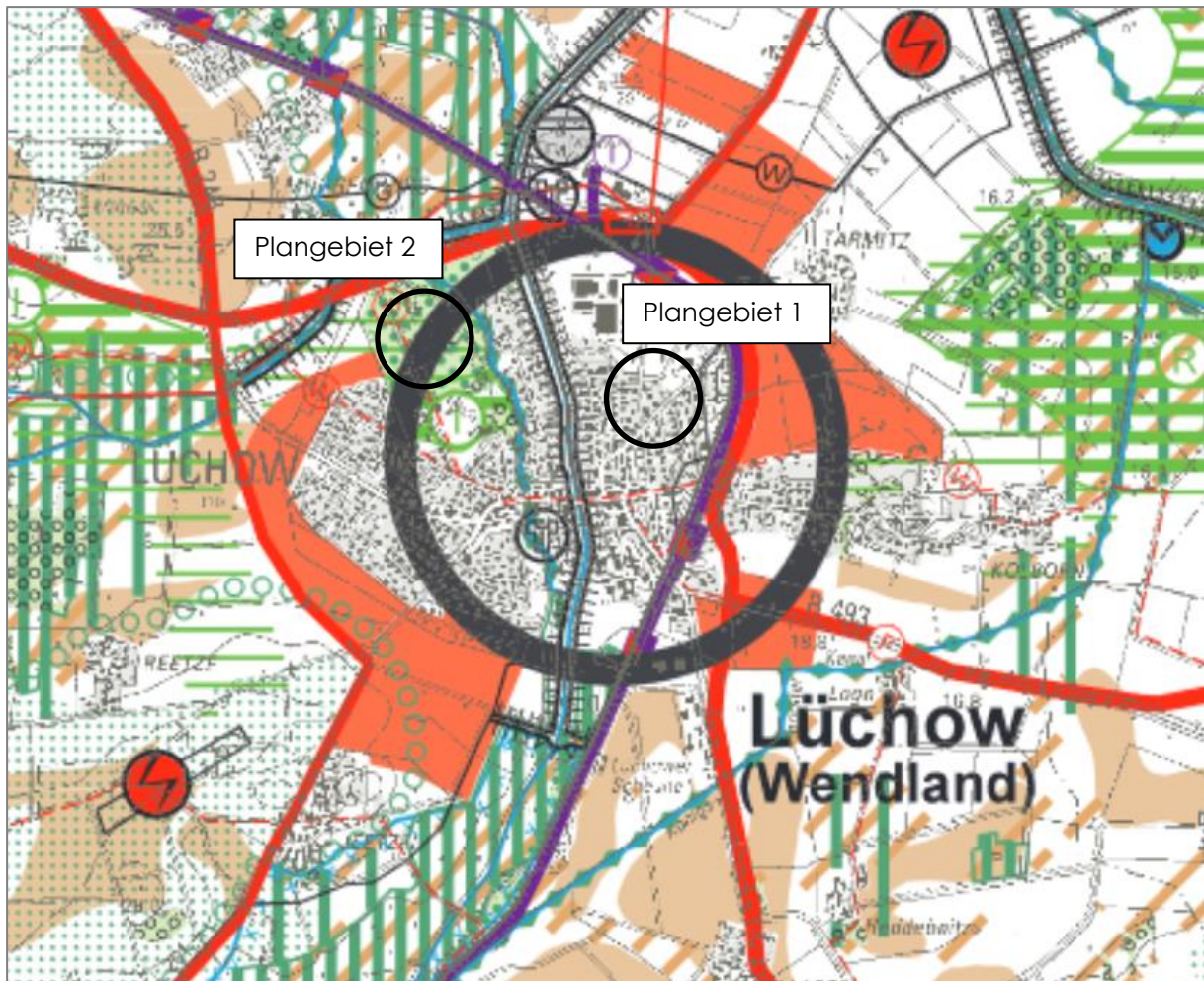


Abbildung 4: Auszug aus dem RROP 2004 des Landkreises Lüchow-Dannenberg mit Kennzeichnung der Plangebiete (schwarzer Kreis) (ohne Maßstab).
Quelle: Landkreis Lüchow-Dannenberg (2004).

Siedlungsentwicklung - Plangebiet 1

Die Stadt Lüchow (Wendland) wird in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 als Mittelzentrum dargestellt. Mittelzentren sind die regionalen Siedlungs- und Arbeitsmarktschwerpunkte zur Sicherung und Entwicklung einer landesweit ausgeglichenen dezentralen Raum- und Siedlungsstruktur und als solche zu fördern. Lüchow (Wendland) erfüllt die zugewiesene Funktion noch nicht (vgl. RROP Begründung zu 1.6 03). Im Ziel 1.6 03 werden daher wichtige raumbedeutsame Maßnahmen für das Mittelzentrum Lüchow (Wendland) festgelegt. Hierzu gehört u. a. die Umsetzung der Vorranggebiete für Siedlungsentwicklung. Diese Vorranggebiete (orange eingefärbte Flächen) befinden sich am südwestlichen und östlichen Rand des Stadtgebietes. Dort sollen Wohnbau-, Industrie- sowie Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Die östlich der Stadt Lüchow (Wendland) gelegenen Vorranggebiete für Siedlungsentwicklung sind bisher nicht verfügbar, sie befinden sich in privatem Besitz. Zudem werden sie teilweise im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Flächen dargestellt und sollen entsprechend dieser Darstellung der langfristigen Weiterentwicklung des Gewerbestandorts Lüchow (Wendland) dienen. Für die übrigen Vorrangflächen sind im Flächennutzungsplan noch keine Darstellungen enthalten.

Das Plangebiet 1 gehört zum Siedlungsgebiet von Lüchow (Wendland). Die südwestliche Teilfläche wird auch bereits als Innenbereich gem. § 34 BauGB bewertet und ist entsprechend bebaut. Im Plangebiet 1 wird somit eine Innenentwicklung umgesetzt, anstatt angrenzend an den Stadtrand von Lüchow Siedlungsentwicklungsflächen in Anspruch zu nehmen. Dieser Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme bisher freier Landschaft entspricht

den Grundsätzen des Baugesetzbuches. Gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Die Stadt Lüchow (Wendland) möchte mit der Erweiterung des Bebauungsplans „Nördlich der Tarmitzer Straße“ zunächst die innerstädtischen Flächenpotenziale ausschöpfen, indem städtebauliche Brachflächen, in diesem Fall eine größtenteils nicht mehr genutzte Kleingartenanlage, umgewandelt werden. Hiermit wird den Vorschriften des § 1 a Abs. 2 BauGB entsprochen, welche besagen, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden muss und, dass Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen genutzt werden sollen, um die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen zu verringern. Somit wird dem Grundsatz 1.5 03 RROP entsprochen. Denn gem. des Grundsatzes 1.5 03 RROP sollen neue Baugebiete erst dann ausgewiesen werden, wenn der innerörtliche Handlungsspielraum ausgeschöpft ist.

Auch dem Ziel 1.5 01 RROP wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Gem. Ziel 1.5 01 RROP ist die Siedlungsentwicklung vornehmlich auf die Zentralen Orte zu konzentrieren, da diese Orte schon heute über eine möglichst hohe Infrastrukturausstattung verfügen. Als Mittelzentrum kommt der Stadt Lüchow (Wendland) eine zentralörtliche Funktion zu.

Weiterhin besagt das Ziel 1.6 07 RROP, dass sich die bauliche Entwicklung auf die Hauptorte konzentrieren muss. Die Stadt Lüchow (Wendland) erfüllt als Mittelzentrum die Kriterien eines Hauptortes. Dem o.g. Ziel der Raumordnung wird somit entsprochen.

Zudem besagt der Grundsatz 1.5 06 RROP, dass bei der Entwicklung der Siedlungsgebiete eine enge gegenseitige Zuordnung und verträgliche Mischung nach dem Prinzip der kurzen Wege anzustreben ist. Dabei soll die Trennung der Funktionen Wohnen, Versorgung, Arbeiten sowie Erholung auf das Notwendigste beschränkt werden. Da das Plangebiet 1 die Funktionen Wohnen und Arbeiten vereint und sich in der umliegenden Umgebung sowohl weitere Arbeitsplätze, der Versorgung dienender Einzelhandel als auch der Erholung dienende öffentliche Grünflächen befinden, wird dem Grundsatz 1.5 06 mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Waldflächen - Plangebiet 1

Nördlich und nordöstlich des Plangebietes 1 grenzen waldartige Flächen an, die als geschützte Waldbiotope bewertet werden (GB DAN 3033/058 und GGB DAN 1403/001) und entsprechend bei der Unteren Naturschutzbehörde registriert sind. Somit liegen Anhaltspunkte vor, dass es sich um Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) handelt.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass diese Flächen nicht Teil der freien Landschaft sind, sondern innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Lüchow (Wendland) liegen und allseits von Bebauung umschlossen sind. Sie werden im Bebauungsplan „Nördlich der Tarmitzer Straße“ als „Öffentliche Grünfläche, Ökologische Zelle“, mit der Zusatzfestsetzung „Gehölze zu erhalten“ und nicht als Flächen für Wald festgesetzt. Auch im wirksamen Flächennutzungsplan werden sie nicht als Flächen für Wald, sondern als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Da die Flächen nicht Teil der freien Landschaft sind und auch nicht der Forstwirtschaft unterliegen, ist davon auszugehen, dass die Regionalen Ziele bzw. Grundsätze der Raumordnung 3.3 zur Forstwirtschaft für diese Flächen nicht ihre Wirkung entfalten. Dies gilt auch für das Ziel 3.3 07, wonach zwischen Waldrändern und baulicher Nutzung ausreichend Abstand zu halten ist: 100 m zu festgelegten Waldgebieten mit wichtigen Schutzfunktionen und mindestens 35 m zu den sonstigen Waldgebieten. Zudem wird auch zur umliegenden Bestandsbebauung der Waldabstand gem. RROP Ziel 3.3 07 nicht eingehalten.

Zudem befinden sich nordwestlich des Plangebietes 1 Maßnahmenflächen, die im Rahmen der 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ festgesetzt wurden, die als Waldbiotope bewertet werden (Erlen- und Eschenwald). Diese Flächen sind ebenfalls nicht Teil der freien Landschaft, sondern befinden sich innerhalb des Siedlungsgebietes der

Stadt Lüchow (Wendland), und sie unterliegen auch nicht der Forstwirtschaft, sodass die Regionalen Ziele bzw. Grundsätze der Raumordnung 3.3 zur Forstwirtschaft für diese Fläche nicht ihre Wirkung entfalten.

Die Planung ist folglich mit den Vorgaben aus der übergeordneten Planung vereinbar und der geplante Abstand zwischen der Wohnbebauung und den waldartigen Flächen nördlich und nordöstlich des Plangebietes angemessen (vgl. Kap. 5.4 „Baugrenzen“).

Plangebiet 2

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Im Rahmen der Planung einer Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe im Plangebiet 1 bzw. einer Poolfläche für weitere Eingriffe der Stadt Lüchow (Wendland) wird das Landschaftsbild aufgewertet und somit das Landschaftserleben bereichert. Dies dient der Erholungsfunktion. Daher ist die Planung mit dem Vorbehaltsgebiet Erholung vereinbar.

Weiterhin liegt das Plangebiet im Gebiet zur Vergrößerung des Waldanteils. Der Grundsatz 3.3 05 besagt, dass in diesen Gebieten eine Aufforstung erfolgen soll. In der Begründung wird jedoch dargelegt, dass keine vollständige Aufforstung der Gebiete beabsichtigt wird. Im Rahmen der Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll die Ausgleichsfläche den feuchten Standortgegebenheiten entsprechend zu einem mesophilen Grünland mit Übergang zu einer seggen-, binsen- oder hochstaudenreichen Nasswiese im Wechsel mit Feuchtgebüsch entwickelt werden.

Gegenüber einer flächendeckenden Bewaldung gemäß dem Grundsatz 3.3 05 des Regionalen Raumordnungsprogrammes, wonach Plangebiet 2 in einem Gebiet zur Vergrößerung des Waldanteils liegt, kann so eine höhere Strukturvielfalt für Arten und Lebensgemeinschaften mit Übergangsbereichen von Gehölzsäumen zu offenen Grünlandbereichen mit besserer Bio-topverbundfunktion geschaffen werden.

Somit ist die Planung mit dem Vorbehaltsgebiet Erholung vereinbar.

4.2 Flächennutzungsplan

26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

Für das Plangebiet 1 der Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ liegt der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) in der Fassung der 26. Änderung vom 22.08.1991 vor. Darin wird der südwestliche Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Fläche westlich sowie nordwestlich angrenzend an das Plangebiet wird ebenfalls als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der östliche und nordöstliche Teil des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Die öffentliche Grünfläche liegt außerhalb des Plangebietes entlang der Tarmitzer Straße weiter Richtung Nordosten. Im nördlichen Bereich wird sie mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Die Fläche, die nördlich der gemischten Baufläche und der öffentlichen Grünfläche angrenzt, wird als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die Tarmitzer Straße, die im Süden des vorliegenden Bebauungsplanes liegt, befindet sich nicht im Geltungsbereich der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes.

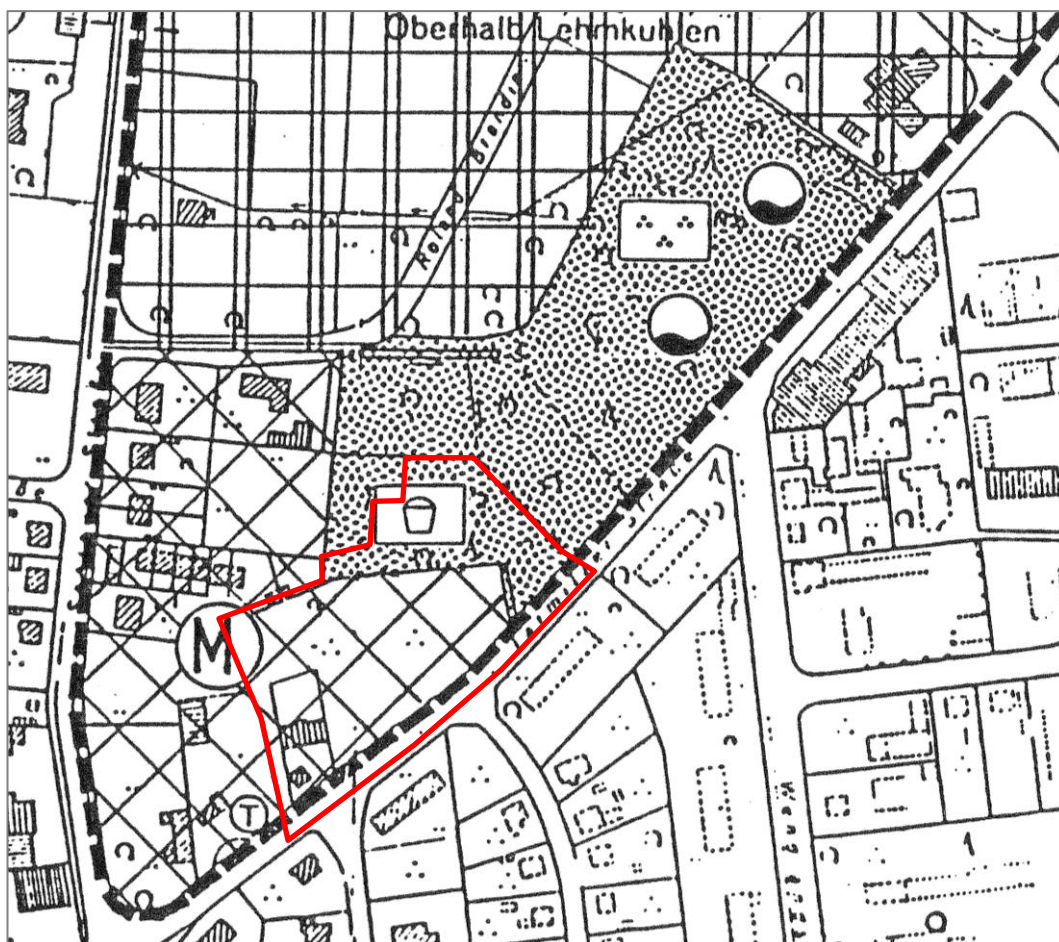


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 26. Änderung vom 22.08.1991 mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Linie) (ohne Maßstab).
Quelle: Samtgemeinde Lüchow (Wendland) (1991).

140. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der nachfolgenden Abbildung ist der Entwurf der 140. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) für die Stadt Lüchow (Wendland) „Tarmitzer Straße“ zu entnehmen.

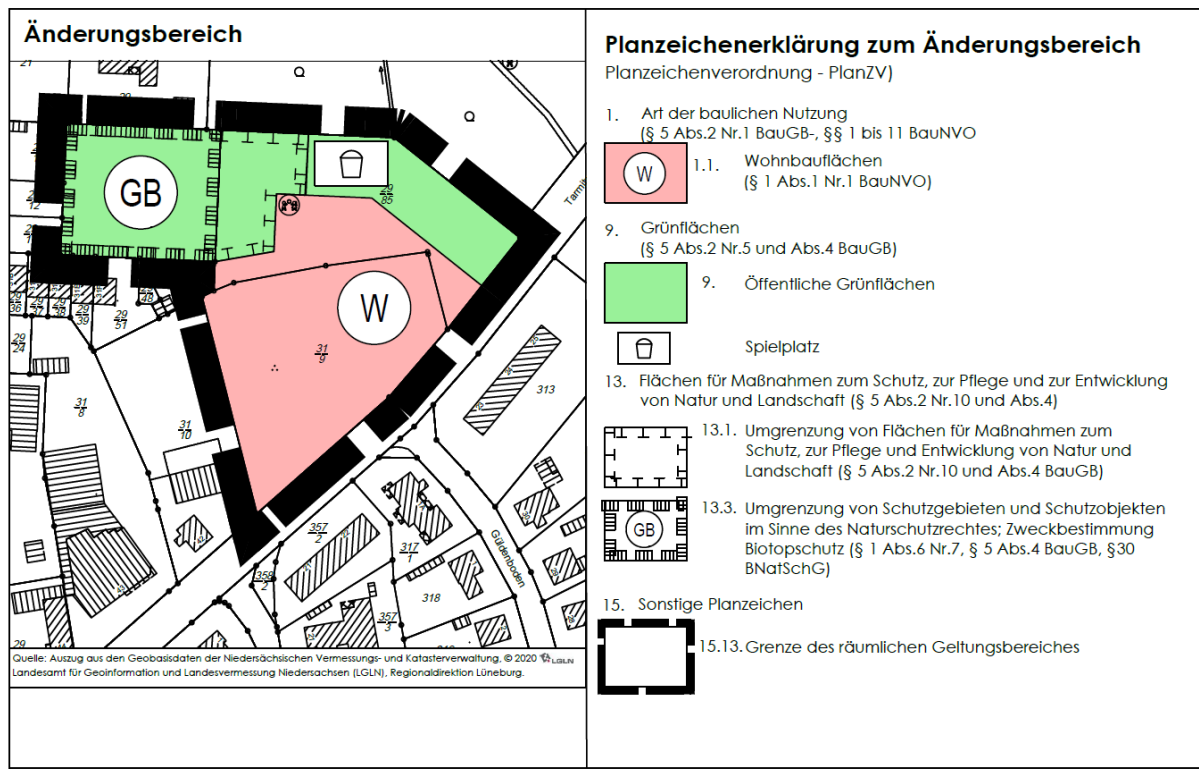


Abbildung 6: Entwurf der 140. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) für die Stadt Lüchow (Wendland) „Tarmitzer Straße“ (ohne Maßstab).
Quelle: Samtgemeinde Lüchow (Wendland) (2021).

Es ist zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich der 140. Flächennutzungsplanänderung von dem Plangebiet 1 des vorliegenden Bebauungsplanes leicht abweicht. In die 140. Änderung werden die südwestliche Teilfläche der Erweiterung, die als Mischgebiet festgesetzt wird, sowie die Straßenverkehrsfläche nicht einbezogen. Im Gegensatz zur Erweiterung werden im Nordwesten zwei Teilflächen mit bisheriger Darstellung als gemischte Bauflächen einbezogen, die als öffentliche Grünflächen dargestellt werden. Auf der westlichen Teilfläche hat sich ein geschütztes Biotop entwickelt, welches geschützt werden soll und die östliche Teilfläche wurde im Rahmen der 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes als Maßnahmenfläche ausgewiesen.

Der südliche Bereich, der bisher als gemischte Baufläche dargestellt war, wird als Wohnbaufläche dargestellt. Der nordöstliche Bereich wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Diese Bereiche befinden sich im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die im Bebauungsplan dargestellte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ lässt sich in der 140. Flächennutzungsplanänderung nicht wiederfinden. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, kann der Bebauungsplan trotzdem als daraus entwickelt bewertet werden.

Da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird, ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu bewerten.

Ursprungsplan der Samtgemeinde Lüchow

Für das Plangebiet 2 der Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ liegt der Ursprungs-Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) aus dem Jahr

1979 vor. Nach Darstellung im Navigator (Online-Navigator für Lüchow-Dannenberg, Bauleitplanung) wird das Plangebiet 2 als Grünfläche dargestellt. Somit ist die Planung mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vereinbar.

4.3 Bebauungsplan „Nördlich der Tarmitzer Straße“

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der unmittelbar im Norden angrenzende Ursprungs-Bebauungsplan „Nördlich der Tarmitzer Straße“ nach Süden hin erweitert.

Der Geltungsbereich des Ursprungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“, welcher am 05.08.1981 rechtskräftig geworden ist, grenzt nördlich und nordöstlich an das Plangebiet 1 des vorliegenden Bebauungsplanes an. Angrenzend an dieses wird die Festsetzung „Öffentliche Grünfläche, Ökologische Zelle“ getroffen, mit der Zusatzfestsetzung „Gehölze zu erhalten“. Weiter nördlich werden Gewerbegebiete sowie eingeschränkte Gewerbegebiete und Industriegebiete sowie eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt. Ein Fußweg, der durch die öffentliche Grünfläche führt, verbindet die Tarmitzer Straße im Südosten mit der Roland-Brandin-Straße im Nord.

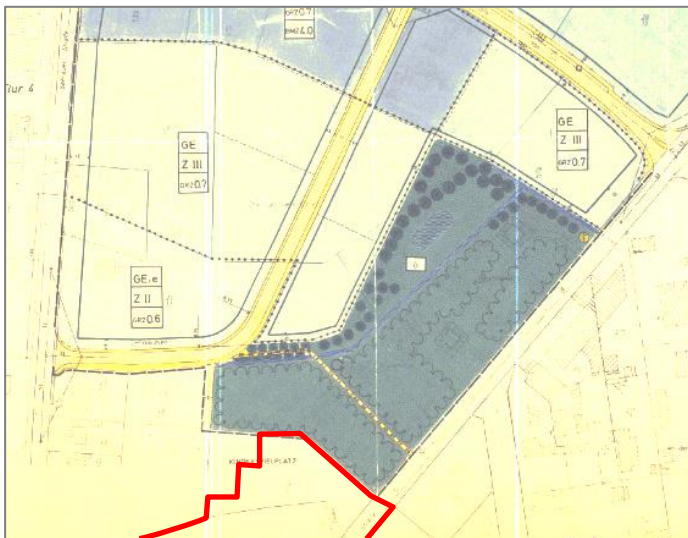


Abbildung 7: Auszug aus dem Bebauungsplan „Nördlich der Tarmitzer Straße“ mit Markierung des Geltungsbereiches der Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ (rote Linie) (ohne Maßstab).

Quelle: Stadt Lüchow (Wendland) (1961).

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ vom 07.12.2010 setzt nordwestlich an das Plangebiet 1 angrenzend eine Maßnahmenfläche für Schutzpflanzung fest, welche gem. der Festsetzung des dafür wirksamen Bebauungsplanes zu einem Erlen-Eschen-Wald zu entwickeln ist. In der folgenden Abbildung ist ein Auszug der Planzeichnung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ zu sehen. Der Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes ist mit einer roten Linie markiert.

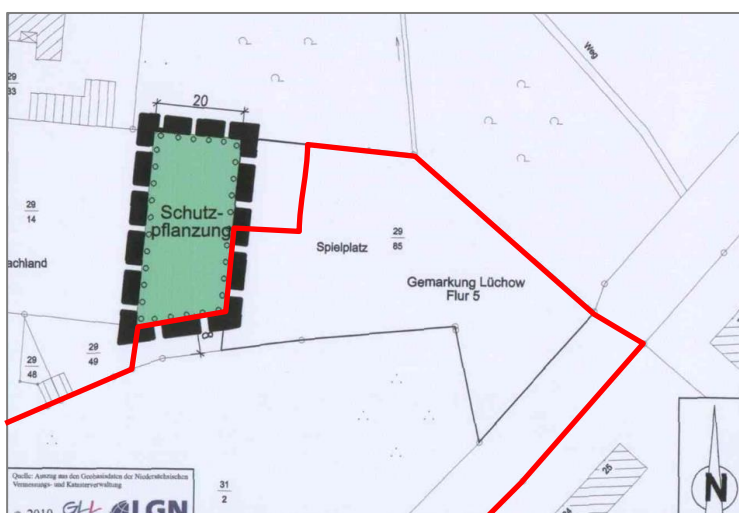


Abbildung 8: Auszug aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ mit Markierung des Geltungsbereiches der Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ (rote Linie) (ohne Maßstab).

Quelle: Stadt Lüchow (Wendland) (2010).

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ vom 11.02.2016 setzt östlich angrenzend an die Maßnahmenfläche der 4. Änderung eine weitere Maßnahmenfläche für Schutzpflanzung fest, welche ebenfalls zu einem Erlen-Eschen-Wald zu entwickeln ist. In der folgenden Abbildung ist ein Auszug der Planzeichnung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ zu sehen. Der Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes ist mit einer roten Linie markiert.

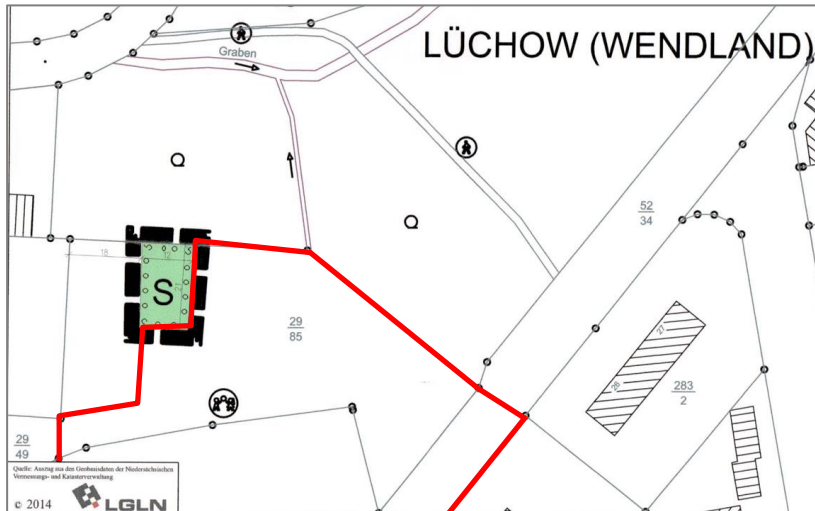


Abbildung 9: Auszug aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ mit Markierung des Geltungsbereiches der Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ (rote Linie) (ohne Maßstab).
Quelle: Stadt Lüchow (Wendland) (2016).

Für die im Rahmen der 4. und 5. Änderung festgesetzten Schutzpflanzungen wurde jeweils textlich festgesetzt, dass vor der Bepflanzung des Areals die standörtlichen Voraussetzungen durch die Anlage von 0,5 bis 1 m tiefen Vernässungszonen zu schaffen sind. Es wird weiterhin festgesetzt, dass nach Herstellung des Geländerelevs der Oberboden als Pflanzsubstrat mit einer Stärke von 20 bis 30 cm auf das Gelände aufzubringen ist, davon ausgenommen sind Bereiche mit anstehendem Grundwasser. Herzustellen ist die Profilierung in einem Zeitraum mit geringen Grundwasserabständen.

Zudem wird textlich festgesetzt, dass die Flächen mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen sind. Es sind Gehölze der Arten Esche (*Fraxinus excelsior*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Silberweide (*Salix alba*) und Traubenkirsche (*Prunus padus*), in etwa gleichen Mengenanteilen, zu pflanzen.

Die Flächen sollen randlich (gem. 4. Änderung) bzw. im Süden und Osten (gem. 5. Änderung) mit einem 3 m breiten Strauchgürtel mit standortheimische Sträucher der Arten Faulbaum (*Frangula alnus*), Ohrweide (*Salix aurita*), Purpurweide (*Salix purpurea*) und Grauweide (*Salix capraea*) (gem. 4. Änderung) bzw. Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) (gem. 5. Änderung) umpflanzt sowie erhalten werden.

Zu der angrenzenden Spielplatzfläche soll eine 2 m breite Saumzone mittels Sukzession entwickelt und der Eigenentwicklung überlassen werden.

Weithin wird textlich festgesetzt, dass die Flächen mit einem mindestens 1 m hohen Zaun einzufrieden sind.

4.4 Immissionsschutzgutachten

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Immissionsschutzgutachten von „uppenkamp + partner Sachverständige für Immissionsschutz“ erstellt, in welchem der auf das Plangebiet 1 einwirkende Gewerbelärm ermittelt wurde.

Im Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes wurde das Flurstück 31/10 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Entwurf wird das Flurstück 31/10 jedoch als Mischgebiet festgesetzt, um einen Übergang vom westlich angrenzenden Gewerbe zum Allgemeinen Wohngebiet zu schaffen. Da das Immissionsschutzgutachten auf dem Vorentwurf basiert, wird demzufolge auch im Immissionsschutzgutachten von einem Allgemeinen Wohngebiet ausgegangen. Für Allgemeine Wohngebiete und für Mischgebiete gelten jedoch unterschiedliche Immissions-

richtwerte der TA Lärm. Die Bereiche, in denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (tags 60 d/B(A) und nachts 45 d/B(A)) nicht eingehalten werden, lassen sich aus dem Immissionsschutzgutachten ablesen und Festsetzungen ableiten.

Das Immissionsschutzgutachten ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Gewerbelärm

Auf das Plangebiet 1 wirken Geräusche von den westlich angrenzenden Gewerbebetrieben ein. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet 1 befinden sich zwei Autohäuser. Zur Sicherung der Bestandsbetriebe und unter Berücksichtigung von Entwicklungsmöglichkeiten wird die heute im Bestand maximal mögliche Schallabstrahlung berücksichtigt. Dafür wurde in einem iterativen Prozess ein flächenbezogener Schallleistungspegel in Form eines Emissionskontingentes LEK in dB(A) für den Tag sowie für die lauteste Nachtstunde ermittelt. Für das bestehende Gebäude „Tarmitzer Straße 42“ auf dem Flurstück 31/10 wird aufgrund der Prägung des unbeplanten Innenbereiches die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete angenommen. Im Sinne einer konservativen Prognose wird für diesen Standort auch auf Grundlage des Flächennutzungsplanes eine Schutzbedürftigkeit als Mischgebiet angenommen. Damit wird für die Autohäuser im Westen des Plangebietes 1 die geringste Einschränkung bzw. das größte Entwicklungspotential berücksichtigt.

Das Immissionsschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Errichtung von Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht uneingeschränkt möglich ist. Um ein konfliktfreies Nebeneinander von Gewerbe (Autohäuser) und Wohnen umzusetzen, sind daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Für das Plangebiet 1 ergibt sich bei freier Schallausbreitung (d.h. ohne geplante Nutzung), in Bezug auf die gebietsspezifischen schalltechnischen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Geräuschbelastung durch die untersuchten Gewerbebetriebe, Folgendes:

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) werden in den überwiegenden Teilen des Plangebietes 1 eingehalten. Innerhalb des geplanten Baufeldes ergibt sich im Tageszeitraum ein Beurteilungspegel von 42 bis 61 dB(A) und im Nachtzeitraum von < 27 bis 46 dB(A). Lediglich im Flurstück 31/10 werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete bis zu einer Entfernung von rund 25 m überschritten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)) werden jedoch im überwiegenden Bereich des Flurstücks 31/10 eingehalten. Die Immissionsrichtwerte werden lediglich im Westen des Flurstückes 31/10 bis zu einer Entfernung von rund 7 m überschritten.

Vorschlag für Festsetzungen zum Schallschutz

Da die geltenden Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete in einem kleinen Teil im Südwesten des Plangebietes 1 überschritten werden, enthält das Immissionsschutzgutachten Vorschläge für textliche Festsetzungen zur Bewältigung des bereits genannten Konfliktes. Es wird vorgeschlagen, dass in dem Bereich, in dem die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) überschritten werden, Immissionsorte im Sinne der TA Lärm an den Nord-, West- und Südfassaden zukünftiger Gebäude auszuschließen sind. Das würde bedeuten, dass an dieser Stelle entweder keine schutzbedürftigen Räume im Grundriss angeordnet werden oder aber schutzbedürftige Räume keine zu öffnenden Fenster aufweisen dürfen, sofern diese Räume über ein weiteres, nicht lärmbelastetes Fenster zur Belüftung verfügen. Dabei sind zu Belichtungszwecken Festverglasungen möglich. Diese Festsetzung lässt sich auch auf die Bereiche übertragen, in denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiet nicht eingehalten werden. Dies betrifft unter Berücksichtigung der festgesetzten Baugrenze lediglich Westfassaden zukünftiger Gebäude.

Weiterhin wird vorgeschlagen, dass zur Einhaltung der genannten Festsetzungen ein dezidierter Nachweis nach DIN 4109-1 im Rahmen des Bauantragsverfahrens erbracht werden muss.

Zudem wird vorgeschlagen, textlich festzusetzen, dass von den genannten Festsetzungen abgewichen werden kann, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-1 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Für weitere Informationen zum Immissionsschutz wird auf das anliegende Immissionsschutzgutachten verwiesen.

4.5 Baugrunduntersuchung

Zum Bebauungsplan wurde im Juni 2021 eine Baugrunduntersuchung vom Büro für Bodenprüfung GmbH erstellt, welche Anlage zur Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes ist. In dieser Baugrunduntersuchung wurde das Flurstück 31/9, im zentral südlichen Bereich des Plangebietes 1, untersucht. Es wurden die Böden hinsichtlich Bebaubarkeit und Versickerungsfähigkeit beurteilt. Die erkundeten Böden gliedern sich überwiegend in die Schichten Geschiebesand, Geschiebelehm und Geschiebemergel, welche teilweise von Schmelzwassersanden, Beckenschluff und Torf durchzogen werden. Hierbei handelt es sich um bindige Böden mit schlechter Versickerungsfähigkeit. Die angetroffenen Sande werden als ausreichend bis gut tragfähig bewertet. Der Grundwasserspiegel war zum Zeitpunkt der Felduntersuchung zwischen 0,40 m und 1,50 m unter der Geländeoberfläche. Dabei lag der Grundwasserspiegel im nördlichen Bereich des Plangebietes 1 eher zwischen 0,40 m und 1,00 m unter der Geländeoberfläche, während der Grundwasserspiegel im südlichen Bereich des Plangebietes 1 eher zwischen 1,00 m und 1,50 m unter der Geländeoberfläche lag.

Für weitere Informationen zum Baugrund wird auf die anliegenden Baugrunduntersuchung verwiesen.

Es ist anzunehmen, dass die Aussagen zur Beschaffenheit des Bodens sowie zum Grundwasserspiegel auch auf das westlich angrenzende Flurstück 31/10 übertragen werden können.

4.6 Regenentwässerungskonzept

Zum Bebauungsplan wurde auf der Basis der Baugrunduntersuchung im Dezember 2021 ein Regenentwässerungskonzept von Planwerk Salzwedel GmbH erstellt, welches Anlage zur Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes ist. Eine Versickerung ist aufgrund anstehender bindiger Böden nur unzureichend möglich. Es ist angedacht, den Großteil des Oberflächenwassers über Hauptkanäle in ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebietes 1 zu leiten. Die gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Regenrückhaltebecken und somit aus dem Plangebiet soll in einen nordöstlich gelegenen Graben erfolgen.

Es wird eine maximale Entlastung der Regenwasserableitung aus dem Plangebiet erreicht, indem Gründächer und Versickerungspflaster Anwendung finden sollen. Für die Stellplätze und die Gebäudezugänge ist eine Flächenversickerung geplant. Durch die im Plangebiet vorgesehene und durch Festsetzung des Höhenbezugspunktes zulässige Aufhöhung des Geländes wird ein angemessenes Rückhaltevolumen ermöglicht.

Für weitere Informationen wird auf das anliegende Regenentwässerungskonzept verwiesen.

4.7 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Zum Bebauungsplan wurde im Oktober 2020 vom Büro Mehring eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG auf Basis einer faunistischen Potenzialabschätzung erstellt, welche Anlage zur Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes ist. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ erstellt, dieser Hinweis ist entsprechend im Titel vermerkt. Nach Erstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde der Name des vorliegenden Bebauungsplanes zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ geändert, da

es sich, aufgrund einer Änderung des Geltungsbereiches, nicht mehr um eine Änderung und Erweiterung, sondern nur noch um eine Erweiterung handelt.

Da im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes im Bereich der Kleingartenanlage Quartierspotenziale für Fledermäuse und Vögel vorhanden waren, die nicht erhalten werden konnten, wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen sowie vorgezogene funktionserhaltene Maßnahmen konzipiert, unter deren Einhaltung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden und die Planungsdurchführung ermöglicht werden kann.

Für weitere Informationen wird auf die anliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

4.8 Begleitung der Umsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen

Da auf einer Teilfläche des Plangebietes 1 (Kleingartenanlage) bereits das Baufeld freigemacht worden ist, wurde aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ein Konzept der Umsetzungsbegleitung abgeleitet. Die Begleitung der Umsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurde zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ erstellt, dieser Hinweis ist entsprechend im Titel vermerkt. Nach Erstellung der Begleitung zur Umsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurde der Name des vorliegenden Bebauungsplanes zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ geändert, da es sich, aufgrund einer Änderung des Geltungsbereiches, nicht mehr um eine Änderung und Erweiterung, sondern nur noch um eine Erweiterung handelt.

Die Begleitung der Umsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen enthält nähere Angaben zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen sowie die Ergebnisdarstellung der Ortsbegehung zur Überprüfung auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Bereich des Baufeldes sowie zur Installation von Nisthilfen für Vögel und Fledermausquartieren.

Für weitere Informationen wird auf die anliegende Begleitung der Umsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen verwiesen.

4.9 Unverbindlicher Bebauungsvorschlag

Anlage zur Begründung ist ein unverbindlicher Bebauungsvorschlag von Kamlade GmbH Architekten + Ingenieure für das Plangebiet. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind 4 Gebäude mit je 15 Wohneinheiten und im Bereich des Mischgebietes 2 Gebäude mit je 11 Wohneinheiten geplant. Somit können insgesamt bis zu 82 Wohneinheiten im Plangebiet geschaffen werden. Stellplätze sind überwiegend im zentralen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes, direkt im Anschluss an die Tarmitzer Straße geplant. Unmittelbar unterhalb der zentralen Stellplätze ist ein Parkkeller geplant, welcher weitere Stellplätze bietet. Weitere Stellplätze sind entlang der Tarmitzer Straße sowie entlang der internen Erschließung im westlichen Grundstück geplant.

Für weitere Informationen wird auf den anliegenden Bebauungsvorschlag verwiesen.

5 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das Flurstück 31/9 und Teile des Flurstückes 29/85 werden, mit einer Größe von etwa 5.790 m², als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt, um eine Wohnbebauung in diesem Bereich zu ermöglichen. Südlich der Tarmitzer Straße sowie westlich der Autohäuser und im Nordwesten des Plangebietes 1 befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. Das geplante Allgemeine Wohngebiet fügt sich folglich gut in die nähere Umgebung ein.

Es wird zudem textlich festgesetzt, dass die in dem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Diese Festsetzung wird getroffen, da sie sich nicht in die geplante Siedlungsstruktur einfügen würden und die interne Erschließung hierfür nicht geeignet ist. Zudem sind in der Stadt Lüchow (Wendland) an anderer Stelle geeignete Bereiche für diese Nutzungen vorhanden.

Weiterhin wird textlich festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig ist. Diese Nutzung ist an anderer Stelle in der Stadt Lüchow (Wendland) ausgewiesen und soll dort weiterhin zusammengefasst werden.

Mischgebiet

Der westliche Teilbereich des Plangebietes 1 (Flurstück 31/10), mit einer Größe von etwa 2.830 m², wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Dadurch wird ein gestaffelter Übergang zwischen den westlich angrenzenden Autohäusern und dem Allgemeinen Wohngebiet geschaffen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1991) wird dieser Bereich bereits als Mischgebiet dargestellt.

Ebenso wie für das Allgemeine Wohngebiet wird für das Mischgebiet textlich festgesetzt, dass die im Mischgebiet zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind. Diese Festsetzung wird getroffen, da sie sich nicht in die geplante Siedlungsstruktur einfügen würden und die interne Erschließung hierfür nicht geeignet ist. In der Stadt Lüchow (Wendland) sind an anderer Stelle geeignete Bereiche für diese Nutzungen vorhanden.

Weiterhin wird textlich festgesetzt, dass im Mischgebiet Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Vergnügungsstätten sollen grundsätzlich auf die Teile des Gebietes beschränkt werden, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. Aufgrund der geringen Größe des Mischgebietes kann nicht sichergestellt werden, dass ausreichender Abstand zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet im Plangebiet sowie zur Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes eingehalten werden kann. Aus diesem Grund sind Vergnügungsstätten im Mischgebiet nicht zulässig.

Darüber hinaus wird, aufgrund der Lage des Plangebietes und der geringen Größe des Mischgebietes, textlich festgesetzt, dass im Mischgebiet Einzelhandel nicht zulässig ist. Zudem würde sich der Einzelhandel nicht in die geplante Siedlungsstruktur einfügen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet wird der geplanten Nutzung sowie der umliegenden Wohnbebauung entsprechend eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,4 festgesetzt. Damit wird eine standort- und bedarfsgerechte Bebauung ermöglicht. Mit einer GRZ von 0,4 wird der Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 17 BauNVO erreicht, jedoch nicht überschritten.

In dem westlich angrenzenden Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,3 festgesetzt. Für das Mischgebiet wird damit eine geringere GRZ als für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, um einen Kompromiss zwischen einer angemessenen Flächenausnutzung im Plangebiet und der Möglichkeit der Oberflächenentwässerung zu finden. Um eine angemessene Oberflächenentwässerung zu ermöglichen, ist es notwendig die maximale Versiegelung im gesamten Plangebiet 1 entsprechend zu begrenzen. Aufgrund des Zuschnittes und der Größe des Mischgebietes ist die GRZ von 0,3 für eine angemessene Ausnutzung des Grundstücks im Rahmen einer gemischten Nutzung auch unter Berücksichtigung des unverbindlichen Bebauungsvorschlages, angemessen. Der Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ im Mischgebiet gem. § 17 BauNVO liegt bei 0,6 und wird somit unterschritten.

In die Bemessung der GRZ des Allgemeinen Wohngebietes sowie des Mischgebietes wird sowohl der unverbindliche Bebauungsvorschlag als auch das Regenentwässerungskonzept, welches in Anlehnung an den unverbindlichen Bebauungsvorschlag erstellt wurde, herangezogen. Dabei wird gegenüber dem unverbindlichen Bebauungsvorschlag ein angemessener Puffer berücksichtigt.

Bei einer Gesamtgröße des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes von ungefähr 8.620 m² dürfen gem. einer GRZ I von 0,4 bzw. 0,3 bis zu 3.170 m² in diesem Bereich von baulichen Anlagen überdeckt werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ I) darf um bis zu 50 % bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,6 bzw. 0,45 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden. Dadurch wird, auch unter Berücksichtigung des Stellplatzbedarfes, eine angemessene und ausreichende Bebauung ermöglicht. Bei einer Gesamtgröße von ungefähr 8.620 m² dürfen gem. der GRZ II im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet zusätzlich zu den Hauptgebäuden bis zu 1.570 m² mit den Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO versiegelt werden. Dabei wird für Stellplätze, die nicht durch einen geplanten Parkkeller unterbaut werden, sowie fußläufige Zugewegungen zu den Gebäuden ein geringer Versiegelungsgrad berücksichtigt (vgl. Kap. 5.8 „Oberflächenentwässerung“, Abflussbeiwert).

Zahl der Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet werden maximal drei Vollgeschosse zugelassen, um eine dem Standort angemessene Bebauungsdichte und Höhenentwicklung der Gebäude zu ermöglichen, die sich noch gut in die umliegende Bestandsbebauung einfügt und durch die Wahl der Bebauungsdichte gleichzeitig einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Es wird eine energieeffiziente und moderne Bebauung ermöglicht.

Die umliegende Bebauung gestaltet sich weit überwiegend zweigeschossig zuzüglich Dachausbau. Auf der gegenüberliegenden Seite der Tarmitzer Straße wurden zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit stark geneigten Satteldächern errichtet, die eine große Dachflächenansicht zum Plangebiet 1 hin darbieten. Diese Bebauung wirkt in ihrer Höhenentwicklung dreigeschossig.

Maximal zulässige Firsthöhe

Der Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe wird eindeutig definiert. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKEGFF).

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 13,50 m festgesetzt. Die Bestandsgebäude südlich der Tarmitzer Straße und somit direkt gegenüber des Plangebietes 1 haben etwa eine Firsthöhe von 13,20 m. Somit fügt sich die Planung harmonisch in die umliegende Umgebung ein.

Es wird keine maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt. Durch diese Festsetzung werden 3 Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses ermöglicht. Die Nachfrage nach solchen Gebäudetypen ist vorhanden und die Stadt Lüchow (Wendland) möchte deren Bau ermöglichen.

Die Festsetzungen tragen zudem dazu bei, ein einheitliches Gesamterscheinungsbild der Bebauung zu erzielen.

Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet darf maximal 0,20 m über dem Höhenbezugspunkt liegen. Als Höhenbezugspunkt wird die Oberkante der Straßenverkehrsfläche gewählt. Der genaue Standort ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Vermessung ist zu entnehmen, dass der festgesetzte Höhenbezugspunkt bei 17,20 m über NHN liegt.

Durch den Höhenbezug auf die Tarmitzer Straße wird ein guter Anschluss des tieferliegenden Plangebietes an die Tarmitzer Straße ermöglicht wird.

5.3 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt, um eine lockere Bebauung zu ermöglichen. Somit dürfen Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Eine offene Bauweise entspricht der Eigenart der näheren Umgebung, daher fügt sich die Planung in die nähere Umgebung ein.

Außerdem wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet nur Einzelhäuser zulässig sind. Durch zusätzlich Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude (vgl. Kap. 5.5 „Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten“) sollen Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden. Dadurch werden eine gute Ausnutzung und Gestaltung des Plangebietes ermöglicht. Die geplanten Mehrfamilienhäuser fügen sich harmonisch in die Eigenart der näheren Umgebung ein, die durch Mehrfamilienhäuser geprägt wird.

5.4 Baugrenzen

Die Baugrenzen werden in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie, der Geltungsbereichsgrenze und den angrenzenden Grünflächen festgesetzt.

Ein Abstand der Baugrenze von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche trägt zur Verkehrssicherheit und zur Offenhaltung des Straßenraums bei.

Die Baugrenze wird in einem Abstand von 5 m gegenüber den im Norden und Nordosten gelegenen öffentlichen Grünflächen (mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“) festgesetzt, damit zwischen den geplanten Wohngebäuden und dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Feuchtwaldbiotop ein angemessener Abstand von mindestens 26 m eingehalten wird. Dieser Abstand ist angemessen, um der Verkehrssicherung sowie dem Brandschutz Rechnung zu tragen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die angrenzenden Feuchtwaldbiotop das Ziel der Raumordnung 3.3 07 nicht heranzuziehen ist (vgl. Kap. 4.1 „Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg 2004 mit 1. Änderung“).

Die Baugrenze im Nordwesten wird in einem Abstand von 5 m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, um einen angemessenen Abstand zwischen den Bestandsgebäuden sowie den im Rahmen der 4. und 5. Änderung festgesetzten Maßnahmenflächen und der geplanten Bebauung im Plangebiet 1 zu gewährleisten.

Die Baugrenze im Westen wird in einem Abstand von 5 m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, um einen angemessenen Abstand zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben und der geplanten Bebauung zu ermöglichen. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von maximal circa 7 m Tiefe nicht eingehalten. Durch das Abrücken der Baugrenze auf 5 m reduziert sich der Bereich, in dem die Immissionsrichtwerte überschritten werden entsprechend. Aufgrund der geringen Breite des Mischgebietes wird davon abgesehen die Baugrenze in einem Abstand von 7 m festzusetzen.

5.5 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser mit maximal 15 Wohnungen und im Mischgebiet nur Einzelhäuser mit maximal 11 Wohneinheiten zulässig, um Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen. Da sich südlich der Tarmitzer Straße und westlich des Plangebietes 1 ebenfalls Mehrfamilienhäuser befinden, fügt sich die Planung harmonisch in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird festgesetzt, um eine dem Planungsstandort im Innenbereich von Lüchow (Wendland) angemessene Verdichtung zu ermöglichen. Zudem wird dadurch die Wohnform geregelt. Diese Bauweise trägt zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bei.

In Kombination mit der Größe und dem Schnitt des Allgemeinen Wohngebietes, der maximal zulässigen Traufhöhe und der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, ergibt sich mit 15 Wohneinheiten je Gebäude eine optimale Ausnutzung der verfügbaren Fläche. Da im Mischgebiet nicht nur eine Wohnnutzung, sondern eine gemischte Nutzung angestrebt wird sowie aufgrund der geringeren Größe und des Zuschnittes des Mischgebietes, werden 11 Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt. Dabei orientiert sich die Festsetzung am unverbindlichen Bebauungsvorschlag, welcher die Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Der unverbindliche Bebauungsvorschlag sieht im Allgemeinen Wohngebiet vier Gebäude mit jeweils 15 Wohneinheiten sowie im Mischgebiet zwei Gebäude mit jeweils 11 Wohneinheiten vor. Folglich würden sich im gesamten Plangebiet, orientiert am unverbindlichen Bebauungsvorschlag, bis zu 82 Wohneinheiten ergeben.

5.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Für ein positives Ortsbild und aus Gründen der Verkehrssicherheit wird gem. § 23 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass außerhalb der Baugrenzen untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen gem. § 12 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig sind. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen, Zuwegungen, Stellplätze sowie Zufahrten. Durch diese Festsetzung soll der an die Straßenflächen, an die öffentlichen Grünflächen und an die Bestandsbebauung angrenzende Raum von hochbaulichen Nebenanlagen, außer Einfriedungen freigehalten werden. Stellplätze und ihre Zufahrten sind im Abstandsbereich zulässig, somit können Stellplätze z.B. sinnvoll auch in dem Abstandsbereich angeordnet werden.

5.7 Straßenverkehrsflächen

Der an das Allgemeine Wohngebiet, an das Mischgebiet sowie an die öffentliche Grünfläche angrenzende Abschnitt der Tarmitzer Straße wird in das Plangebiet einbezogen. Gegebenenfalls wird ein Ausbau bzw. eine bauliche Anpassung der Tarmitzer Straße an die Erschließungserfordernisse des Gebietes erforderlich.

Damit wird ein qualifizierter Bebauungsplan ermöglicht.

5.8 Oberflächenentwässerung

Eine Versickerung im Plangebiet 1 ist aufgrund anstehender bindiger Böden nur unzureichend möglich (vgl. Kap. 4.5 „Baugrunduntersuchung“ und Kap. 4.6 „Regenentwässerungskonzept“). Daher ist angedacht, das auf den Dachflächen, Fahrflächen und im Bereich des geplanten Parkkellers anfallende Oberflächenwasser in das Regenrückhaltebecken zu leiten, welches im Norden des Plangebietes festgesetzt wird. Um eine maximale Entlastung der Regenwasserableitung aus dem Plangebiet zu erreichen, sollen Gründächer und Versickerungspflaster Anwendung finden.

Daher wird textlich festgesetzt, dass die Dächer der Hauptgebäude im Umfang von mindestens 50 % der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes extensiv zu begrünen sind. Damit kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers direkt auf den Gründächern verdunsten. Der Niederschlagsabfluss aus dem Plangebiet wird somit reduziert.

Weiterhin wird textlich festgesetzt, dass nicht unterbaute Stellplätze auf der Geländeoberfläche sowie fußläufige Gebäudezugänge mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem mittleren Abflussbeiwert unter 0,3 herzustellen sind. Dadurch soll ein geringer Versiegelungsgrad erzielt werden, sodass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf diesen Flächen ermöglicht wird. Die Einschränkung auf nicht unterbaute Stellplätze auf der Geländeoberfläche wird getroffen, da vom Vorhabenträger ein Parkkeller geplant wird. Das im Bereich dieser baulichen

Anlage (Keller und darüber liegendes Parkgeschoss) anfallende Oberflächenwasser kann nicht vor Ort versickert werden und wird daher in das geplante Rückhaltebecken eingeleitet.

Der festgesetzte Höhenbezugspunkt liegt bei 17,20 m über NHN. Da das Bestandsgelände im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet im Norden bei nur circa 16 m über NHN liegt und nach Süden bis circa 17 m über NHN ansteigt, ermöglicht diese Höhenfestsetzung eine Aufhöhung um bis zu circa 1 m. Der Bodenauftrag ermöglicht durch die Schaffung eines angemessenen Rückhaltevolumens für das auf den Stellplätzen und fußläufigen Wegen anfallende Oberflächenwasser eine Flächenversickerung.

5.9 Immissionsschutz

Zur Erweiterung des Bebauungsplanes wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt, in welchem die Gewerbelärmeinwirkungen der westlich des Plangebietes 1 gelegenen Autohäuser untersucht wurden (vgl. Kap. 4.4 „Immissionsschutzgutachten“). Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete werden im Allgemeinen Wohngebiet eingehalten. Lediglich in einem kleinen Teilbereich von maximal circa 7 m Tiefe im Westen des Mischgebietes werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete nicht eingehalten.

Es werden Maßnahmen zum Schallschutz vorgeschlagen, die in den Bebauungsplan übernommen werden. So sind in dem Bereich, in dem die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschritten werden, schutzbedürftige Räume oder Fenster solcher Räume nicht zulässig. Dies betrifft lediglich einen Teilbereich im Südwesten des Mischgebietes und somit unter Berücksichtigung der festgesetzten Baugrenze lediglich Westfassaden. Dieser Teilbereich wird als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes „G“ festgesetzt. Zur Einhaltung der genannten Festsetzung ist ein dezidierter Nachweis nach DIN 4109-1 im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-1 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren bzw. die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden. Auch durch das entsprechende Abrücken der zugewandten Gebäudefassade aus dem Überschreitungsbereich heraus, kann die Richtwertüberschreitung vermieden werden.

5.10 Grünordnung

Im Nordwesten sowie im Nordosten des Plangebietes 1 werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, im Westen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ und im Osten mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Die öffentlichen Grünflächen erstrecken sich mit einer Tiefe von 21 m entlang der nördlichen und der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze. Da sich angrenzend an das Plangebiet 1 die Feuchtwaldbiotope befinden, die im Rahmen des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ als „Öffentliche Grünfläche, Ökologische Zelle“ festgesetzt wurden, stellen die festgesetzten öffentlichen Grünflächen einen Abstandstreifen zwischen den Feuchtwaldbiotopen und der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet 1 dar. Somit wird ein angemessener Abstand von der geplanten Wohnbebauung zur waldartigen Grünfläche nördlich und nordöstlich des Plangebietes 1 eingehalten.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“

Der nordöstliche Teil des Plangebietes 1, mit einer Größe von circa 820 m², wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. An dieser Stelle befindet sich bereits ein öffentlicher Spielplatz, welcher in etwas reduzierter Größe berücksichtigt wird.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ und Fläche für Wasserwirtschaft

Der zentral nördliche Teil wird, mit einer Größe von 810 m², als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ und als Fläche für Wasserwirtschaft festgesetzt. Diese Festsetzung, insbesondere die Größe und Lage des Regenrückhaltebeckens, basiert auf dem anliegenden Regenentwässerungskonzeptes. Das Regenrückhaltebecken soll folgende Funktionen übernehmen:

- Aufnahme und Rückhaltung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet 1
- Gedrosselte Ableitung in den nordöstlich gelegenen Graben
- Teil der Abstandsfläche zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und den waldartigen Grünflächen nördlich des Plangebietes 1

Errichtung eines Zaunes

Im Nordwesten grenzen die beiden Maßnahmenflächen, die im Rahmen der 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ festgesetzt wurden, an das Plangebietes an. Es wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet und in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ gegenüber dem Geltungsbereich der 4. sowie der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ und somit gegenüber den Maßnahmenflächen ein mindestens 1,50 m hoher Zaun zu errichten ist. Im Rahmen der 4. sowie der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde bisher lediglich ein 1,00 m hoher Zaun festgesetzt. Da nun jedoch Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe angesiedelt wird, soll nun zum Schutz der Maßnahmenflächen vor Betreten ein Zaun mit einer angemessenen Höhe festgesetzt werden. Zudem wird festgesetzt, dass die Unterkante des Zauns für Kleintiere durchlässig gestaltet werden soll, damit sich diese ungehindert fortbewegen können und Zugang zur Maßnahmenfläche erhalten.

Als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie randlich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ und entlang des nördlichen und nordöstlichen Randes des Allgemeinen Wohngebietes befinden sich einige Bäume, die als zu erhalten festgesetzt werden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung im Plangebiet 1 vorzunehmen.

Zum Teil handelt es sich um großkronige Laubbäume mit Ortsbildwirkung, die zum Schutz des Ortsbildes als zu erhalten festgesetzt werden. Darüber hinaus soll der Erhalt der Laubbäume zur Beschattung des Plangebietes sowie zur Vermeidung einer Erwärmung des Lokalklimas beitragen.

Weitere Bäume, deren Standort sich im Bereich der geplanten Baufenster befinden, können nicht erhalten werden. Sie werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindet sich am nord- und nordöstlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes. Auf dieser Fläche soll eine einreihige, freiwachsende Hecke aus standortheimischen strauchförmigen Gehölzen angelegt werden, um eine Abschirmung der Wohnbebauung gegenüber der angrenzenden Grünflächen zu erreichen. Dabei sind die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume, die sich innerhalb dieser Fläche befinden, zu berücksichtigen. Die Hecke wird voraussichtlich im Bereich einer anzulegenden Geländeböschung angepflanzt (vgl. Kapitel Abböschung).

Des Weiteren dient die Hecke als Ausgleich für die entfallenen Strukturen der Kleingartenanlage nach einer Entwicklungsphase Insekten und Vögeln als Nährgehölze sowie freibrütenden Vogelarten des Siedlungsbereiches als Brutstandort.

Gründächer

Es wird textlich festgesetzt, dass die Dächer der Hauptgebäude im Umfang von mindestens 50 % der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes extensiv zu begrünen sind und diese Begrünung dauerhaft zu erhalten sei. Die Gründächer tragen zur Vermeidung einer Erwärmung des Lokalklimas bei. Zudem kann damit ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers direkt auf dem Gründach verdunsten. Der Niederschlagsabfluss aus dem Plangebiet wird somit reduziert.

Abböschung

Im Allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt, dass, im Fall einer Geländeaufhöhung (vgl. Kap. 5.8 „Oberflächenentwässerung“, letzter Absatz), die Geländeoberfläche ausgehend von der Baugrenze in Form einer Böschung an die bestehende Höhenlage der öffentlichen Grünflächen sowie der Geltungsbereichsgrenze der 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ anzugleichen ist. Diese Festsetzung dient dem Ausschluss von Stützmauern, die direkt an der Grenze der Grünflächen das angefüllte Gelände abfangen und zur Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen würden, sowie dem Schutz von möglichst zu erhaltenden Bestandsbäumen am Rande des geplanten Rückhaltebeckens.

5.11 Artenschutz / Ausgleich

Die Baufeldfreimachung eines Teilbereiches des Plangebietes 1 fand bereits auf der Basis der 2020 vorgelegten Artenschutzprüfung im Januar/Februar 2021 statt. Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde eine Handreichung „Begleitung der Umsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen“ entwickelt. Die Handreichung enthält nähere Angaben zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen sowie die Ergebnisdarstellung der Ortsbegehung zur Überprüfung auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Bereich des Baufeldes sowie zur Installation von Nisthilfen für Vögel und Fledermausquartieren.

Ersatz für Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermausarten

Aus der zum Bebauungsplan vorliegenden Artenschutzprüfung (Anlage zur Begründung) geht hervor, dass durch den Abriss der Lauben und Schuppen sowie das Fällen von Bestandsbäumen im Rahmen der Baufeldräumung im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage und randlich Quartierpotenziale für Fledermäuse verloren gehen, die durch funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Als funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahme sind Nistkästen folgender Typen zu installieren:

- 5 Flachkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 1FF) an Bäumen in der Umgebung
- 5 Rundkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 1FD) an Bäumen in der Umgebung
- 5 Flachkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 1FQ) an Gebäuden in der Umgebung

Um die Nutzung durch Fledermausarten sicherzustellen, hat die Anbringung der Fledermausnisthilfen aufwärts einer Höhe von 4 Metern zu erfolgen. Installierte Fledermausnisthilfen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Bei fehlendem Besatz sind sie unter fachlicher Anleitung umzuhängen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen (Entfernen von Fledermauskot, verendete Tiere, etc.) erfolgen.

Ersatz für Fortpflanzungs- und Ruhestätten für heimische Brutvögel

Durch den Abriss der Lauben und Schuppen sowie das Fällen von Bestandsbäumen im Rahmen der Baufeldräumung gehen zudem Quartierpotenziale für heimische Brutvögel verloren, die durch funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Als funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahme sind Nistkästen folgender Typen zu installieren:

- 3 Nisthöhlenkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 2GR) an Bäumen in der Umgebung
- 1 Nischenkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 1N) an Bäumen in der Umgebung
- 2 Halbhöhlenkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 2H) an Bäumen in der Umgebung
- 4 Nisthöhlenkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 2GR) an Gebäuden in der Umgebung
- 2 Halbhöhlenkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 2H) an Gebäuden in der Umgebung

Installierte Vogel-Nisthilfen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Bei fehlendem Besatz sind sie unter fachlicher Anleitung umzuhängen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern, verendete Tiere, etc.) erfolgen.

Umsetzung der CEF-Maßnahmen

Da die funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme bereits vor Verlust der bestehenden Quartiere wirksam sein muss, wird außerdem festgesetzt, dass sie vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen im Plangebiet 1 sowie in der Umgebung vollständig und funktionstüchtig herzustellen ist. In den Bebauungsplan wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, wonach die CEF-Maßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG, welche in den textlichen Festsetzungen VII.1 und VII.2 festgesetzt sind, soweit sie noch nicht funktionsfähig sind, vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen im Plangebiet 1 vollständig und funktionstüchtig hergestellt sein müssen.

Ausgleichsfläche

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, auf dem Flurstück 65/1 (Flur 11, Gemarkung Lüchow (Wendland)), ist den feuchten Standortgegebenheiten entsprechend ein mesophiles Grünland (GM) mit Übergang zu einer seggen-, binsen- oder hochstaudenreichen Nasswiese (GN) zu entwickeln im Wechsel mit Feuchtgebüsch zu entwickeln.

Auf den Teilflächen „A2“ sind 2 dreireihige Hecken (je 7 m Breite) (Teilflächen „A2“) anzupflanzen. Die Hecken sind dreireihig anzulegen mit Pflanzabständen von 1,5 m zwischen und in den Reihen. In der festgesetzten Pflanzenliste werden standortheimische Gehölzarten zusammengestellt, die in Feuchtgebüsch bzw. in Auengebüsch oder -wäldern vorkommen. Den Anforderungen von § 40 BNatSchG entsprechend ist nur gebietseigenes Pflanzgut zu verwenden. Die erste Hecke ist von der Grenze mit dem Flurstück 70/1 (Flur 11, Gemarkung Lüchow (Wendland)) im Norden beginnend im Abstand von 43 m, die zweite im Abstand von 93 m anzupflanzen. Somit ergeben sich zwischen den Hecken 3 schmale Grünlandparzellen von 43 bis 38 m Breite, unter Berücksichtigung des südlich angrenzenden Flurstücks 64, auf dem bereits ein Grünlandstreifen vorhanden ist, welcher jedoch nicht in die Maßnahmenfläche einbezogen wird. Als Maßnahme für die Etablierung eines mesophilen Grünlandes (GM) mit Übergang zu einer seggen-, binsen- oder hochstaudenreichen Nasswiese (GN) dient die Einsaat mit Regio-Saatgut für Feuchtwiesen (z.B. Saaten Zeller, UG 1) in der Aussaatstärke 3 - 5 g/m². Außerdem wird eine entsprechende, das Grünland fördernde Pflege festgesetzt. Demnach soll die Fläche maximal 2-mal jährlich, im Juni sowie im August/September, gemäht werden mit Beräumung des Mahdgutes. Auf den Einsatz von Pestiziden und Stickstoffdünger ist zu verzichten, um weniger stickstoffliebende, mesophile Pflanzenarten zu begünstigen. Die Heunutzung ist zulässig. Aufgrund der geringen Größe der Fläche ist eine Beweidung nicht gut umsetzbar. Es besteht die Gefahr der Überweidung.

Die Teilflächen „A1“, auf denen mesophiles Grünland mit Übergang zu seggen-, binsen- oder hochstaudenreichen Nasswiesen entwickelt werden sollen, sind insgesamt 16.180 m² groß. Bei einer Aufwertung um 3 Wertstufen (von Wertfaktor 1 auf Wertfaktor 4), ergibt sich ein Kompensationspotential von 48.540 Werteinheiten. Auf den Teilflächen „A2“ sind dreireihige Hecken als Feuchtgebüsch anzulegen. Bei einer Gesamtgröße von 2.190 m² und einer Aufwertung um 2 Wertstufen (von Wertfaktor 1 auf Wertfaktor 3) ergibt sich ein Kompensationspotential von 4.380 Werteinheiten.

Folglich ergibt sich insgesamt ein Kompensationspotential von 52.920 Werteinheiten im Plange-

biet 2. Davon werden 8.580 Werteinheiten für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet 1 zugeordnet. Darüber hinaus steht ein Kompensationspotential von 44.340 Werteinheiten als Kompensationspool der Stadt Lüchow (Wendland) zur Verfügung. Die Ausgleichsfläche soll in einem Zug umgesetzt werden.

6 Hinweise

Bodendenkmalpflege

Es wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

Müllbereitstellungsflächen

Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch private Zufahrten geplant, die nicht durch Müllentsorgungsfahrzeuge befahren werden sollen. Um sicherzustellen, dass die Aufstellungsfläche an der Tarmitzer Straße entsprechend errichtet werden kann, wird der Hinweis aufgenommen, dass für Grundstücke, die nicht direkt vom Schwerlastverkehr angefahren werden können, in der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche eine Bereitstellungsfläche für Müll und Wertstoffe von 1,65 m² je Wohneinheit zu errichten ist. Die abfallwirtschaftliche Erschließung wird als gesichert angesehen, wenn die Bereitstellungsfläche nicht weiter als 80 m vom Grundstück entfernt ist.

Anschluss an den Schmutzwasserkanal

Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Baugrundstücke ordnungsgemäß an den Schmutzwasserkanal unter Berücksichtigung der Höhenlage der erschließenden Straße anzuschließen sind.

Artenschutz gem. §§ 39 und 44 BNatSchG

Potenzielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst.

Zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen wird somit der Hinweis aufgenommen, dass Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden haben. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. zu verschieben und es sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Ebenfalls aus Artenschutzgründen wird der Hinweis aufgenommen, dass für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zulässig sind. Geeignete marktgängige Leuchtmittel sind derzeit moderne LED-Lampen mit warm-weißem Lichtcharakter. Die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Eine Abstrahlung von Licht in das Umfeld des Plangebietes 1 ist zu vermeiden. Zudem sind ausschließlich Lampen zu verwenden, die das Licht nach unten, nicht aber nach oben abstrahlen. Der Hinweis wird aufgenommen, um das Anlocken von Insekten und damit von dort jagenden Fledermäusen zu minimieren.

7 Weitere Angaben

7.1 Ver- und Entsorgung

Die Zuständigkeiten für die Ver- und Entsorgung verteilen sich wie folgt:

Energieversorgung mit Strom und Erdgas	Avacon Netz GmbH
Trink- und Brauchwasserversorgung	Wasser-Verband-Wendland
Löschwasserversorgung	Samtgemeinde Lüchow (Wendland)
Schmutzwasserentsorgung	Wasser-Verband-Wendland
Abfallentsorgung	Landkreis Lüchow-Dannenberg
Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen	Deutsche Telekom AG

7.2 Erschließung

Im Süden des Plangebietes 1 befindet sich die Tarmitzer Straße, die an das Allgemeine Wohngebiet, das Mischgebiet sowie die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ angrenzt. Dementsprechend können diese Flächen darüber erschlossen werden.

Vom Vorhabenträger ist eine interne Erschließung geplant, die mit zwei Zufahrten an die Tarmitzer Straße angeschlossen wird. Eine Zufahrt ist im Mischgebiet, ungefähr auf Höhe der „Kün-scher Straße“, und eine im Allgemeinen Wohngebiet, etwa gegenüber der Straße „Güldenboden“, geplant. Dadurch können diese beiden Bereiche unabhängig voneinander entwickelt sowie erschlossen werden.

7.3 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche in m²	Fläche in %
Als Außenbereich gem. § 35 BauGB beurteilt		
Insgesamt (Außenbereich)	7.420	77
Allgemeines Wohngebiet	5.790	46
davon überbaubare Fläche (GRZ I von 0,4)	2.320	18
davon überbaubare Fläche (GRZ II von 0,6)	3.470	28
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“	820	7
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“	810	6
Als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB beurteilt		
Insgesamt (im Zusammenhang bebauter Ortsteil)	5.110	23
Mischgebiet	2.830	23
davon überbaubare Fläche (GRZ I von 0,3)	850	7
davon überbaubare Fläche (GRZ II von 0,45)	1.270	10
Straßenverkehrsfläche	2.280	18
Plangebiet 1 insgesamt	12.530	100

Festsetzung	Fläche in m²	Fläche in %
Ausgleichsfläche A1	16.180	88
Ausgleichsfläche A2	2.190	12
Plangebiet 2 insgesamt	18.370	100

Plangebiet 1	12.530	40
Plangebiet 2	18.370	60
Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt	30.900	100

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Bebauungsplanes und der damit verfolgten Ziele

Durch die vorliegende Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ wird im Rahmen der Nachnutzung einer Kleingartenanlage eine Wohnbebauung in der Stadt Lüchow (Wendland) ermöglicht. Um einen Übergang zwischen der Wohnbebauung und der im Westen angrenzenden Gewerbenutzung zu schaffen, wird das Flurstück im Westen des Plangebietes 1 als Mischgebiet festgesetzt.

Im Südwesten des Plangebietes 1 befindet sich ein überwiegend zum Wohnen genutztes Grundstück. Diese Fläche soll im Rahmen der Erweiterung als Mischgebiet festgesetzt werden. Der südlich zentrale Bereich des Plangebietes 1 wird aktuell als Kleingartenanlage genutzt. Diese Fläche soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Im Norden und Nordosten befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Einzelbäumen und einem Spielplatz. Der südliche Teilbereich dieser Fläche soll ebenfalls dem Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen werden. Der nördlich zentrale Bereich soll als Regenrückhaltebecken festgesetzt werden. Es bleibt jedoch eine ausreichend große Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ im Nordosten erhalten.

1.2 Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Die Fläche des Geltungsbereiches der Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ umfasst etwa 12.530 m². Hiervon wird eine Fläche von circa 7.420 m² als Außenbereich gem. § 35 BauGB beurteilt (vgl. Kap. 3 „Rechtsgrundlagen und Verfahren“).

Der Großteil des Plangebietes 1 wird als Allgemeines Wohngebiet (46 %) festgesetzt. Zudem wird ein großer Anteil als Mischgebiet (23 %) sowie entsprechend der Bestandsituation als Straßenverkehrsfläche (18 %) festgesetzt. Auf der übrigen Fläche werden eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ (6 %) sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ (7 %) festgesetzt. Folglich darf gem. der GRZ II von 0,6 bzw. 0,45 (3.470 m² im Allgemeinen Wohngebiet; 1.270 m² im Mischgebiet) zuzüglich der Straßenverkehrsfläche (2.280 m²) bis zu 56 % des Plangebietes 1 (7.020 m²) versiegelt werden.

1.3 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planung

Im Folgenden werden aus einschlägigen Fachgesetzen Ziele des Umweltschutzes abgeleitet und deren Umsetzung im Rahmen der Planung dargelegt. Er werden nur die für die vorliegende Planung relevanten Fachgesetze aufgeführt.

Baugesetzbuch

Das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau EAG Bau) aus dem Jahre 2004 diente der Umsetzung der „Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme“ sowie der „Richtlinie 2003/35/EG über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme“. Folge der Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) war insbesondere die Einführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung und damit eine grundlegende Änderung der Vorschriften über die Aufstellung der Bauleitpläne.

Die Ziele des Umweltschutzes werden insbesondere in den § 1 (5 und 6) sowie § 1 a des BauGB abgeleitet.

Gem. § 1 (5) BauGB wird angestrebt, dass die städtebauliche Entwicklung dem Prinzip der Nachhaltigkeit gerecht wird. Hier heißt es: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städte-

bauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Der Mensch, seine Sicherheit und seine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfahren gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB besondere Berücksichtigung.

Nach § 1 (6) Nr. 5 BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB sollen bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. Dazu zählen gem. der Novelle des BauGB vom 04.05.2017 auch die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i (Umweltbelange und Wechselwirkungen).

§ 1 a BauGB fordert ergänzend den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden: „Dabei sind ... Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 [BauGB] in der Abwägung zu berücksichtigen.“

Diese Grundsätze und Ziele des Baugesetzbuches werden der Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichtes zugrunde gelegt.

Weitere zu berücksichtigende Ziele des Umweltschutzes für die einzelnen Umweltbelange werden abgeleitet aus

- dem Bundesimmissionsschutzgesetz,
- dem Bundesbodenschutzgesetz,
- dem Wasserhaushaltsgesetz,
- dem Bundesnaturschutzgesetz sowie
- dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz.

Zu berücksichtigen ist, dass die südwestliche Teilfläche des Plangebietes 1 (Flurstück 31/10) gem. § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil bewertet wird. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist demnach für Eingriffe an dieser Stelle ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bietet die Grundlage zur Beurteilung der vom Geltungsbereich ausgehenden sowie auf diesen einwirkenden Immissionen mit dem Ziel gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse zu gewährleisten sowie Ökosysteme vor schädigenden Immissionen zu schützen.

Gem. § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Als schutzbedürftige Gebiete gelten ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete und sonstige, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und für den Naturschutz besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete sowie öffentlich genutzte Gebäude.

Technische Regelwerke, die auf der Basis des BImSchG erlassen wurden, wie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), sind für die Bauleitplanung zwar nicht unmittelbar

anzuwenden, sie bieten im Rahmen der Abwägung aber Anhaltspunkte für die Herleitung immissionsschutzbezogener Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Der Immissionsschutz wird bei der Planung ausreichend berücksichtigt. Zum Bebauungsplan wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt, in welchem die von benachbarten Gewerbebetrieben im unbeplanten Innenbereich auf das Plangebiet 1 einwirkenden Immissionen untersucht werden und Festsetzungen zum Immissionsschutz vorgeschlagen werden. Den Zielen und den Zwecken des BImSchG wird entsprochen.

Bundesbodenschutzgesetz

Aus dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Anhaltspunkte für die Ausgestaltung des Bodenschutzes abzuleiten.

Das BBodSchG verfolgt das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sollen abgewehrt werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Der Umweltbelang „Boden“ wird im Umweltbericht berücksichtigt. Die vorliegende Baugrunduntersuchung wurde der Planung zugrunde gelegt. Im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung wird der Boden außerdem anhand der Karten des LBEG ausgewertet. Demnach sind schutzwürdiger Böden im Plangebiet 1 nicht vorhanden.

Durch die Planung von Mehrfamilienhäusern im Siedlungsbereich von Lüchow (Wendland) als Nachnutzung einer Kleingartenanlage wird im Rahmen einer Maßnahme der Nachverdichtung dem geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die natürliche Funktion des Bodens im unversiegelten Bereich bleibt erhalten. Dem ist im Rahmen von Maßnahmen des Bodenschutzes während der Baumaßnahmen Rechnung zu tragen.

Wasserhaushaltsgesetz

Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

An oberirdischen Gewässern sind so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten. Insbesondere ist durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Stoffe dürfen in ein oberirdisches Gewässer nicht eingebracht werden, sie dürfen an einem oberirdischen Gewässer nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung nicht zu besorgen ist.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden die o. g. Belange des Wasserhaushaltes berücksichtigt.

Anlage zur Begründung ist ein Regenentwässerungskonzept. Eine Versickerung ist aufgrund anstehender bindiger Böden nur unzureichend möglich, daher ist angedacht, den Großteil des anfallenden Oberflächenwassers von Dachflächen sowie Zufahrten in ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken zu leiten. Von dort soll die gedrosselte Abgabe aus dem Regenrückhaltebecken soll in einen nordöstlich gelegenen Graben erfolgen.

Es wird eine maximale Entlastung der Regenwasserableitung angestrebt, indem Gründächer und Versickerungspflaster Anwendung finden sollen. Bei den Stellplätzen außerhalb vom Bereich der geplanten Tiefgarage ist eine Flächenversickerung geplant, welche durch Bodenauftrag ausreichend Abstand zum Grundwasser aufweisen. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bundesnaturschutzgesetz

In § 1a Abs. 3 BauGB wird auf das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verwiesen. Seit EAG Bau wurden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Umweltprüfung einbezogen. Sie erfahren durch das BNatSchG ihre Konkretisierung: Eingriffsregelung, biologische Vielfalt/NATURA 2000, Besonderer Artenschutz. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege inklusive dem Besonderen Artenschutz werden in den nachfolgenden Kapiteln des vorliegenden Umweltberichtes dargelegt. Obwohl im Rahmen des Bebauungsplans eine Maßnahme der Innenentwicklung im Siedlungsgebiet von Lüchow (Wendland) geplant wird, wird der Bebauungsplan für das überwiegende Plangebiet im Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt, da die Kleingartenanlage als Außenbereich im Innenbereich bewertet wird.

Mittels der Durchführung der Umweltprüfung sowie einer artenschutzrechtlichen Prüfung wird die vorliegende Planung den Anforderungen des BNatSchG gerecht.

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz

Gem. dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind Kulturdenkmale zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sind instand zu halten und vor Gefährdung zu schützen.

In § 14 des NDSchG wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Bisher liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälen im Plangebiet 1 vor. In den Bebauungsplan wird vorsorglich der Hinweis auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden aufgenommen. Die Planung wird daher den Anforderungen des NDSchG gerecht.

1.4 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachplänen und deren Umsetzung bei der Planung

Bezüglich des Fachplanes „Regionales Raumordnungsprogramm“ wird auf das Kapitel 4.1 der Begründung verwiesen. Dort werden die Ziele aus dem Fachplan für das Plangebiet 1 dargelegt und deren Berücksichtigung bei der Planung beschrieben. Die Planung ist mit den Vorgaben aus der übergeordneten Planung des RROP vereinbar.

Weitere Fachpläne sind für die Bauleitplanung nicht relevant.

2 Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

2.1 Abgrenzung der Plangebiete und der vorhandenen Nutzungen

Als Bestandssituation im Sinne des Basisszenarios, welches die Grundlage für die mit der Planung verbundenen Eingriffe darstellt, wird die aktuelle Nutzung im Plangebiet 1 herangezogen. Auf einem Großteil der Fläche befindet sich eine Kleingartenanlage. Nördlich und Nordöstlich angrenzend befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz und einigen Einzelbäumen. Zudem befindet sich die Tarmitzer Straße im Plangebiet 1, die entlang der Geltungsbereichsgrenze von Südwesten bis nach Nordosten führt. Im Südwesten des Plangebietes 1 befindet sich ein Grundstück mit einem Wohnhaus sowie Nebengebäuden und einer Gartenfläche (Flurstück 31/10).

Das Flurstück 31/10 wird als Teil des Siedlungsbereiches und somit als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB bewertet (vgl. Kap. 3 der Begründung, Abb. 3). Die übrigen Teilflächen werden als Außenbereich im Innenbereich im Sinne des § 35 BauGB bewertet.

Die Bestandssituation für die Beurteilung der artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG wird für das gesamte Plangebiet anhand der tatsächlichen Lebensraumausprägung beurteilt, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als potenzielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben in Plangebiet von Bauleitplänen sowie im Innenbereich nach § 34 BauGB ausgelöst werden.

2.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Biotoptypenkartierung

Die Biotoptypen werden gem. dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen 2021 aufgenommen. Jeder Biotoptyp des Basisszenarios wird nach seiner Beschreibung einer grundsätzlichen Bewertung hinsichtlich seiner Bedeutung für Natur und Landschaft unterzogen. Der Wert ergibt sich aus seiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild. Die Bewertung erfolgt nach dem „Städtetag-Modell“ (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag 2013).

Die Bewertungsskala umfasst dabei folgende Wertstufen:

- | | |
|---|--------------------------|
| 0 | ohne Biotopwert |
| 1 | sehr geringer Biotopwert |
| 2 | geringer Biotopwert |
| 3 | mittlerer Biotopwert |
| 4 | hoher Biotopwert |
| 5 | sehr hoher Biotopwert |

Im zentralen südlichen Bereich des Plangebietes 1 befindet sich eine aufgelassene, kleinparzellierte strukturreiche Kleingartenanlage (PKR, Werfaktor 2) mit einigen Lauben und Schuppen sowie lose verteilten, alten, höhlenreichen Obstbäumen (Apfel, Pflaume) und ein großer Walnussbaum (*Juglans regia*). Die Gartenparzellen weisen noch deutliche Spuren der überwiegend ziergärtnerisch geprägten Nutzung auf (verschiedene Koniferen, Blumenbeete). In zwei Gartenparzellen fand sich jeweils ein bereits zurückgebauter Garten- bzw. Zierteich. Zwischen den einzelnen Parzellen und entlang der Erschließungswege stehen überwiegend dichte (Zier-)Hecken aus Buchsbaum (*Buxus sempervirens*) und Lebensbaum (*Thuja spec.*). Auf Teilflächen innerhalb der Kolonie kam es nach der Nutzungsaufgabe durch Sukzession zum Aufwuchs konkurrenzstarker Ruderalvegetation wie Brombeere (*Rubus spec.*) und Große Brennnessel (*Urtica dioica*), wobei der überwiegende Flächenanteil von den Neophyten Kanadisches Berufkraut (*Conyza canadensis*) und Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) dominiert wird.

Der Spielplatz und die umgebene Grünanlage im Norden des Plangebietes 1 werden von artenarmem Scherrasen (GRA, Werfaktor 1) eingenommen, der mit Einzelbäumen des Siedlungsbereiches (HE) wie Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rot-Eiche (*Quercus rubra*) und Stieleiche (*Quercus robur*) bepflanzt worden ist. Die Einzelbäume werden ihrem Kronendurchmesser entsprechend mit Werfaktor 2 bis 4 bewertet.

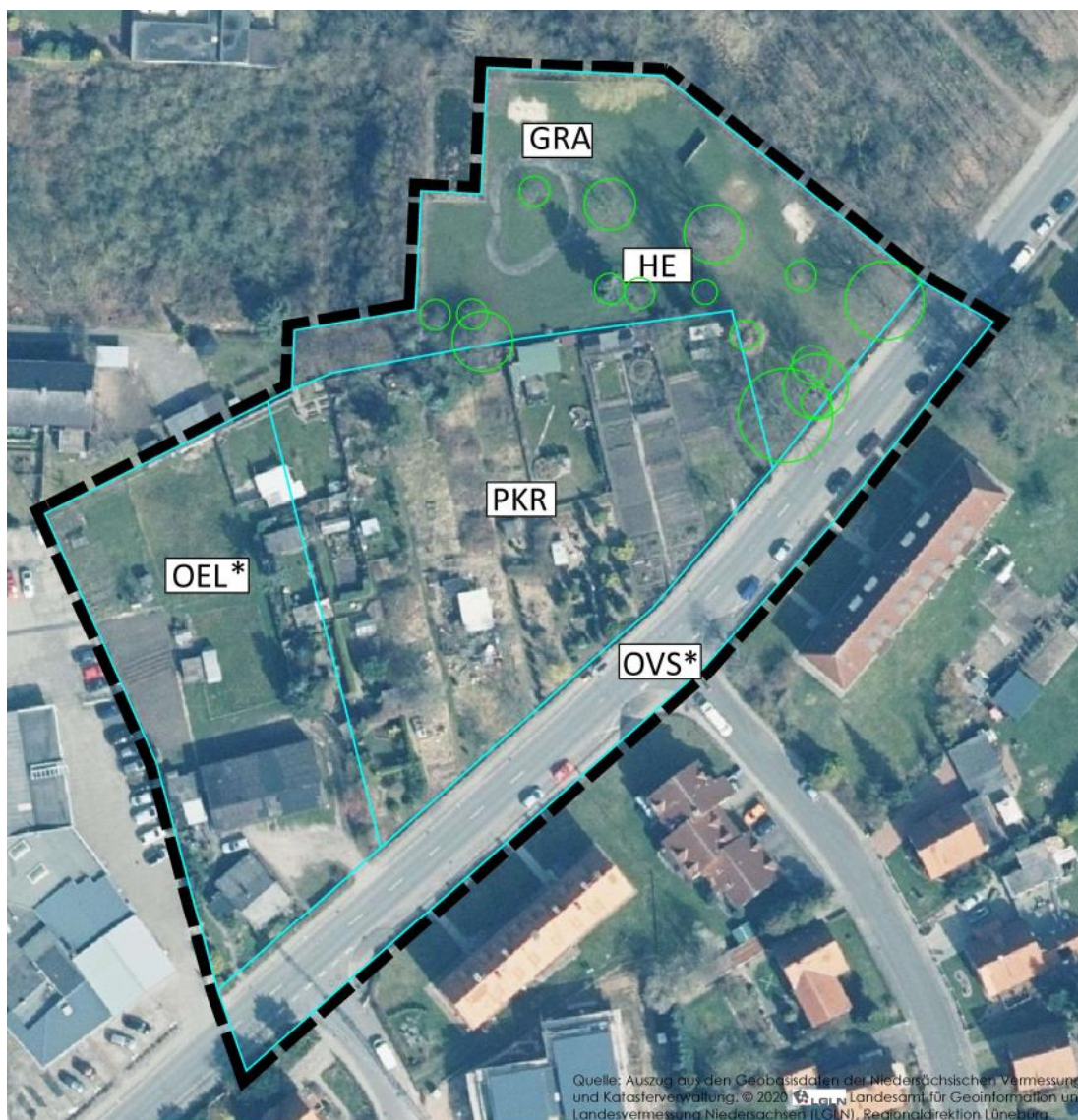
- | | |
|--------------|--------------|
| < 5 m | Wertfaktor 2 |
| 5 bis < 10 m | Wertfaktor 3 |
| > 10 m | Wertfaktor 4 |

Zudem befindet sich ein Teil der Tarmitzer Straße im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Diese Fläche ist voll versiegelt und entspricht dem Biotoptyp Straße (OVS, Werfaktor 0).

Im Westen des Plangebietes 1 befindet sich ein Grundstück mit einem Wohnhaus sowie Nebengebäuden und Gartenfläche. Da sich auf der Fläche lediglich ein Einzelhaus befindet und eine verhältnismäßig große Gartenfläche vorhanden ist, entspricht diese Fläche dem Biotoptyp locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL, Werfaktor 0 bzw. 1).

Biotoptyp (Drachenfels, 2021)	Kürzel (Drachenfels, 2021)	Wertstufe, (Nds. Städtetag 2013)
Im Außenbereich gem. § 35 BauGB		
Artenarmer Scherrasen	GRA	1
Einzelbaum des Siedlungsbereiches mit Kronen- durchmesser < 5 m	HE <5	2
Einzelbaum des Siedlungsbereiches mit Kronen- durchmesser 5 bis < 10 m	HE 5<10	3
Einzelbaum des Siedlungsbereiches mit Kronen- durchmesser > 10 m	HE >10	4
Strukturreiche Kleingartenanlage	PKR	2
Im Innenbereich gem. § 34 BauGB		
Locker bebautes Einzelhausgebiet	OEL	0 bzw. 1
Straße	OVS	0

Tabelle 1: Biotoptypen nach Drachenfels (2021) und Bewertung (Nds. Städtetag 2013) - Basisszenario



Planzeichenerklärung Biotoptypen

- HE ○ Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereiches
- OEL Locker bebautes Einzelhausgebiet
- PKR Strukturreiche Kleingartenanlage
- GRA Artenarmer Scherrasen
- OVS Straße
- Abgrenzungen der Biotoptypen
- * Im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Innenbereich) gem. § 34 BauGB

Abbildung 10: Biotoptypen im Basisszenario

Tiere und Artenschutz

Die Bestandssituation für die Beurteilung der artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG muss anhand der tatsächlichen Lebensraumausprägung im Plangebiet erfolgen, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als potenzielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben in Plangebiet von Bauleitplänen sowie im Innenbereich gem. § 34 BauGB ausgelöst werden.

Anlage zum vorliegenden Bebauungsplan ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf der Basis einer Potenzialanalyse (Büro Mehring, 07.10.2020, Anlage 1 zur Begründung). Während einer Ortsbegehung am 02.09.2020 wurden die artenschutzrechtlich relevanten Habitatstrukturen erfasst. Dabei wurden der Spielplatz und die umgebene Grünanlage im Norden des Plangebietes 1 als kurzrasige Fläche mit standortheimischen Einzelbäumen erfasst. Nordwestlich des Plangebietes 1 wurden zwei Maßnahmenflächen mit einer angelegten Vernässungszone ermittelt mit heimischen Gehölzen wie unter anderem Faulbaum (*Frangula alnus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Ohrweide (*Salix aurita*), Purpurweide (*Salix purpurea*) sowie Grauweide (*Salix caprea*).

Südwestlich wurde eine aufgelassene, kleinparzellierte Kleingartenanlage mit einigen Lauben und Schuppen, die potenzielle Nistmöglichkeiten für höhlen- und nischenbrütende Vögel bieten, sowie lose verteilten alten und höhlenreichen Obstbäumen (Apfel, Pflaume) mit ziergärtnerischer Nutzung (verschiedene Koniferen, Blumenbeete) und ein großer Walnussbaum (*Juglans regia*) ermittelt, die von Zierhecken eingefasst waren. Auf Teilflächen innerhalb der Kolonie kam es nach der Nutzungsaufgabe durch Sukzession zum Aufwuchs konkurrenzstarker Ruderalvegetation, zu großen Teilen mit Neophyten. Die angrenzenden waldartigen Flächen sowie Einzelbäume im Bereich der Grünfläche wurden berücksichtigt.

Im Plangebiet 1 wurden Potenziale für Brutvögel und Fledermauszischenquartiere ermittelt. Für Fledermauswochenstuben oder -winterquartiere wurden keine geeigneten Strukturelemente gefunden. Es wurde jedoch eine gute Eignung als Nahrungsgebiet für Fledermäuse ermittelt (Jagdkorridor entlang des Waldrandes).

In der Kleingartenanlage sowie im Bereich der Gehölzbestände auf der nördlichen Grünfläche wurden Potenziale für Brutstandorte von Höhlen- und Nischenbrütern des Siedlungsbereiches ermittelt (Lauben, Schuppen und alte Obstbäume). In den Hecken zwischen den einzelnen Gartenparzellen und entlang der Erschließungswege bestand Potenzial für freibrütenden Vogelarten des Siedlungsbereiches wie Grünfink (*Chloris chloris*) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*). Im Plangebiet 1 wurde Potenzial als Nahrungshabitat für die gebäudebrütenden Vogelarten der angrenzenden Wohnbebauung festgestellt.

Zu detaillierten Angaben wird auf Anlage 1 zur Begründung verwiesen.

Nach Auswertung der Karten des NLWKN sind im Plangebiet 1 keine faunistisch oder avifaunistisch wertvollen Bereiche vorhanden.

2.3 Mensch, Gesundheit und Erholung

Das Plangebiet 1 des vorliegenden Bebauungsplanes liegt innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Lüchow (Wendland). Im Südwesten des Plangebietes 1 befindet sich ein bereits bebautes Grundstück, welches überwiegend zum Wohnen genutzt wird.

Westlich angrenzend an das Plangebiet 1 befinden sich die Standorte von zwei Autohäusern, von welchen Schallimmissionen auf das Plangebiet 1 einwirken.

Die Kleingärten, die im südlich zentralen Bereich vorhanden waren, besaßen eine Erholungsfunktion. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass diese Kleingärten nur einem begrenzten Personenkreis zur Verfügung stehen. Ihnen kommt keine Erholungsfunktion für die Allgemeinheit zu.

Im Norden befindet sich ein Spielplatz, der als allgemein zugängliche Erholungseinrichtung, eine Erholungsfunktion für die Allgemeinheit zu besitzen.

Das nördlich angrenzende Gebiet mit waldartigen Gehölzbeständen wird im wirksamen Bebauungsplan „Nördlich der Tarmitzer Straße“ als „öffentliche Grünfläche / ökologische Zelle“ festgesetzt. Nahe dem Plangebiet 1 führt eine Wegeverbindung entlang, die im wirksamen

Bebauungsplan als Fußweg festgesetzt ist. Sie dient der Naherholung und verbindet bisher die Wohngebiete mit dem Versorgungs- und Arbeitsstandort.

Weiter nördlich an der Seerauer Straße befindet sich besagter Versorgungsstandort der Stadt Lüchow (Wendland) mit großflächigem Einzelhandel. Im Industriegebiet westlich der Seerauer Straße, ebenfalls nördlich des Plangebietes 1, steht ein großes Angebot an Arbeitsplätzen in fußläufiger Entfernung zur Verfügung.

2.4 Boden und Fläche

Im Plangebiet 1, wie im angrenzenden Siedlungsbereich, ist gem. der Bodenübersichtskarte (1:50.000, Kartenwerk bis 2017) der hydromorphe Bodentyp Pseudogley-Braunerde ausgeprägt (LBEG, 2021a). Suchräume für schutzbedürftige Böden werden nicht angegeben (LBEG, 2021b). Der ausgeprägte Bodentyp weist eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf (LBEG 2021c).

Gem. der Baugrunduntersuchung (Anlage 4 zur Begründung) sind die gemäß ausgeprägtem Bodentyp zu erwartenden Geschiebeböden mit Horizonten aus Geschiebelehm, Geschiebesand sowie Geschiebemergel anzutreffen, welche zum Teil von Torf, Beckenschluff und Schmelzwassersanden durchzogen werden. Die angetroffenen Sande können gem. Baugrunduntersuchung als ausreichend bis gut tragfähig eingestuft werden. Dabei sind der Geschiebelehm sowie der Geschiebemergel in steifer und steifer bis halbfester Konsistenz als ausreichend tragfähig zu bezeichnen. Geschiebelehm sowie -mergel und der Beckenschluff in weicher sowie weicher bis steifer Konsistenz sind setzungsempfindlicher und weniger gut zur Lastaufnahme geeignet. Der Torf ist als stark setzungsempfindlich und als nicht zur Lastaufnahme geeignet einzustufen.

Seit der Novelle des Baugesetzbuches vom 04.05.2017 wird der Belang „Fläche“ in die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einbezogen.

Das Plangebiet 1 umfasst eine Fläche von etwa 12.530 m². Auf circa 35 % der Fläche (etwa 4.350 m²) hat sich bis 2020 eine strukturreiche Kleingartenanlage befunden. Im Norden und Nordosten befindet sich eine ungefähr 3.070 m² (24 %) große Grünfläche mit Einzelbäumen sowie mit einem öffentlichen Spielplatz, wo bisher keine wesentliche Versiegelung und Überbauung vorhanden ist. Im Zuge der Anlage eines Spielplatzes ist jedoch bereits zum Teil mit einer Veränderung des oberen Bodenhorizontes auszugehen. Im Süden befindet sich ein Teilabschnitt der Tarmitzer Straße mit einer Fläche von etwa 2.280 m² (18 %), welcher bereits versiegelt ist. Im Westen befindet sich ein Grundstück, mit circa 2.830 m² (23 %), mit einem Wohnhaus sowie Nebengebäuden und einer Gartenfläche, welches als Teil des Innenbereiches gem. § 34 BauGB zu bewerten ist.

2.5 Wasserhaushalt

Im Plangebiet 1 gibt es keine Oberflächengewässer. Im Bereich der nördlich angrenzenden waldartigen Fläche verlaufen jedoch verschiedene Grabenabschnitte, zudem sind dort auch stehende Gewässer vorhanden.

Der ausgeprägte Bodentyp sowie das im Nordwesten angrenzende Weidensumpfgebüsch und der nördlich angrenzende waldartige feuchte Gehölzbestand lassen auf einen geringen Grundwasserflurabstand schließen. Dies wird auch bei Auswertung der Hydrogeologischen Übersichtskarte ersichtlich: Die Grundwasseroberfläche liegt im Plangebiet 1 nach Angabe der Hydrogeologischen Übersichtskarte bei > 15 m bis 17,5 m über NHN im Südosten (LBEG 2021d). Aufgrund der Höhenlage zwischen 15,5 m über NHN im Norden bis 17 m über NHN im Süden ist mit der Lage der Grundwasseroberfläche bis nahe unterhalb der Geländeoberfläche zu rechnen. Die Baugrunduntersuchung bestätigt diese Annahme. Der Grundwasserspiegel war zum Zeitpunkt der Felduntersuchung (Juni 2021) zwischen 0,40 m und 1,50 m unter der Geländeoberfläche. Dabei liegt der Grundwasserspiegel im nördlichen Bereich des Plangebietes 1 eher zwischen 0,40 m und 1,00 m unter der Geländeoberfläche, während der Grundwasserspiegel im südlichen Bereich des Plangebietes 1 eher zwischen 1,00 m und 1,50 m unter der Geländeoberfläche liegt.

Für das Plangebiet 1 wird eine Grundwasserneubildungsrate von 50 bis 100 mm pro Jahr angegeben (LBEG 2021e).

Im Plangebiet treten jedoch bindige, nicht versickerungsfähige Bodenhorizonte mit aufeinanderfolgenden Schichten von Geschiebelehm und -mergel sowie teilweise auch Beckenschluff mit Gesamtstärken von über 3 m bis über 4 m auf.

2.6 Klima und Luft

Gem. des Basisszenarios ist nur auf einem geringen Teil des Plangebietes 1 (Wohngebäude mit Nebengebäuden im Westen und einige Lauben und Schuppen in der Kleingartenanlage im südlich zentralen Bereich) eine Überbauung und Versiegelung vorhanden, die zu einer Erwärmung des Gebietes führt. Die Grünfläche im Norden des Plangebietes 1 mit dem öffentlichen Spielplatz sowie die angrenzende, große von waldartigen Feuchtgehölzbeständen eingenommene Grünfläche (ökologische Zelle) und die im Rahmen der 4. und 5. Änderung festgesetzten Maßnahmenflächen, stellen einen klimatischen Ausgleichsraum sowohl für das Plangebiet 1 als auch für den angrenzenden Siedlungsbereich dar, indem sie aufgrund der Verdunstungsleistung der Gehölzbestände der klimatischen Abkühlung und Frischluftbildung dienen. Die Laubgehölz-Bestände dienen außerdem der Luftreinigung als Pufferfläche gegenüber dem nördlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebiet.

2.7 Orts- und Landschaftsbild sowie Landschaft

Das Plangebiet 1 liegt innerhalb des Siedlungsgebietes von Lüchow (Wendland) und ist somit nicht Teil der freien Landschaft. Südwestlich grenzen gewerblich genutzte Flächen an das Plangebiet 1 an. Im Norden befinden sich ebenfalls gewerblich und industriell genutzte Flächen, diese werden jedoch durch eine waldartige Grünfläche (ökologische Zelle) vom Plangebiet 1 abgetrennt. Im Süden, südlich der Tarmitzer Straße, grenzen mit Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern bebaute Flächen mit hohem Grünflächenanteil an.

Die innerhalb des Siedlungsbereiches nördlich und nordwestlich des Plangebietes 1 liegenden waldartigen Flächen schirmen das Plangebiet 1 sowie die südlich gelegenen Wohngebiete vom Industriegebiet sowie dem großflächigen Einzelhandel im Norden ab. Sie stellen als großflächiges Grünelement und erlebbarer Gehölzsaum für das Plangebiet 1, angrenzend an dieses, eine Bereicherung dar und dienen aufgrund einer bestehenden Durchwegung der Naherholung. Diese Bedeutung kommt auch den Grünflächen im Norden und Nordosten mit dem öffentlichen Spielplatz und der angrenzenden Maßnahmenfläche „Schutzpflanzungen“ nordwestlich des Plangebietes 1 zu.

2.8 Natura 2000-Gebiete und Schutzgebiete

Das Plangebiet 1 liegt innerhalb des Stadtgebietes von Lüchow (Wendland), außerhalb von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, FFH-Gebieten, EU-Vogelschutzgebieten, Wasserschutzgebieten und auch außerhalb des Biosphärenreservates Niedersächsische Elbtalaue.

Die, das Siedlungsgebiet von Lüchow (Wendland) durchfließende, Jeetzel gehört zum FFH-Gebiet „Gewässersystem der Jeetzel mit Quellwäldern“, Gebietsnummer 2832-331. Das FFH-Gebiet liegt in einer Entfernung von mindestens 400 m zur westlichen Grenze des Plangebietes 1. Zwischen dem Plangebiet 1 und dem FFH-Gebiet liegen die Wohngebiete westlich der Seerauer Straße an der Eichendorffstraße, Hermann-Löhns-Straße und Lessingstraße. Der Lauf der Jeetzel wird außerdem als Landschaftsschutzgebiet „Gewässersystem der Jeetzel mit Quellwäldern“, Gebietsnummer DAN-33, ausgewiesen.

Das EU-Vogelschutzgebiet „Lucie“, Gebietsnummer V 21, liegt in einer Entfernung von etwa 3 km nordöstlich vom Plangebiet 1.

2.9 Kultur- und Sachgüter

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass im Plangebiet Kulturgüter vorhanden sind. Vorsorglich wird der Hinweis auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) aufgenommen.

Das Grundstück im Westen des Plangebietes ist mit einem Wohngebäude und Nebengebäuden bebaut, welche noch genutzt werden. Diesen baulichen Anlagen, die als Sachgüter zu bewerten sind, kommt Bestandsschutz zu.

Im zentralen Teil des Plangebietes war zudem bis 2020 eine Kleingartenanlage mit Gartenlauben vorhanden. Die Nutzung wurde inzwischen aufgegeben. Die als Sachgüter zu bewertenden Gartenlauben und sonstige Nebenanlagen wurden inzwischen bereits abgeräumt.

2.10 Wechselwirkungen

Die betrachteten Umweltbelange stehen untereinander in Wechselbeziehungen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-)direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können positiver wie auch negativer Art sein. Aus ihnen können sich für die Bewertung der Umweltauswirkungen zusätzliche Aspekte ergeben.

Boden, Luft und Wasser bilden die Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen und den Menschen und seine Gesundheit. Diese Umweltbelange stehen in intensiver Wechselwirkung. So wirkt sich der Grundwasserstand direkt auf die Bodenentwicklung aus.

Der Umweltbelang Orts- und Landschaftsbild sowie Landschaft steht in Wechselwirkung mit dem Umweltbelang Mensch. Die Landschaft bzw. das Landschafts- und Ortsbild werden vom Menschen wahrgenommen und dienen der menschlichen Erholung. Sie stehen jedoch auch in Wechselwirkung mit dem Tieren und Pflanzen. Die im Norden angrenzenden waldartigen Grünflächen, die Maßnahmenflächen nordöstlich des Plangebiets, die Grünfläche im Norden des Plangebiets sowie die Kleingartenanlage im zentral südlichen Bereich bieten wertvolle Biotop- und Habitatkomplexe für Arten- und Lebensgemeinschaften. Sie stellen jedoch auch die Grundlage dar für die Ortsbildwahrnehmung und Erholung des Menschen. Die Erholung sowie Arten- und Biotopschutz müssen miteinander vereinbart werden, um keine ungewollten Konflikte auszulösen.

3 Auswirkungen der Planung auf der als Außenbereich bewerteten Teilfläche des Plangebietes 1

Im Rahmen der Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ ist zu berücksichtigen, dass die südwestliche Teilfläche (Flurstück 31/10), auf der bereits ein Gebäudebestand vorhanden ist, als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ (Innenbereich) im Sinne des § 34 BauGB beurteilt wird. Für diesen Bereich gilt gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, dass Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, da keine gesetzlich geschützten Biotop- oder Schutzgebiete vorhanden sind. Ein Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist für diese Bereiche nicht erforderlich. Würde für die Fläche heute ein Bauantrag für eine weitere Bebauung gestellt, würde dieser gemäß § 34 BauGB genehmigt, ohne die Anforderung, die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange nur für die Teilfläche des Plangebietes beschrieben und bewertet, die als Außenbereich gem. § 35 BauGB bewertet wird (vgl. Kap. 3 „Rechtsgrundlage und verfahren“, Abbildung 3).

Die Auswirkungen für die menschliche Gesundheit (Immissionsschutz) ist für das gesamte Plangebiet und die von Wirkungen aus dem Plangebiet betroffene Umgebung zu beurteilen. Außerdem ist der besondere Artenschutz gem. § 44 BNatSchG auch für die als „Im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ (Innenbereich) im Sinne des § 34 BauGB beurteilte Teilfläche zu berücksichtigen, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als potenzielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben in Plangebietes von Bauleitplänen sowie auch im Innenbereich gem. § 34 BauGB ausgelöst werden.

Grundsätzlich ist zwischen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben zu unterscheiden, wobei baubedingte Auswirkungen in der Regel nur von vorübergehender Wirkung sind.

Entsprechend der Novelle des BauGB vom 04.05.2017 sind gem. der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 a und 4 c, Nr. 2 b BauGB dabei zu berücksichtigen:

- aa) der Bau und das Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) die Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen,
- cc) die Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie die Verursachung von Belästigungen,
- dd) die Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Beschreibung der Auswirkungen soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken. Aufgrund der geringen Dimension der Bauleitplanung sind grenzüberschreitende Auswirkungen nicht relevant.

3.1 Auswirkungen während der Bauphase

- Verlärmung (direkt und indirekt, vorübergehend, negativ)
- Abräumen und Umwandlung eines Teilbereiches einer Kleingartenanlage sowie einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche (direkt, ständig, negativ)
- Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung und Befahren während der Bauphase (vorübergehend)
- Baustellenverkehr auf der Tarmitzer Straße (indirekt, vorübergehend, negativ)
- Geländeprofilierung, Entfernen anstehender Bodenprofile, Bodenverdichtung in den Gründungsbereichen von baulichen Anlagen (direkt, ständig, negativ)
- Erschütterungen durch Arbeiten zur Baufeldräumung, Gründung (vorübergehend, negativ)

3.2 Auswirkungen während der Betriebsphase (betriebsbedingte Auswirkungen, anlagenbedingte Auswirkungen)

- Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung sowie -überbauung auf Teilbereichen (direkt, ständig, negativ)
- Erwärmung des Lokalklimas (ständig, negativ)
- Erzeugung zusätzlicher Schall- und Lichtemissionen (ständig, negativ)
- Nutzung eines Teils einer Grünfläche sowie einer vorherigen Kleingartenanlage zum Wohnen (ständig, direkt, negativ)

- Heranrücken einer Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) an eine gewerblich genutzte Fläche (Autohäuser im Westen) (indirekt, negativ)
- Heranrücken einer Wohnbaufläche an den Rand von waldartigen Gehölzbeständen (zusätzlich Beleuchtung) (indirekt, negativ)
- Erzeugung von Abfällen und Abwasser (indirekt, ständig, negativ)
- Zusätzliche Fahrten auf der Tarmitzer Straße (indirekt, ständig, negativ)
- Durch einer Inanspruchnahme von Kleingärten resultiert ein Verlust an potenziellen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen (indirekt, negativ)
- Schaffung von neuen potenziellen Lebensräumen im Rahmen einer Heckenanpflanzung (indirekt, ständig, positiv)
- Als Ausgleich für den Verlust von Quartierspotenzialen, Anbringung von Nistkästen für Fledermäusen als CEF-Maßnahme (direkt, ständig, positiv)
- Als Ausgleich für den Verlust von Quartierspotenzialen, Anbringung von Nistkästen für heimische Brutvögel als CEF-Maßnahme (direkt, ständig, positiv)
- Erhöhter Versiegelungsgrad im Vergleich zum Basisszenario (ständig, negativ)
- Schaffung von Wohnbauflächen (positiv)
- Planung einer externen Ausgleichsmaßnahme (ständig, positiv)

Im Folgenden werden die zu erwartenden Auswirkungen bzw. Eingriffe aufgeschlüsselt auf die Umweltbelange beschrieben.

3.3 Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Biotoptypen

Die Fläche im Norden und Nordosten des Plangebietes 1, die gem. Basisszenario den Biotoptypen artenarmer Scherrasen zuzurechnen ist, wird verringert, da der südliche Teil dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen wird. Zudem wird der nördlich zentrale Bereich, mit einer Größe von 810 m², als Regenrückhaltebecken (Wertstufe 1) festgesetzt. Somit bleibt nur noch eine 820 m² große Fläche im Nordosten übrig, die weiterhin dem Biotoptyp artenarmer Scherrasen (GRA, Wertstufe 1) entspricht. Auf dieser Fläche befinden sich gem. Basisszenario einige Einzelbäume, die jedoch nicht alle erhalten werden können. Andere Einzelbäume, die nicht im Baufeld oder im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens stehen, werden als zu erhalten festgesetzt. Auch ihre Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Tierarten wird beibehalten.

Die strukturreiche Kleingartenanlage (PKR) im zentral südlichen Bereich und der südliche Teilbereich der im Norden vorhandenen Scherrasenfläche mit einzelnen Einzelbäumen werden im Rahmen der Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und entsprechen umgenutzt. Die Fläche geht in den für die Bebauung vorgesehenen Bereichen auf der Basis der festgesetzten GRZ I von 0,4 als Wuchsstandort für Pflanzenarten verloren. Auf den verbleibenden Freiflächen wird jedoch die Neuanlage von Grünanlagen für die Anlage von Rasenflächen und die Anpflanzung von Gehölzen ermöglicht. Diese können, wie vorher die Kleingartenanlage, durch die Bewohnenden im Rahmen der wohnungsnahen Erholung genutzt werden.

Entlang der nördlichen und nordöstlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebietes wird eine einreihige, freiwachsende Hecke als Eingrünung festgesetzt, die dem Biotoptyp Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten entspricht (BZE, Wertstufe 2) und nach einer Entwicklungsphase Insekten und Vögeln als Nährgehölze sowie freibrütenden Vogelarten des Siedlungsbereiches als Brutstandort dient.

Tiere und Artenschutz

Auf dem Flurstück 31/9 mit einer Fläche von circa 4.350 m² wurde die Kleingartenanlage unter Berücksichtigung der Vorgaben der 2020 bereits vorgelegten artenschutzrechtlichen Prüfung zur Umgehung vermeidbarer Tötungen (und damit eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot von § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) zwischen dem 01.10.2020 und dem 28.02.2021 bereits beräumt.

Somit konnte die Tötung von Nestlingen bzw. die Zerstörung von Gelegen wie auch eine erhebliche Störung von Brutvögeln angrenzender Flächen vermieden werden. Auch die Tötung von Fledermäusen in kleineren Einzelquartieren konnte so ausgeschlossen werden.

Durch die Inanspruchnahme von Kleingärten resultiert ein Verlust an potenziellen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Anlage zur Begründung ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Demnach weist das Plangebiet 1 Potenziale für Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermaus- sowie Vogelarten auf. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Festsetzung von CEF-Maßnahmen vermieden (vgl. Kap. 5.11 „Artenschutz“).

Auf dem Flurstück 29/85 wurden im Rahmen der Baufeldfreimachung der Großteil der auf der Grünfläche vorhandenen wertvollen Großbäume und ihr Potenzial als Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten.

3.4 Auswirkungen der Planung auf den Menschen, seine Gesundheit und die Erholung

Mit der Planung wird die Schaffung von attraktivem Wohnraum für den Menschen vorbereitet. Es wird eine für den Standort angemessene und ortstypische Bebauung ermöglicht, die sich gut in die Umgebung einfügen wird. Durch die Planung werden keine unzumutbare Verschattungen der bestehenden Häuser und Gärten erfolgen. Es wird keine „erdrückende Wirkung“ durch die geplanten Gebäude entstehen und es werden keine Einbußen an Wohn- und Lebensqualität erfolgen.

Durch die Überplanung einer Kleingartenanlage mit einem Allgemeinen Wohngebiet geht deren Erholungsfunktion verloren. Das Plangebiet erlangt durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes hingegen eine Wohnfunktion. Es werden Freiflächen geschaffen und für die geplanten Mehrfamilienhäuser ggf. auch Mietergärten, denen eine Erholungsfunktion zukommt. Zu berücksichtigen ist, dass sowohl die vorherigen Kleingärten als auch die ggf. geplanten Mietergärten und wohnungsnahen Freiflächen nur einem begrenzten Personenkreis zur Verfügung standen und auch stehen werden. Ihnen kommt jeweils keine Erholungsfunktion für die Allgemeinheit zu.

Im Nordosten bleibt ein Spielplatz als allgemein zugängliche Erholungseinrichtung weiterhin erhalten. Auch wenn sich die Grundfläche im Vergleich zum Basisszenario verkleinert, ist sie mit einer Fläche von ungefähr 820 m² weiterhin groß genug, um eine Erholungsfunktion für die Allgemeinheit zu besitzen. Auch in die nördlich angrenzend im Bebauungsplan „Nördlich der Tarmitzer Straße“ festgesetzte öffentlichen waldartigen Grünfläche als Erholungsanlage für die Allgemeinheit wird nicht eingegriffen. Dort vorhandene Wegeverbindungen können auch den künftigen Bewohnenden für ihre Erholung dienen.

Die von der südwestlich benachbarten bereits bestehenden gewerblichen Nutzung einwirkenden Schallimmissionen auf die geplante schutzbedürftige Nutzung im Plangebiet wurden im Immissionsschutzgutachten untersucht. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) sowie für Mischgebiete (tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)) werden im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet bzw. im Mischgebiet im überwiegenden Bereich eingehalten. Lediglich in einem kleinen Bereich an der westlichen Geltungsbereichsgrenze werden die Immissionsrichtwerte überschritten. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse wird daher textlich festgesetzt, dass in diesem Bereich Immissionsorte der TA Lärm an den Westfassaden zukünftiger Gebäude ausgeschlossen sind. Das bedeutet, dass an dieser Stelle entweder keine schutzbedürftigen Räume im Grundriss angeordnet werden oder aber schutzbedürftige Räume keine zu öffnenden Fenster aufweisen dürfen, sofern diese Räume über ein weiteres, nicht lärmbelastetes Fenster zur Belüftung verfügen. Dabei sind Festverglasungen zu Belichtungszwecken möglich. Damit eine Einhaltung der genannten Festsetzung gewährleistet werden kann, ist ein dezidierter Nachweis nach DIN 4109-1 im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

Die vorab beschriebenen Maßnahmen werden nicht erforderlich, wenn die Standorte geplanter Gebäude aus dem Immissionsbereich hinaus verlegt werden.

Es wird jedoch ebenfalls textlich festgesetzt, dass von dieser Festsetzung abgewichen werden kann, sofern im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-1 ermittelt wird, dass durch die

Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren und somit die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden.

Das Plangebiet 1 grenzt innerhalb der Ortsdurchfahrt an die Tarmitzer Straße. Es ist nicht davon auszugehen, dass von dort aus erheblicher Verkehrslärm auf die geplante Wohnnutzung im Plangebiet einwirkt.

3.5 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Fläche und Boden

Als negative Auswirkung der Planung gegenüber dem Basisszenario ist der Anstieg der (maximal zulässigen) Versiegelung zu bewerten. Durch die geplante Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet sowie der zulässigen Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 50 % können in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet insgesamt circa 3.470 m² versiegelt und überbaut werden. Diese Fläche stellt im Basisszenario eine nur gering versiegelte Kleingartenanlage sowie eine Grünfläche mit einem ebenfalls nur gering versiegelten Spielplatz dar.

Der Boden in den nicht überbauten Bereichen kann, z. B für Mietergärten, auch weiter gärtnerisch genutzt werden.

Eine Auswirkung der Planung ist, dass der gewachsene Boden (Pseudogley-Braunerde) bzw. seine Profile abgetragen werden. Für eine angemessene Gründung erfolgt Bodenaustausch und das Gelände im Plangebiet wird aufgefüllt.

3.6 Auswirkungen der Planung auf den Umweltbelang Wasserhaushalt

Der Anstieg der Versiegelung im Rahmen der Planung stellt einen Eingriff in den Bodenwasserhaushalt dar. Eine maximal zulässige Versiegelung von bis zu 3.470 m² im Allgemeinen Wohngebiet stellt eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes und eine damit verminderte Grundwasserneubildungsrate dar, es ist folglich mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasserhaushalt zu rechnen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gründächer wirken sich günstig auf den Wasserhaushalt aus, da sie der Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser dienen. Zudem kann eine Flächenversickerung erfolgen, da festgesetzt wurde, dass nicht unterbaute Stellplätze auf der Geländeoberfläche sowie fußläufige Gebäudezugänge mit wasserdurchlässigem Belag mit einem Abflussbeiwert unter 0,3 herzustellen sind. Dadurch soll eine geringere Versiegelung erzielt werden. Zudem erfolgt eine Geländeaufhöhung des Plangebietes, wodurch ein größerer Abstand zum Grundwasser erreicht und Rückhaltevolumen geschaffen wird, sodass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf diesen Flächen ermöglicht wird.

Aufgrund der bindigen Böden und der damit verbundenen Versickerungsfähigkeit ist eine Ableitung des Dachwassers (zum Teil erfolgt eine Verdunstung auf den Gründächern) und des Wassers von Fahrbahnflächen sowie der Stellplätze, für die wasserundurchlässige Materialien verwendet wurden, in ein im Norden des Plangebietes geplantes Regenrückhaltebecken erforderlich.

Die Ableitung aus dem Plangebiet 1 heraus in das angrenzende Grabensystem erfolgt gedrosselt, die Drosselabflussspende beträgt laut Regenentwässerungskonzept 20 l/s*ha bzw. 5,5 l/s. Die Aufnahme durch das Grabensystem kann voraussichtlich angemessen erfolgen. Die Einleitung in das Grabensystem bringt zudem Vorteile für die Feuchtwaldbiotope mit sich, durch die es verläuft.

Anlage zur Begründung ist ein Regenentwässerungskonzept.

3.7 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Klima und Luft

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gründächer wirken sich günstig auf das Lokalklima aus, da sie der Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser dienen. Zudem wurde festgesetzt,

dass nicht unterbaute Stellplätze auf der Geländeoberfläche sowie fußläufige Gebäudezugänge mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen sind, dadurch soll eine geringere Versiegelung erzielt werden, sodass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf diesen Flächen ermöglicht wird. Dies wirkt sich ebenfalls günstig auf das Lokalklima aus.

Die Versiegelung und Überbauung von bis zu 3.470 m² im Allgemeinen Wohngebiet stellt einen Eingriff in das Lokalklima dar. Die übrige Fläche des Allgemeinen Wohngebietes, etwa 2.320 m², wird in Grünanlagen und ggf. Mietergärten umgewandelt.

Zudem befindet sich im Nordosten des Plangebietes 1 eine öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz, die jedoch im Rahmen der Planung von etwa 3.070 m² auf circa 820 m² verkleinert wird. 1.440 m² werden dem Allgemeinen Wohngebiet und 810 m² dem neu anzulegenden Regenrückhaltebecken zugeschlagen. Im Norden grenzen zudem eine waldartige öffentliche Grünfläche sowie die im Rahmen der 4. und 5. Änderung festgesetzten Maßnahmenflächen an das Plangebiet 1 an. Der hohe Anteil an unversiegelten und begrünten Flächen im Plangebiet 1 und in der Umgebung wirkt sich positiv auf das Lokalklima aus und die Erwärmung des Gebietes infolge der Versiegelung und Überbauung wird gemildert, daher ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange Klima und Luft zu rechnen.

3.8 Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild / die Landschaft

Die für das lokale Ortsbild wertvolle Kulisse des waldartigen Gehölzbestandes nördlich des Plangebietes 1 mit einer davorliegenden Grünfläche wird erhalten. Somit wird insgesamt ein breiter mit Gehölzen dicht bewachsener Grünzug erhalten zwischen den Standorten des großflächigen Einzelhandels und von Gewerbegebieten im Norden (Bereich der Roland-Brandin-Straße und nördlich davon) sowie von Wohngebieten im Plangebiet 1 und südlich davon (Tarmitzer Straße/westlich Wendlandstraße). Der Grünzug trennt diese Bereiche unterschiedlicher Nutzungsintensität und Immissionssituation auch visuell.

Darüber hinaus soll eine einreihige, freiwachsende Hecke aus standortheimischen strauchförmigen Gehölzen entlang des nördlichen Randbereiches des Allgemeinen Wohngebietes angelegt werden, um eine Abschirmung der Wohnbebauung gegenüber der angrenzenden Grünflächen zu erreichen. Durch die Planung von Heckenanpflanzungen als Eingrünungsmaßnahme werden nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden. Die positive Ortsbildwirkung des nördlich angrenzenden Feuchtwaldbiotopes wird somit beibehalten.

Zudem werden einige großkronige Einzelbäume mit Ortsbildwirkung auf der nördlichen Grünfläche zum Schutz des Ortsbildes als zu erhalten festgesetzt.

3.9 Auswirkungen der Planung auf Natura 2000-Gebiete und Schutzgebiete

Die Jeetzel als nächstliegender Teil des FFH-Gebiet „Gewässersystem der Jeetzel mit Quellwäldern“ und das EU-Vogelschutzgebiet „Lucie“, Gebietsnummer V 21, liegen in Entfernungen von etwa 400 m und circa 3 km zum Plangebiet 1 und somit außerhalb von dessen Wirkbereich. Es ist daher anzunehmen, dass von der Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete sowie Schutzgebiete ausgehen.

3.10 Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter

Es ist nicht damit zu rechnen, dass von der Planung Kulturgüter nachteilig beeinträchtigt werden, da diese im Plangebiet 1 nicht vorhanden sind. Sollten bei den Bauarbeiten Kulturdenkmale gefunden werden, werden diese voraussichtlich nicht beeinträchtigt, da diese unverzüglich anzuzeigen sind. Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen.

Im Plangebiet wurden die vorhandenen Gartenlauben und andere Nebenanlagen in Vorbereitung der Bauleitplanung bereits beräumt. Im Sinne der Innenentwicklung wird jedoch der Schaffung von Wohnbebauung der Vorrang vor dem Erhalt der Kleingartenanlage mit den entsprechenden baulichen Anlagen gegeben.

3.11 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen

Die betrachteten Umweltbelange stehen untereinander in Wechselwirkungen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-)direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können positiver wie auch negativer Art sein. Aus ihnen können sich für die Bewertung der Umweltauswirkungen zusätzliche Aspekte ergeben. Boden, Luft und Wasser bilden die Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen und den Menschen und seine Gesundheit. Diese Umweltbelange stehen in intensiver Wechselwirkung.

Durch die Planung werden zusätzliche Versiegelungen im bestehenden Stadtgebiet zugelassen. Der Bodenwasserhaushalt verliert in den überbauten Bereichen demzufolge seine Funktionen. Das Oberflächenwasser kann nur zum Teil im Plangebiet versickert werden, zum Teil erfolgt jedoch eine Einleitung in ein Regenrückhaltebecken und die Ableitung in einen nordöstlich gelegenen Graben außerhalb des Plangebietes.

Der Erhalt der zum Teil großkronigen Einzelbäume mit Ortsbildwirkung dient zugleich dem Schutz des Ortsbildes, der Verminderung der Eingriffe in das Lokalklima als auch dem Artenschutz. Auch die Anlegung einer Hecke entlang des nördlich und nordöstlichen Randes des Allgemeinen Wohngebietes hat zugleich Auswirkungen auf den Artenschutz sowie in ihrer Funktion als Eingrünung auf den Schutz des Ortsbildes.

Die Aufheizung des Lokalklimas im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet wird neben der Erhaltung von Einzelbäumen im Plangebiet sowie durch Gründächer und die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien reduziert. Dies wirkt sich ebenfalls positiv auf den Wasserhaushalt aus.

Der Bau von zusätzlichen Gebäuden verändert die Ortsbildwahrnehmung durch den Menschen, zum Beispiel im Rahmen seiner Erholung.

3.12 Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

Unter Berücksichtigung von § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ohnehin die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat das Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg darauf hingewiesen, dass das Plangebiet 1 nicht von vorhandenen bzw. bekannten Betriebsbereichen gem. § 3 Absatz 5 a BImSchG (Störfallbetriebe; Betriebsbereich der SKF und der Biogasanlage) berührt ist, die mit gefährlichen Stoffen umgehen. Somit kann im Rahmen der Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ den Anforderungen von § 50 BImSchG Rechnung getragen werden.

3.13 Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben

Benachbarte Vorhaben, von denen in Kumulation mit der vorliegenden Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind, werden nicht durchgeführt.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte im Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ auf Basis des wirksamen Flächennutzungsplanes ein Bebauungsplan zur Festsetzung eines Mischgebietes im Bereich der westlichen und der südlichen Teilfläche aufgestellt werden.

Im Plangebiet wären sowohl Wohnnutzungen als auch weitere gemischte Nutzungen, wie Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und sonstige Gewerbebetriebe zulässig. In einem Mischgebiet wäre eine höhere Ausnutzung der Grundfläche zulässig sowie ein höheres Immissionsniveau.

In dem gem. § 34 BauGB beurteilten Bereich wäre eine weitere Bebauung bereits zulässig, wenn sie sich in die nähere Umgebung einfügen. Die Beurteilung würde im Rahmen jeweiliger Bauantragsverfahren erfolgen.

5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die als Außenbereich bewerteten Teilflächen des Plangebietes 1

Unter Berücksichtigung des Basisszenarios und der geplanten Festsetzungen wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird nur für den Teil des Plangebietes erstellt, welcher bisher als Außenbereich im Innenbereich bewertet wird. Die südwestliche Teilfläche (Flurstück 31/10) wird als „Im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ (Innenbereich) im Sinne des § 34 BauGB beurteilt. Für diesen Bereich gilt gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, dass Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ein Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist für diese Bereiche nicht erforderlich. Daher wird die südwestliche Teilfläche (Flurstück 31/10) bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht betrachtet.

Biotoptyp (Drachenfels, 2021)	Fläche in m ²	Eingriff unzu- lässig	Wert- stufe	Flä- chen- wert	Beson- derer Schutz- bedarf
Strukturreiche Kleingartenanlage (PKR)	4.350	-	2	8.700	-
Artenarmer Scherrasen (GRA)	3.070	-	1	3.070	-
Einzelbaum / Baumbestand des Siedlungsbereiches (HE)	180*	-	2	360	-
	230*		3	690	
	400*		4	1.600	
Summe Außenbereich gem. § 35 BauGB	7.420		/	14.420	

(* Kronentrauffläche gesamt zusätzlich zur Grundfläche)

Tabelle 2: Flächenwerte der Basisszenario (nur Außenbereich gem. § 35 BauGB)

Biotoptyp (Drachenfels, 2021)	Fläche in m²	Wertstufe	Flächenwert
Versiegelte und überbaute Bereiche im Allgemeinen Wohngebiet (GRZ I von 0,4 + 50 % Überschreitung)	3.470	0	0
Unversiegelte Bereiche im Allgemeinen Wohngebiet	1.950	1	1.950
Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten im Allgemeinen Wohngebiet (BZE)	370	2	740
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ (PSZ)	820	1	820
Regenrückhaltebecken	810	1	810
Erhalt von Bäumen: Einzelbaum / Baumbestand des Siedlungsbereiches (HE)	60*	2	120
	160*	3	480
	230*	4	920
Summe Außenbereich gem. § 35 BauGB	7.420	/	5.840

(* Kronentrauffläche gesamt zusätzlich zur Grundfläche)

Tabelle 3: Flächenwerte der Planungssituation (nur Außenbereich gem. § 35 BauGB)

Flächenwert der Bestandssituation (nur Außenbereich gem. § 35 BauGB)	14.420
Flächenwert der Planungssituation (nur Außenbereich gem. § 35 BauGB)	5.840
Summe	8.580

Tabelle 4: Gegenüberstellung Flächenwerte der Bestandssituation und der Planungssituation (jeweils nur Außenbereich gem. § 35 BauGB)

Durch die Planung entsteht ein auszugleichendes Kompensationsdefizit von **8.580 Flächenwertpunkten**.

Ausgleich

Der Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück 65/1. Die Teilflächen „A1“, auf denen mesophiles Grünland mit Übergang zu seggen-, binsen- oder hochstaudenreichen Nasswiesen entwickelt werden sollen, sind insgesamt 16.180 m² groß. Bei einer Aufwertung um 3 Wertstufen (von Wertfaktor 1 auf Wertfaktor 4), ergibt sich ein Kompensationspotential von 48.540 Werteinheiten. Auf den Teilflächen „A2“ sind dreireihige Hecken als Feuchtgebüsche anzulegen. Bei einer Gesamtgröße von 2.190 m² und einer Aufwertung um 2 Wertstufen (von Wertfaktor 1 auf Wertfaktor 3) ergibt sich ein Kompensationspotential von 4.380 Werteinheiten. Folglich ergibt sich insgesamt ein Kompensationspotential von 52.920 Werteinheiten im Plangebiet 2. Davon werden 8.580 Werteinheiten für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet 1 zugeordnet. Darüber hinaus steht ein Kompensationspotential von 44.340 Werteinheiten als Kompensationspool der Stadt Lüchow (Wendland) zur Verfügung. Die Ausgleichsfläche soll in einem Zug umgesetzt werden.

Die Umsetzung der Heckenanpflanzungen auf circa 300 m Länge auf den Teilfläche A2 stellt einen angemessenen Ersatz für die im Bereich der beseitigten Kleingartenanlage im Plangebiet 1 ehemals vorhandenen Gehölzstrukturen dar.

6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

6.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet 1, insbesondere in die strukturreiche Kleingartenanlage mit potentiellen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, den feuchten Standortgegebenheiten entsprechend ein mesophiles Grünland (GM) mit Übergang zu einer seggen-, binsen- oder hochstaudenreichen Nasswiese (GN) im Wechsel mit Feuchtgebüschchen zu entwickeln. Gegenüber einer flächendeckenden Bewaldung gemäß dem Grundsatz 3.3 05 des Regionalen Raumordnungsprogrammes, wonach Plangebiet 2 in einem Gebiet zur Vergrößerung des Waldanteils liegt, kann so eine höhere Strukturvielfalt für Arten und Lebensgemeinschaften mit Übergangsbereichen von Gehölzsäumen zu offenen Grünlandbereichen mit besserer Biotopverbundfunktion geschaffen werden.

Auf den Teilflächen „A2“ sind 2 dreireihige Hecken (je 7 m Breite) mit Pflanzabständen in und zwischen den Reihen von 1,5 m anzupflanzen. In der festgesetzten Pflanzenliste werden standortheimische Gehölzarten zusammengestellt, die in Feuchtgebüschchen bzw. in Auengebüschchen oder -wäldern vorkommen. Den Anforderungen von § 40 BNatSchG entsprechend ist nur gebietseigenes Pflanzgut zu verwenden. Die erste Hecke ist von der Grenze mit dem Flurstück 70/1 (Flur 11, Gemarkung Lüchow (Wendland)) im Norden beginnend im Abstand von 43 m, die zweite im Abstand von 93 m anzupflanzen. Somit ergeben sich zwischen den Hecken 3 schmale Grünlandparzellen von 43 bis 38 m Breite, unter Berücksichtigung des südlich angrenzenden Flurstücks 64, auf dem bereits ein Grünlandstreifen vorhanden ist, welcher jedoch nicht in die Maßnahmenfläche einbezogen wird. Als Maßnahme für die Etablierung eines mesophilen Grünlandes (GM) mit Übergang zu einer seggen-, binsen- oder hochstaudenreichen Nasswiese (GN) dient die Einsaat mit Regio-Saatgut für Feuchtwiesen (z.B. Saaten Zeller, UG 1) in der Aussaatstärke 3 - 5 g/m². Außerdem wird eine entsprechende, das Grünland fördernde Pflege festgesetzt. Demnach soll die Fläche maximal 2-mal jährlich, im Juni sowie im August/September, gemäht werden mit Beräumung des Mahdgutes. Auf den Einsatz von Pestiziden und Stickstoffdünger ist zu verzichten, um weniger stockstoffliebende, mesophile Pflanzenarten zu begünstigen. Die Heunutzung ist zulässig. Aufgrund der geringen Größe der Fläche ist eine Beweidung nicht gut umsetzbar. Es besteht die Gefahr der Überweidung.

Im Plangebiet 1 soll zur Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes nach Norden und Osten außerdem als Ersatz für die entfallenden Strukturen der Kleingartenanlage eine einreihige und freiwachsende Hecke angelegt werden, die auch freibrütenden Vogelarten vor Ort Nistmöglichkeiten bieten.

Gem. der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird zur Vermeidung von Tötungen (und damit eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot von § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ein Hinweis aufgenommen, dass in der Zeit vom 01. Oktober und dem 28./29. Februar keine Bauaufreißarbeiten, Gehölzbeseitigung oder der Abriss von Gebäuden stattfinden darf. Dementsprechend wird ein Hinweis in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen. Dies wurde im Rahmen der für die Kleingartenanlage bereits erfolgten Räumung des Geländes berücksichtigt. Eine Tötung von Nestlingen bzw. die Zerstörung von Gelegen konnte bzw. kann durch die zeitliche Begrenzung ebenso wie eine erhebliche Störung von Brutvögeln angrenzender Flächen vermieden werden. Auch eine Tötung von Fledermäusen in kleineren Einzelquartieren ist so weitgehend ausgeschlossen.

Außerdem wird ein Hinweis in den Bebauungsplan dazu aufgenommen, dass die Beleuchtung des Gebietes, Insektenpopulationen und lichtempfindliche Fledermausarten möglichst wenig beeinträchtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Beleuchtung auf das notwendige Maß zu beschränken sei, dass Lampen zu verwenden sind, die das Licht nur nach unten, nicht nach oben oder in das Umfeld des Plangebietes abstrahlen und, dass diese mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgestattet sein sollen.

Zusätzlich werden zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. zur Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Population - für den

Entfall von Nist- und Quartierspotentialen - funktionserhaltende bzw. konfliktmindernde Maßnahmen als vorgezogene funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) textlich festgesetzt (vgl. Kap. 5.11 „Artenschutz“). Diese betreffen das Anbringen von verschiedenen Fledermausquartieren (ACEF 1) sowie (Halb-) Höhlennistkästen für Vögel (ACEF 2) in der Umgebung des Pangebietes.

Die im Zuge der Baufeldräumung durch den Abriss der Lauben und Schuppen und das Fällen der Obstbäume verloren gehenden Quartierpotenziale für Fledermäuse sind durch funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren (ACEF 1). Als Kompensation sind 5 Flach- und 5 Rundkästen an Bäumen in der Umgebung sowie 5 Flachkästen an Gebäuden in der Umgebung zu installieren. Die Fledermauskästen sind aufwärts in der Höhe von 4 m anzubringen. Installierte Fledermausnisthilfen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Bei fehlendem Besatz sind sie unter fachlicher Anleitung umzuhängen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen erfolgen.

Die im Zuge der Baufeldräumung durch den Abriss der Lauben und Schuppen und das Fällen von Bestandsbäumen verloren gehenden Quartierpotenziale für heimische Brutvögel sind durch funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren (ACEF 2). Als funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahme sind daher zur Kompensation des Quartierwegfalls insgesamt 6 Nistkästen folgender Typen an Bäumen in der Umgebung zu installieren (3 Stk. Nisthöhlenkästen, 1 Stk. Nischenkästen und 2 Stk. Halbhöhlenkästen). Außerdem sind als funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation des Quartierwegfalls insgesamt 6 Nistkästen folgender Typen an Gebäuden in der Umgebung zu installieren (4 Stk. Nisthöhlenkästen und 2 Stk. Halbhöhlenkästen). Installierte Vogelnistkästen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Bei fehlendem Besatz sind sie unter fachlicher Anleitung umzuhängen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen erfolgen.

An dieser Stelle wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen, die Anlage 1 der Begründung ist.

Da die Abräumung der Kleingartenanlage in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bereit im Februar 2021 erfolgt ist, wurden die o.g. CEF-Maßnahmen unter fachlicher Begleitung bereits umgesetzt. Dafür wurde ein Konzept zur Begleitung der Umsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Büro Mehring 22.02.2021, vgl. Anlage zur Begründung) vorgelegt.

Zudem wurden auf dem Flurstück 29/85 im Rahmen der Baufeldfreimachung der Großteil der auf der Grünfläche vorhandenen wertvollen Großbäume und somit ihr Potenzial als Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten. Der Großteil dieser Einzelbäume wird als zu erhalten festgesetzt. Bei Abgang dieser als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume wird eine Ersatzpflanzung aus einer Pflanzliste im Verhältnis 1:1 festgesetzt.

Die festgesetzten Gründächer, die mit extensiver Dachbegrünung unter besonderer Berücksichtigung des Insektenschutzes zu begrünen sind, bieten einen Ersatz für die entfallenen Kleingärten mit ihrem Potential an Blütenpflanzen.

6.2 Mensch, Gesundheit und Erholung

Anlage 3 zur Begründung ist ein Immissionsschutzgutachten, welches sicherstellt, dass die geplante Wohn- und Mischgebietsnutzung mit der südwestlich benachbart bereits bestehenden gewerblichen Nutzung vereinbar ist. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete bzw. für Mischgebiete werden in den überwiegenden Teilen des Plangebietes eingehalten. Innerhalb des geplanten Baufeldes ergibt sich im Tageszeitraum ein Beurteilungspegel von 42 bis 61 dB(A) und im Nachtzeitraum von < 27 bis 46 dB(A). Lediglich in einem kleinen Teilbereich im Südwesten werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete, die in diesem Teilbereich anzuwenden sind, überschritten. Die ermittelten Immissionsschutzkonflikte werden durch Festsetzungen zum Immissionsschutz vermieden (vgl. Kap. 5.9 „Immissionsschutz“). Es wird festgesetzt, dass in dem Bereich, wo die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete überschritten werden, an den Westfassaden zukünftiger Gebäude schutzbedürftige Räume oder Fenster solcher Räume nicht zulässig.

6.3 Fläche und Boden

Im Plangebiet 1 wird eine Grundflächenzahl zur Begrenzung der möglichen Versiegelung und folglich der Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden festgesetzt. Mit einer GRZ von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet wird der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO erreicht, jedoch nicht überschritten. Der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für Mischgebiete liegt bei 0,6. Mit einer GRZ von 0,3 im Mischgebiet wird der Orientierungswert unterschritten.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen werden im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet Mehrfamilienhäuser ermöglicht. Diese Bauweise trägt zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bei. Hiermit wird der Eingriff in die Umweltbelange Fläche und Boden minimiert.

Im Plangebiet wird eine Innenentwicklung umgesetzt, anstatt angrenzend an den Stadtrand von Lüchow Siedlungsentwicklungsflächen in Anspruch zu nehmen. Dieser Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme bisher freier Landschaft entspricht den Grundsätzen des Baugesetzbuches. Gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Stadt Lüchow (Wendland) möchte mit der Erweiterung des Bebauungsplans „Nördlich der Tarmitzer Straße“ zunächst die innerstädtischen Flächenpotenziale ausschöpfen, indem städtebauliche Brachflächen, in diesem Fall eine größtenteils nicht mehr genutzte Kleingartenanlage, umgewandelt werden. Hiermit wird den Vorschriften des § 1 a Abs. 2 BauGB entsprochen, welche besagen, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden muss und dass Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen genutzt werden sollen, um die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen zu verringern.

6.4 Wasserhaushalt

Im Plangebiet 1 wird eine Grundflächenzahl zur Begrenzung der möglichen Versiegelung und folglich der Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasserbelang festgesetzt. Mit einer GRZ von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet wird der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO erreicht, jedoch nicht überschritten. Der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für Mischgebiete liegt bei 0,6. Mit einer GRZ von 0,3 im Mischgebiet wird der Orientierungswert unterschritten. Damit wird den Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet Rechnung getragen.

Anlage 5 zur Begründung ist ein Regenentwässerungskonzept. Aufgrund der reduzierten Regenwasserversickerungsmöglichkeiten im Plangebiet (vgl. Kap. 4.6 „Regenentwässerungskonzept“) wird die Rückhaltung in ein anzulegendes Regenrückhaltebecken erforderlich sowie eine gedrosselte Regenwasserableitung in einer nordöstlich gelegenen Graben außerhalb des Plangebietes.

Indem Versickerungspflaster mit einem mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,3 für Stellplätze und Zugänge zu den Gebäuden und Gründächer im Plangebiet 1 festgesetzt werden, soll die in dem Regenrückhaltebecken einzustauende sowie auch die gedrosselt aus dem Plangebiet abzuleitende Wassermenge möglichst reduziert werden.

6.5 Klima und Luft

Die Planung ermöglicht Gebäudestellungen sowie Dachneigungen für eine optimale Nutzung von Sonneneinstrahlungen.

Darüber hinaus werden im Plangebiet 1 Grünflächen und Anpflanzflächen vorgesehen und Festsetzungen zu Anpflanzungen und Baumerhaltungen von Einzelbäumen getroffen. Zudem werden im Bebauungsplan Gründächer, die der Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser dienen, und die Verwendung von Versickerungspflaster für Stellplätze, die einen geringeren Versiegelungsgrad besitzen, festgesetzt. Dies trägt zur Luftfilterung und Beschattung des Plangebietes sowie zur Vermeidung einer Erwärmung des Lokalklimas bei.

6.6 Orts- und Landschaftsbild / Landschaft

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe sowie einer maximal zulässigen Höhenlage der Gebäude dient dem Schutz des Ortsbildes sowie zur Einfügung der zulässigen Bebauung in die Umgebung.

Der Erhalt der nördlichen Grünfläche als Abstandsbereich zu den nördlich angrenzenden Feuchtwaldbiotopen trägt zum Schutz des Ortsbildes bei.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wird zudem ein Großteil des aktuell vorhandenen Baumbestandes als zu erhalten festgesetzt. Der Bebauungsplan wird auf Grundlage einer Vermessung erstellt, in die der erhaltenswerte Baumbestand einbezogen wird, so dass lagegenaue Erhaltungsfestsetzungen getroffen werden.

Durch die Planung von Heckenanpflanzungen als Eingrünungsmaßnahme trägt zur Bereicherung des Ortsbildes bei. Die positive Ortsbildwirkung des nördlich angrenzenden Feuchtwaldbiotopes wird somit verstärkt.

6.7 Natura 2000-Gebiete und Schutzgebiete

Da keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete und Schutzgebiete zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.

6.8 Kultur- und Sachgüter

Der Bebauungsplan enthält vorsorglich einen Hinweis zur Bodendenkmalpflege. Hierdurch werden ggf. im Plangebiet vorhandene Kulturdenkmale geschützt. Ein möglicher Eingriff in den Umweltbelang Kulturgüter wird somit vermieden.

Im Sinne der Innenentwicklung wird der Schaffung von Wohnbebauung der Vorrang vor dem Erhalt der Kleingartenanlage mit entsprechenden baulichen Anlagen gegeben.

7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nullvariante

Die Nullvariante, d. h. keine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“, wird nicht in Betracht gezogen, da ein Wohnungsneubaubedarf und der Bedarf nach Mischgebietsflächen in der Stadt Lüchow (Wendland) vorhanden ist und dieser Bedarf im Siedlungsbereich von Lüchow (Wendland) den Bedarf an Kleingärten überwiegt.

Standortwahl

Die Standortfrage wird bereits auf der Ebene der 140. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wie folgt geklärt:

„Der gültige Flächennutzungsplan hält für die Stadt Lüchow keine Potenzialflächen für eine Wohnbebauung bereit, die noch nicht als solche erschlossen bzw. im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt wurden. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gäbe es im Südosten des Stadtgebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brunsilien“ mögliche Bauflächen. Hier sind jedoch die gewünschten Mehrfamilienhäuser durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen, weshalb dieser Standort keine Alternative zum gewählten Standort an der Tarmitzer Straße darstellt. Das RROP Lüchow-Dannenberg hält mehrere Vorranggebiete für die Siedlungsentwicklung bereit. Diese befinden sich am nördlichen, östlichen und südwestlichen Rand des Stadtgebietes von Lüchow, wobei die nördlichste Fläche bereits als gewerbliche Baufläche im Bebauungsplan „Dickstätte Nord II“ festgesetzt wurde. Sie stellen weit in die Landschaft greifenden Standorte dar, die nicht für die Planung ausgewählt wurden, da die im Innenbereich liegende Fläche von der Stadt Lüchow bevorzugt wird und sie mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung übereinstimmt.“ (vgl. Kap. 4.1 „Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg 2004 mit 1. Änderung“)

Ausschließliche Darstellung eines Mischgebietes

Im Rahmen der 140. Flächennutzungsplanänderung wird bereits die Planungsalternative abgewogen, an der Darstellung einer gemischten Baufläche festzuhalten. Diese Planungsalternative wird jedoch nicht gewählt, da im Rahmen der Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ nicht nur eine Nutzungsmischung im Sinne eines Mischgebietes angestrebt wird. Auf dem Plangebiet sollen überwiegend Wohnungen angesiedelt werden, um dem Bedarf der Stadt Lüchow (Wendland) an Wohnungen im Geschosswohnungsbau gerecht zu werden.

Ausschließliche Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes

Es wird die Alternative in Betracht gezogen, im westlichen Teilbereich kein Mischgebiet, sondern ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet darzustellen. Im Vorentwurf wurde diese Variante gewählt. Diese Variante wurde jedoch nicht weiter verfolgt, da ein gestaffelter Übergang zwischen der Wohnbebauung im Osten des Plangebietes und den im Westen an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetrieben geschaffen werden soll.

Grünfläche

Es wird außerdem die Alternative in Betracht gezogen, auf der nordöstlichen Teilfläche an der bisherigen Ausdehnung der Grünflächendarstellung festzuhalten, da dort im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiterhin ein öffentlicher Spielplatz geplant wird. Dies würde eine angemessene Ausnutzung des Plangebietes zur Innenentwicklung jedoch einschränken.

Einfamilienhäuser

Eine weitere Planungsalternative wäre es, Einfamilienhäuser im Plangebiet vorzusehen. Diese Variante wird nicht verfolgt, da sich Einfamilienhäuser an dieser Lage nicht in das Ortsbild und die Prägung der Umgebung einfügen würden und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht in gleicher Weise gerecht wird. Da südlich der Tarmitzer Straße Mehrfamilienhäuser vorhanden sind, fügt sich die geplante Bebauung gut an die angrenzende vorhandene Bebauung an.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Biotoptypenkartierung und -bewertung

Die Biotope wurden nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen 2021 aufgenommen. Jeder Biotop des Basisszenarios wird nach seiner Beschreibung einer grundsätzlichen Bewertung hinsichtlich seiner Bedeutung für Natur und Landschaft unterzogen. Der Wert ergibt sich aus seiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild. Die Bewertung erfolgt nach dem „Städtetag-Modell“ (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag 2013).

Die Bewertungsskala umfasst dabei folgende Wertstufen:

- 0 ohne Biotopwert
- 1 sehr geringer Biotopwert
- 2 geringer Biotopwert
- 3 mittlerer Biotopwert
- 4 hoher Biotopwert
- 5 sehr hoher Biotopwert

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an die vom Niedersächsischen Städtetag (2013) herausgegebene „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“. Die Arbeitshilfe orientiert sich hauptsächlich an den Biotopwerten. Der Wert der übrigen Umweltbelange (bzw. Schutzgüter) wird verbal argumentativ einbezogen. Falls für ein(en) Umweltbelang (bzw. Schutzgut) besonderer Schutzbedarf vorliegt, wird dies berücksichtigt.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG (Büro Mehring, 07.10.2020, Anlage zur Begründung)

Zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgelegt und in die Umweltprüfung einbezogen.

Gegenstand der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind die Pflanzen- und Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie diejenigen Arten, für die eine nationale Verantwortung besteht.

Für alle übrigen besonders geschützten Arten, die ausschließlich in der Bundesartenschutzverordnung oder der EU-Artenschutzverordnung (Verordnung (EG) Nr. 338/97) geführt sind, haben die Zugriffsverbote keine Geltung, wenn sie bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen, im Innenbereich, im Zuge von Planaufstellungen, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zulässig sind oder bei zulässigen Eingriffen auftreten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Die Habitatansprüche dieser Arten sind dennoch zu berücksichtigen.

Die SaP basiert auf einer Potenzialanalyse. Es wurde keine detaillierte Kartierung der Artenvorkommen durchgeführt, jedoch eine Begehung zur Ermittlung des Habitatpotenzials sowie von Quartiersstrukturen (Gebäudenischen, Baumhöhlen).

Dabei wird das potenzielle Artenspektrum aufgrund der festgestellten Habitatstrukturen im Plangebiet 1 ermittelt. Die Einschätzung, ob eine Art möglicherweise im Plangebiet 1 vorkommt, wird gem. den ökologischen Ansprüchen der Arten und der vorrangig besiedelten „Habitatkomplexe“ getroffen.

Für die planungsrelevanten Arten werden die Planungsfolgen im Hinblick auf den § 44 BNatSchG bewertet.

Für diejenigen Arten, für die eine Betroffenheit nicht mit Sicherheit auszuschließen ist, erfolgt eine detaillierte Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorgeschlagen sowie vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“: continuous ecological functionality measures) zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. zur Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen.

Begleitung der Umsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Büro Mehring, 22.02.2021)

Da auf einer Teilfläche des Plangebietes 1 bereits das Baufeld freigemacht worden ist, wurde aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ein Konzept der Umsetzungsbegleitung abgeleitet. Es enthält nähere Angaben zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen sowie die Ergebnisdarstellung der Ortsbegehung zur Überprüfung auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Bereich des Baufeldes sowie zur Installation von Nisthilfen für Vögel und Fledermausquartieren.

8.2 Überwachung (Monitoring) gem. § 4 c BauGB

Die Stadt Lüchow (Wendland) ist nach dem BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Sie soll in der Lage sein, frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Stadt nutzt neben den Angaben dieses Umweltberichtes die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB, die nach Abschluss des Verfahrens zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ über die nach ihren Erkenntnissen, ihrem Aufgabenbereich entsprechend, vorliegenden erhebliche, insbesondere unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt unterrichten.

Gegenstand der Überwachung ist nach der Novelle 2017 des BauGB auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1 a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1 a Absatz 3 Satz 4 BauGB. In die Überwachung sind auch die vorgezogenen funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“: continuous ecological functionality measures) zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. zur Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen einzubeziehen.

Die Überwachung bezieht sich auf die Phase der Durchführung des Bebauungsplanes. Sie ist damit nicht mehr Bestandteil der Planung, sondern folgt ihr zeitlich nach.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In dem Kapitel 1 werden einleitend der Inhalt, der Umfang und Bedarf an Grund und Boden sowie die wichtigsten Ziele der Planung kurz dargestellt. Die Ziele des Umweltschutzes werden aus Fachgesetzen und -planungen abgeleitet und es wird dargelegt, dass diese berücksichtigt werden. Im Kapitel 2 wird der derzeitige Umweltzustand (Basisszenario) beschrieben und bewertet. Dabei wird berücksichtigt, dass die südwestliche Teilfläche (Flurstück 31/10), auf der bereits ein Gebäudebestand vorhanden ist, als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ (Innenbereich) im Sinne des § 34 BauGB beurteilt wird. Für diesen Bereich gilt gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, dass Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, da keine gesetzlich geschützten Biotope oder Schutzgebiete vorhanden sind. Ein Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist für diese Bereiche nicht erforderlich. Würde für die Fläche heute ein Bauantrag für eine weitere Bebauung gestellt, würde dieser gemäß § 34 BauGB genehmigt, ohne die Anforderung, die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange auf der als Außenbereich gem. § 35 BauGB bewerteten Teilfläche werden in Kapitel 3 beschrieben. In Kapitel 4 wird prognostiziert, wie sich der Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung entwickeln würde. In Kapitel 5 wird die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargelegt. In Kapitel 6 werden geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erläutert. Abschließend folgen noch in Kapitel 7 die Beschreibung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie in Kapitel 8 zusätzliche Angaben.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der Planung im Plangebiet 1 Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen werden. In Kapitel 3 des Umweltberichtes werden diese Auswirkungen der Planung zu den einzelnen Umweltbelangen beschrieben. Die negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange werden durch Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich unter ein erhebliches Maß begrenzt und ausgeglichen. Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen gelten:

- Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und Baufeldfreimachung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Artenschutz)
- Hinweis zum Artenschutz zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und zur insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung (Artenschutz)
- Festsetzungen von CEF-Maßnahmen (Artenschutz)
- Erhaltungsfestsetzungen für Einzelbäume (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, Verminderung der Eingriffe in das Lokalklima, Artenschutz)
- Festsetzungen zum Immissionsschutz (Schutz der menschlichen Gesundheit)
- Festsetzung einer GRZ zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen (Schutz von Boden, Fläche, Klima und Wasserhaushalt)
- Ermöglichung von Mehrfamilienhäusern zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme (Schutz von Boden und Fläche)
- Innenentwicklung, Inanspruchnahme einer städtebaulichen Brachfläche (Fläche und Boden)
- Anpflanzung einer Hecke als Eingrünung, (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, Artenschutz)
- Dachbegrünung und Festsetzung für wasserdurchlässige Stellplätze sowie fußläufige Gebäudezugänge (Wasserhaushalt, Klima und Luft)
- Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe und einer maximal zulässigen Höhenlage der Gebäude (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes)
- Hinweis zur Bodendenkmalpflege zur Sicherung archäologischer Spuren und Sachen (Schutz von Kulturgütern)

10 Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BÜRO MEHRING (2020): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG auf Basis einer faunistischen Potenzialabschätzung, 07.10.2020.

BÜRO MEHRING (2021): Begleitung der Umsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen, 22.02.2021.

DRACHENFELS, O. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4.

GEOPORTAL METROPOLREGION HAMBURG (2020): Daten vom Geoportal der Metropolregion Hamburg unter <https://geoportal.metropolregion.hamburg.de/mrhportal/index.html#>.

GEOPORTAL NIEDERSACHSEN (2020): Katasterkarten-online unter <https://www.geobasisdaten.niedersachsen.de/katasterkarten-online/application/geoportal>.

KAMLADE GmbH ARCHITEKTEN + INGENIEURE (2021): Unverbindlicher Bebauungsvorschlag, 21.12.2021.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG 2021a): NIBIS Kartenserver unter <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>. Kartenwerk bis 2017: Bodenübersichtskarte 1: 50.000.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG 2021b): NIBIS Kartenserver unter <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>. Suchraum für schutzwürdige Böden (BK 50).

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG 2021c): NIBIS Kartenserver unter <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>. Bodenfruchtbarkeit (Auswertung BK 50).

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG 2021d): NIBIS Kartenserver unter <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>. Hydrogeologische Übersichtskarte. Lage der Grundwasseroberfläche 1:50.000 (HK 50).

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG 2021e): NIBIS Kartenserver unter <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>. GrundwasserneubildungsmGrowa18 1: 50.000.

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG (2019): Regionales Raumordnungsprogramm 2004 mit 1. Änderung.

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG (2020): Bauleitplanung Lüchow-Dannenberg unter <https://lkdan.maps.arcgis.com/apps/PublicInformation/index.html?ap-pid=2281cbf730e5431995d45362c76b1141>.

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.

PLANWERK SALZWEDEL GMBH (2021): Regenentwässerungskonzept, 08.12.2021.

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV): vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

SAMTGEMEINDE LÜCHOW (WENDLAND) (1972): Flächennutzungsplan Ursprungsplan.

SAMTGEMEINDE LÜCHOW (WENDLAND) (1991): 26. Änderung des Flächennutzungsplanes.

STADT LÜCHOW (WENDLAND) (1961): Bebauungsplan „Nördlich der Tarmitzer Straße“.

STADT LÜCHOW (WENDLAND)(2010): 4. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“.

STADT LÜCHOW (WENDLAND) (2016): 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“.

UPPENKAMP UND PARTNER SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMISSIONSSCHUTZ (2021): Immissionschutz-Gutachten, Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Nördlich der Tarmitzer Straße“ in Lüchow, 03.09.2021.

Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) hat die Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Straße“ in seiner Sitzung am als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Lüchow (Wendland), den

.....

Stadtdirektor