

Sitzungsunterlagen

öffentliche Sitzung des Bau- und
Verkehrsausschusses der
Samtgemeinde Lüchow (Wendland)
18.02.2025

SAMTGEMEINDE LÜCHOW (WENDLAND)**EINLADUNG**

zur öffentlichen Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) am Dienstag, **18.02.2025**, um **15:00 Uhr**, in Lüchow (Wendland), Amtsweg 4, Sitzungszimmer des Rathauses (Raum 1.14)

Tagesordnung

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
2. Einwohnerfragestunde
3. Genehmigung des Protokolls vom 19. November 2024

Beratung und Empfehlung über den/die/das:

4. 161. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) "Sondergebiet Photovoltaik – Satkau" - Aufstellungsbeschluss -
- hierzu ist Herr Henrik Böhme als Planer eingeladen
Vorlage: 006/2025 SG
5. 150. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) "Gewerbegebiet Süd-Ost"
a) Abwägung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 u. 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)
b) Feststellungsbeschluss
Vorlage: 002/2025 SG
6. 160. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) "Grundschule Trebel - Gorlebener Weg" - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 003/2025 SG
7. Grundsatzbeschluss zur Errichtung und zum Betrieb von MobilPunkten
Vorlage: 009/2025 SG
8. Ausweisung von Sondergebieten Windenergienutzung im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lüchow (Wendland);
hier: Sondergebiet Windenergienutzung „Am Lüchower Landgraben“, Gemeinde Lemgow
Vorlage: 011/2025 SG

9. **Mitteilungen**

10. **Anfragen**

Lüchow (Wendland), 5. Februar 2025

Samtgemeindebürgermeister

Alle Dokumente zur Sitzung finden Sie im Ratsinformationssystem

SAMTGEMEINDE LÜCHOW (WENDLAND)

Der Samtgemeindebürgermeister

- Az.: -

Lüchow (Wendland), 30.01.2025

Sachbearbeiter/in: Frau Wolff

Sitzungsvorlage Nr. 006/2025 SG

161. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) "Sondergebiet Photovoltaik – Satkau" - Aufstellungsbeschluss -

An den	beraten am:	
Bau- und Verkehrsausschuss	Ö	18.02.2025
Samtgemeindeausschuss	N	27.02.2025
Rat der Samtgemeinde Lüchow (Wendland)	Ö	04.03.2025

Sachverhalt mit Begründung:

Ein Vorhabenträger beabsichtigt eine Freiflächenphotovoltaikanlage in der Gemeinde Clenze zu errichten. Ein Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes liegt vor. Die Gemeinde Clenze möchte im Parallelverfahren einen Bebauungsplan aufstellen. Die 161. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik - Satkau“ ist notwendig, um die Realisierung und den Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit Speicheroption einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen zu ermöglichen.

Die Bruttofläche beträgt 61,84 ha, dies stellt die gesamte Fläche der Grundstücke im Vorhabenbereich dar. Die reine PV-Fläche bzw. Nettofläche beträgt nach Angaben des Vorhabenträgers 35 ha. Der Gemeinde Clenze steht innerhalb der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) ein Kontingent von 38,48 ha zur Verfügung.

Der Geltungsbereich der 161. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik - Satkau“ umfasst die Flurstücke 1/1, 1/2, 5/1, 5/2, 5/3, 8/1, 31/5, 5/5, 5/7, 17, 18, 15/4, 5/4, 5/6, Flur 4, Gemarkung Meußließen und ist im anliegenden Lageplan dargestellt.

Das Planungsbüro wird direkt vom Vorhabenträger beauftragt und vergütet.

Die übrigen Kosten für die 161. Änderung des Flächennutzungsplanes werden erst von der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) übernommen und nach erfolgtem Satzungsbeschluss dem Vorhabenträger in Rechnung gestellt. Ferner werden auch die Verwaltungskosten für den Aufwand des Bauleitplanverfahrens (auf Stunden-Basis der KGST) in Rechnung gestellt.

Hierüber ist ein städtebaulicher Vertrag in der nächsten Sitzung des Samtgemeindeausschusses am 27. Februar 2025 zu schließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Hat die Beschlussvorlage finanzielle Auswirkungen oder werden Finanzmittel bewirtschaftet?

☐ Nein

☒ **Ja, weitere Ausführungen:**

Gesamtausgaben/-einnahmen der Maßnahme im HJ:

Ist die veranschlagte Summe auskömmlich?

☒ Ja

Im Haushaltsansatz insgesamt:	30.000,00 €
- Im Produkt	51.1.1
- Kostenstelle	
- Kostenträger	
- Sachkonto	4291000
- Investitionsnummer	

Hat die Maßnahme Auswirkungen auf künftige Haushaltsjahre - Folgekosten?

☒ Nein

☐ Ja, Höhe?

| Betrag insgesamt:

Gibt es eine Gegenfinanzierung (Zuweisung, Zuschüsse)?

☐ Nein

☒ Ja, Höhe?

| Betrag insgesamt:

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, dem Samtgemeindeausschuss zu empfehlen, dem Rat vorzuschlagen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) beschließt, die 161. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sondergebiet Photovoltaik – Satkau" aufzustellen. Der Geltungsbereich der 161. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Flurstücke 1/1, 1/2,

5/1, 5/2, 5/3, 8/1, 31/5, 5/5, 5/7, 17, 18, 15/4, 5/4, 5/6, Flur 4, Gemarkung Meußließen und ist im anliegenden Lageplan dargestellt.

D.SBM.

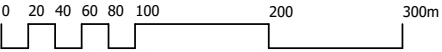
Anlage(n)
Lageplan

Samtgemeinde Lüchow (Wendland)
Gemeinde Flecken Clenze

SOLARPARK SATKAU (Vattenfall Solar GmbH)

Räumlicher Geltungsbereich für das Bauleitplanverfahren
- ca. 61,84 ha -

Januar 2025



p l a n . **B** Dipl.-Ing. Henrik Böhme Göttien 24 29482 Küsten Tel. 01724710019 h.boehme@planb.one

St.Omer

Gemarkung Dalldorf
Flur 5

Landkreis Uelzen
Samtgemeinde Rosche
Gemeinde Suhlendorf
Solarpark St.Omer
Plangebiet 49,36 ha
Vattenfall Solar GmbH

Gemarkung Meussliessen
Flur 4

Gemarkung Dalldorf
Flur 4

Landkreis Lüchow-Dannenberg
Samtgemeinde Lüchow (Wendland)
Gemeinde Flecken Clenze
Plangebiet Solarpark Satkau 61,84 ha
Vattenfall Solar GmbH

Satkau

WKA

© GeoBasis-DE/LGLN 2024



Sitzungsvorlage Nr. 002/2025 SG**150. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) "Gewerbegebiet Süd-Ost"****a) Abwägung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 u. 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)****b) Feststellungsbeschluss**

An den		beraten am:
Bau- und Verkehrsausschuss	Ö	18.02.2025
Samtgemeindeausschuss	N	27.02.2025
Rat der Samtgemeinde Lüchow (Wendland)	Ö	04.03.2025

Sachverhalt mit Begründung:

Ein Vorhabenträger beabsichtigt die Erweiterung der Betriebsfläche seines Bauunternehmens in der Gemeinde Woltersdorf. Der Betrieb benötigt weitere Flächen, die als Lagerplatz genutzt werden sollen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha. Es umfasst sowohl die eigentlichen Betriebsflächen als auch das Grundstück des Betriebsleiterwohnhauses. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll das Plangebiet als gewerbliche Baufläche und als Grünfläche dargestellt werden. Durch diese Darstellungen sollen die bestehenden Strukturen gesichert und eine gewerbliche Erweiterung in süd-östlicher Richtung ermöglicht werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB in der Zeit vom 26. Oktober 2022 bis 28. November 2022 durchgeführt.

Im Rahmen der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und der 2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB hat der Entwurf der 150. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) „Gewerbegebiet Süd-Ost“ in der Zeit vom 09. Oktober 2024 bis 13. November 2024 öffentlich ausgelegen.

Aus der Öffentlichkeit sind im Rahmen der 2. Beteiligung keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist eine relevante Stellungnahme vom Landkreis Lüchow-Dannenberg eingegangen.

Finanzielle Auswirkungen:

Hat die Beschlussvorlage finanzielle Auswirkungen oder werden Finanzmittel bewirtschaftet?

☐ Nein

☒ **Ja, weitere Ausführungen:**

Gesamtausgaben/-einnahmen der Maßnahme im HJ:

Ist die veranschlagte Summe auskömmlich?

☒ Ja

Im Haushaltsansatz insgesamt:	€30.000,00
- Im Produkt	51.1.1
- Kostenstelle	623001
- Kostenträger	511101
- Sachkonto	4291000
- Investitionsnummer	-

Gibt es eine Gegenfinanzierung (Zuweisung, Zuschüsse)?

☐ Nein

☒ Ja, Höhe?

| Betrag insgesamt:

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, dem Samtgemeindeausschuss zu empfehlen, dem Rat vorzuschlagen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) beschließt:

a) über die Stellungnahme wird, wie in der Anlage, die der Sitzungsvorlage 002/2025 SG vom 28.01.2025 beigefügt ist, dargestellt, entschieden

UND

b) die 150. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) „Gewerbegebiet Süd-Ost“ wird als Satzung mit der Begründung beschlossen.

D.SBM.

Anlage(n)

Abwägungstabelle

Begründung mit Umweltbericht

Planzeichnung

A: Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.	Landkreis Lüchow-Dannenberg (13.11.2024)	
	zu dem o.a. Verfahren nehme ich wie folgt Stellung:	
1.1	1) Raumordnung und Regionalplanung:	
1.1.1	Zu Kap. 3.1 der Begründung wird darauf hingewiesen, dass das Landesraumordnungsprogramm 2017 mit der Verordnung vom 07.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) geändert wurde.	Die Angabe wird in der Begründung redaktionell geändert.
1.1.2	Neben den dargestellten Bezügen auf textliche Festsetzungen des LROP sollte ergänzend darauf hingewiesen werden, dass in der zeichnerischen Darstellung des LROP für das Plangebiet und die Umgebung keine Festlegungen getroffen wurden.	Ein Hinweis wird in der Begründung redaktionell ergänzt.
1.1.3	Der Grundsatz des LROP in 3.3.1 Ziffer 05, dass die Neuversiegelung landesweit bis 2030 auf unter 3 ha pro Tag reduziert werden soll, ist in der Abwägung zu berücksichtigen.	Eine Beschreibung des angeführten Grundsatzes wird in der Begründung sowie im Umweltbericht (unter Kap. 2.2.1.5 „Boden / Fläche“) redaktionell ergänzt und berücksichtigt.
1.1.4	In Kap. 3.2 der Begründung wird Bezug genommen auf RROP Kap. 3.1 C01. Bei dieser Darstellung im RROP (in kleiner Schrift, siehe dazu Geltungsrahmen RROP 2004) handelt es sich um ein Zitat des dem RROP 2004 zugrundeliegenden LROP, welches inzwischen veraltet sind. Daher ist dieser Bezug zu streichen.	Die Angabe wird entsprechend aus der Begründung entfernt.
1.1.5	Bei den Ausführungen zu RROP Kap. 3.9.1 Ziffer 05 wird auf die Begründung zu diesem Grundsatz eingegangen, dies sollte auch kenntlich gemacht werden. Ergänzend sollte auch der betreffende Grundsatz selbst aufgeführt werden, dass bei gewerblichen Ansiedlungen Möglichkeiten, zur Deckung des Brauchwasserbedarfs auf anderem Wege zu decken, genutzt werden sollen.	Der Verweis wird entsprechend geändert und durch den angeführten Grundsatz in der Begründung redaktionell ergänzt.
1.1.6	Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes. Dabei handelt es sich um ein Vor-	Eine Beschreibung des angeführten Vorbehaltsgebietes wird in der Begründung redaktionell ergänzt und darauf einwirkende

150. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Süd-Ost“

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	behaltungsgebiet und damit um einen Grundsatz der Raumordnung, der in der Abwägung berücksichtigt werden muss. Es ist daher darzustellen, weshalb dieses Gebiet für die Planung in Anspruch genommen wird. In RROP Kap. 2.1 Ziffer 03 ist als Ziel der Raumordnung festgelegt, dass innerhalb dieser Gebiete die Reste von natürlichen, naturnahen und/oder landschaftsbildbelebenden Biotopstrukturen zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln sind und dass Planungen und Maßnahmen dies zu unterstützen haben. Es ist darzulegen, inwiefern dieses Ziel eingehalten wird. Weiterhin ist in RROP Kap. 2.1 Ziffer 03 als Grundsatz festgelegt, dass diese Gebiete so gestaltet und entwickelt werden, dass die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und ihr jeweils naturraumtypisches Landschaftsbild im Hinblick auf Schönheit, Eigenart und Vielfalt verbessert und möglichst auch eine Biotopvernetzung erzielt wird. Teilbereiche dieser Gebiete, die durch Bodenabbau, Altablagerungen, Bodenbelastungen, Versiegelungen oder durch Gewässerausbau bzw. -belastung gestört oder geschädigt sind, sollen zur Wiederherstellung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes rekultiviert, saniert oder renaturiert werden. Diese Grundsätze sind ebenfalls in der Abwägung zu berücksichtigen.	Immissionen ausgehend der Planung im Umweltbericht (unter Kap. 2.2.1.4 „Landschaftsbild“) beschrieben. Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes beiträgt, indem die vorhandenen Biotopstrukturen (Gehölzpflanzungen im Norden und Süden) planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig werden im Osten Grünflächen dargestellt, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) mit einem Anpflanzgebot belegt sind. Durch die Darstellung der Grünfläche wird die Erweiterungsfläche in östlicher und südlicher Richtung eingegrünt und eine Biotopvernetzung zwischen den Grünstrukturen des bestehenden Gewerbebetriebes und des südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes geschaffen. Die Samtgemeinde hat hier bewusst dem Belang nach Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen den Vorrang gegeben.
1.1.7	Außerdem sollte ergänzt werden, dass der regional bedeutsame Wanderweg sowie die Hauptverkehrsstraße regionaler Bedeutung nicht durch die Planung beeinträchtigt werden.	Ein Hinweis auf den im RROP dargestellten Wanderweg sowie die Hauptverkehrsstraße regionaler Bedeutung wird in der Begründung redaktionell ergänzt.
1.2 1.2.1	2) Bauplanungsrecht: <u>Planzeichnung:</u> In der Planzeichnung ist ein Hinweis auf die Verwendung der Planzeichen gem. PlanZV 90 zu ergänzen (VV-BauGB 42.1). Gem. Abschnitt 42.4 VV-BauGB ist in der Planzeichnung der Hinweis auf die maßgebliche Fassung der BauNVO aufzunehmen. Ebenso sind die Planungsunterlagen um die notwendigen Verfahrensvermerke zu ergänzen. Die jeweils aktuell gültigen Rechtsgrundlagen sind in die Planunterlagen aufzunehmen. Sollten die Rechtsgrundlagen nicht in der Planzeichnung mit aufgenommen werden, sind diese in die Begründung aufzuführen.	Der Hinweis auf die Verwendung der Planzeichenverordnung und auf die maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung wird in der Begründung (unter Kap. 11 „Rechtsgrundlagen“) redaktionell ergänzt.

150. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Süd-Ost“

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.2.2	<u>Begründung:</u> Grundlegend ist darauf hinzuweisen, dass gem. § 5 Abs. 1 BauGB der Samtgemeinde im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine gesamträumliche Steuerung obliegt. Hierbei bedarf es einer Betrachtung des gesamten Samtgemeindegebietes, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung nachzuweisen. Dies beinhaltet auch die notwendige Alternativenprüfung. In Bezug auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist es wesentlich, dass auch städtebauliche Vor- und Nachteile anderer, innerhalb des Samtgemeindegebietes ebenfalls für die geplante Nutzung in Frage kommender Alternativflächen betrachtet werden. Entsprechend müssen in Frage kommender Alternativflächen ermittelt, bewertet und innerhalb des Abwägungsvorgangs berücksichtigt werden. Aus der vorliegenden Begründung geht zwar hervor, dass über die o.a. Bauleitplanung die Erweiterung des Betriebsgeländes eines ortsansässigen Betriebes erweitert werden soll. Die Ausführungen zur Alternativenprüfung in Kap. 4 (S. 8f.) beschränken sich in erster Linie auf die Standortbegründung. Aussagen zur möglichen Alternativen fallen sehr dürftig aus. Dies zeigen Sätze wie „Statt der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes würde die Ausweisung eines zusätzlichen Gewerbegebietes an einem anderen Standort einen stärkeren Vorstoß in die offene Landschaft darstellen und würde neue Emissionen hervorrufen“ (S.8) und folgende. Hier stellt sich beispielsweise die Frage nach bereits ausgewiesenen, aber noch nicht bebauten Gewerbegebieten im Samtgemeindegebiet. Die Begründung ist um entsprechende Aussagen zu ergänzen. Sollten adäquate Alternativen aufgrund der vorgesehenen Betriebserweiterung am bestehenden Standort nicht gegeben sein, sollte dies in der Begründung beschrieben werden.	Bei Betrachtung des gültigen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow-Dannenberg ergeben sich keine bereits ausgewiesenen Gewerbegebiete innerhalb der Gemeinde Woltersdorf. In der weiteren Umgebung sind ausgewiesene und unbebaute Gewerbegebiete im Norden und Osten der Stadt Lüchow anzuführen. Jedoch würde ein zusätzlicher Betriebsstandort oder sogar eine komplette Betriebsverlagerung zu enormen betriebswirtschaftlichen Risiken und Problemen führen. Ein Gewerbebetrieb dieser Größenordnung, verteilt auf zwei Standorte macht darüber hinaus auch innerbetrieblich überhaupt keinen Sinn, weshalb die Samtgemeinde der Betriebserweiterung am vorhandenen Standort den Vorzug gibt. Eine vertiefende Bewertung möglicher Alternativflächen innerhalb der Samtgemeinde Lüchow-Dannenberg wird in der Begründung (unter Kap. 4 „Standortalternativenprüfung“) redaktionell ergänzt.
1.2.3	Des Weiteren sind Ausführungen in Bezug auf das Erfordernis der Innen- vor Außenentwicklung zu ergänzen. Gem. § 1 Abs. 5 sollen hinsichtlich einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Diese Grundsätze sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.	Für die Erweiterungsfläche ist trotz der landwirtschaftlichen Nutzung eine Vorprägung ausgehend des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes und des südlich angrenzenden Landwirtschaftsbetriebes zu erkennen. Wie bereits beschrieben, würde die Ausweisung eines zusätzlichen Betriebsstandortes an einer anderen Stelle innerhalb des Samt- oder Gemeindegebiets zur Entstehung weiterer Emissionen führen (z.B. zusätzliche Verkehre zwischen zwei Betriebsstandorten) bzw. ist auch wegen innerbetrieblicher Verfahrensabläufe in keinster Weise zu befür-

150. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Süd-Ost“

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	sichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden. Hierbei sind insbesondere Brachflächen, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Die vorliegenden Planungsunterlagen beinhalten hierzu keine Aussagen und sind entsprechend zu ergänzen. Der Betriebsstandort wurde bereits zweimal auf der Grundlage von Ergänzungssatzungen in den Außenbereich hinein erweitert.	worten. Eine Begründung hinsichtlich des angeführten Grundsatzes wird in der Begründung (unter Kap. 4 „Standortalternativenprüfung“) redaktionell ergänzt.
1.2.4	Die Ausführungen zu der Art der baulichen Nutzung (Kap. 5, S. 10) sind dahingehend zu erweitern, dass sich die aktuell bereits vorhandenen betrieblichen Anlagen auf Flächen befinden, die im gegenwärtig rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind (siehe Abb.1).  Abb. 1 : Auszug aktuell rechtswirksamer FNP im Plangebiet	Wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung (unter Kap. 5 „Darstellungen des Flächennutzungsplanes und sonstige Vorgaben“) redaktionell geändert.

150. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Süd-Ost“

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregung		Abwägung
1.2.5	<u>Umweltbericht:</u> Zu Kap 2.5 (S. 33ff.) wird auf die oben stehenden Anmerkungen zu den Ausführungen zur Alternativenprüfung im Rahmen der Begründung verwiesen. Der letzte Absatz des Kapitels „Verschiedene Planungsalternativen wären in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung denkbar. Andere als die auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzten Maße baulicher Nutzung drängen sich jedoch nicht auf“ ist in Bezug auf die Ebene des Flächennutzungsplans zu konkretisieren bzw. zu erklären, warum sich diese nicht aufdrängen.		Der angeführte Absatz bezieht sich auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird entsprechend aus dem Umweltbericht entfernt.
1.2.6	Die Referenzlisteliste und das Literaturverzeichnis sind hinsichtlich der Anforderungen an Quellenangaben (u.a. Jahresangaben) zu überarbeiten. Gleiches gilt für die Quellenangaben in der Begründung.		Die Angaben in der Referenzliste und dem Literaturverzeichnis werden entsprechend redaktionell ergänzt.
1.3	3) Immissionsschutz:		
1.3.1	Es ist anzumerken, dass das Wohnhaus auf dem jetzigen Betriebsgrundstück nur als Betriebswohnung ohne besonderen Schutzanspruch zu werten ist, wenn das Betriebsgrundstück ausgeweitet wird und auch das neue Grundstück mit dem bisherigen Betriebsgrundstück verkoppelt wird. Ein Betrieb zur Nachtzeit ist untersagt.		Wird zur Kenntnis genommen. Die Betriebsnutzung ist zur Nachtzeit ausgeschlossen.
1.3.2	Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans.		Wird zur Kenntnis genommen.

150. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Süd-Ost“

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.4 1.4.1	4) Natur- und Landschaftsschutz: In den Planunterlagen ist beschrieben, dass Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Parallelverfahren – Aufstellung eines Bebauungsplans – umgesetzt werden. Dies ist vorliegend der Fall. Das Artenschutzrecht ist in den Planunterlagen des F- als auch des B-Plans berücksichtigt worden. Im Zuge einer artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung sind Maßnahmen zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße ausgearbeitet worden, welche in den textlichen Festsetzungen des B-Plans zu berücksichtigen sind. Die Änderung des Flächennutzungsplans sieht vor, dass bestehende und neue Flächen als Grünflächen festgesetzt werden, auf denen der Ausgleich und Ersatz des Eingriffs in Natur und Landschaft, der durch den F-Plan und den B-Plan vorbereitet wird, im zugehörigen B-Plan umgesetzt werden. Es kann festgestellt werden, dass die Hinweise und Anmerkungen der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde aus der zugehörigen frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt worden sind. Es bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Lüneburg (29.10.2024)	
2.1	Hiermit nehme ich Bezug auf die im Schreiben (Mail) vom 09.10.2024 verwiesenen Entwurfsunterlagen. Diesen Entwurf der 150. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) habe ich aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht hinsichtlich von Bundes-/ und Landesstraßen geprüft und verweise hiermit auf meine Stellungnahme, die ich am 03.11.2022 im Rahmen der frühzeitigen TöB – Beteiligung abgegeben habe, welche weiterhin Bestand hat.	Wird zur Kenntnis genommen. Auf die angeführte Stellungnahme vom 03.11.2022 wird unter Anregung Nr. 2.3.1 bis 2.3.5 eingegangen.
2.2	Der Straßenbauverwaltung dürfen durch die Ausweisungen und Festsetzungen bei der Flächennutzungsplanänderung keine Kosten entstehen. Ich möchte Sie bitten, mir die Genehmigung der 150. Flächennutzungsplanänderung unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung (bevorzugt digital) mitzuteilen.	Für die Straßenbauverwaltung entstehen keine Kosten, da sich keine öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befinden und die Betroffenheit angrenzender Verkehrsflächen von der Planung ausgeschlossen werden kann.

150. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Süd-Ost“

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
2.3	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Lüneburg (03.11.2022)	
2.3.1	Den mit Schreiben vom 18.10.2022 übersandten Vorentwurf der 150. Änderung des o. g. Flächennutzungsplanes habe ich aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft. Zum Inhalt der 150. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen soweit keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.3.2	Die Änderungsfläche grenzt westlich an die Landesstraße ‚L 259‘ zwischen ca. ‚Abs. 15 / Stat. 6735‘ und ‚Abs. 15 / Stat. 6875‘ teils innerhalb und teils außerhalb von festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen. In Bereichen außerhalb von festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen ist die Bauverbots-/ Baubeschränkungszone von 20 m / 40 m vorn durchgehenden Fahrbahnrand der ‚L 259‘ entsprechend zu berücksichtigen. Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Zufahrten der Gemeindestraßen ‚Sportplatzweg‘ und ‚Dorfstraße‘.	Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone gem. § 24 NStrG wird in der Planung berücksichtigt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weitergehend ausgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass die gemischte Baufläche im Osten von einer Grünfläche umfasst wird und somit die Erschließung über die Landesstraße ausgeschlossen werden kann. Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung (unter Kap. „Darstellungen des Flächennutzungsplanes und sonstige Vorgaben“) redaktionell ergänzt.
2.3.3	Die Samtgemeinde hat gem. § 5 (2) Abs. 6 Baugesetzbuch zu prüfen, ob ggf. Festsetzungen oder Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Straßenlärm der ‚L 259‘) erforderlich werden.	Eine Beschreibung der Auswirkungen ausgehend der verkehrlichen Situation wird im Umweltbericht (unter Kap. 2.2.3 „Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit“) redaktionell ergänzt. Dabei wird die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke herangezogen, auf Grundlage dessen der Mittelungspegel berechnet wird.
2.3.4	Der Straßenbauverwaltung dürfen durch die Ausweisungen und Festsetzungen der Flächennutzungsplanänderung keine Kosten entstehen.	Für die Straßenbauverwaltung entstehen keine Kosten, da sich keine öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befinden und die Betroffenheit angrenzender Verkehrsflächen von der Planung ausgeschlossen werden kann.
2.3.5	Die Genehmigung der 150. Flächennutzungsplanänderung ist mir unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung mitzuteilen. Am weiteren Verfahren ist die Straßenbauverwaltung zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen.

150. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Süd-Ost“

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange brachten keine Anregungen oder Bedenken vor:

- Samtgemeinde Aue (10.10.2024)
- Tyczka Energy GmbH (11.10.2024)
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade (08.11.2024)
- Samtgemeinde Rosche (22.10.2024)
- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH (10.10.2024)
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (06.11.2024)
- Hansestadt Salzwedel (17.10.2024)

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Agentur für Arbeit – Lüchow (Wendland)
- Avacon Netz GmbH
- Breitbandgesellschaft Lüchow-Dannenberg mbH
- Deutsche Telekom GmbH
- Gemeinde Lemgow
- Gemeinde Lübbow
- Gemeinde Trebel
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen
- LBU Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Niedersachsen e.V.
- Samtgemeinde / Stadt Lüchow (Wendland)
- Samtgemeinde Elbtalaue
- Samtgemeinde Gartow
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg
- Stadt Arendsee
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Bezirksstelle Uelzen

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.



150. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Süd-Ost“ – Gemeinde Woltersdorf

Begründung mit Umweltbericht

Stand: Feststellungsbeschluss

(Änderungen bzw. Ergänzungen hinsichtlich der in der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegenen Fassung sind in **roter** Schrift dargestellt)

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhaltsverzeichnis

Übersichtsplan des Geltungsbereiches	1
TEIL I – BEGRÜNDUNG	2
1. Anlass und Ziel der Planung.....	2
2. Bestand, Lage und Begrenzung des Plangebietes	2
3. Übergeordnete und bestehende Planungen	4
3.1 Landes-Raumordnungsprogramm.....	4
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm.....	4
3.3 Flächennutzungsplan	6
3.4 Vorhandene verbindliche Bauleitplanungen.....	7
4. Standortalternativenprüfung	8
5. Darstellungen des Flächennutzungsplanes und sonstige Vorgaben.....	10
6. Städtebauliche Kennzahlen.....	13
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung	13
8. Kompensation gemäß Eingriffsregelung.....	14
9. Bauleitplanerisches Verfahren.....	14
10. Literaturverzeichnis	15
11. Rechtsgrundlagen	16
TEIL II – UMWELTBERICHT	17
1. Einleitung	17
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung.....	17
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	18
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	23
2.1.1 Mensch und Gesundheit.....	24
2.1.2 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	24
2.1.3 Luft und Klima	26
2.1.4 Landschaftsbild	27
2.1.5 Boden / Fläche	27

2.1.6 Wasser.....	27
2.1.7 Kultur und sonstige Sachgüter.....	28
2.1.8 Wechselwirkungen	28
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	28
2.2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter	29
2.2.1.1 Mensch und Gesundheit.....	29
2.2.1.2 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	29
2.2.1.3 Luft und Klima.....	30
2.2.1.4 Landschaftsbild.....	31
2.2.1.5 Boden / Fläche	31
2.2.1.6 Wasser	32
2.2.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	33
2.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	33
2.2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	34
2.2.5 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern...	34
2.2.6 Nutzung von erneuerbaren Energien sowie sparsam und effiziente Nutzung von Energie.....	34
2.2.7 Landschaftsrahmenpläne und sonstige Pläne (Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht).....	34
2.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	35
2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen	35
2.2.10 Anfälligkeiten von Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen.....	35
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblich, nachteiliger Umweltauswirkungen	35
2.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	35
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	36
2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des zulässigen Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen.....	38
3. Zusätzliche Angaben.....	38
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren.....	38
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen.....	39
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	39
3.4 Referenzliste der Quellen	40
3.5 Literaturverzeichnis	40

Quelle: Auszug aus den Geodaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

LGLN



1/40

TEIL I – BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist der Wunsch des in der Gemeinde Woltersdorf ansässigen Bauunternehmens *MK Bau GmbH* nach Erweiterung der Betriebsfläche in südlicher Richtung. Hierzu benötigt der Betrieb weitere Flächen, die überplant werden. Zukünftig soll die Erweiterungsfläche als Lagerplatz genutzt werden.

Um den Bereich im Südosten der Gemeinde Woltersdorf städtebaulich zu ordnen, wird daher die Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes durch die Samtgemeinde Lüchow (Wendland) erforderlich. Zudem wird durch die Planung der Fortbestand des ansässigen Betriebes lokaler Bedeutung an diesem Standort gesichert.

Die 150. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd-Ost“ der Gemeinde Woltersdorf gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll das Plangebiet als Gewerbe- und Mischgebiet sowie als Grünfläche dargestellt werden. Somit kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Bestand, Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage von Woltersdorf und gehört damit der gleichnamigen Gemeinde sowie der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) an. Die Ortschaft zeichnet sich aus durch eine zweizeilige Bebauung entlang der Dorfstraße. Dabei handelt es sich um das historische Zentrum, weshalb mehrere Einzelbaudenkmale innerhalb der Ortschaft vorzufinden sind.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Flächengröße von knapp 2,3 ha. Zum Plangebiet gehören insbesondere die bestehenden Betriebsflächen mit den vorhandenen Betriebsgebäuden. Die Fläche im Süden des Plangebietes, um die der Betrieb erweitert werden soll, stellt eine landwirtschaftliche Ackerfläche dar und wird intensiv genutzt. Im Gegensatz dazu befindet sich auf der Fläche im Nordosten ein Wohngebäude, das überwiegend von Gartenland umgeben ist. Südlich davon wurde im Rahmen der Ergänzungssatzung von 2011 eine Grünfläche festgesetzt, welche an die Grünfläche der vorherigen Ergänzungssatzung anschließt. Diese Grünflächen sind bestanden mit Buschwerk und Bäumen, wie aus dem nachfolgenden Luftbild ersichtlich wird.

In nördlicher und westlicher Richtung ist das Plangebiet von bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohnbebauungen umgeben, welche durch die vielen Nebenanlagen wie Stall- oder Scheunengebäuden geprägt sind. In östlicher und südwestlicher Richtung befinden sich landwirtschaftliche Ackerflächen. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet an einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Schweinehaltung und einer Maschinenhalle in südlicher Richtung. Die genauen Abgrenzungen sind dem Übersichtsplan zu entnehmen. Das Plangebiet wird im Detail wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Dorfstraße,
- im Osten durch die Straße „Am Sande“ (Landesstraße 259),
- im Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen und einem landwirtschaftlichen Betrieb,
- und im Westen durch den Sportplatzweg.



Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes und dessen Umgebung mit Markierung der Nutzungen und Straßen (genordet, kein Maßstab), Quelle: Geoportal GeobasisdatenViewer des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung

Die Erschließung der Betriebsfläche erfolgt derzeit über die vorhandenen Einfahrten an der Dorfstraße und dem Sportplatzweg. In östlicher Richtung verläuft die Landesstraße (L 259), während die Bundesstraße (B493) in ca. 200 m nördlicher Richtung zu erreichen ist.

Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet gliedert sich somit grob in drei zu betrachtende Teilflächen. Auf der Teilfläche im Nordosten des Plangebietes befindet sich das Wohngebäude des Betriebsleiters und soll auch weiterhin der Nutzung zum Wohnen zugeführt bleiben. Die nordwestliche Teilfläche umfasst das derzeitige Betriebsgelände des Bauunternehmens mit baulichen Anlagen, die als Bürogebäude und Lagerhallen genutzt werden. Zusätzlich dienen die versiegelten Flächen als Lagerplatz für Baumaterialien. Die geplante Erweiterungsfläche des Betriebes wird derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Ackerfläche und das derzeitige Betriebsgelände sind durch eine knapp 12 m breite Schutzpflanzung voneinander getrennt.

Abbildung 3: Blick vom Sportplatzweg auf das Betriebsgelände in nördlicher Richtung (Aufnahme: Planungsbüro Patt im April 2021)



3. Übergeordnete und bestehende Planungen

3.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) für das Land Niedersachsen 2017 mit der Verordnung vom 07.09.2022 sieht in der Stärkung der vorhandenen Wirtschaftsstruktur einen wesentlichen Faktor zur Zukunftsfähigkeit ländlicher Regionen. Dies trifft aufgrund der Umgebung und geringen Einwohnerzahlen auch auf die Gemeinde Woltersdorf zu. Dabei wird sich insbesondere auf die Bereiche des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes einschließlich des Handwerkes und Dienstleistungen bezogen, wozu auch das Baugewerbe gezählt werden kann (vgl. Kap. 1.1 Ziffer 07, LROP). Als wichtige Träger der Entwicklung werden kleine und mittlere Unternehmen angeführt. Mit der Planung könnte somit ein lokaler Betrieb mittlerer Größe und damit die Region insgesamt gefördert werden.

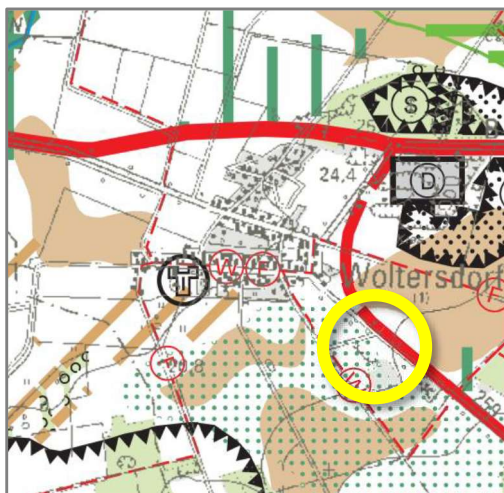
Weiterführend wird die Sicherung und nachhaltige Stärkung des wirtschaftlichen Potenzials der ländlichen Regionen als ein wichtiges Ziel nachhaltiger Regionalentwicklung benannt (vgl. Kap. 1.1 Ziffer 07, LROP).

Unabhängig der wirtschaftlichen Bedeutung kann eine Betroffenheit des Grundsatzes über die Neuversiegelung festgestellt werden. Demnach ist die Neuversiegelung landesweit bis 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren (vgl. Kap. 3.3.1 Ziffer 05, LROP). Die Planung trägt insgesamt zur Erreichung des Ziels bei, indem auf den bereits bestehenden Gewerbebestandort zurückgegriffen wird und die Neuversiegelung aufgrund der notwendigen Erschließung auf ein Minimum reduziert werden kann. Die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes an anderer Stelle würde stattdessen eine größere Fläche in Anspruch nehmen und neue Immissionen auslösen. Weiterführend wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (siehe Kap. 2.2.1.5, Umweltbericht) verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes für das Plangebiet und dessen Umgebung keine Festlegungen getroffen werden.

Zusammenfassend lässt sich somit sagen, dass die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung nicht entgegensteht. Es werden die angeführten Aspekte erfüllt.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm



Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Lüchow-Dannenberg 2004 enthält Grundsätze und Zielformulierungen der Raumordnung. In der zeichnerischen Darstellung des RROP wird das Plangebiet dem Siedlungsraum der Gemeinde Woltersdorf zugeordnet. Es wird größtenteils als weiß hinterlegte Fläche ohne besondere Kennzeichnung dargestellt. Daher wird für das Plangebiet keine raumordnerische Zielsetzung verfolgt.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Lüchow-Dannenberg 2004 mit Markierung des Plangebietes (genordet, kein Maßstab), Quelle: Landkreis Lüchow-Dannenberg

In der direkten Umgebung befindet sich eine Hauptverkehrsstraße regionaler Bedeutung. Zudem verläuft westlich und nördlich des Plangebietes ein regional bedeutsamer Wanderweg. Sowohl der Wanderweg als auch die Hauptverkehrsstraße werden nicht durch die Planung beeinträchtigt.

Erläuterung der zeichnerischen Darstellung

Der südliche Bereich des Plangebietes schließt ein Vorbehaltsgebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes (grüne Punkte) mit ein. Bei der Fläche handelt es sich um die Erweiterungsfläche, welche überplant wird.

Die Samtgemeinde hat hier bewusst dem Belang nach Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen den Vorrang gegeben, da die Vorbehaltsfläche nur in einem kleinen Randbereich betroffen ist, der schon von baulichen Anlagen geprägt wird und die vorhandenen Biotopstrukturen im Sinne des Vorbehaltsgebietes durch die Bauleitplanung gesichert werden.

Zusätzlich wird im Sinne des Vorbehaltsgebietes eine neue Biotopvernetzung durch einen Gehölzstreifen im Westen der Plangebietsfläche geschaffen. Dieser verbindet den nördlich und südlich vorhandenen Gehölzstreifen. Weiterführend wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen (siehe Kap. 2.2.1.4, Umweltbericht).

Der daran anschließende Sportplatzweg und die Dorfstraße werden als regional bedeutsame Wanderwege (in roten Strichen) mit den Zweckbestimmungen zum Wandern bzw. Fahrradfahren gekennzeichnet. Im Gegensatz dazu wird die am östlichen Rand von Woltersdorf verlaufende Straße „Am Sande“ (L259) als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (mit roter Linie) ausgewiesen. Diese mündet in die Ziegeleistraße (B493) mit gleicher Kennzeichnung wie die L259 nur mit Ausnahme einer überregionalen Bedeutung. Vor dem Kreuzungspunkt befindet sich ein Verbindungstück, welches jedoch einer weiteren Abstimmung bedarf.

Für die darüber hinaus an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden in der zeichnerischen Darstellung des RROP keine Funktionszuweisungen getroffen, die durch die Planung beeinflusst, bzw. beeinträchtigt werden könnten.

Erläuterung der beschreibenden Darstellung

In der beschreibenden Darstellung des RROP werden die regionalen Ziele bzw. die Grundsätze der Raumordnung näher erläutert. Demnach ergibt sich der Eigenbedarf nach Gewerbegebieten aus dem Bedarf der in der Mitgliedsgemeinde vorhandenen Betriebe und dessen Erweiterungsbedarf (vgl. Kap. 1.6 Ziffer 07, RROP). Die Planung dient der Erweiterung des lokalen Unternehmen *MK Bau GmbH* und stellt somit ein Eigenbedarf dar. Zusätzlich wird hierdurch die Konzentration von Arbeitsstätten an einem zentralörtlichen Standort gefördert, die u.a. zu der Tragfähigkeit von zentralörtlichen Verflechtungsbereichen führen soll (vgl. Kap. 1.6 Ziffer 07, RROP).

Zusätzlich wird im Fall von gewerblichen Ansiedlungen darauf hingewiesen, dass alle Möglichkeiten genutzt werden sollen, um den Brauchwasserbedarf auf anderem Wege zu decken. Als Beispiel hierfür wird die Nutzung von Oberflächen- und Regenwasser wie auch die Mehrfachverwendung des betrieblich genutzten Wassers angeführt (vgl. Kap. 3.9.1 Ziffer 05, RROP).

Es sollte die Wasserverfügbarkeit und im Rahmen der Bauleitplanung sicherstellende Festsetzungen wie z.B. die Flächensicherung oder Leitungsrechte bei der Ausweisung von Gewerbegebieten überprüft werden (vgl. Kap. 3.9.1 Ziffer 05 - Begründung, RROP). Die Wasserverfügbarkeit stellt im Rahmen der Bauleitplanung kein Problem dar, wie im Umweltbericht dargelegt wird.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung nicht entgegensteht. Es werden die angeführten Aspekte erfüllt.

3.3 Flächennutzungsplan

Wirksamer Flächennutzungsplan

Im bislang gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) wird der nördliche Bereich des Plangebietes als Dorfgebiet (braune Fläche) dargestellt. In südlicher Richtung grenzen Flächen für die Landwirtschaft (weiße Fläche) an. Diese Flächen werden zum Teil schon baulich genutzt, die planungsrechtliche Grundlage ergab sich bisher durch Ergänzungssatzungen der Gemeinde Woltersdorf.

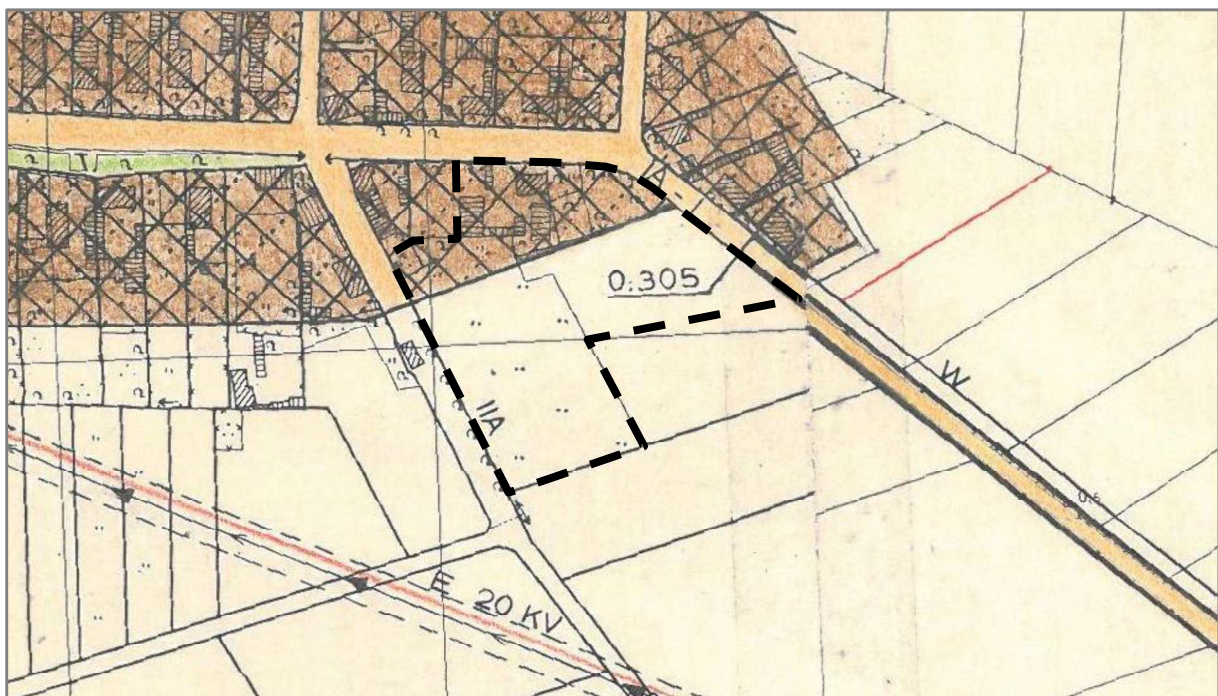


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) mit Markierung des Geltungsbereiches (genordet, kein Maßstab), Quelle: Samtgemeinde Lüchow

Durch die 150. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) wird die gesamte Betriebsfläche zukünftig als gewerbliche und gemischte Baufläche sowie als Grünfläche dargestellt. Somit kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

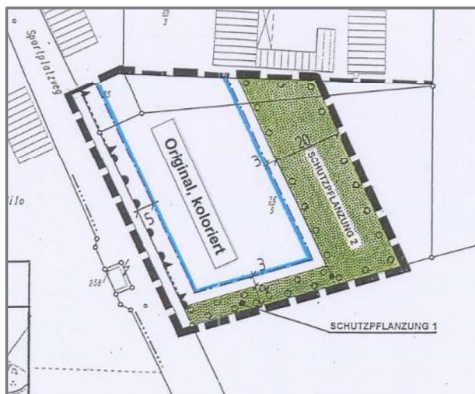
3.4 Vorhandene verbindliche Bauleitplanungen

Die Entwicklung des Plangebietes erfolgt nach der derzeit rechtsverbindlichen Abrundungssatzung der Gemeinde Woltersdorf von 1987. Im Rahmen der damaligen Erweiterung des anässigen Betriebes wurden zwei Ergänzungssatzungen aufgestellt, auf die im Nachfolgenden näher eingegangen wird. Beide Ergänzungssatzungen regeln jeweils die überbaubaren Flächen sowie dessen Eingrünung mit der Festsetzung von Pflanzstreifen. Somit treffen derzeit folgende Bauleitplanungen in Form von Satzungen eine Aussage über das Plangebiet:

- Abgrenzungssatzung der Gemeinde Woltersdorf vom 11.12.1987
- Ergänzungssatzung für den Ortsteil Woltersdorf der Gemeinde Woltersdorf vom 03.06.1999
- Ergänzungssatzung der Teilneufassung und Erweiterung für den Ortsteil Woltersdorf der Gemeinde Woltersdorf vom 30.06.2011

Festsetzungen der Ergänzungssatzung von 1999

Die erste Ergänzungssatzung sieht eine Fläche vor, die von allen Seiten von einer Baugrenze umfasst wird und im Norden der Satzungsfläche an den Geltungsbereich der Abgrenzungssatzung anschließt. Östlich der überbaubaren Fläche



ist eine private Grünfläche mit einem Anpflanzgebot von zehn Baumgruppen festgesetzt. Die Grünfläche wird südlich der überbaubaren Fläche fortgeführt, auf der eine fünfreihige Baum- und Strauchhecke mit Laubgehölzen anzupflanzen und zu erhalten ist.

Abbildung 6: Ausschnitt aus der Ergänzungssatzung für den Ortsteil Woltersdorf der Gemeinde Woltersdorf von 1999 (genordet, kein Maßstab), Quelle: Gemeinde Woltersdorf

Festsetzungen der Ergänzungssatzung von 2011

Diese private Grünfläche wird in der zweiten Ergänzungssatzung übernommen und in östlicher Richtung erweitert. Innerhalb dessen ist eine sechsreihige Baum- und Strauchhecke mit Laubgehölzen anzupflanzen und zu erhalten. Daran knüpft eine weitere Grünfläche an, die zehn Baumgruppen mit jeweils vier großkronigen Laubbäumen vorsieht. Nördlich der Grünflächen wird die überbaubare Fläche erweitert. Die dargestellte Baugrenze schließt sich der Baugrenze der vorherigen Ergänzungssatzung im Westen der Satzungsfläche an. In östlicher Richtung außerhalb der Satzungsfläche gilt weiterhin die Abgrenzungssatzung von 1987.



Abbildung 7: Ausschnitt aus der Ergänzungssatzung – Teilneufassung und Erweiterung für den Ortsteil Woltersdorf der Gemeinde Woltersdorf von 2011 (genordet, kein Maßstab), Quelle: Gemeinde Woltersdorf

4. Standortalternativenprüfung

Im Folgenden wird auf alternative Planungsmöglichkeiten hinsichtlich des gewählten Standortes und seiner Größe eingegangen. **Hierzu wird die Kartendarstellung der aktuellen Bauleitplanungen im Landkreis Lüchow – Dannenberg herangezogen.**

Für die Gemeinde Woltersdorf werden keine ausgewiesenen Gewerbegebiete (graue Flächen) dargestellt, wodurch mögliche Alternativflächen ausgeschlossen werden können.

Innerhalb der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) sind insbesondere ausgewiesene Gewerbegebiete im Osten und Norden der Stadt Lüchow anzuführen, die teilweise noch unbebaute Flächen aufweisen und damit als mögliche Alternativflächen eventuell zur Verfügung stehen würden. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der ineinandergreifenden Nutzungen eine enge Verknüpfung des bestehenden und zusätzlichen Gewerbestandortes bestände. Hierdurch würden neue Verkehre zwischen den Standorten ausgelöst werden, die wiederum zu einer zusätzlichen Belastung der derzeitigen Verkehrssituation zu Lasten der Pendler führen würden. Gleichzeitig kann die große Entfernung als eine zusätzliche Belastung für den Gewerbebetrieb verzeichnet werden mit der Folge von gravierenden betriebswirtschaftlichen Problemen.

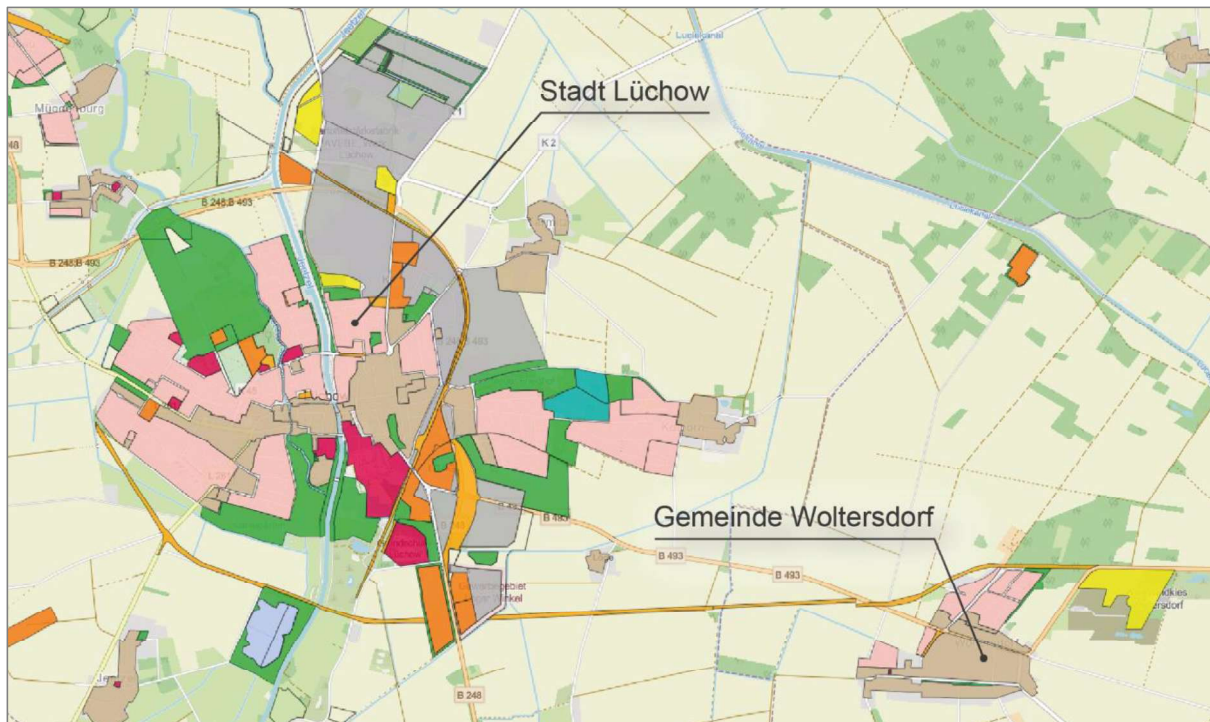


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Darstellung aktueller Bauleitplanungen innerhalb des Landkreises Lüchow – Dannenberg (genordet), Quelle: Kartenportal des Landkreises Lüchow – Dannenberg, ohne Maßstab

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass innerhalb der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) ausgewiesene Gewerbegebiete dargestellt werden, die jedoch aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten für eine Betriebsverlagerung oder einen zweiten Betriebsstandort ausgeschlossen werden können. Darüber hinaus lassen sich weitere Gründe für eine Erweiterungsfläche südlich des bestehenden Gewerbebetriebes anführen:

Vorprägung durch bestehende Gewerbenutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine Fläche, die bereits eine Gewerbenutzung aufweist und dementsprechend gewerblich vorgeprägt ist. Dies betrifft insbesondere die gewerbliche Baufläche im Nordwesten des Plangebietes, welche die bestehende Betriebsfläche mit den vorhandenen Gebäuden umfasst. Zusätzlich ist das Wohngebäude des Betriebsleiters im Nordosten des Plangebietes zu erwähnen. Aufgrund der bereits vorherrschenden gewerblichen Nutzung und davon ausgehenden Emissionen ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes an diesem Standort als sinnvoll zu betrachten. Bezüglich der Lärmsituation wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die voraussichtlichen Lärmimmissionen unter Berücksichtigung der vom Vorhabenträger angegebenen Nutzungen berechnet wurden. Im Rahmen dessen konnte festgestellt werden, dass die Immissionswerte für die Gebietstypen vollständig eingehalten werden. Auf die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens wird im Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, näher eingegangen.

Statt der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes würde die Ausweisung eines zusätzlichen Gewerbegebietes an einem anderen Standort einen stärkeren Vorstoß in die offene Landschaft darstellen und würde neue Emissionen hervorrufen. Die Lärmemissionen, ausgehend von der gewerblichen Nutzung, würden sich insbesondere je nach Standort auf die umliegenden Bewohner und die Lebensräume von Tieren auswirken. Im Fall einer alternativen

Planungsmöglichkeit wären somit die Schutzgüter „Mensch und Gesundheit“ sowie „Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt“ betroffen, wobei weitere Auswirkungen auf andere Schutzgüter nicht auszuschließen sind. Gemäß des Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen gilt es, „möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume (zu) erhalten (Kap. 3.1.1 02, LROP)“.

Immissionen angrenzender Flächen

Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen in süd- und südwestlicher Richtung. Aufgrund der intensiven Nutzung ausgehend von der Landwirtschaft ist von vereinzelt sowie zusätzlichen nutzungsbedingten landwirtschaftlichen Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) bei entsprechender Nutzung der Flächen auszugehen. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet im Süden an eine Fläche, auf der sich ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet. Die bauliche Anlage dient insbesondere der Haltung von Tieren und umfasst eine Maschinenhalle. Es kann daher von weiteren Immissionen wie Gerüchen und Lärm ausgegangen werden. Zusammenfassend lassen sich somit Immissionen sowohl südlich des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung anführen, die auf das Plangebiet einwirken. Die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche würde sich an dieser Stelle einfügen und das bestehende Gewerbegebiet mit der Fläche, auf der sich der landwirtschaftliche Betrieb befindet, verbinden.

Sicherung und Aufwertung von bestehenden Grünflächen

Das Plangebiet schließt neben den gewerblichen Bauflächen und der gemischten Baufläche eine Grünfläche ein (siehe auch nachfolgendes Kapitel), die teilweise bereits vorhandene Bepflanzungen in Form von Baumbestand und Buschwerk aufweist. Mit der Darstellung der Grünfläche und deren verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan würden die Bepflanzungen zukünftig erhalten bleiben und dem Naturhaushalt weiterhin zur Verfügung stehen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden zusätzliche Festsetzungen getroffen, die zu einer Aufwertung der Grünfläche führen. Im Rahmen der Aufwertung können neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen, die einen Beitrag zur biologischen Vielfalt leisten können.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Entwicklung gewerblicher Bauflächen im Westen und einer gemischten Baufläche im Nordosten des Plangebietes vor. Somit entspricht die Planung den planerischen Zielsetzungen und Entwicklungsvorstellungen der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) für den Standort. Die Belange der angrenzenden Siedlungsbereiche wurden dabei berücksichtigt.

5. Darstellungen des Flächennutzungsplanes und sonstige Vorgaben

Die Erweiterung des Bauunternehmens soll auf der südlich an den jetzigen Bestand angrenzenden Fläche erfolgen. Um den südöstlichen Bereich der Gemeinde Woltersdorf städtebaulich zu ordnen, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Flächennutzungsplan in der 150. Änderung stellt größtenteils gewerbliche Bauflächen sowie ein Mischgebiet dar, die durch großzügige Grünflächen gegliedert werden, wie dem nachfolgenden Ausschnitt aus der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen ist. **Die bereits vorhandenen betrieblichen Anlagen im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes bzw. der gemischten Baufläche befinden sich auf Flächen, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.**

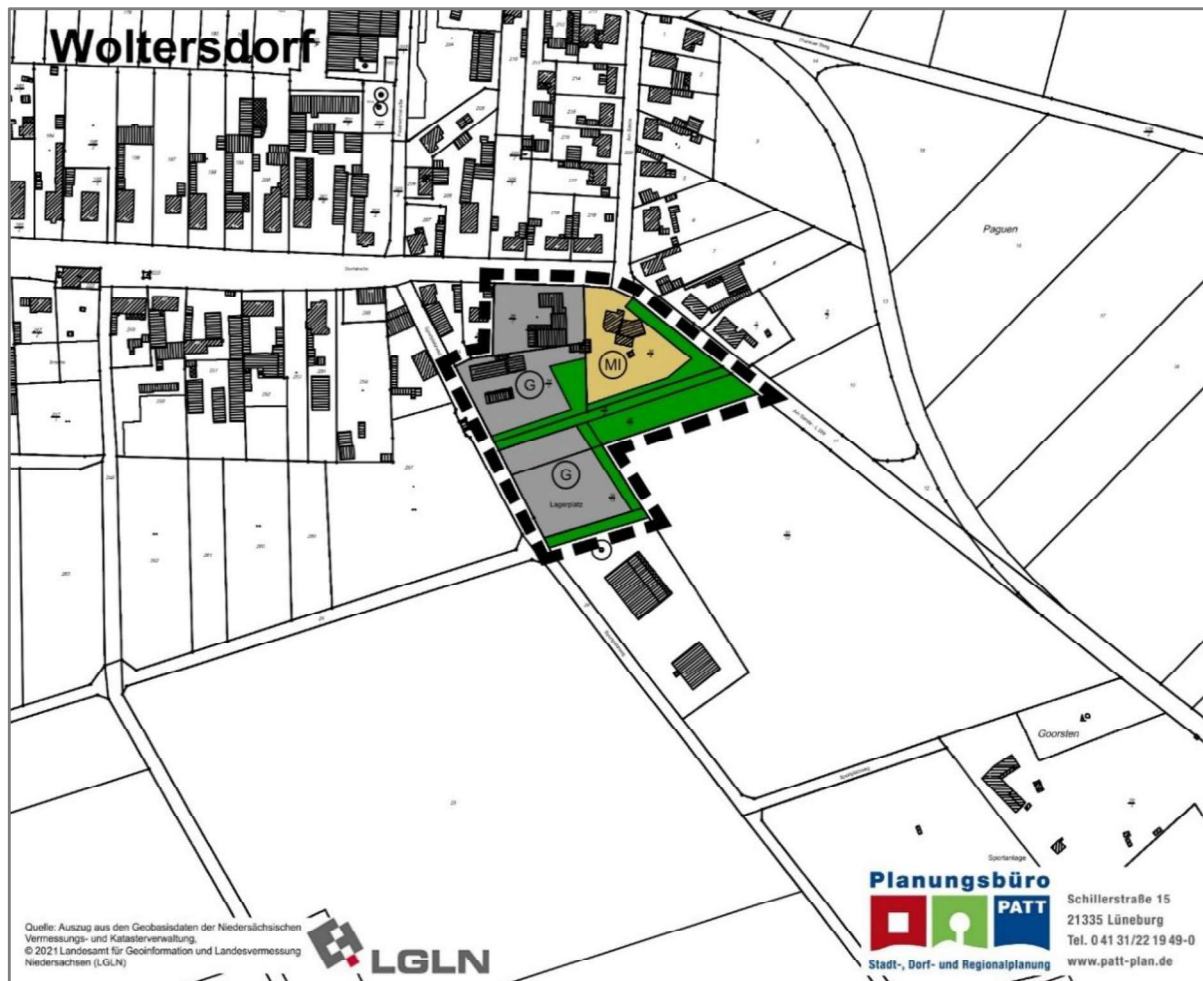


Abbildung 9: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes in der 150. Änderung (geordnet, ohne Maßstab)

Art der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung werden größtenteils gewerbliche Bauflächen sowie eine gemischte Baufläche (Mischgebiet) dargestellt, wobei die Baufläche im Nordwesten des Plangebietes insbesondere den Bestand des ansässigen Betriebes umfasst.

Aufgrund der Tatsache, dass die bestehende Betriebsfläche nicht mehr ausreichend ist, wird eine Erweiterung der Betriebsfläche in südlicher Richtung angestrebt. Hierzu soll die Fläche, welche im bislang gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird, in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt werden.

Im Gegensatz dazu soll die Fläche im Nordosten, auf der sich das Wohnhaus des Betriebsleiters befindet, als gemischte Baufläche (Mischgebiet) dargestellt werden. Sowohl die gewerblichen Bauflächen als auch die gemischte Baufläche wird von einer Grünfläche umfasst. Auf die Grünfläche wird im nachfolgenden Abschnitt näher eingegangen.

Grünfläche

Die Gewerbeflächen als auch das Mischgebiet werden im Süden und teilweise im Osten von Grünflächen umfasst. Teilweise wird die in der Ergänzungssatzung festgesetzte Schutzpflanzung aufgegriffen, welche damit erhalten bleibt. Durch die Einfassung von einer Grünfläche werden sowohl die gewerblichen Bauflächen als auch die gemischte Baufläche eingegrünt, wodurch ein behutsamer Übergang hin zur offenen Landschaft geschaffen wird.

Immissionsschutz

Im Rahmen der Erweiterung des Gewerbegebietes in südlicher Richtung sind auch potenzielle Konflikte mit dadurch entstehenden Immissionen ausgehend von den Betriebstätigkeiten auszuschließen. Aufgrund der gewerblichen Nutzung sind insbesondere Immissionen in Form von Lärm zu erwarten. Hierzu wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in welchem die voraussichtlichen Lärmimmissionen innerhalb des Untersuchungsgebietes auf Grundlage der zugrunde gelegten Betriebsabläufe berechnet wurden. Durch dieses Gutachten konnte die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit der bestehenden und geplanten Nutzungen nachgewiesen werden. Für den Parkplatz im Nordwesten des Plangebietes sind die Betriebsabläufe durch zeitliche Regelungen anzupassen. Auf die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens wird weiter im Umweltbericht näher eingegangen (s. Kap. 2.2.1.1, Umweltbericht).

Erschließung und Oberflächenentwässerung

Die Erschließung der gemischten Baufläche und der gewerblichen Baufläche im Nordwesten des Plangebietes erfolgt über die im Norden angrenzende Dorfstraße. Zusätzlich wird die gewerbliche Baufläche über den im Westen angrenzenden Sportplatzweg erschlossen. **Es wird darauf hingewiesen, dass eine Erschließung des Plangebietes über die Landesstraße aufgrund der Darstellung der Grünfläche ausgeschlossen ist.**

Die Erweiterungsfläche soll an die gewerbliche Baufläche angebunden werden. Hierzu ist eine Unterbrechung der dazwischen befindlichen Grünfläche mit einer maximalen Breite von 6 m vorgesehen.

Die Energie- und Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung werden durch den Anschluss an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt. Anfallende Abfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen.

Auf den gewerblichen Bauflächen und der gemischten Baufläche wird die Versiegelung des Bodens ermöglicht. Das darauf anfallende Regenwasser soll vorrangig zur Verdunstung und Versickerung gebracht werden. Wenn aufgrund der Bodenbeschaffenheit diese dezentrale Versickerung nicht mit verhältnismäßigen Maßnahmen erreicht werden kann, ist im Einzelfall ein Antrag auf gedrosselte Einleitung der überschüssigen Wässer in die gemeindliche Regenwasserkanalisation zulässig. Mit diesen Regelungen wird insgesamt der Verminderung der Grundwasserneubildung durch die zukünftigen Flächenversiegelungen des Plangebietes entgegengewirkt. Somit steht das anfallende Oberflächenwasser auch weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung.

Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befindet sich Einzelbaudenkmal, auf das im Umweltbericht näher eingegangen wird (s. Kap. 2.2.4, Umweltbericht). Daher ist der Denkmalschutz im Bereich des Einzelbaudenkmals und der denkmalschutzrechtliche Umgebungsschutz zu beachten.

Für den Fall, dass insbesondere bei Durchführung von Bauarbeiten auf der Erweiterungsfläche Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege hingewiesen. Der Bodenfund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz - NDSchG).

6. Städtebauliche Kennzahlen

Die Flächentypen entsprechend der beschriebenen Plandarstellung im Flächennutzungsplan mit den städtebaulichen Kennzahlen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle: Städtebauliche Kennzahlen in der Plansituation

Flächenkategorien	Größe der Fläche [in m²]	Anteil an der Gesamtfläche [in Prozent]
Gewerbliche Baufläche (G)	11.743	51,07
Gemischte Baufläche (Mischgebiet)	4.108	17,86
Grünfläche	7.144	31,07
Summe	22.995	100,00

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet ist in weiten Teilen bereits baulich vorgeprägt. Darüber hinaus wird die Versiegelung der landwirtschaftlichen Nutzfläche ermöglicht. Damit verbunden ist der Verlust von biotischen und abiotischen Potenzialen sowie der Funktionen (u.a. Filterapparat, Grundwasserspeicher, Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten) des Bodens. Auf den in Zukunft versiegelten Flächen kann der Boden anfallendes Oberflächenwasser nicht mehr aufnehmen, was zu einem erhöhten Oberflächenabfluss führen kann. Darüber hinaus wirkt sich die Überbauung auf das Landschaftsbild aus. Unter Berücksichtigung von geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen (u. a. großzügige Grünflächen in Abgrenzung zur Natur und Landschaft) sowie Ausgleichsmaßnahmen können die Auswirkungen begrenzt bzw. ausgeglichen werden. Auf die Inhalte des Umweltberichtes wird im Weiteren verwiesen.

8. Kompensation gemäß Eingriffsregelung

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, der im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan aufgestellt wird, wird eine detaillierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Eingriff vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Einer potenziellen Neuversiegelung von ca. 4.200 m² steht die Neuschaffung von qualifizierten Grünflächen mit Baum-Strauchhecken (ca. 2.947 m²) und der Erhalt von bestehenden Grünflächen (ca. 2.678 m²) entgegen.

Die auf Ebene der Bebauungsplanung zu treffenden umfassenden Pflanzgebote werden mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Darstellung von großzügigen Grünflächen vorbereitet.

9. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Rat der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) hat in seiner Sitzung am 28.04.2022 den Beschluss zur Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Süd-Ost“ gefasst sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung fand vom bis einschließlich statt, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom bis einschließlich statt, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Am hat der Rat der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen die Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Süd-Ost“ beschlossen.

Lüchow, den

.....

Liwke (Bürgermeister)

10. Literaturverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtsplan

Kartengrundlage:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Abbildung 2: Luftbild mit Umgebung

Quelle: Geoportal GeobasisdatenViewer des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung (zuletzt abgerufen am 15.04.2024)

Abbildung 3: Blick auf das Betriebsgelände

Quelle: Aufnahme, Planungsbüro Patt (April 2021)

Abbildung 4: Regionales Raumordnungsprogramm

Quelle: Landkreis Lüchow-Dannenberg (o.A.): Regionalplanung, <https://www.luechow-dannenberg.de/home/bauen-wohnen-umwelt/planen-und-bauen/regionalplanung.aspx> (zuletzt abgerufen am 15.04.2024)

Abbildung 5: Flächennutzungsplan

Quelle: Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

Abbildung 6: Ergänzungssatzung von 1999

Quelle: Geoportal lkdan.maps.arcgis des Landkreis Lüchow-Dannenberg (zuletzt abgerufen am 15.04.2024)

Abbildung 7: Ergänzungssatzung von 2011

Quelle: Geoportal lkdan.maps.arcgis des Landkreis Lüchow-Dannenberg (zuletzt abgerufen am 15.04.2024)

Abbildung 8: Aktuelle Bauleitplanungen

Quelle: Geoportal lkdan.maps.arcgis des Landkreis Lüchow-Dannenberg (zuletzt abgerufen am 08.01.2024)

Abbildung 9: Planzeichnung

Kartengrundlage:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



11. Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind in der jeweils aktuellen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289, 2024 Nr. 13)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 12. Dezember (Nds. GVBl. S. 298)

TEIL II – UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und den allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden an der Änderung dieses Flächennutzungsplanes vorgetragenen Anregungen zu den Umweltbelangen und zum vorgelegten Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung wurden bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens und der Ausarbeitung des Umweltberichts im weiteren Verfahren berücksichtigt. Dies führte u.a. zu Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und eines schalltechnischen Gutachtens.

Der vorliegende Umweltbericht bezieht sich auf den beabsichtigten Planungsstatus der Flächennutzungsplanänderung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in diesem Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Erweiterung des ansässigen Betriebes ermöglicht werden. Auf diesen Flächen soll die Entwicklung als gewerbliche Baufläche erfolgen. Östlich der Gewerbefläche wird eine gemischte Baufläche (Mischgebiete) dargestellt. Sowohl die gewerbliche als auch die gemischte Baufläche werden von einer Grünfläche umfasst.

Der Bedarf an Grund und Boden soll dabei auf das erforderliche Maß begrenzt werden. Der Flächenbedarf ergibt sich aus den städtebaulichen Werten der jeweiligen Flächentypen. Demnach wird eine Gesamtfläche von 2,3 ha überplant, wovon ca. 51 % als gewerbliche Baufläche und 18 % als gemischte Baufläche vorgesehen sind. Die restliche Fläche mit einem Anteil von ca. 31 % wird als Grünfläche dargestellt. Für die Ausführung der Planung wird hauptsächlich eine Fläche in Anspruch genommen, die bereits gewerblich genutzt wird. Als Erweiterungsfläche dient eine landwirtschaftliche Nutzfläche, welche als gewerbliche Baufläche dargestellt wird.

Die mit der Planung vorbereiteten und erheblichen Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe in den Naturhaushalt werden innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Dazu werden vorhandene Grünflächen gesichert und aufgewertet. Somit wird ein höherwertiger Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften geschaffen.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes mit Markierung der Straßen, Quelle: Geoportal GeobasisdatenViewer des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN)

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter sind die folgenden Ziele des Umweltschutzes nach Maßgabe der fachgesetzlichen Regelungen, Verordnungen und Regelwerke zu berücksichtigen.

Naturschutz: Sicherung der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften und für seltene/gefährdete Arten. Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Nds. Ausführungsgesetz (NAGBNatSchG), dem EU-Vogelschutzgesetz, der Flora-Fauna-Richtlinie mit Anhängen und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Zusätzlich wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (s. Kap. 2.1.2, Umweltbericht), um vorhandene Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes zu erfassen und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen.

Bodenschutz: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie Erhalt der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Die Zielsetzung ist im Bundesbodenschutzgesetz (BBodschG) und im Nds. Bodenschutzgesetz (NBodSchG) sowie in den §§ 1 a Abs. 2 und 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB gesetzlich verankert.

Wasserschutz: Erhalt des Grundwasserdargebots und der Grundwasserneubildung sowie der Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser. Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Nds. Wassergesetzes (NWG) sind zu beachten.

Immissionsschutz: Schutz von Mensch, Tier, Pflanzen, Boden und Wasser gegenüber schädlichen luftgetragenen Schadstoffemissionen sowie der Erhalt von lokalklimatisch und lufthygienisch hochwertigen Flächen. Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ist gemäß § 1a Abs. 5 und 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die bestehenden Fachgesetze zielen z.B. auf den Schutz des Menschen vor Emissionsbelästigungen (Lärm, Schadstoffimmissionen, etc.) ab. Beispiele sind das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Baugesetzbuch, die DIN 18005, die TA Lärm oder die 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung. Konkretisierungen ergeben sich aus Verordnungen aufgrund des BImSchG. Zusätzlich wurde ein schalltechnisches Gutachten zur Sicherung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse innerhalb des Plangebietes und dessen Umgebung erstellt.

Denkmalschutz: Erhalt und Pflege von schützenswerten Bau- und Kulturdenkmälern. Der Schutz von Kulturgütern gehört im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB zu den Aufgaben der Bauleitplanung. Weitere gesetzliche Grundlage ist das Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Davon betroffen ist u.a. ein Einzelbaudenkmal innerhalb des Plangebietes.

Schutz des Landschaftsbildes: Nach § 1 Abs. 1 des BNatSchG ist die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer zu sichern. Nach Abs. 4 sind Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Außerdem sind zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Klimaschutz / Nachhaltigkeit: Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist gemäß § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung zu tragen. Dies geschieht durch Minimierung des Wärmebedarfs von Gebäuden und eine möglichst CO₂-freie Deckung des verbleibenden Wärmeenergiebedarfs. Die Förderung und der Ausbau erneuerbarer Energie wird im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) geregelt und bevorzugt die Einspeisung von Strom aus erneuerbaren Quellen ins Stromnetz).

Die Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachplanungen wurden aus dem Landes-Raumordnungsprogramm, dem Regionalen Raumordnungsprogramm und dem Landschaftsrahmenplan hergeleitet.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebietskulissen nach europäischem Recht (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiete); ebenso grenzen solche auch nicht an. Nationale Schutzgebietskategorien nach den § 23 bis 30 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope etc.) werden ebenfalls nicht berührt.

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird von dem Sportplatzweg, der Dorfstraße und der Landesstraße „Am Sande“ (L259) umfasst und ist größtenteils bereits überbaut. Dagegen stellt der südliche Bereich des Plangebietes entlang des Sportplatzweges eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Das Plangebiet grenzt nicht an Schutzgebieten und liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) für das Land Niedersachsen 2017 mit der Verordnung vom 07.09.2022 sieht in der Stärkung der vorhandenen Wirtschaftsstruktur einen wesentlichen Faktor zur Zukunftsfähigkeit ländlicher Regionen. Dies trifft aufgrund der Umgebung und geringen Einwohnerzahlen auch auf die Gemeinde Woltersdorf zu. Dabei wird sich insbesondere auf die Bereiche des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes einschließlich des Handwerkes und Dienstleistungen bezogen, wozu auch das Baugewerbe gezählt werden kann (vgl. Kap. 1.1 Ziffer 07, LROP). Als wichtige Träger der Entwicklung werden kleine und mittlere Unternehmen angeführt. Mit der Planung könnte somit ein lokaler Betrieb mittlerer Größe und damit die Region insgesamt gefördert werden.

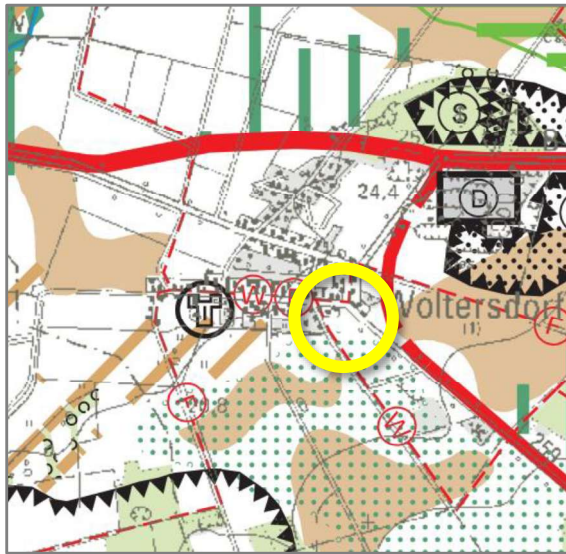
Weiterführend wird die Sicherung und nachhaltige Stärkung des wirtschaftlichen Potenzials der ländlichen Regionen als ein wichtiges Ziel nachhaltiger Regionalentwicklung benannt (vgl. Kap. 1.1 Ziffer 07, LROP).

Unabhängig der wirtschaftlichen Bedeutung kann eine Betroffenheit des Grundsatzes über die Neuversiegelung festgestellt werden. Demnach ist die Neuversiegelung landesweit bis 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren (vgl. Kap. 3.3.1 Ziffer 05, LROP). Die Planung trägt insgesamt zur Erreichung des Ziels bei, indem auf den bereits bestehenden Gewerbestandort zurückgegriffen wird und die Neuversiegelung aufgrund der notwendigen Erschließung auf ein Minimum reduziert werden kann. Die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes an anderer Stelle würde stattdessen eine größere Fläche in Anspruch nehmen und neue Immissionen auslösen. Weiterführend wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (siehe Kap. 2.2.1.5, Umweltbericht) verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes für das Plangebiet und dessen Umgebung keine Festlegungen getroffen werden.

Zusammenfassend lässt sich somit sagen, dass die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung nicht entgegensteht. Es werden die angeführten Aspekte erfüllt.

Regionales Raumordnungsprogramm



Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Lüneburg-Dannenberg 2004 enthält Grundsätze und Zielformulierungen der Raumordnung. In der zeichnerischen Darstellung des RROP wird das Plangebiet dem Siedlungsraum der Gemeinde Woltersdorf zugeordnet. Es wird größtenteils als weiß hinterlegte Fläche ohne besondere Kennzeichnung dargestellt. Daher wird für das Plangebiet keine raumordnerische Zielsetzung verfolgt.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Lüneburg-Dannenberg 2004 mit Markierung des Plangebietes (genordet, kein Maßstab), Quelle: Landkreis Lüneburg-Dannenberg

In der direkten Umgebung befindet sich eine Hauptverkehrsstraße regionaler Bedeutung. Zudem verläuft westlich und nördlich des Plangebietes ein regional bedeutsamer Wanderweg. Sowohl der Wanderweg als auch die Hauptverkehrsstraße werden nicht durch die Planung beeinträchtigt.

Erläuterung der zeichnerischen Darstellung

Der südliche Bereich des Plangebietes schließt ein Vorbehaltsgebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes (grüne Punkte) mit ein. Bei der Fläche handelt es sich um die Erweiterungsfläche, welche überplant wird.

Die Samtgemeinde hat hier bewusst dem Belang nach Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen den Vorrang gegeben, da die Vorbehaltsfläche nur in einem kleinen Randbereich betroffen ist, der schon von baulichen Anlagen geprägt wird und die vorhandenen Biotopstrukturen im Sinne des Vorbehaltsgebietes durch die Bauleitplanung gesichert werden.

Zusätzlich wird im Sinne des Vorbehaltsgebietes eine neue Biotopvernetzung durch einen Gehölzstreifen im Westen der Plangebietsfläche geschaffen. Dieser verbindet den nördlich und südlich vorhandenen Gehölzstreifen. Weiterführend wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen (siehe Kap. 2.2.1.4, Umweltbericht).

Der daran anschließende Sportplatzweg und die Dorfstraße werden als regional bedeutsame Wanderwege (in roten Strichen) mit den Zweckbestimmungen zum Wandern bzw. Fahrradfahren gekennzeichnet. Im Gegensatz dazu wird die am östlichen Rand von Woltersdorf verlaufende Straße „Am Sande“ (L259) als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (mit roter Linie) ausgewiesen. Diese mündet in die Ziegeleistraße (B493) mit gleicher Kennzeichnung wie die L259 nur mit Ausnahme einer überregionalen Bedeutung. Vor dem Kreuzungspunkt befindet sich ein Verbindungstück, welches jedoch einer weiteren Abstimmung bedarf.

Für die darüber hinaus an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden in der zeichnerischen Darstellung des RROP keine Funktionszuweisungen getroffen, die durch die Planung beeinflusst, bzw. beeinträchtigt werden könnten.

Erläuterung der beschreibenden Darstellung

In der beschreibenden Darstellung des RROP werden die regionalen Ziele bzw. die Grundsätze der Raumordnung näher erläutert. Demnach ergibt sich der Eigenbedarf nach Gewerbegebieten aus dem Bedarf der in der Mitgliedsgemeinde vorhandenen Betriebe und dessen Erweiterungsbedarf (vgl. Kap. 1.6 Ziffer 07, RROP). Die Planung dient der Erweiterung des lokalen Unternehmen *MK Bau GmbH* und stellt somit ein Eigenbedarf dar. Zusätzlich wird hierdurch die Konzentration von Arbeitsstätten an einem zentralörtlichen Standort gefördert, die u.a. zu der Tragfähigkeit von zentralörtlichen Verflechtungsbereichen führen soll (vgl. Kap. 1.6 Ziffer 07, RROP).

Zusätzlich wird im Fall von gewerblichen Ansiedlungen darauf hingewiesen, dass alle Möglichkeiten genutzt werden sollen, um den Brauchwasserbedarf auf anderem Wege zu decken. Als Beispiel hierfür wird die Nutzung von Oberflächen- und Regenwasser wie auch die Mehrfachverwendung des betrieblich genutzten Wassers angeführt (vgl. Kap. 3.9.1 Ziffer 05, RROP).

Es sollte die Wasserverfügbarkeit und im Rahmen der Bauleitplanung sicherstellende Festsetzungen wie z.B. die Flächensicherung oder Leitungsrechte bei der Ausweisung von Gewerbegebieten überprüft werden (vgl. Kap. 3.9.1 Ziffer 05 - Begründung, RROP). Die Wasserverfügbarkeit stellt im Rahmen der Bauleitplanung kein Problem dar, wie im Umweltbericht dargelegt wird.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung nicht entgegensteht. Es werden die angeführten Aspekte erfüllt.

Wirksamer Flächennutzungsplan

Im bislang gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) wird der nördliche Bereich des Plangebietes als Dorfgebiet (braune Fläche) dargestellt. In südlicher Richtung grenzen Flächen für die Landwirtschaft (weiße Fläche) an.

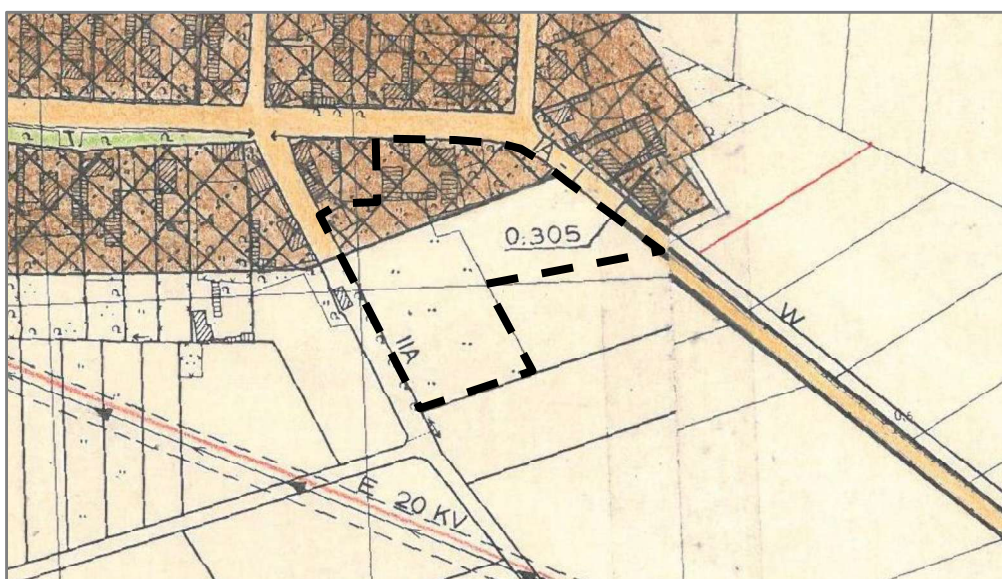


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) mit Markierung des Geltungsbereiches (genordet, kein Maßstab), Quelle: Samtgemeinde Lüchow

Durch die 150. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) wird die Fläche zukünftig als gewerbliche und gemischte Baufläche sowie als Grünfläche dargestellt. Somit kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird die Bestandssituation des Umweltzustands sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung dargestellt. Insbesondere im Hinblick auf die Prognose bei Durchführung der Planung ist die Entwicklung auf den einzelnen Umweltbelang auf ihre Erheblichkeit zu bewerten. Als Umweltbelange sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB u.a. aufgelistet:

- Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z.B. Natura 2000-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes und

unbeschadet des § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die o.g. Belange.

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Bestandsaufnahme und Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen werden die im Rahmen einer nachhaltigen Bauleitplanung zu schützenden Güter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Luft und Klima, Landschaftsbild, Fläche, Boden, Wasser sowie Kultur und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander betrachtet.

Nachfolgend wird bezogen auf die einzelnen Schutzgüter der Bestand betrachtet sowie zusätzlich erörtert, welche Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter einwirken, wenn keine Änderung des Flächennutzungsplanes eintritt und die Entwicklung des Plangebietes nach den Festsetzungen bislang gültigen Flächennutzungsplan erfolgt.

Im bislang gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) wird der nördliche Bereich des Plangebietes als Dorfgebiet dargestellt. In südlicher Richtung grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

2.1.1 Mensch und Gesundheit

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist im Wesentlichen die Gesundheit des Menschen zu betrachten. Hierzu gehört auch die Erholung vor dem Hintergrund des Wohlbefindens und des Erhalts der Gesundheit.

Auf das Plangebiet wirken Immissionen in Form von Verkehrslärm durch die im Norden angrenzenden Dorfstraße und der L 259. Zudem liegt die bestehende Nutzung in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen in süd- und südwestlicher Richtung und grenzt an ein Grundstück, auf dem sich ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet. Somit wirken auf das Plangebiet weitere Immissionen wie Gerüche und Lärm ein und es ist von einer zusätzlichen, jedoch eher sporadischen Belastung während der Bewirtschaftungszeiten der umliegenden Grünlandflächen auszugehen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Der gültige Flächennutzungsplan sieht für den nördlichen Bereich ein Dorfgebiet vor, während der südliche Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Demnach würden die beschriebenen Immissionen ausgehend von der landwirtschaftlichen Nutzung weiterhin auf das Plangebiet einwirken. Für den Menschen sind geringfügige Auswirkungen in Form von Gerüchen und Lärm ausgehend von der angrenzenden Landwirtschaft und der L 259 relevant. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ sind nicht zu erwarten. Dennoch hat das Plangebiet eine hohe Bedeutung als Arbeitsstätte hinsichtlich des vorhandenen Gewerbegebietes und der landwirtschaftlichen Nutzfläche, während der Fläche im Nordosten eine Bedeutung für das Wohnen zukommt.

2.1.2 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Es ist größtenteils bereits als Gewerbefläche geprägt, auf der sich neben Lagerflächen zusätzliche Betriebsgebäude vorfinden lassen. Hingegen wird die südliche Fläche, welche als Erweiterungsfläche des Betriebes dienen soll, als landwirtschaftliche Ackerfläche intensiv genutzt¹. Darüber hinaus befindet sich ein Graben im Westen des Plangebietes. Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens wurde eine Biotopkartierung wie auch eine artenschutzrechtliche Bewertung des Plangebietes durchgeführt. Auf die Untersuchungsergebnisse hinsichtlich der Biotoptypen, europäische Brutvögel, Fledermäuse sowie weitere Arten wird an dieser Stelle detaillierter eingegangen.

¹ Hinweis: Derzeit stellt die Landwirtschaftsfläche innerhalb der Änderungsfläche eine anthropogen überformte Freifläche mit keiner bzw. einer geringfügigen Vegetation dar. Im vorliegenden Umweltbericht wird von einer landwirtschaftlichen Nutzung, wie sie bisher auch praktiziert wurde, ausgegangen.

Biotoptypen:

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens wurde eine Kartierung der Biotoptypen vorgenommen. Demnach weist das Untersuchungsgebiet eine hohe Zahl an anthropogen genutzten Biotoptypen auf. Während der nördliche Bereich von einer lockeren Einzelhausbebauung, einem Stall und dem bestehenden Gewerbegebiet geprägt ist, wird die südliche Lagerfläche von einer Gehölzanpflanzung abgegrenzt. Die Randbereiche dieser Lagerfläche sind von einer kurzlebigen Ruderalflur mit einjährigen Pionierpflanzen geprägt. Westlich davon befindet sich ein artenreicher Schertrittsrasen mit einer Strauchschicht. Der südliche Rand des Untersuchungsgebietes weist eine gut ausgeprägte dichte Strauch-Baumhecke auf, während sich am westlichen Rand eine Baumreihe sowie ein Hauptabzugsgraben mit Süßgräsern befindet. Somit weist das



Plangebiet eine vorwiegend heterogene Struktur mit kleinräumigem Wechsel von Gehölz, Acker und anthropogenen Biotypen auf. Es besteht hauptsächlich aus einem Gewerbegebiet mit Gehölzstrukturen.

Abbildung 4: Darstellung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet mit Markierung des Geltungsbereiches

Europäische Brutvögel:

Im direkten Plangebiet sind hauptsächlich im Gehölz gebundene Vogelarten bzw. Offenlandarten am südwestlichen Rand erwartbar. Die Ackerflächen im südöstlichen Rand hingegen können als Bruthabitate für Offenlandarten genutzt werden. Es wurde festgestellt, dass die dominierenden Gehölze im Zentrum und südwestlichen Rand des Plangebietes von Vogelarten genutzt werden. Die südliche Fläche entlang der Grundstücksgrenze bietet dabei den in der Siedlung brütenden Vogelarten ein geeignetes Nahrungshabitat. Das Plangebiet kann hingegen als Fortpflanzungsraum für Großvögel ausgeschlossen werden.

Fledermäuse:

Die vorhandenen Gehölzbestände des Plangebietes sind nicht als Quartier für Fledermäuse geeignet. Jedoch können die betrieblich genutzten Lagerhallen, sofern Hohlräume vorhanden sind, als Wochenstuben und Winterquartiere genutzt werden. Bei dem Untersuchungsgebiet ist von einem Jagdgebiet für Fledermäuse mit nur einem geringen Potenzial auszugehen. Es wird angemerkt, dass die Ausleuchtung der Gewerbefläche „GE 1b“ negative Auswirkungen auf das Migrationsverhalten lichtempfindlicher Fledermausarten haben könnte.

Weitere Arten:

Das Plangebiet liegt nicht im Verbreitungsgebiet von einer weiteren planungsrelevanten Artengruppe. Die fehlenden Habitatstrukturen, wie Sonnenplätze oder Versteckplätze, bieten keinen Lebensraum für Reptilienarten (gem. des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) oder planungsrelevante Amphibien, Libellen- und Nachtfalterarten. Auch der Besatz der Planfläche durch Xylobionten ist nicht gegeben. Durch die intensive Nutzung der Acker- und Lagerfläche fehlen insgesamt Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate für Tagfalterarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Der gültige Flächennutzungsplan sieht für den nördlichen Bereich ein Dorfgebiet vor, während der südliche Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Durch die intensive Nutzung ausgehend der Landwirtschaft würden auf dieser Fläche keine zusätzlichen Lebensräume für Pflanzen- und Tierarten entstehen. Das bereits vorhandene Gewerbegebiet würde sich auch weiterhin auf die umliegenden Lebensräume auswirken. Aufgrund der Immissionen ausgehend der gewerblichen Nutzung bietet das Plangebiet insgesamt nur eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten. Planungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten. Für Fledermäuse sind aufgrund der noch jungen Gehölzelemente keine natürlichen Strukturelemente innerhalb des Plangebietes vorhanden. Dennoch könnten die Lagerhallen bei passenden Hohlräumen als Wochenstuben- und Winterquartier genutzt werden. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt“ sind nicht zu erwarten.

2.1.3 Luft und Klima

Im Plangebiet sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten bezüglich der Luft- und Klimasituation zu beobachten. Die Fläche weist keine besonderen klimatischen Funktionen auf.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Der gültige Flächennutzungsplan sieht für den nördlichen Bereich ein Dorfgebiet vor, während der südliche Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Aufgrund der unbebauten Oberfläche der landwirtschaftlichen Nutzfläche kann eine Kaltluftentstehung angenommen werden. Die vorhandene Gartenlandfläche im Nordosten des Plangebietes ist positiv hervorzuheben. Im Gegensatz dazu tragen die versiegelten Flächen innerhalb des Dorfgebietes zu einer Erhitzung der Umgebungstemperatur bei. Da jedoch innerhalb des Plangebietes keine besonderen klimatischen Funktionen vorhanden sind, ist eine signifikante Änderung auf das Schutzgut „Luft und Klima“ nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist für die Luft- und Klimasituation von geringer Bedeutung.

2.1.4 Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlungslage der Ortschaft Woltersdorf, wodurch das Landschaftsbild durch die umgebende Siedlungsstruktur geprägt ist. In östlicher und westlicher Richtung, ausgehend vom Plangebiet, sind insbesondere landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe vorzufinden, während in nördlicher Richtung Wohnbebauungen vorherrschend sind. Die Flächen südlich des Plangebietes weisen mit Ausnahme eines Landwirtschaftsbetriebes keine Bebauung auf und stellen naturraumtypische Landschaftselemente dar. Außer der Blickachse ausgehend von der Straße „Am Sande“ in westlicher Richtung sind keine weiteren Blickachsen vorhanden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Der gültige Flächennutzungsplan sieht für den nördlichen Bereich ein Dorfgebiet vor, während der südliche Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Damit bliebe die Blickachse in Ost-West-Richtung erhalten. Weitere Änderungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist somit für das Landschaftsbild von geringer Bedeutung.

2.1.5 Boden / Fläche

Innerhalb des Plangebietes handelt es sich um mittleren Gley-Podsol und mittlere Podsol-Braunerde. Dieser Bodentyp ist in der näheren Umgebung verbreitet und stellt keine Besonderheit dar. Aufgrund der gewerblichen Nutzung ist der Boden im nördlichen Bereich des Plangebietes anthropogen überformt und größtenteils versiegelt. Zusätzlich wirken, wie bereits festgestellt, Einträge von Dünger, Pestiziden und Herbiziden auf die landwirtschaftliche Nutzfläche im Süden des Plangebietes ein.

Bezüglich des Schutzgutes Fläche besteht bereits eine hohe Flächeninanspruchnahme der Plangebietsflächen durch bestehende Gebäude sowie Betriebsflächen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Der gültige Flächennutzungsplan sieht für den nördlichen Bereich ein Dorfgebiet vor, während der südliche Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird und damit zu einer Intensivierung der landwirtschaftlichen Einträge führen würde. Dagegen würde das Gewerbegebiet auch weiterhin eine größtenteils versiegelte Fläche darstellen. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ und auch „Fläche“ sind nicht zu erwarten.

2.1.6 Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorranggebieten für Trinkwassergewinnung. Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein Graben, der gemäß des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages keinen Lebensraum für Amphibien darstellt und bewachsen ist. Stillgewässer sind nicht vorhanden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Der gültige Flächennutzungsplan sieht für den nördlichen Bereich ein Dorfgebiet vor, während der südliche Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Demnach würde der Graben erhalten bleiben und zu einer Entwässerung des Plangebietes beitragen. Dagegen wäre eine Versickerung auf den größtenteils versiegelten Flächen des Gewerbegebietes nicht möglich. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ sind nicht zu erwarten.

2.1.7 Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes ist ein Einzelbaudenkmal vorhanden. Dabei handelt es sich um das betrieblich genutzte Gebäude in der Dorfstraße 2. Anderweitige Kultur- oder Sachgüter sind nicht bekannt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Der gültige Flächennutzungsplan sieht für den nördlichen Bereich ein Dorfgebiet vor, während der südliche Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Aufgrund des vorhandenen Einzelbaudenkmals kommt dem Plangebiet eine besondere Bedeutung zu. Neben dem Einzelbaudenkmal sind keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden, weshalb signifikante Änderungen auf das Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“ nicht zu erwarten sind.

2.1.8 Wechselwirkungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB sind hier die Wechselwirkungen zwischen den in den Kapiteln 2.1.1 bis 2.1.7 genannten Belangen gemeint. Als Beispiel für derartige Wechselwirkungen sind die versiegelten Flächen innerhalb des vorhandenen Gewerbegebietes anzuführen, wodurch der Boden seine Versickerungsfunktion verliert und somit kein anfallendes Oberflächenwasser aufnehmen kann. Der veränderte Wasserhaushalt kann sich wiederum auf die Pflanzen und die damit verbundene biologische Vielfalt auswirken. Für den Bereich im Süden des Plangebietes sind keine Wechselwirkungen erkennbar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Süd-Ost“ auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die Nutzungen im Plangebiet aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Schutzgutbezogen sind auf Basis der Aussagen des Flächennutzungsplanes die folgenden Eingriffswirkungen und erhebliche Auswirkungen abzuschätzen.

2.2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

2.2.1.1 Mensch und Gesundheit

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist im Wesentlichen die Gesundheit des Menschen zu betrachten. Hierzu gehört auch die Erholung vor dem Hintergrund des Wohlbefindens und des Erhalts der Gesundheit.

Auf das Plangebiet wirken Immissionen in Form von Verkehrslärm durch die im Norden angrenzenden Dorfstraße und der L 259. Zudem liegt die bestehende Nutzung in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen. Auf die Beschreibung der Bestandssituation in Kapitel 2.1.1 des Umweltberichtes wird verwiesen.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung werden gewerbliche Bauflächen im westlichen Bereich und eine gemischte Baufläche (Mischgebiet) im östlichen Bereich dargestellt, die von Grünflächen umfasst werden. Die gewerbliche Nutzung ist insbesondere mit Immissionen in Form von Lärm verbunden, was sich auf das Plangebiet und dessen Umgebung auswirkt. Hierzu wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die voraussichtlichen Lärmimmissionen unter Berücksichtigung der vom Vorhabenträger angegebenen Nutzungen (u.a. Parkplatznutzung, Tätigkeiten im Außenbereich, Fahrbewegungen, Nutzung der Wasch- und Brecheranlage) berechnet wurden. Auf die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens wird im Bebauungsplan, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird, näher eingegangen.

Im schalltechnischen Gutachten wurde das nordöstliche Grundstück ursprünglich als Gewerbegebiet bewertet. Dahingehend haben sich die Planungen geändert. Die Fläche wird stattdessen als Mischgebiet dargestellt, wodurch strengere Immissionsrichtwerte gelten. Auch die Immissionsrichtwerte für den Gebietstyp eines Mischgebietes werden erfüllt. Dem Plangebiet kommt eine hohe Bedeutung als Arbeitsstätte zu. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ sind nicht zu erwarten.

2.2.1.2 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten und ist größtenteils als Gewerbefläche geprägt. Auf die Beschreibung der Bestandssituation in Kapitel 2.1.2 des Umweltberichtes wird verwiesen.

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens wurde eine Biotopkartierung und eine artenschutzrechtliche Bewertung des Plangebietes vorgenommen. Auf die Untersuchungsergebnisse hinsichtlich der Biotoptypen, europäische Brutvögel, Fledermäuse sowie weitere Arten wurde in der Bestandsaufnahme des Umweltzustandes näher eingegangen (Kap. 2.1.2, Umweltbericht).

Prognose bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung werden gewerbliche Bauflächen im westlichen Bereich und eine gemischte Baufläche im östlichen Bereich dargestellt, die von Grünflächen umfasst werden. Mit der Darstellung der gewerblichen Baufläche im Südwesten des Plangebietes wird der Eingriff in eine landwirtschaftliche Nutzfläche ermöglicht, dessen ökologische Wertigkeit aufgrund der landwirtschaftlichen Einträge jedoch als gering eingestuft wird. Trotz der Tatsache, dass auf dieser Fläche potenzieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren geht, wird durch die geplante Eingrünung im Rahmen der Kompensation auf Ebene des Bebauungsplanes ein höherwertiger Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften geschaffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und wertvollen Bereichen für Fauna-, Gast- und Brutvögel. In der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung wurde wie folgt Stellung bezogen:

„Beim Eingriff ins USG entsteht kein Konflikt mit gesetzlich geschützten Biotoptypen nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG, zudem ist kein Lebensraumtyp (LRT) gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie beeinträchtigt. Es wurden keine nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG geschützten Arten im Untersuchungsgebiet erfasst. Dies zählt sowohl für den jetzigen Zustand der Fläche (Ist-Zustand, August 2022), als auch für die Biotoptypenkartierung, die sich auf den ursprünglichen Zustand im April 2021 bezieht.“

Erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ sind unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahme auf Ebene des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag empfohlenen Artenschutzmaßnahmen (u.a. Unterpflanzung oder Lichtkonzept für Fledermäuse) wurden im Bebauungsplan, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird, aufgenommen und sind zu beachten.

2.2.1.3 Luft und Klima

Im Plangebiet sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber Luft- und Klimasituation zu beobachten. Die bereits versiegelten Flächen weisen keine besonderen klimatischen Funktionen auf.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung werden gewerbliche Bauflächen im westlichen Bereich und eine gemischte Baufläche im östlichen Bereich dargestellt, die von Grünflächen umfasst werden. Durch die einhergehende Versiegelung des Bodens gehen die klimatischen Funktionen der landwirtschaftlichen Nutzflächen verloren, was sich auf die Umgebungstemperatur auswirken könnte. Auf diese Weise können insbesondere während der Sommermonate sog. Hitzeinseln entstehen. Jedoch wird diese Fläche auch weiterhin von einer offenen Landschaft in östlicher und westlicher Richtung umfasst. Zusätzlich kann die Bepflanzung auf der dargestellten Grünfläche zu einer Verschattung der Fläche beitragen. Neben der Versiegelung und einhergehender Auswirkungen auf die Umgebungstemperatur sind eventuelle Immissionen in Form von

Staub oder Abgasen ausgehend von der gewerblichen Nutzung möglich. Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituationen zu beobachten. Erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut „Luft und Klima“ sind somit nicht zu erwarten.

2.2.1.4 Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlungslage der Ortschaft, wodurch das Landschaftsbild durch die umliegende Siedlungsstruktur geprägt ist. Auf die Beschreibung der Bestandssituation in Kapitel 2.1.4 des Umweltberichtes wird verwiesen.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung werden gewerbliche Bauflächen im westlichen Bereich und eine gemischte Baufläche im östlichen Bereich dargestellt, die von Grünflächen umfasst werden. Durch die Darstellung der gewerblichen Baufläche wird die Überbauung auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche ermöglicht, wodurch die beschriebene Blickachse verloren gehen würde. Für den südlichen Bereich des Plangebietes wird ein Vorbehaltsgebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes dargestellt. Jedoch trägt die Planung insgesamt zur Verbesserung der Landschaftsstruktur bei, indem die vorhandenen Biotopstrukturen gesichert werden. Gleichzeitig werden Grünflächen dargestellt, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) mit einem Anpflanzgebot belegt sind. Durch die Darstellung der Grünfläche wird die Erweiterungsfläche in östlicher und südlicher Richtung eingegrünt und der Naturhaushalt insgesamt aufgewertet. Hiermit wird eine ökologische Verbindung zwischen dem bestehenden Gewerbebetrieb und dem südlich angrenzenden Grundstück geschaffen, auf dem sich der landwirtschaftliche Betrieb befindet. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ sind somit nicht zu erwarten.

2.2.1.5 Boden / Fläche

Innerhalb des Plangebietes handelt es sich um mittleren Gley-Podsol und mittlere Podsol-Braunerde, welcher in der näheren Umgebung verbreitet ist. Auf die Beschreibung der Bestandssituation in Kapitel 2.1.5 des Umweltberichtes wird verwiesen.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung werden gewerbliche Bauflächen im westlichen Bereich und eine gemischte Baufläche im östlichen Bereich dargestellt, die von Grünflächen umfasst werden. Durch die Darstellung der gewerblichen Baufläche wird die Versiegelung auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche ermöglicht. Damit verbunden ist ein erheblicher Verlust von biotischen und abiotischen Potenzialen des Bodens. Auf den in Zukunft versiegelten Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nicht mehr erfüllen. Zudem kann anfallendes Oberflächenwasser nicht versickern, was zu einem erhöhten Oberflächenabfluss auf den versiegelten Flächen führen kann. Das

Oberflächenwasser müsste daher an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes zur Versickerung oder Verdunstung gebracht werden. Jedoch werden vorhandene Grünflächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als zu erhalten festgesetzt und teilweise aufgewertet, wovon der Boden profitiert. Aufgrund der Tatsache, dass die Erweiterungsfläche einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird, entfällt auch der Eintrag von Dünger, Pestiziden und Herbiziden. Die Neuversiegelung ist jedoch als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen und entsprechend auszugleichen. Bei Durchführung der Planung sind somit innerhalb der Erweiterungsfläche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten, während für die bereits versiegelten Flächen keine Veränderungen wahrnehmbar wären.

Hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme ist die geringfügige Neuversiegelung anzuführen. Es wird auf den Grundsatz über die Neuversiegelung verwiesen, wonach die Neuversiegelung im Landkreis Lüchow-Dannenberg bis 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren ist (vgl. Kap. 3.3.1 Ziffer 05, LROP). Die Planung trägt zur Erreichung des Zieles bei, indem auf den bereits bestehenden Gewerbestandort zurückgegriffen wird und die Neuversiegelung aufgrund der notwendigen Erschließung auf ein Minimum reduziert werden kann. Die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes an anderer Stelle würde stattdessen eine größere Fläche in Anspruch nehmen und neue Immissionen auslösen. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch umliegende Gebäude und Betriebsflächen als vorgeprägt zu bewerten.

2.2.1.6 Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorranggebieten für Trinkwassergewinnung. Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein Graben, der bewachsen ist und keinen Lebensraum für Amphibien darstellt. Stillgewässer sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Durch die Darstellung der gewerblichen Baufläche wird die Überbauung auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche ermöglicht, was sich auf das Landschaftsbild auswirkt. Aufgrund der bereits im vorherigen Kapitel beschriebenen Flächenversiegelung auf den gewerblichen und gemischten Bauflächen kann der Boden kein anfallendes Oberflächenwasser aufnehmen, welches daher an anderer Stelle auf dem Grundstück zur Versickerung oder Verdunstung gebracht werden muss. Eine Möglichkeit zur Versickerung bieten die dargestellte Grünfläche. Der bestehende Graben kann ebenfalls der Entwässerung dienen. Bei Durchführung der Planung sind somit innerhalb der Erweiterungsfläche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu erwarten, während für die anderen Flächen keine Veränderungen wahrnehmbar wären.

2.2.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Durch die Planung sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen.

2.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Durch die Planung entstehen Emissionen, die sich auf das Plangebiet und dessen Bewohner bzw. Nutzer auswirken. Dabei sind insbesondere die Emissionen ausgehend von dem Gewerbegebiet anzuführen. Zu den daraus entstehenden Lärmemissionen wurde u.a. ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die Auswirkungen berechnet wurden. Auf das schalltechnische Gutachten und dessen Ergebnisse wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung näher eingegangen. Die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit können durch entsprechende Maßnahmen minimiert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Norden an eine Bundesstraße bzw. im Osten an eine Landesstraße angrenzt. Ausgehend der verkehrlichen Situation wirken insbesondere Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Zur Bewertung der Auswirkungen wurde eine Berechnung des Verkehrslärms sowohl für die Bundes- als auch für die Landesstraße auf Grundlage des durchschnittlichen täglichen Verkehrs durchgeführt. Die berechneten Werte sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle: Berechnung des Verkehrslärms ausgehend der „Dorfstraße“ und der Straße „Am Sande“, nach: Städtebauliche Lärmfibel des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg (2014)

Faktoren	Bundesstraße „Dorfstraße“	Landesstraße „Am Sande“
DTV*	4500	1300
Straßengattung	Bundesstraße	Landesstraße
Höchstgeschwindigkeit	30 km/h	50 km/h
Steigung / Gefälle	0 %	0 %
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens	12 m	15 m
Höhe des Immission- sortes	1,75 m	1,75 m
Mittelungspegel (Tag)	62.9 dB (A)	58.4 dB (A)
Mittelungspegel (Nacht)	55.5 dB (A)	47.4 dB (A)

*DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke, Quelle: Straßeninformationsbank Niedersachsen, Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (2024)

Tabelle: Immissionsrichtwerte für ein Gewerbe- und Mischgebiet (Tag und Nacht), entnommen aus: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)

Immissionsrichtwerte	Gewerbegebiet	Mischgebiet
tags	65 dB (A)	60 dB (A)
nachts	50 dB (A)	45 dB (A)

Die Berechnung und der Vergleich mit den Richtwerten verdeutlicht, dass die Immissionsrichtwerte größtenteils eingehalten werden bzw. teilweise geringfügig überschritten werden. Trotz dessen können die Auswirkungen auf das Plangebiet als verträglich angenommen werden. Weiterführend wird auf ähnliche Lärmimmissionen in der direkten Umgebung verwiesen.

2.2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das innerhalb des Plangebietes befindliche und denkmalgeschützte Gebäude wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt und somit der Denkmal- und Umgebungsschutz gewahrt. Daher sind keine Auswirkungen auf Kulturgüter oder Sachgüter gegeben.

2.2.5 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Für das Plangebiet sind Bautätigkeiten gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird, vorgesehen. Aufgrund dessen wird sich der Umgang mit Abfällen auf der gewerblichen Baufläche und davon ausgehende Emissionen ändern. Zudem führt die teilweise Versiegelung zu einem veränderten Umgang mit Abwässern, insbesondere dem anfallenden Oberflächengewässern.

2.2.6 Nutzung von erneuerbaren Energien sowie sparsam und effiziente Nutzung von Energie

Durch die Planung wird sich die Nutzung von erneuerbaren Energien ändern. An der Stelle ist auf die Niedersächsische Bauordnung hinzuweisen. Demnach ist bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 % der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten. Dies richtet sich nach dem Zeitpunkt, wann für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 NBauO oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 NBauO übermittelt wurde.

2.2.7 Landschaftsrahmenpläne und sonstige Pläne (Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht)

Das Plangebiet ist Teil des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Lüchow-Dannenberg. Für den Standort des Plangebietes sind keine Besonderheiten dargestellt.

2.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Wie im Kapitel 2.2.1.1 des Umweltberichtes festgestellt wurde, sind durch die Planung keine Auswirkungen auf die Luftqualität gegeben.

2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB sind hier die Wechselwirkungen zwischen den in den Kapiteln 2.2.1.1 bis 2.2.1.6 genannten Belangen gemeint.

Demnach ist in erster Linie die Versiegelung der Flächen anzuführen, wodurch der Boden seine Versickerungsfunktion verliert. Auf den in Zukunft versiegelten Flächen kann somit kein anfallendes Oberflächenwasser aufgenommen werden. Dieses muss an anderer Stelle des Plangebietes zur Versickerung oder Verdunstung gebracht werden. Der veränderte Wasserhaushalt kann sich wiederum auf die Pflanzen und die damit verbundene biologische Vielfalt auswirken. Somit lässt sich sagen, dass die beschriebenen Schutzgüter in einem Zusammenhang stehen.

Weitere Wechselwirkungen sind nicht auszuschließen, wobei Auswirkungen ausgehend von Kultur- und sonstige Sachgüter mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten sind.

2.2.10 Anfälligkeiten von Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung lässt keine schweren Unfälle oder Katastrophen erwarten.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblich, nachteiliger Umweltauswirkungen

Die abschließenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblich nachteiliger Auswirkungen werden auf Bebauungsplanebene festgesetzt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Klima und Luft, Wasser sowie Tiere und Pflanzen sind insbesondere das Vorsehen von plangebietsrahmenden Grünstrukturen mit entsprechenden Anpflanz- und Pflanzbindungsgeboten. Im Rahmen der Bebauungsplanung wird u. a. geregelt, dass bestehende Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und durch fachgerechte Strauchpflanzungen als Unterbewuchs in eine artenreiche Strauchbaumhecke als Ersatzhabitat für Brutvogelarten zu entwickeln sind. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden weiterführende Hinweise zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße, u.a. in Bezug auf Fledermäuse, gegeben.

2.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, der im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan aufgestellt wird, wird eine detaillierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Eingriff vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Einer potenziellen Neuversiegelung von ca. 4.200 m² steht die Neuschaffung von qualifizierten Grünflächen mit Baum-Strauchhecken (ca. 2.947 m²) und der Erhalt von bestehenden Grünflächen (ca. 2.678 m²) entgegen.

Die auf Ebene der Bebauungsplanung zu treffenden umfassenden Pflanzgebote werden mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Darstellung von großzügigen Grünflächen vorbereitet.

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Folgenden wird auf alternative Planungsmöglichkeiten hinsichtlich des gewählten Standortes und seiner Größe eingegangen. Hierzu wird die Kartendarstellung der aktuellen Bauleitplanungen im Landkreis Lüchow – Dannenberg herangezogen.

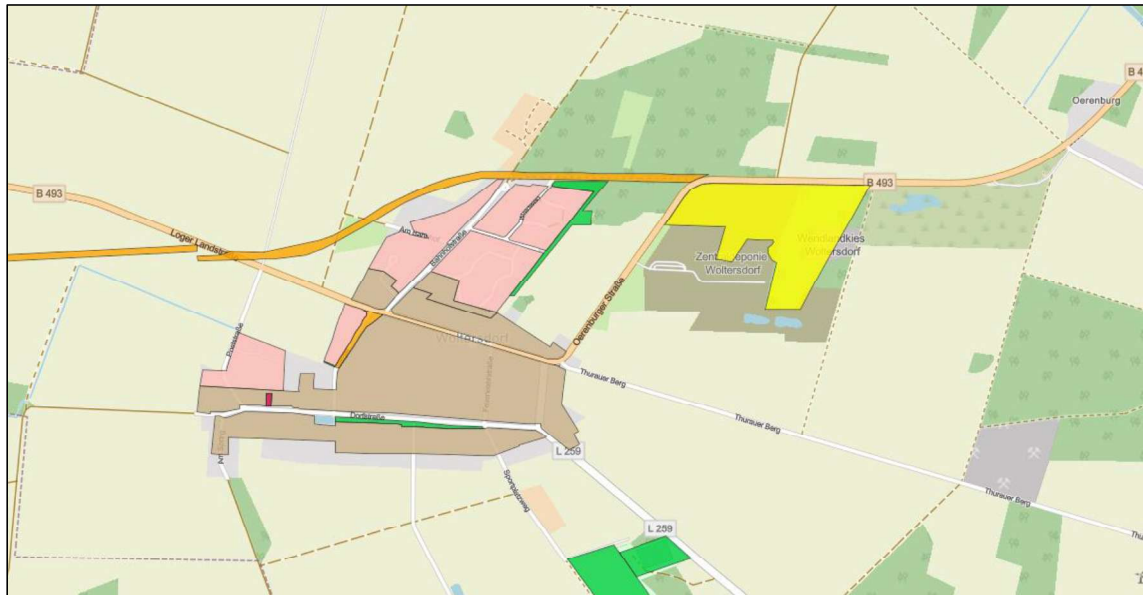


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Karte „Bauleitplanung“ für den Landkreis Lüchow-Dannenberg (genordet), Quelle: Geoportal des Landkreis Lüchow-Dannenberg (ohne Maßstab)

Für die Gemeinde Woltersdorf werden keine ausgewiesenen Gewerbegebiete (graue Flächen) dargestellt, wodurch mögliche Alternativflächen ausgeschlossen werden können.

Innerhalb der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) sind insbesondere ausgewiesene Gewerbegebiete im Osten und Norden der Stadt Lüchow anzuführen, die teilweise noch unbebaute Flächen aufweisen und damit als mögliche Alternativflächen eventuell zur Verfügung stehen würden. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der ineinandergreifenden Nutzungen eine enge Verknüpfung des bestehenden und zusätzlichen Gewerbestandortes bestünde. Hierdurch würden neue Verkehre zwischen den Standorten ausgelöst werden, die wiederum zu einer zusätzlichen Belastung der derzeitigen Verkehrssituation zu Lasten der Pendler führen würden. Gleichzeitig kann die große Entfernung als eine zusätzliche Belastung für den Gewerbebetrieb verzeichnet werden mit der Folge von gravierenden betriebswirtschaftlichen Problemen. Weiterhin wird auf die Prognose bei Durchführung der Planung verwiesen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass innerhalb der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) ausgewiesene Gewerbegebiete dargestellt werden, die jedoch aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten für eine Betriebsverlagerung oder einen zweiten Betriebsstandort ausgeschlossen werden können. Darüber hinaus lassen sich weitere Gründe für eine Erweiterungsfläche südlich des bestehenden Gewerbebetriebes anführen:

Vorprägung durch bestehende Gewerbenutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine Fläche, die bereits eine Gewerbenutzung aufweist und dementsprechend gewerblich vorgeprägt ist. Dies betrifft insbesondere die gewerbliche Baufläche im Nordwesten des Plangebietes, welche die bestehende Betriebsfläche mit den vorhandenen Gebäuden umfasst. Zusätzlich ist das Wohngebäude des Betriebsleiters im Nordosten des Plangebietes zu erwähnen. Aufgrund der bereits vorherrschenden gewerblichen Nutzung und davon ausgehenden Emissionen ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes an diesem Standort als sinnvoll zu betrachten. Bezüglich der Lärmsituation wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die voraussichtlichen Lärmimmissionen unter Berücksichtigung der vom Vorhabenträger angegebenen Nutzungen berechnet wurden. Im Rahmen dessen konnte festgestellt werden, dass die Immissionswerte für die Gebietstypen vollständig eingehalten werden. Auf die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens wird im Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, näher eingegangen.

Statt der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes würde die Ausweisung eines zusätzlichen Gewerbegebietes an einem anderen Standort einen stärkeren Vorstoß in die offene Landschaft darstellen und würde neue Emissionen hervorrufen. Die Lärmemissionen, ausgehend von der gewerblichen Nutzung, würden sich insbesondere auf die umliegenden Bewohner und die Lebensräume von Tieren auswirken. Im Fall einer alternativen Planungsmöglichkeit wären somit die Schutzgüter „Mensch und Gesundheit“ sowie „Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt“ betroffen, wobei weitere Auswirkungen auf andere Schutzgüter nicht auszuschließen sind. Gemäß des Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen gilt es, „möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume (zu) erhalten (Kap. 3.1.1 02, LROP)“.

Immissionen angrenzender Flächen

Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen in süd- und südwestlicher Richtung. Aufgrund der intensiven Nutzung ausgehend der Landwirtschaft ist von vereinzelt sowie zusätzlichen Immissionen bei sporadischer Nutzung der Flächen auszugehen. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet im Süden an eine Fläche, auf der sich ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet. Die bauliche Anlage dient insbesondere der Haltung von Tieren und umfasst eine Maschinenhalle. Wie bereits in der Beschreibung des Umweltzustandes festgestellt wurde, kann daher von weiteren Immissionen wie Gerüchen und Lärm ausgegangen werden. Zusammenfassend lassen sich somit Immissionen sowohl südlich des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung anführen, die auf das Plangebiet einwirken. Die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche würde sich an dieser Stelle einfügen und das bestehende Gewerbegebiet mit der Fläche, auf der sich der landwirtschaftliche Betrieb befindet, verbinden.

Sicherung und Aufwertung von bestehenden Grünflächen

Das Plangebiet schließt neben den gewerblichen Bauflächen und der gemischten Baufläche eine Grünfläche ein, die teilweise bereits vorhandene Bepflanzungen in Form von Baumbestand und Buschwerk aufweist. Mit der Darstellung der Grünfläche würden die Bepflanzungen zukünftig erhalten bleiben und dem Naturhaushalt weiterhin zur Verfügung stehen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden zusätzliche Festsetzungen getroffen, die zu einer Aufwertung der Grünfläche führen. Im Rahmen der Aufwertung können neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen, die einen Beitrag zur biologischen Vielfalt leisten können.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Entwicklung gewerblicher Bauflächen im Westen und einer gemischten Baufläche im Nordosten des Plangebietes vor. Somit entspricht die Planung den planerischen Zielsetzungen und Entwicklungsvorstellungen der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) für den Standort. Die Belange der angrenzenden Siedlungsbereiche wurden dabei berücksichtigt.

2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des zulässigen Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht erwartet, dass schwere Unfälle oder Katastrophen von der Nutzung ausgelöst werden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden folgende Gutachten in den vorliegenden Umweltbericht eingearbeitet:

- Naturschutzfachliche Untersuchungen und artenschutzrechtliche Potentialabschätzung für die Gemeinde Woltersdorf (Wendland): FNP/BP „Gewerbegebiet Süd-Ost“, Gemarkung Woltersdorf (LEWATANA – Consulting Biologists, März 2023) inkl.:
- Biotopkartierung im Untersuchungsgebiet: FNP/BP „Gewerbegebiet Süd-Ost“, Gemarkung Woltersdorf (LEWATANA – Consulting Biologists, März 2023)
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Süd-Ost in Woltersdorf (AMT Ingenieurgesellschaft mbH, August 2023)

Darüber hinaus sind keine weiteren Gutachten oder Untersuchungen erforderlich. Die in diesem Umweltbericht genannten Angaben entstammen aus den öffentlich zugänglichen Plänen und Dokumenten.

Die angewandten technischen Verfahren ergeben sich aus dem im Umweltbericht dazu jeweils beschriebenen Untersuchungsrahmen bzw. sind in den Gutachten jeweils nachzulesen.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt wird eine Grünfläche innerhalb des Plangebietes dargestellt. Weiterführend wird auf den Bebauungsplan verwiesen, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird und Festsetzungen hinsichtlich der Grünfläche trifft.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Woltersdorf plant im Südosten der gleichnamigen Ortschaft auf einer Fläche von rund 2,3 ha ein neues Gewerbegebiet mit einem angrenzendem Mischgebiet. Hierzu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden.

Die Erschließung erfolgt sowohl über die Dorfstraße im Norden als auch den Sportplatzweg im Westen des Plangebietes und ist somit an das vorhandene Straßennetz angebunden. Die Fläche wird größtenteils als gewerbliche sowie als gemischte Baufläche (Mischgebiet) dargestellt. Der vorhandene Siedlungsrand wird durch die Planung nach Süden erweitert und schließt an den bestehenden Landwirtschaftsbetrieb an.

Die Umweltprüfung ergab, dass die Belange der einzelnen Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Luft und Klima, Landschaftsbild, Boden, Fläche, Wasser sowie Kultur und sonstige Sachgüter unterschiedlich stark betroffen sind.

Aufgrund der teilweise erfolgten Versiegelung und der Schaffung von Voraussetzungen für die weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden des Plangebietes sind insbesondere erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist über entsprechende Maßnahmen auszugleichen, auf die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher eingegangen wird.

Bei Durchführung der Planung sind unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Der festgestellte Kompensationsbedarf wird daher über geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird, verbindlich gesichert. Das Kompensationskonzept ermöglicht die Ausgleichsflächen durch die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Grünfläche weiterzuentwickeln.

3.4 Referenzliste der Quellen

- Land Niedersachsen: Landes-Raumordnungsprogramm von 2017 mit der Verordnung vom 07.09.2022
- Landkreis Lüchow-Dannenberg: Landschaftsrahmenplan (Entwurf, Oktober 2023)
- Landkreis Lüchow-Dannenberg: Regionales Raumordnungsprogramm von 2004, 1. Änderung vom 29.06.2019
- Begründung zur Ergänzungssatzung für den Ortsteil Woltersdorf der Gemeinde Woltersdorf vom 03. Juni 1999
- Begründung zur Ergänzungssatzung – Teilneufassung und Erweiterung für den Ortsteil Woltersdorf der Gemeinde Woltersdorf vom 30.06.2011

3.5 Literaturverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild

Quelle: Geoportal GeobasisdatenViewer des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung (zuletzt abgerufen am 08.01.2025)

Abbildung 2: Regionales Raumordnungsprogramm

Quelle: Landkreis Lüchow-Dannenberg (o.A.): Regionalplanung, <https://www.luechow-dannenberg.de/home/bauen-wohnen-umwelt/planen-und-bauen/regionalplanung.aspx> (zuletzt abgerufen am 08.01.2025)

Abbildung 3: Flächennutzungsplan

Quelle: Samtgemeinde Lüchow (Wendland) (zuletzt abgerufen am 08.01.2025)

Abbildung 4: Biotoptypenkartierung

Quelle: Naturschutzfachliche Untersuchungen und artenschutzrechtliche Potentialabschätzung für die Gemeinde Woltersdorf (Wendland): FNP/BP „Gewerbegebiet Süd-Ost“, Gemarkung Woltersdorf (LEWATANA – Consulting Biologists, März 2023)

Abbildung 5: Aktuelle Bauleitplanung

Quelle: Geoportal lkdan.maps.arcgis des Landkreis Lüchow-Dannenberg (zuletzt abgerufen am 08.01.2024)

Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

Landkreis Lüchow-Dannenberg

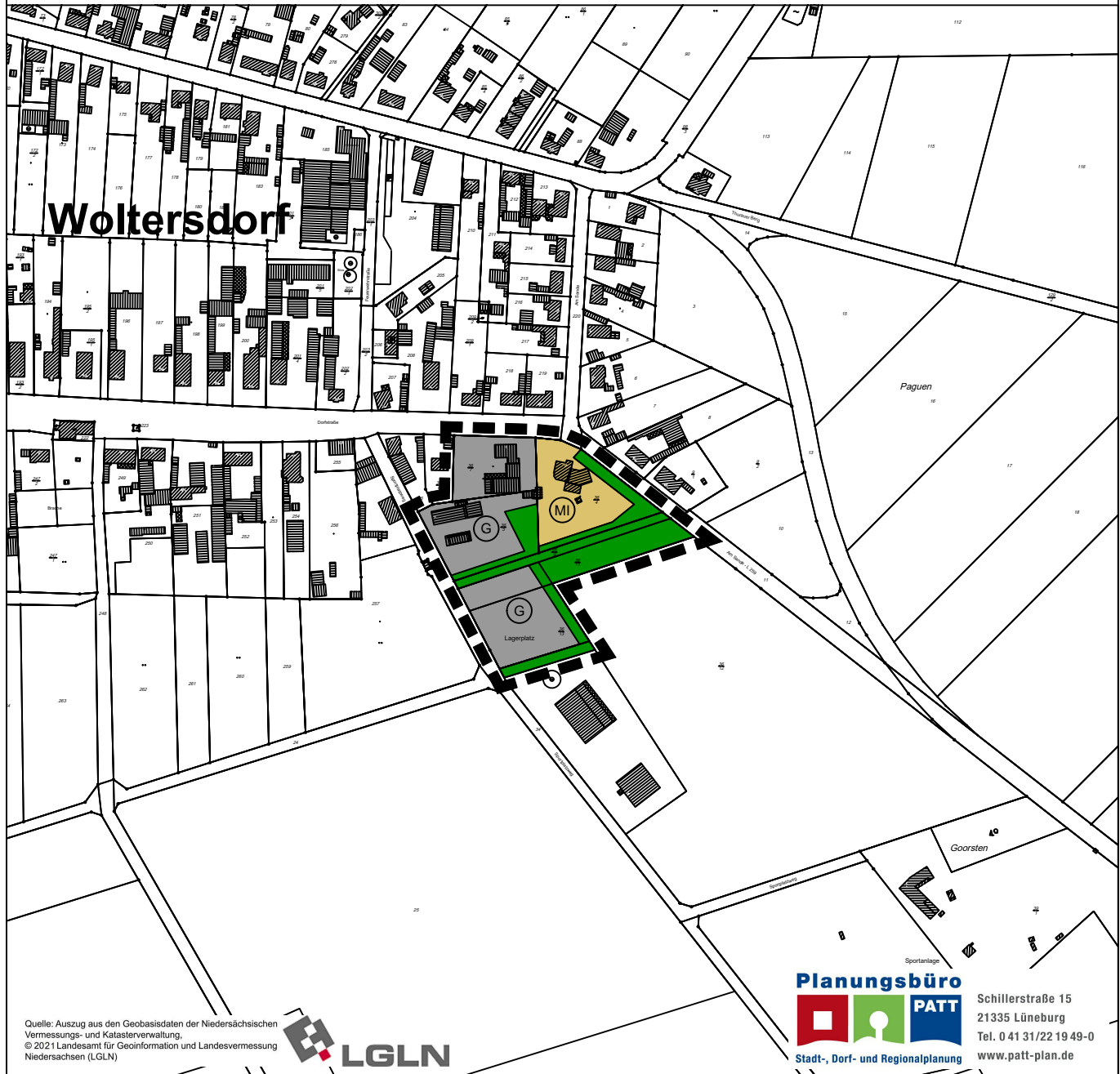


150. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Süd-Ost“ - Gemeinde Woltersdorf



Stand: September 2024

M 1 : 5.000



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



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbliche Bauflächen



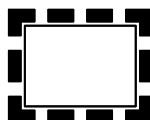
Mischgebiete

2. Grünflächen



Grünfläche

3. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Flächennutzungsplans

SAMTGEMEINDE LÜCHOW (WENDLAND)

Der Samtgemeindebürgermeister

- Az.: -

Lüchow (Wendland), 05.02.2025

Sachbearbeiter/in: Frau Gäfers

Sitzungsvorlage Nr. 003/2025 SG

160. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) "Grundschule Trebel - Gorlebener Weg" - Aufstellungsbeschluss

An den		beraten am:
Bau- und Verkehrsausschuss	Ö	18.02.2025
Samtgemeindeausschuss	N	27.02.2025
Rat der Samtgemeinde Lüchow (Wendland)	Ö	04.03.2025

Sachverhalt mit Begründung:

Die Samtgemeinde Lüchow (Wendland) plant den Neubau einer Grundschule in Trebel. Hierfür ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Der Neubau soll auf dem Flurstück 6/1, Flur 2, Gemarkung Trebel realisiert werden. Das Flurstück hat eine Größe von ca. 1,03 ha. Ein Lageplan, auf welchem das Flurstück markiert ist, liegt der Sitzungsvorlage als Anlage bei.

Da das Flurstück im planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) liegt, ist ebenso die Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) erforderlich, um das Vorhaben ermöglichen zu können. Die Aufstellung hat die Samtgemeinde Lüchow (Wendland) bereits bei der Gemeinde Trebel beantragt.

Die entstehenden Kosten für die Änderung des Flächennutzungsplanes werden von der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) übernommen.

Bei der INV-Nr. 23.015 sind im laufenden Haushaltsjahr 50.000 € eingeplant. Davon gegen bereits 25.000 € für die Übernahme im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde Trebel für die Erstellung des B-Planes weg, siehe Vorlage SV 004/2025 SG.

Finanzielle Auswirkungen:

Hat die Beschlussvorlage finanzielle Auswirkungen oder werden Finanzmittel bewirtschaftet?

☐ Nein

☒ **Ja, weitere Ausführungen:**

€25.000,00

Ist die veranschlagte Summe auskömmlich?

☒ Ja

| Im Haushaltsansatz insgesamt:

50.000 €

- Im Produkt

11.1.8

- Kostenstelle

- Kostenträger

- Sachkonto

- Investitionsnummer

INV23.015

Gibt es eine Gegenfinanzierung (Zuweisung, Zuschüsse)?

☒ Nein

☐ Ja, Höhe?

| Betrag insgesamt:

€

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, dem Samtgemeindeausschuss zu empfehlen, dem Rat vorzuschlagen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) beschließt die 160. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) „Grundschule Trebel – Gorlebener Weg“ mit dem Ziel aufzustellen, ein Sondergebiet Schule / Sport auszuweisen.

D.SBM.

Anlage(n)

Lageplan Grundschule Trebel

E 656136 m

N 5875082 m



N 5874520 m

© 2021 – Alle Rechte vorbehalten

E 655346 m

1:2.112

SAMTGEMEINDE LÜCHOW (WENDLAND)

Der Samtgemeindebürgermeister

- Az.: -

Lüchow (Wendland), 04.02.2025

Sachbearbeiter/in: Herr Schulz

Sitzungsvorlage Nr. 009/2025 SG

Grundsatzbeschluss zur Errichtung und zum Betrieb von MobilPunkten

An den		beraten am:
Bau- und Verkehrsausschuss	Ö	18.02.2025
Samtgemeindeausschuss	N	27.02.2025
Rat der Samtgemeinde Lüchow (Wendland)	Ö	04.03.2025

Sachverhalt mit Begründung:

Der Landkreis Lüchow-Dannenberg hat über das Förderprojekt „MobilPunkt Wendland“ die Möglichkeit erhalten, kreisweit etwa 30 Mobilstationen zu errichten. Das Förderprojekt hat ein finanzielles Gesamtvolumen i. H. v. 1.367.676,00 Euro. Die Förderquote beträgt 80 v. H., der Eigenanteil folglich 273.535,20 Euro. Fördermittelgeber ist das Bundesministerium für Digitales und Verkehr (BMDV). Den Eigenanteil zur Gesamtfinanzierung des Projektes trägt der Landkreis Lüchow-Dannenberg. Die Laufzeit des Förderprojektes geht vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2025. Eine Verlängerung der Laufzeit soll beantragt werden.

Zur Festlegung der Standorte der als MobilPunkt bezeichneten Mobilitätsstationen wurde für die Gemeinden der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) u. a. ein öffentlicher Workshop am 28. November 2024 abgehalten. Dort wurde für die Stadt Lüchow (Wendland) der Standort „Lüchow, ZOB“, für den Flecken Clenze der Standort „Clenze, Rathaus“, für die Gemeinde Küsten der Standort „Küsten, An der Kirche“ und für die Gemeinde Waddeweitz der Standort „Waddeweitz, DGH/FFW“ sowie die wesentlichen Ausstattungselemente für einen MobilPunkt entsprechend der Darstellungen in den beiliegenden Datenblättern empfohlen.

Für das weitere Verfahren zur Umsetzung des Vorhabens ist dieser Grundsatzbeschluss erforderlich. Dieser bezieht sich ausschließlich auf die bauliche Umsetzung ohne die Errichtung einer Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge. Auch der Aufbau eines Car-sharings ist nicht darin geregelt. Für diese beiden Förderbestandteile wird der Landkreis

Lüchow-Dannenberg ein gesondertes Konzept erstellen und, soweit erforderlich, die notwendigen Beschlüsse der Vertretungen der betreffenden Gemeinden und Samtgemeinden einholen und die nötigen vertraglichen Anpassungen vereinbaren.

Finanzielle Auswirkungen:

Hat die Beschlussvorlage finanzielle Auswirkungen oder werden Finanzmittel bewirtschaftet?

☒ Nein

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, dem Samtgemeindeausschuss zu empfehlen, dem Rat vorzuschlagen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) beschließt die Zusammenarbeit mit dem Landkreis Lüchow-Dannenberg hinsichtlich der Errichtung einer Mobilitätsstation. Dazu wird der Samtgemeindebürgermeister ermächtigt, eine Vereinbarung mit dem Landkreis Lüchow-Dannenberg zu schließen, in welcher die Gestattung für die unentgeltliche Nutzung der erforderlichen gemeindeeigenen Grundstücke sowie der zukünftige Betrieb, die Unterhaltung und die Finanzierung des Mobilpunktes zu regeln sind. Der Vertragsentwurf sowie die weiteren Angaben zu den geplanten MobilPunkten in den Ortsteilen Lüchow der Stadt Lüchow (Wendland), Clenze der Gemeinde Flecken Clenze, Küsten der Gemeinde Küsten und Waddeweitz der Gemeinde Waddeweitz (Datenblätter) sind als Anlage der Beschlussvorlage beigelegt.

D.SBM.

Anlage(n)

Gestattungsvertrag MobilPunkte - SG Lüchow
MobilPunkt - Standort für Clenze
MobilPunkt - Standort für Küsten
MobilPunkt - Standort für Lüchow ZOB
MobilPunkt - Standort für Waddeweitz

Gestattungsvertrag

zwischen dem

Landkreis Lüchow-Dannenberg
Königsberger Straße 10
29439 Lüchow (Wendland)
vertreten durch die Landrätin Dagmar Schulz
im Weiteren **Gestattungsnehmer** genannt

und der

Samtgemeinde Lüchow (Wendland)
Amtsweg 4
29439 Lüchow (Wendland)
vertreten durch den Samtgemeindebürgermeister Sascha Liwke
im Weiteren **Gestattungsgeberin** genannt

Präambel

Mobilitätsstation stellen einen wesentlichen und sichtbaren Baustein im kommunalen Mobilitätsmanagement dar. Sie knüpfen als Start-, Ziel- und Umstiegspunkt am Schlüsselthema, der Vernetzung von Mobilitätsangeboten, an, um Reiseketten ganz oder teilweise mit umwelt- und umfeldverträglichen Verkehrsmitteln abzuwickeln. Dazu stehen an Mobilitätsstation mindestens zwei Verkehrsmittel zur Verfügung (multimodale Verknüpfung), die über die reine Funktion als Verkehrsknotenpunkt hinaus zu Treffpunkten weiterentwickelt werden sollen. Durch die räumliche Konzentration und Gestaltung der Mobilitätsstation soll ein Wechsel zwischen den Verkehrsmitteln erleichtert und gefördert werden. Die Mobilitätsangebote sind dabei nutzerfreundlich und barrierearm zu gestalten und weisen je nach örtlicher Lage und individueller Anforderung unterschiedliche Ausstattungsmerkmale auf. Ergänzende Service-Angebote sind wünschenswert. Im Landkreis Lüchow-Dannenberg um im Weiteren werden Mobilitätsstationen als MobilPunkte bezeichnet.

§ 1 Gegenstand der Gestattung

1. Der Gestattungsnehmer beabsichtigt im Rahmen des Förderprojekts „MobilPunkt Wendland“ die Errichtung eines MobilPunkts u. a. in den Ortsteilen Lüchow der Stadt Lüchow (Wendland), Clenze der Gemeinde Flecken Clenze, Küsten der Gemeinde Küsten und Waddeweitz der Gemeinde Waddeweitz. Die beabsichtigten Standorte, die dafür festgelegten Plangebiete und die vorhandenen und möglichen weiteren Ausstattungskomponenten sind in entsprechenden Datenblättern dargestellt, welche als Anlage 1 Bestandteil dieser Vereinbarung werden.
2. Die Gestattungsgeberin ist Eigentümerin folgender in den Plangebieten liegender Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	vorauss. benötigte Fläche
Lüchow	8	52/57	954 m ²	
Clenze	1	141/2	3.154 m ²	
Küsten	2	234/2	2.945 m ²	
Waddeweitz	1	39/2	1.500 m ²	

3. Die Gestattungsgeberin gestattet dem Gestattungsnehmer die Nutzung der in Abs. 2 genannten Flurstücke für den geplanten Aufbau und Betrieb von MobilPunkten und stellt sie dem Gestattungsnehmer für diesen Zweck unentgeltlich zur Verfügung.
4. Der Betrieb des MobilPunkts erfolgt im Rahmen des gemeinsamen kommunalen Mobilitätsmanagements (KMM, Kooperationsvereinbarung vom 19.12.2022, Anlage 2).

§ 2 Aufgaben und Befugnisse

1. Der Gestattungsnehmer ist befugt, bauliche Maßnahmen zum Aufbau von MobilPunkten auf den erforderlichen Teilflächen gem. § 1 Abs. 2 und 3 vorzunehmen und die dafür erforderlichen Genehmigungen einzuholen.
2. Der Gestattungsgeberin obliegt die Aufgabe der Reinigung, insbesondere der Straßenreinigung und des Winterdienstes, auf den ihr gehörenden Flächen gem. § 1 Abs. 1, unabhängig der Inanspruchnahme für die Errichtung der geplanten MobilPunkte. Dazu gehören die Tourenplanung, der Versicherungsschutz und das Beschwerdemanagement.
3. Dem KMM obliegt die Aufgabe der Organisation des Betriebs des MobilPunktes.

§ 3 Finanzierung

1. Der Gestattungsnehmer trägt alle im Zusammenhang mit dem Aufbau der MobilPunkte entstehenden Kosten.
2. Die Gestattungsgeberin trägt die Kosten, die sich aus der Regelung im § 2 Abs. 2 ergeben.
3. Beide Vertragsparteien entscheiden einvernehmlich über einen etwaigen späteren Ausbau des MobilPunkts und die dafür erforderliche Finanzierung.
4. Der Gestattungsnehmer übernimmt die Kosten für den Betrieb, die Reparatur und den Ersatz der Ausstattungskomponenten des MobilPunktes für den sich aus § 5 Abs. 1 Satz 1 ergebenden Zeitraum.

§ 4 Zusammenarbeit

1. Die Vertragsparteien vereinbaren eine enge und konstruktive Zusammenarbeit, um das Förderprojekt „MobilPunkt Wendland“ im größtmöglichen Umfang umzusetzen.
2. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass keiner der Parteien aus diesem Vertrag Ansprüche jedweder Art erwachsen, so es nicht in dem geplanten Umfang zur Errichtung der MobilPunkte mit konkreten Ausstattungskomponenten kommen sollte. Insofern werden etwaige gegenseitige Ersatzansprüche ausgeschlossen.

§ 5 Dauer und Beendigung des Vertrages

1. Die Zweckvereinbarung tritt am Tage Unterzeichnung in Kraft und gilt bis zum 31.12. des fünften Jahres nach diesem Tag. Im beiderseitigem Einvernehmen kann jederzeit eine Vertragsverlängerung vereinbart werden.
2. Der Vertrag verliert seine Gültigkeit ganz oder teilweise, wenn es; gleich aus welchem Grunde; nicht zur Umsetzung des Förderprojekts „MobilPunkt Wendland“ an den unter § 1 Abs. 1 genannten Standorten oder einem einzelnen dort genannten Standort kommt.
3. Mit Vertragsende gehen alle Ausstattungselemente des MobilPunkts in das Eigentum der Gestattungsgeberin über.

§ 6 Vertragsanpassungen

Bei wesentlichen Änderungen der dieses Vertrages zugrundeliegenden gesetzlichen oder sonstigen Bestimmungen, werden die Beteiligten in Verhandlungen mit dem Ziel eintreten, diesen Vertrag den veränderten Verhältnissen anzupassen.

§ 7 Schriftform und Salvatorische Klausel

1. Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform.
2. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages oder eine künftig in ihm aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise rechtsunwirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen

dieser Vereinbarung nicht berührt. Das gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass die Vereinbarung eine Regelungslücke enthält.

3. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke eine Regelung zu treffen, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder nach dem Sinn der Vereinbarung bedacht hätten.

Lüchow (Wendland), den

.....
Liwke, Samtgemeindebürgermeister

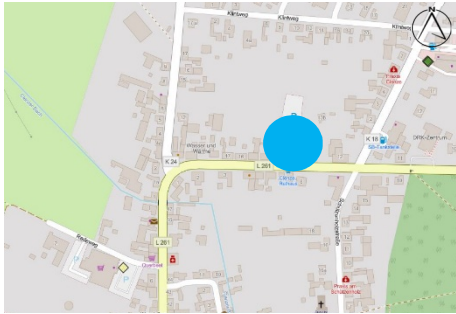
.....
Schulz, Landrätin

Anlagen:

1. Datenblätter
2. KMM-Kooperationsvereinbarung

Gemeinde:

**Flecken Clenze
GRUNDZENTRUM
Großer MobilPunkt**



Ortsangaben zum Plangebiet:

Clenze, Rathaus

Gemarkung: Clenze

Flur: 1

Flurstück: 141/2

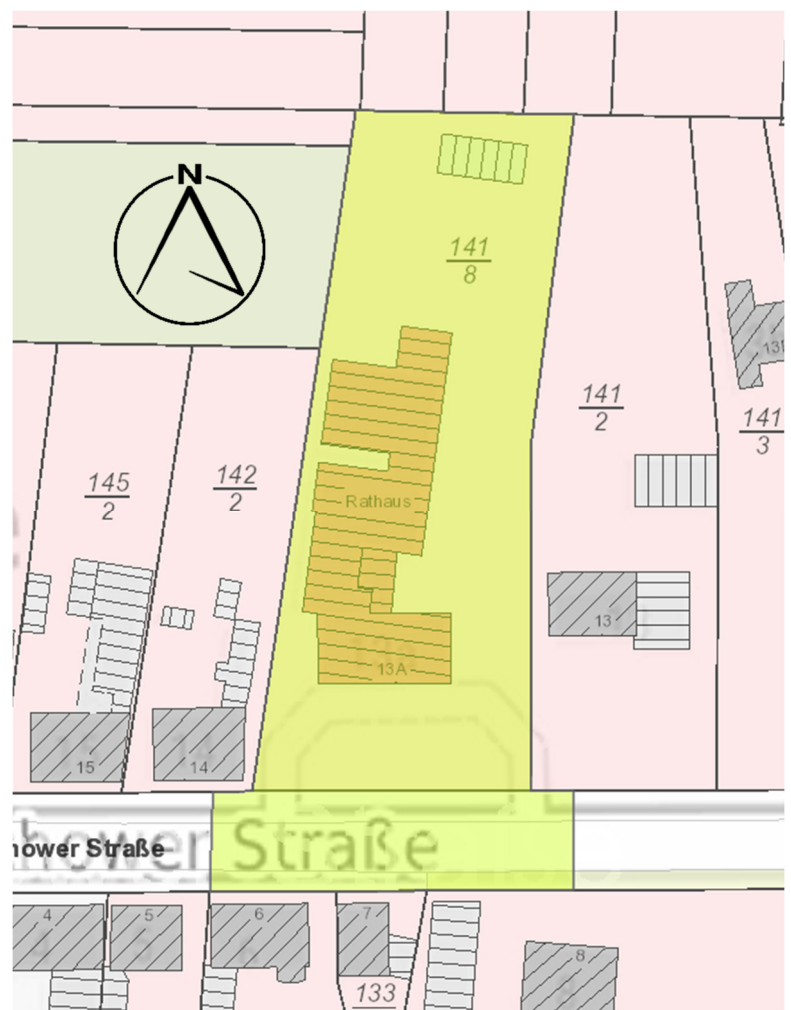
Eigentümer: Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

Flurstück: 249/8 (L261, anteilig)

Eigentümer: Land Niedersachsen

Größe: ca. 3.860 m²

Bestand	mögliche Erweiterung
- ÖPNV-Haltestelle - Sitzgelegenheit - PKW-Parkplätze - Fahrradabstellanlage	- Infostele - Fahrradanhlehnbügel - Fahrradremise - Fahrradservicestation - Ladesäule 2 x 22 kW - Wallboxen 2 x 11 kW - Laternenladen 2 x 3,7 kW



Gemeinde:

**Küsten
Kleiner MobilPunkt**



Ortsangaben zum Plangebiet:

Küsten, An der Kirche

Gemarkung: Küsten

Flur: 2

Flurstück: 346/1

Eigentümer: Gemeinde Küsten

Flurstück: 234/2 (anteilig)

Eigentümer: Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

Flurstücke: 345/4 und 350/3 (beide K31, jeweils anteilig)

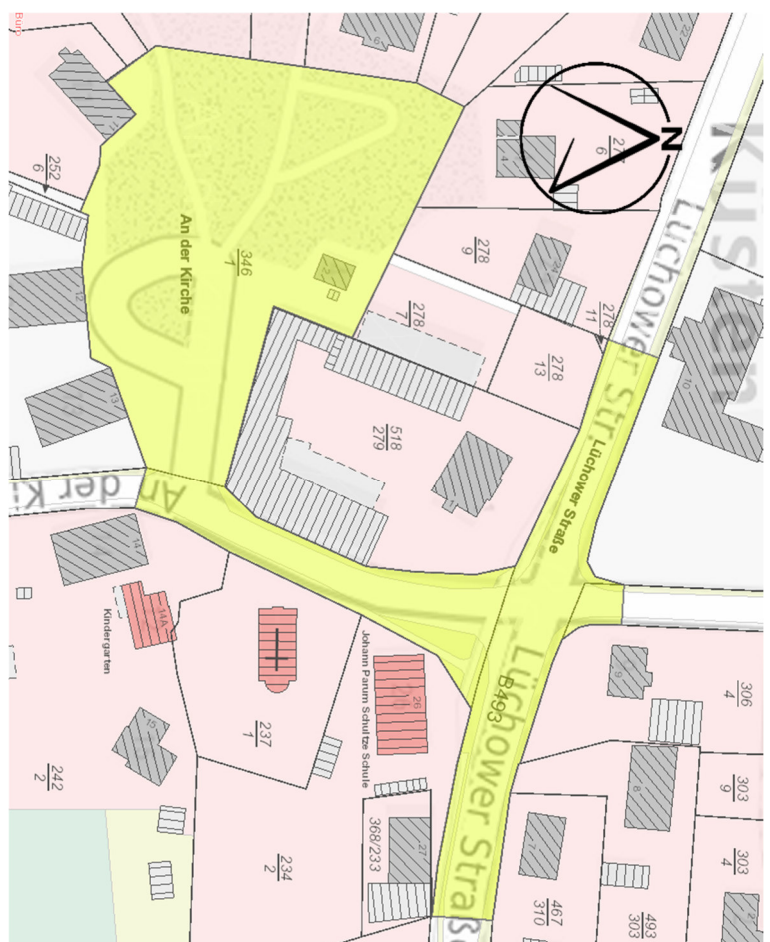
Eigentümer: Landkreis Lüchow-Dannenberg

Flurstück: 334/15 (B493, anteilig)

Eigentümer: Bundesrepublik Deutschland

Größe: ca. 8.780 m²

Bestand	mögliche Erweiterung
- ÖPNV-Haltestelle - Sitzgelegenheiten - PKW-Parkplätze	- Infostele - Fahrradannehnbügel - Fahrradservicestation - Mitfahrbank - Regiomat*



Gemeinde:

Stadt Lüchow (Wendland)
MITTELZENTRUM
Großer MobilPunkt



Ortsangaben zum Plangebiet:

Lüchow, ZOB

Gemarkung: Lüchow

Flur: 8

Flurstücke: 43/32, 59/19, 52/58, 59/15, 59/21, 52/64 (anteilig)

Eigentümer: Stadt Lüchow (Wendland)

Flurstück: 52/57

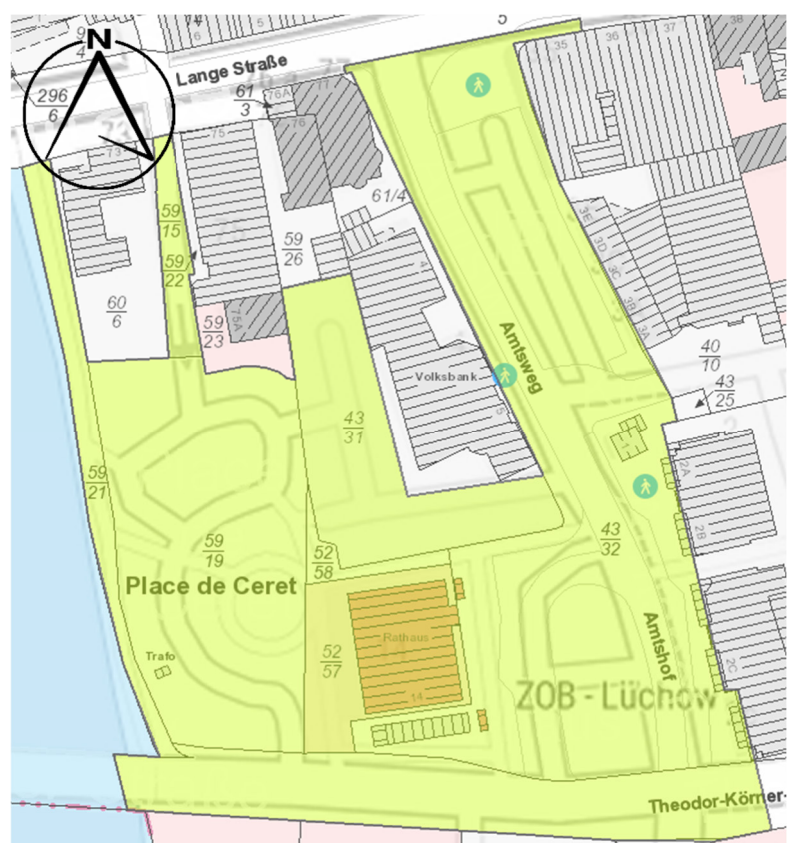
Eigentümer: Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

Flurstück: 43/31 (anteilig)

Eigentümer: VR PLUS Altmark-Wendland eG

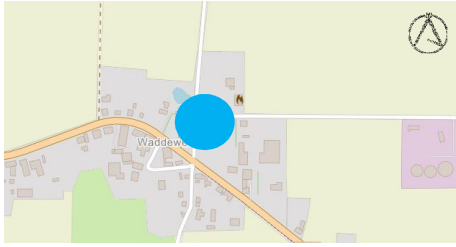
Größe: ca. 13.400 m²

Bestand	mögliche Erweiterung
- ÖPNV-Haltestelle - PKW-Parkplätze - Ladesäule 2 x 150 kW in der Nähe (REWE) - Wallbox 1 x 11 kW - Stromanschlüsse 3,7 kW - Fahrradboxen - Fahrradremise - Sitzgelegenheiten	- Infostele - Mitfahrbank - 2 Ladesäulen 2 x 150 kW für Busse und PkW - Carsharing-Parkplätze



Gemeinde:

**Waddeweitz
Kleiner MobilPunkt**



Ortsangaben zum Plangebiet:

Waddeweitz, DGH/FFW

Gemarkung: Waddeweitz

Flur: 1

Flurstücke: 39/1, 130/13 sowie anteilig: 121/1 und 125

Eigentümer: Gemeinde Waddeweitz

Flurstück: 39/2

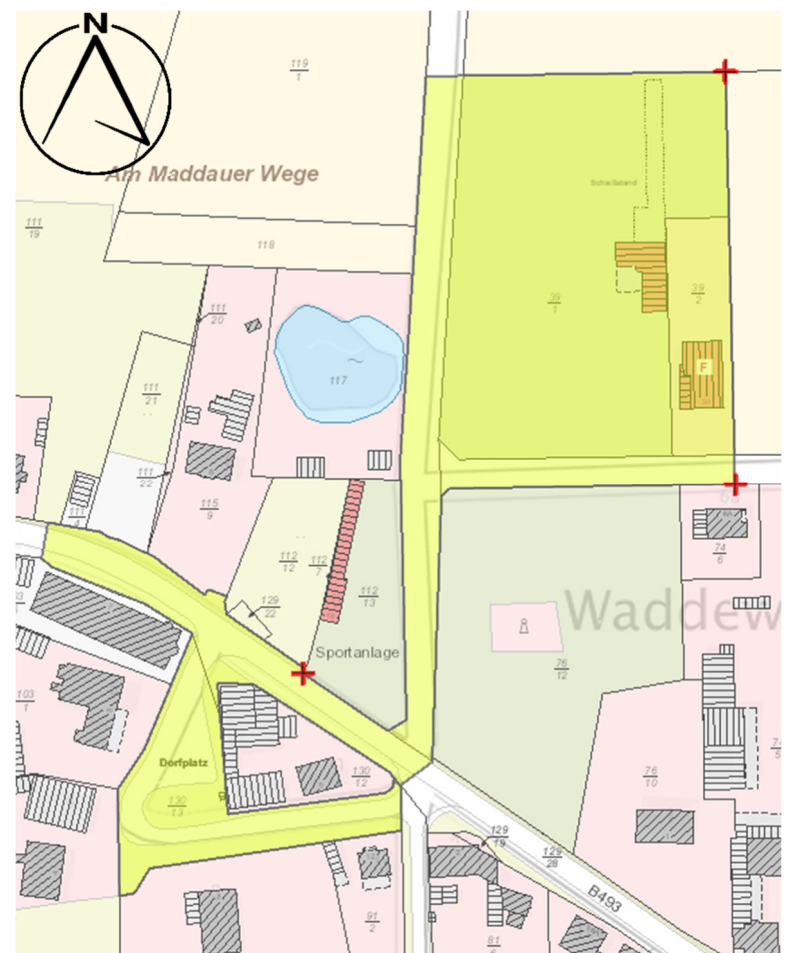
Eigentümer: Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

Flurstück: 129/28 (B493, anteilig)

Eigentümer: Bundesrepublik Deutschland

Größe: ca. 18.295 m²

Bestand	mögliche Erweiterung
- ÖPNV-Haltestelle in der Nähe - Sitzgelegenheiten - PKW-Parkplätze	- Infostele - Fahrradannehnbügel - Fahrradservicestation - Mitfahrbank - 2 Wallboxen - Regiomat*



Sitzungsvorlage Nr. 011/2025 SG

**Ausweisung von Sondergebieten Windenergienutzung im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lüchow (Wendland);
hier: Sondergebiet Windenergienutzung „Am Lüchower Landgraben“, Gemeinde Lemgow**

An den		beraten am:
Bau- und Verkehrsausschuss	Ö	18.02.2025
Samtgemeindeausschuss	N	27.02.2025
Rat der Samtgemeinde Lüchow (Wendland)	Ö	04.03.2025

Sachverhalt mit Begründung:

Bisher ist die Ausweisung von Vorranggebieten Windenergienutzung im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) erfolgt. Die Ausweisung im RROP bewirkt zugleich den Ausschluss von Windenergieanlagen an anderer Stelle und damit einen Wegfall der Privilegierung nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB). Mit der Gesetzgebung auf Bundes- und Landesebene zur Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land ist eine Änderung der Rechtslage eingetreten. Den Trägern der Regionalplanung wird vorgegeben, in den Regionalen Raumordnungsprogrammen eine bestimmte Fläche für die Windenergienutzung auszuweisen. Für den Landkreis Lüchow-Dannenberg beträgt dieses regionale Teilflächenziel bis Ende 2032 insgesamt 3.549 ha. Solange dieses Ziel nicht erreicht ist, können die Samtgemeinden als Trägerin der vorbereitenden Bauleitplanung selbst Windenergiegebiete im Flächennutzungsplan ausweisen. Die dies ermöglichende Regelung in § 245 e BauGB wird als Gemeindeöffnungsklausel bezeichnet.

Im Dezember 2024 hat die Gemeinde Lemgow gemeinsam mit einem Vorhabenträger bei der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) die Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt. Danach soll im Bereich „Am Lüchower Landgraben“ ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Windenergienutzung ausgewiesen werden. Das Gebiet befindet sich südlich der Orte Bockleben, Großwitzetze und Schmarsau. Nähere Einzelheiten sind dem anliegenden Antrag zu entnehmen.

Im Zusammenhang mit diesem Antrag hat der Samtgemeinderat auch die grundsätzli-

che Entscheidung zu treffen, ob von der Gemeindeöffnungsklausel Gebrauch gemacht werden soll. Die Eröffnung eines F-Planänderungsverfahrens an dieser Stelle führt dazu, dass im Rahmen der Gleichbehandlung solchen Anträgen auch an anderer Stelle im Samtgemeindegebiet entsprochen werden müsste.

Der kurz vor dem Beteiligungsverfahren stehende Entwurf des RROP sieht insgesamt eine Erfüllung des regionalen Teilflächenziels bis 2032 vor. Der jetzt zur F-Planung beantragte Bereich ist nicht als Vorranggebiet Windenergienutzung dargestellt. Im geltenden RROP sind dort Vorranggebiete für Natur und Landschaft und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft dargestellt.

Hier wäre ein Zielabweichungsverfahren Voraussetzung für die mögliche Änderung des Flächennutzungsplanes. Ob ein solches Verfahren und damit auch eine Flächennutzungsplanänderung erfolgreich abzuschließen wäre, bleibt abzuwarten. Insbesondere auch wegen der Frage, ob das Vorranggebiet für Natur und Landschaft kein Gebiet für mit der Windenergienutzung unvereinbaren Nutzungen oder Funktionen festlegt (§ 245 e Abs. 5 BauGB).

Letztlich müsste auch für eine solche im Rahmen der gesamträumlichen Betrachtung geprüft werden, ob nicht an anderer Stelle im Samtgemeindegebiet geeignetere Flächen vorhanden sind.

Seitens der Verwaltung kann aktuell nicht abgeschätzt werden, wie viele weitere Verfahren in der Folge der „Gemeindeöffnungsklausel“ beantragt würden. Es ist jedoch wahrscheinlich, dass mit einigen zu rechnen wäre. Auch wenn die Inhalte der Planung im Wesentlichen durch die Investoren zu erbringen sind, so wäre dennoch eine erhebliche Steigerung der Arbeitsbelastung in der Abteilung 6 zu erwarten (Abstimmungstermine mit Behörden, Gemeinden und Investoren, inhaltliche und Plausibilitäts-Prüfung, Vorbereitung Gremienbeschlüsse, etc.). Angesichts der bereits begonnenen und folgenden Verfahren für die Freiflächen-PV-Anlagen ist davon auszugehen, dass weitere Personalressourcen innerhalb der Abteilung 6 notwendig werden.

Des Weiteren kann nicht abgeschätzt werden, inwieweit die „Öffnungs-Verfahren“ eine beabsichtigte Steuerung der Gemeinde auf ein bestimmtes Gebiet sicherstellen können, falls die Raumordnung ein weiteres Vorranggebiet in der betreffenden Gemeinde ausweist (Stichwort Ausschlusswirkung der Bauleitplanung/Raumordnung).

Wie bereits oben dargelegt, hat der Samtgemeinderat politisch zu entscheiden, ob die Gemeindeöffnungsklausel angewendet oder die Beendigung des RROP abgewartet werden soll.

Finanzielle Auswirkungen:

Hat die Beschlussvorlage finanzielle Auswirkungen oder werden Finanzmittel bewirtschaftet?

☒ Nein

Der Vorhabenträger trägt alle Kosten der Bauleitplanung

Beschlussvorschlag:

Ohne!

D.SBM.

Anlage(n)

Antrag Gemeindeöffnungsklausel Lemgow

Antrag auf Aufnahme des potenziellen Windenergiegebiets Am Lüchower Landgraben“ als zusätzliches Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Windenergienutzung im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lüchow gemäß § 245e 1 u. 5 BauGB bzw. § 249 Abs. 4 BauGB

Standort:

Am Lüchower Landgraben

Gemeinde Lemgow

Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

Antragsstellerin:

**Deutsche AgrarVolt GmbH & Co. KG
Dorfstraße 9
25852 Bordelum**

1. VORHABEN

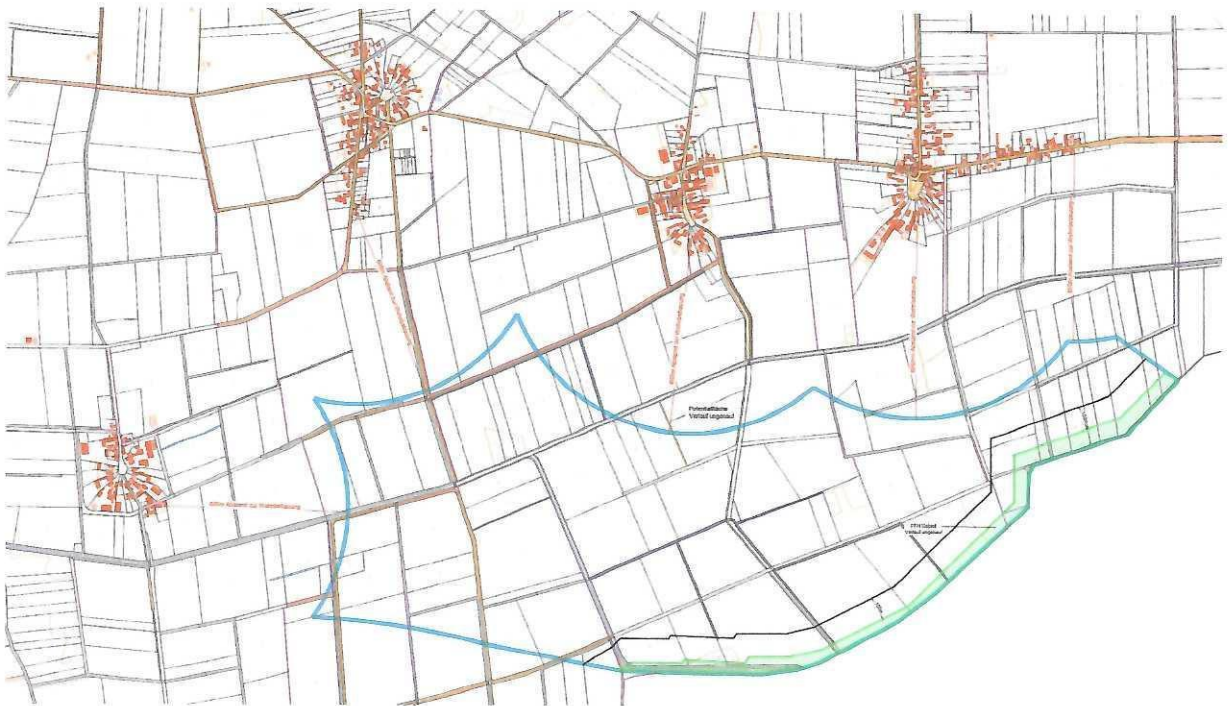
Die Vorhabenträgerin beabsichtigt in der Gemeinde Lemgow im Landkreis Lüchow-Dannenberg die Errichtung und den Betrieb eines Windparks. Der Landkreis muss mit dem am 18.04.2024 in Kraft getretenen NWindG nach Festlegung der jeweiligen Teilflächenziele durch den Landesgesetzgeber Niedersachsen insgesamt 2,89 % seiner Kreisfläche für die Windkraftnutzung zur Verfügung stellen. Spätestens zum 31.12.2027 müssen 2,24 % bereitgestellt sein, um die ungesteuerte Privilegierung im gesamten Außenbereich zu verhindern. Wo und wann die Flächen ausgewiesen werden ist noch offen. Bisher ist noch kein Entwurf zum neuen RROP ausgelegt worden.

Um möglichst schnell Flächen zu heben hat der Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen an der Regionalplanung vorbei zusätzliche Flächen auf kommunaler Ebene auszuweisen. Dabei ist es erklärtes Ziel, dass Gemeinden selbstständig geeignete Flächen finden und ausweisen. Mit zusätzlicher Einführung der Sätze 5 - 8 im § 245e Abs. 1 BauGB über das Gesetz zur Änderung des Energiesicherungsgesetzes vom 08.10.2022 ermöglicht der Gesetzgeber zusätzliche Flächen auszuweisen, ohne dass es eines gesamträumlichen Planungskonzepts bedarf. Weiter ist es mit der Einführung der sogenannten Gemeindeöffnungsklausel vom 14.01.2024 gemäß § 245e Abs. 5 BauGB nunmehr möglich die Positivausweisung selbst an den Zielen der Raumordnung vorbei vorzunehmen.

Eine mögliche Ausschlusswirkung des Regionalplans nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB steht einer Positivausweisung nicht entgegen und einer Zielabweichung soll stattgegeben werden, wenn das RROP keine an der beplanten Stelle unvereinbare Nutzung vorsieht. Durch die dort ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete „Landwirtschaft“ sowie „Natur und Landschaft“ und ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft liegen keine unüberwindlichen Reservierungen vor. Der Landkreis Lüchow-Dannenberg hat weite Teile seines Kreisgebiets mit diesem Vorranggebietstypus „Natur und Landschaft“ festgelegt und wird die Vorranggebiete zur Erreichung seiner Flächenziele zwingend öffnen müssen. Im Übrigen sieht der Gesetzgeber inzwischen mit § 26 Abs. 3 BNatSchG vor, dass Sonderbauflächen für Windkraftnutzung innerhalb von Landschaftsschutzgebieten ausgewiesen werden können. Ein Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft ist vergleichbar von seinem Regelungsgehalt. Nach der gesetzlichen Intention soll in diese Bereiche durch Gemeinden kurzfristig hineingeplant werden können. Der Landkreis kann die Fläche wiederum in sein späteres Plankonzept gemäß § 4 Abs. 1 WindBG anrechnen, ohne die Fläche selbst planerisch festlegen zu müssen.

Danach kann durch die Samtgemeinde Lüchow im Sinne der Energiewende eine kurzfristige Ausweisung der nachstehenden Flächen als Sondergebiet für die Windenergienutzung umgesetzt werden.

Die avisierte Fläche „Planungsfläche“ lässt sich der nachstehenden Grafik entnehmen.



Für die Fläche spricht insbesondere:

- die gute Erschließbarkeit über die nahegelegene Landesstraße L5,
- die Fokussierung auf landwirtschaftliche Flächen und damit Schonung von Waldflächen
- die gute Windhöflichkeit mit einer barrierearmen Windanströmung aus der Hauptwindrichtung Südwest,

Die einzige Restriktion des Gesetzgebers besteht gemäß § 245e Abs. 1 Satz 6 und 7 BauGB darin, dass die ursprünglich bestehende Ausschlusswirkung des bestehenden Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lüchow möglicherweise tangiert werden kann, wenn mehr als 25 % der bestehenden Windenergieflächen im Samtgemeindegebiet ausgewiesen würden. Die Samtgemeinde Lüchow hat jedoch in der Vergangenheit keine eigene Konzentrationsflächenplanung für die Steuerung der Windkraftnutzung gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB aufgestellt, sodass die Restriktionen von 25 % im Hinblick auf die Grundzüge der Planung nicht zum Tragen kommen können. Eine Positivausweisung kann danach einfach und ohne rechtliche Risiken durch die Samtgemeinde Lüchow im Sinne ihrer Mitgliedsgemeinde Lemgow umgesetzt werden.

Im aktuellen Entwurf des neuen RROP wurde aufgrund einer Überlagerung mit dem Korridor der geplanten Übertragungsnetzleitung SuedOstLink+ sowie einer vermeintlichen Brutpopulation der Wiesenweihe im Nahbereich auf eine Ausweisung der Planungsfläche als neue Windnutzungsfläche verzichtet:

Beide Argumente lassen sich wie folgt entkräften:

i) Korridor SuedOstLink+

Bisher wurde nach unserem Kenntnisstand durch den Vorhabenträger 50Hertz lediglich ein Antrag auf Bundesfachplanung nach § 6 Netzausbaubeschleunigungsgesetz (NABEG) gestellt. Die öffentliche Auslage der Unterlagen zum Abschnitt E des SuedOstLink+ erfolgt seit dem 13.09.2024. Solange die Fachplanung nicht abgeschlossen ist kann gemäß § 16 NABEG noch keine Veränderungssperre verhängt werden. Der Bereich ist weder durch das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen noch durch das RROP des Landkreises Lüchow-Dannenberg als Vorranggebiet für Stromtrassen festgelegt. Mithin besteht neben einer Veränderungssperre auch kein Ziel der Raumordnung, das einer möglichen Windkraftplanung im Bereich des Potenzialgebietes zum jetzigen Zeitpunkt entgegengehalten werden könnte.

Auch faktisch erscheint eine Planung innerhalb des Korridors möglich. Das eigentliche Erdkabel wird wohl allenfalls eine Ausschlusszone von 60 m Breite begründen. Mithin wird die Realisierung von Windkraftanlagen in jedem Falle möglich bleiben und nicht das gesamte Gebiet durch die kommende Übertragungsnetzleitung torpediert. Eine Vereinbarkeit lässt sich insbesondere dadurch belegen, dass sich nordwestlich des Ortsteils Großwitzeetze ein bestehender Windpark befindet den der Trassenkorridor des SuedOstLink+ in ganzer Breite durchquert. Die Annahme einer Unvereinbarkeit wäre mit Blick hierauf widersprüchlich. Es erscheint möglich, die Fläche auszuweisen und sodann die Windenergieanlagenstandorte in den jeweiligen Genehmigungsverfahren um das Erdkabel herum zu positionieren. In diese Lage kann auch hereingeplant werden. Der genaue Trassenverlauf wird in absehbarer Zeit feststehen und kann in den sodann durchzuführenden Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Im Übrigen hat der Gesetzgeber gerade durch das neugeschaffene Instrument der Positivausweisung nach § 245e Abs. 1 BauGB die Anforderungen an die Ausweisung von Flächen wesentlich abgesenkt. Es erscheint durchaus denkbar, die Fläche mit Blick auf die kommende Stromtrasse zunächst nicht voll auf das zu erfüllende Flächenziel anzurechnen, sondern einen angemessenen Abschlag zu bestimmen. Der Landkreis wird ohnehin mit einem gewissen Puffer in der Flächenausweisung planen müssen, um sicherzustellen, sein anspruchsvolles Flächenziel sicher erreichen zu können. Das abschließende Flächenziel in Höhe 2,89 % muss auch erst zum 31.12.2032 erfüllt sein. Bis zu diesem Zeitpunkt kann noch ohne Weiteres nachgesteuert werden und wird feststehen, welche konkreten Auswirkungen die Übertragungsnetzleitung SuedOstLink+ auf das Gebiet hat. Eine Planung ist aus rechtlichen und tatsächlichen Gesichtspunkten möglich.

ii) Brutpopulation der Wiesenweihe

Die Ausführungen des Landkreises Lüchow-Dannenberg zum Ausschluss von Teilen der Planungsfläche (hier die Potenzialfläche 22 „Prezier“ und 23 „Bockleben/Schmarsau“ aus naturschutzfachlichen Gründen vermögen nicht abschließend zu überzeugen. Eine Ausweisung dürfte weiter möglich sein.

Im Hinblick auf die maßgeblichen Ausführungen zu vorkommenden Wiesenweihen im Nahbereich wird verkannt, dass die eigentlichen Anlagenstandorte noch gar nicht feststehen und mithin auch nicht bestimmt werden kann, ob der Nahbereich betroffen wäre. Dieser kann nicht anhand der Gebietsgrenzen bestimmt werden. Im Übrigen bezieht sich der Landkreis auf Daten aus dem Jahre 2020. Die Planung wird kaum im nächsten Jahr abgeschlossen sein und die Datengrundlagen sind mithin veraltet. Da Wiesenweihen naturgemäß sehr wechselhafte Brutstätten aufsuchen lässt sich nicht genau prognostizieren, in welchem Bereich nunmehr die Brutstätten liegen bzw. zukünftig liegen werden. Denkbar und vorzugswürdig erscheint es, diesem Umstand mit entsprechenden Auflagen in den zu erteilenden Genehmigungen zu begegnen und die Weihen einem jährlichen Monitoring zu unterziehen. Auf dieser Grundlage

könnten bei Erforderlichkeit sodann jährlich angepasste Nebenbestimmungen für den Schutz der Wiesenweihen gefasst werden. Hier ist zu beachten, dass selbst bei einem Brutnachweis von Wiesenweihen innerhalb des Nahbereichs um Anlagenstandorte durch hinreichende Abschaltungen eine signifikante Steigerung des Tötungsrisikos im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG vermieden werden kann.

„So kann beispielsweise im Falle einer Brut-Ansiedlung der Wiesenweihe in unmittelbarer Nähe zu einer Windenergieanlage, d. h. innerhalb des empfohlenen Abstandsradius bzw. des Nahbereichs, eine Minderung des Kollisionsrisikos durch eine temporäre Abschaltung der entsprechenden Windenergieanlage während der jeweiligen Brutzeit erreicht werden (vgl. S. 156 der LUBW-Hinweise 2021).“

(Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 11. Dezember 2023 – 10 S 1914/22 –, Rn. 76, juris)

Soweit die Samtgemeinde sich zu einer politisch gewollten Positivausweisung entschließt, wäre sie gegenüber den Kriterien des Landkreises im Übrigen frei, solange keine unüberwindbaren öffentlichen Belange der Planung entgegenstünden. Und solch unüberwindbaren öffentlichen Belange sind hier nicht erkennbar. Ein rechtlicher Ausschluss für die Festlegung als Vorranggebiet besteht somit nicht.

Vor diesem Hintergrund beantragt die Deutsche AgrarVolt GmbH & Co. KG gemäß § 245e Abs. 1 u. 5 BauGB - soweit der Flächenbeitragswert zwischenzeitlich vom Landkreis Lüchow-Dannenberg festgestellt wird - gemäß § 249 Abs. 4 BauGB die zusätzliche Darstellung im Bereich „Am Lüchower Landgraben“ als Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Windenergienutzung im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lüchow.

Die Vorhabenträgerin sichert zu, dass sämtliche Kosten des Aufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan übernommen werden, was beispielweise durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden könnte.

Zudem sichert die Vorhabenträgerin bereits jetzt die Einhaltung der Vorgaben des niedersächsischen Windbeteiligungsgesetzes zu. In diesem Zusammenhang soll den betroffenen Bürgern auch die Möglichkeit einer direkten Beteiligung in Form eines Bürgerwindrads ohne Aufgeld auf die Entstehungskosten angeboten werden.

Es wird höflich um zeitnahe Zuleitung des Antrags in die politischen Gremien und entsprechende Entscheidung über diesen gebeten.

Bordelum, 14.11.2024



Christian Johannsen