

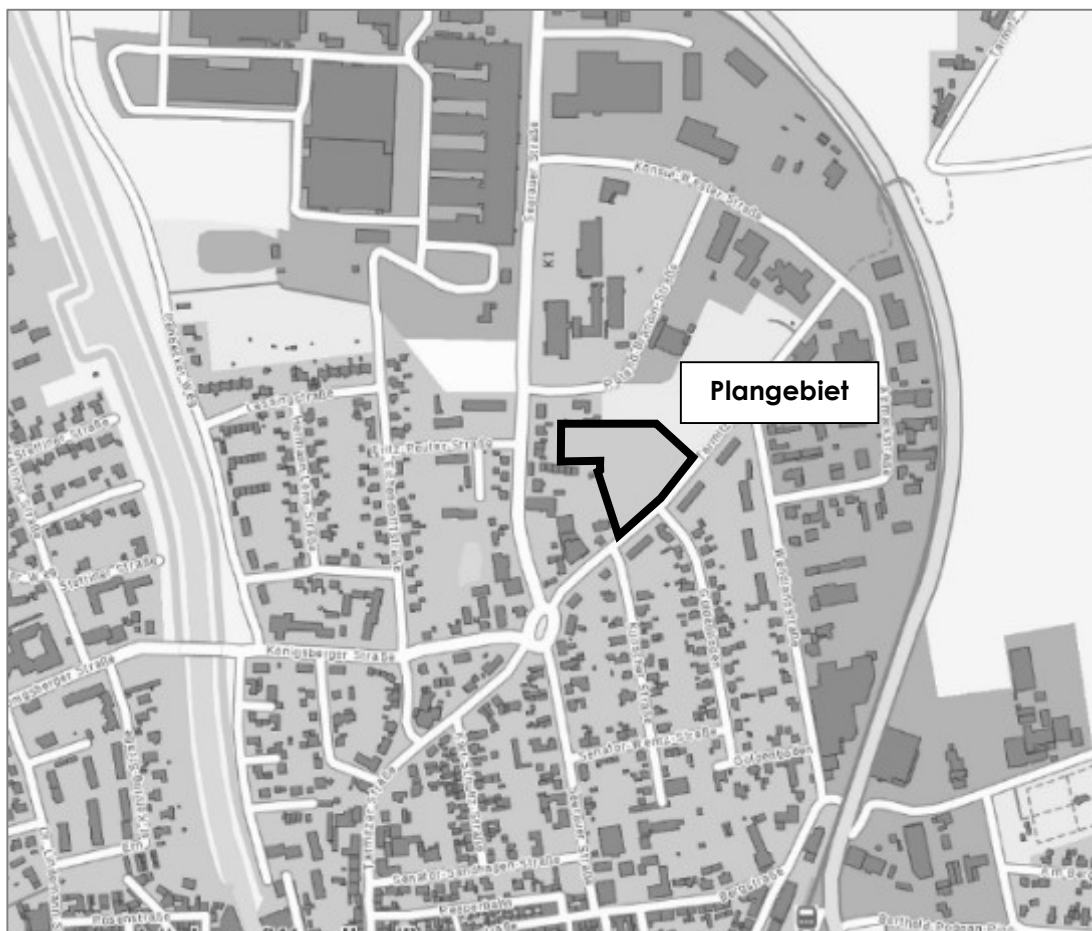
Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

140. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow für die Stadt Lüchow „Tarmitzer Straße Nord“

Begründung

Entwurf zum Feststellungsbeschluss

Stand 28.02.2025



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg. Auszug aus dem Geoportall des Landkreises Lüneburg.

— Lage des Plangebietes

ohne Maßstab



Diese Planung wurde erarbeitet von:

BÜRO MEHRING

STADT + 
LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl.-Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

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

E-Mail: mehring@slplanung.de

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Teil I Allgemeine Begründung | 6 |
| 1 Planungsanlass und Ziele | 6 |
| 2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung | 6 |
| 3 Rechtsgrundlage und Verfahren | 7 |
| 4 Zu beachtende Plangrundlagen | 8 |
| 4.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg 2004 mit 1. Änderung | 8 |
| 4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan..... | 10 |
| 4.3 Erweiterung des Bebauungsplans „Nördlich der Tarmitzer Straße“ | 11 |
| 4.4 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017..... | 11 |
| 4.5 Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz 2021 | 12 |
| 5 Geplante Nutzungen, Darstellungen der 140. Flächennutzungs-planänderung | 13 |
| 5.1 Wohnbaufläche | 13 |
| 5.2 Öffentliche Grünfläche | 13 |
| 5.3 Gesetzlich geschützte Biotope | 13 |
| 5.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 13 |
| 5.5 Verkehr, Erschließung..... | 13 |
| 6 Belange des Umweltschutzes | 14 |
| 6.1 Immissionsschutz | 14 |
| 6.2 Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB / Sicherung gesetzlich geschützter Biotope | 14 |
| 6.3 Netz Natura 2000 gem. §§ 31 bis 34 BNatSchG..... | 15 |
| 6.4 Artenschutz gem. § 44 BNatSchG | 15 |
| 7 Weitere Angaben | 15 |
| 7.1 Städtebauliche Werte | 15 |
| Teil II Umweltbericht | 16 |
| 1 Einleitung | 16 |
| 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 140. Flächen- nutzungsplanänderung | 16 |
| 1.2 Umfang und Bedarf an Grund und Boden | 16 |
| 1.3 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planung | 16 |
| 1.4 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachplänen und deren Umsetzung bei der Planung | 18 |
| 2 Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) | 18 |
| 2.1 Mensch/ menschliche Gesundheit..... | 18 |
| 2.2 Pflanzen/Tiere, Pflanzen (Artenschutz) / Biologische Vielfalt | 19 |
| 2.3 Fläche, Boden | 20 |



| | | |
|----------|---|-----------|
| 2.4 | Wasser..... | 20 |
| 2.5 | Luft, Klima | 21 |
| 2.6 | Landschaft | 21 |
| 2.7 | Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete..... | 21 |
| 2.8 | Kulturgüter und sonstige Sachgüter | 21 |
| 2.9 | Wechselwirkungen | 21 |
| 3 | Auswirkungen der Planung | 22 |
| 3.1 | Auswirkungen in der Bauphase | 23 |
| 3.2 | Auswirkungen in der Betriebsphase | 23 |
| 3.3 | Mensch/ menschliche Gesundheit..... | 24 |
| 3.4 | Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt | 24 |
| 3.5 | Fläche, Boden | 25 |
| 3.6 | Wasser..... | 25 |
| 3.7 | Luft, Klima | 26 |
| 3.8 | Landschaft | 26 |
| 3.9 | Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete..... | 26 |
| 3.10 | Kulturgüter und sonstige Sachgüter | 26 |
| 3.11 | Wechselwirkungen | 26 |
| 3.12 | Risiken durch Unfälle oder Katastrophen | 26 |
| 3.12 | Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben..... | 27 |
| 4 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 28 |
| 5 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 28 |
| 5.1 | Mensch/menschliche Gesundheit..... | 28 |
| 5.2 | Pflanzen/Biotopstrukturen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft..... | 28 |
| 5.3 | Tiere/ Artenschutz..... | 29 |
| 6 | Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung | 30 |
| 7 | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten..... | 31 |
| 8 | Zusätzliche Angaben | 32 |
| 8.1 | Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind | 32 |
| 8.2 | Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB..... | 33 |
| 8.3 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 33 |
| 9 | Quellenverzeichnis..... | 35 |

Anlagen

Anlage 1:

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß §44 BNatSchG auf Basis einer faunistischen Potenzialabschätzung zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nördlich der Tarnitzer Straße“, Büro Mehring, 07.10.2020 (red. Ergänzung: 25.01.2022).



Anlage 2:

Begleitung der Umsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nördlich der Tarmitzer Straße“, Büro Mehring, 22.02.2021.



Teil I Allgemeine Begründung

1 Planungsanlass und Ziele

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung Nr. 140 „Tarmitzer Straße Nord“ wird im Rahmen der Nachnutzung einer Kleingartenanlage eine Wohnbebauung in der Stadt Lüchow (Wendland) ermöglicht. Eine bereits vorhandene Grünfläche mit Spielplatz wird in angepasster Form berücksichtigt. Außerdem wird die Fläche eines gesetzlich geschützten Biotops durch entsprechende Darstellung gesichert sowie eine Ausgleichsfläche im Rahmen der 4. und 5. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Tarmitzer Straße“ nach Südosten erweitert, um dort die Kompensation für den Eingriff in eine wertvolle Waldfläche im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Tarmitzer Straße“ unterzubringen.

Die durch die Planung ermöglichte Wohnbebauung trägt zur Deckung des vorhandenen Bedarfs an neuen Wohnbauflächen bei. Die „Heimat“ Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft möchte auf Basis der Planung den Bau von Mehrfamilienhäusern realisieren. Diese fügen sich in die umliegende Bebauung ein, da sich südlich der Tarmitzer Straße ebenfalls Mehrfamilienhäuser der „Heimat“ befinden. Die Wohnbaufläche liegt zudem in fußläufiger Entfernung zu Arbeitsplätzen in dem nördlichen Gewerbegebiet.


2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das ca. 1,09 ha große Plangebiet der 140. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt nordöstlich des Stadtkerns der Stadt Lüchow (Wendland) an der Tarmitzer Straße, die von Lüchow in Richtung Tarmitz führt. Es umfasst die Flurstücke 31/9, 29/85 und 29/14 (Flur 5, Gemarkung Lüchow). Im Südosten wird das Plangebiet durch die Tarmitzer Straße begrenzt. Südwestlich grenzt ein überwiegend zum Wohnen genutztes Grundstück mit einem Wohnhaus sowie Nebengebäuden und einer Gartenfläche an. Unmittelbar daran grenzt der Standort eines Autohauses an. Nordwestlich wird das Plangebiet durch Grundstücke mit Reihen- und Einzelhausbebauung und nordöstlich durch einen Wald begrenzt.

Der südlich zentrale Bereich des Plangebietes wurde bisher als Kleingartenanlage genutzt. Diese wurde bereits aufgegeben und unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Artenschutz beseitigt. Auf der nordöstlichen Teilfläche des Plangebietes befindet sich ein öffentlicher Spielplatz. Auf der nordwestlichen Teilfläche des Plangebietes ist gemäß Überprüfung im September 2020 ein Weidensumpfgebüsch mit strauchförmigen Weidenarten ausgeprägt, welches bereits als gesetzlich geschütztes Biotop (GB DAN 3032/001) registriert ist. Östlich daran anschließend befinden sich zwei in verbindlichen Bauleitplänen festgesetzte Maßnahmenflächen. Das Plangebiet steigt von Norden nach Süden an. Es liegt im Norden bei ca. 15,5 m über NHN und im Süden bei 17,0 m über NHN.





Abb. 1: Auszug aus dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS®, Luftbild mit Markierung des Plangebiets (schwarze Linie). Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

3 Rechtsgrundlage und Verfahren

Dieses Bauleitplanverfahren wird nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, durchgeführt. Außerdem liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 geändert worden ist, zugrunde.

Im Plangebiet wird zu einem großen Teil bereits eine gemischte Baufläche dargestellt, teilweise eine Grünfläche.

Im Parallelverfahren wird der verbindliche Bauleitplan geändert und erweitert.

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben in Plangebiet von Bauleitplänen ausgelöst. D. h. die Darstellung im Rahmen eines Flächennutzungsplanes muss möglich sein, ohne erhebliche artenschutzrechtliche Konflikte auszulösen, die nicht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgleichbar sind.

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

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

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

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

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

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

4 Zu beachtende Plangrundlagen

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2004 ist aktuell noch gültig. Ein Verfahren zur Neuauflistung des RROP wurde eingeleitet. Die erste Änderung des RROP 2004, sachlicher Teilabschnitt Windenergienutzung, ist im Juni 2019 in Kraft getreten.

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



Der Rat der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) hat am 14.10.2021 beschlossen, die 147. Änderung des Flächennutzungsplans „Spötzingstraße Süd“ aufzustellen.

Im Rahmen der 147. Änderung des Flächennutzungsplans „Spötzingstraße Süd“ soll ein Teil der Vorrangflächen am südlichen Siedlungsrand von Lüchow entwickelt werden.

Somit hat die Samtgemeinde Lüchow (Wendland) parallel zur 140. Änderung des F-Plans „Tarmitzer Straße Nord“, in dessen Geltungsbereich Geschosswohnungen geschaffen werden sollen, die Entwicklung eines weiteren Baugebietes zur Erweiterung des Siedlungsgebietes von Lüchow am südlichen Rand der Stadt begonnen, um dort neben Geschosswohnungen auch die Bebauung mit Einzelhäusern mit 1 bis 2 Wohnungen und von Doppelhäusern mit Gartengrundstücken zu ermöglichen. Zudem soll eine bereits vorhandene Mischgebietsfläche nördlich der Spötzingstraße in dem neuen Baugebiet erweitert werden.

Mit der vorliegenden 140. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Wohnbauflächenweisung in der Stadt Lüchow (Wendland) außerhalb der Vorranggebiete für Siedlungsentwicklung. Die Samtgemeinde Lüchow (Wendland) möchte innerstädtische Flächenpotenziale ausschöpfen, indem städtebauliche Brachflächen, hier eine größtenteils nicht mehr genutzte Kleingartenanlage, die bereits als gemichte Baufläche dargestellt wird, in Wohnbaufläche umgewandelt wird. Hiermit wird den Vorschriften des §1a Abs. 2 BauGB entsprochen, welcher besagt, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden muss und Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen genutzt werden sollen, um die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen zu verringern. Somit wird auch dem Grundsatz 1.5 03 RROP entsprochen. Gemäß dem Grundsatz 1.5 03 RROP sollen neue Baugebiete erst dann ausgewiesen werden, wenn der innerörtliche Handlungsspielraum ausgeschöpft ist.

In beiden Plangebieten „Tarmitzer Straße Nord“ und „Spötzingstraße Süd“ werden für die Deckung des Wohnraumbedarfes in der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) in den kommenden Jahren voraussichtlich ca. 100 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und im Gebiet Spötzingstraße Süd voraussichtlich ca. 60 bis 70 Wohneinheiten in Einfamilien- und Doppelhäusern ermöglicht.

Gemäß dem Entwurf des Wohnraumentwicklungskonzeptes für den Landkreis Lüchow-Dannenberg, welches im Auftrag des Landkreises Lüchow-Dannenberg erstellt wird, besteht in der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) in den Jahren von 2021 bis 2030 ein Neubaubedarf im Umfang von ca. 200 Wohneinheiten (mittleres Szenario, S. 83, Tab. 19; vgl. PROTZE + THEILING GbR 2022).

Im RROP werden Vorranggebiete Siedlungsentwicklung nur im Mittelzentrum Lüchow (Wendland) ausgewiesen. Somit ist der Hauptanteil des Wohnraumbedarfes in dem Mittelzentrum Lüchow (Wendland) zu decken, was in den Geltungsbereichen der 140. und der 147. Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglicht wird.

Auch dem Ziel 1.5 01 RROP wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Gemäß Ziel 1.5 01 RROP ist die Siedlungsentwicklung vornehmlich auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Als Mittelzentrum kommt der Stadt Lüchow (Wendland) eine zentralörtliche Funktion zu.

Ziel 1.6 07 RROP besagt außerdem, dass sich die bauliche Entwicklung auf die Hauptorte konzentrieren muss. Hauptorte werden nicht festgelegt, sondern sollen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung festgelegt werden. Die Stadt Lüchow (Wendland) erfüllt als Mittelzentrum die Kriterien eines Hauptortes. Dem o.g. Ziel der Raumordnung wird somit entsprochen.

Nördlich und nordöstlich des Plangebietes grenzen Flächen an, die als geschützte Feuchtwaldbiotope bewertet werden (gemäß Biotopkartierung 2015 Erlenwald entwässerter Standorte -GB DAN 3033/058 - bzw. Erlen- und Eschensumpfwald - GGB-DAN-1403-001-) und entsprechend bei der Unteren Naturschutzbehörde registriert sind.

Somit liegen Anhaltspunkte vor, dass es sich um Wald im Sinne des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldLG) handeln könnte. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass diese Flächen nicht Teil der freien Landschaft sind, sondern innerhalb des Stadtgebietes von Lüchow liegen und allseits von Bebauung umschlossen sind. Sie werden im Bebauungsplan „Nördlich der



Tarmitzer Straße“ als „Öffentliche Grünfläche, Ökologische Zelle“ festgesetzt, mit der Zusatzfestsetzung „Gehölze zu erhalten“. Die Flächen werden nicht als Wald festgesetzt. Auch im wirksamen Flächennutzungsplan werden sie nicht als Flächen für Wald sondern als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Da die Flächen nicht Teil der freien Landschaft sind und die Biotopflächen nicht der Forstwirtschaft unterliegen, ist davon auszugehen, dass die Regionalen Ziele bzw. Grundsätze der Raumordnung 3.3 zur Forstwirtschaft für diese Flächen ihre Wirkung nicht entfalten. Demnach ist auch das Ziel 3.3 07 nicht anzuwenden, wonach zwischen Waldrändern und baulicher Nutzung ausreichend Abstand zu halten ist, 100 m zu festgelegten Waldgebieten mit wichtigen Schutzfunktionen und mindestens 35 m zu den sonstigen Waldgebieten.

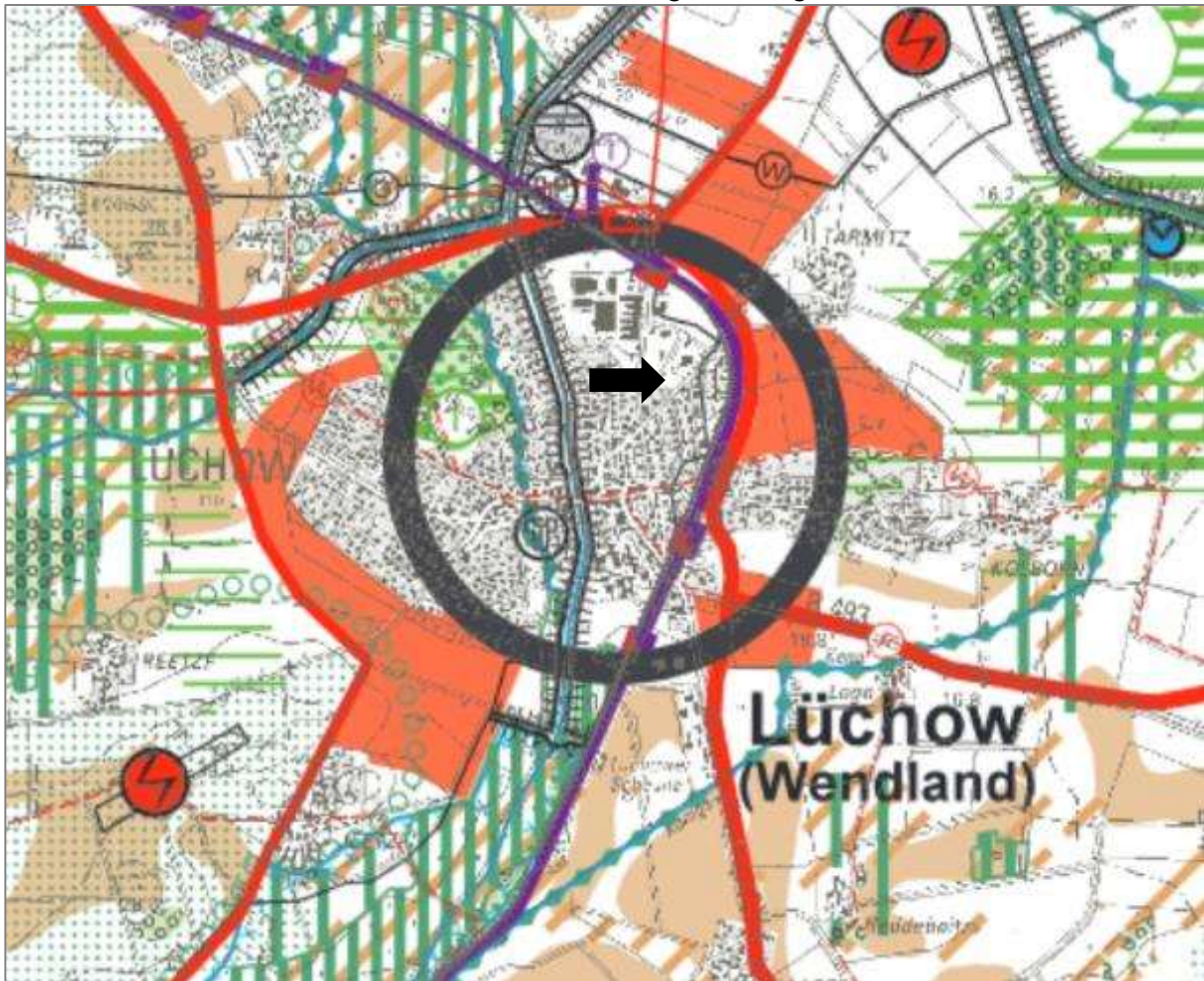


Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2004 des Landkreises Lüchow-Dannenberg mit Kennzeichnung des Plangebiets (schwarzer Pfeil) (ohne Maßstab). Quelle: Landkreis Lüchow-Dannenberg (2004).

4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet der 140. Flächennutzungsplanänderung „Tarmitzer Straße Nord“ liegt der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) in der Fassung der 26. Änderung vom 22.08.1991 vor. Darin wird der nordwestliche und südliche Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der östliche Teil der Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden ebenfalls als gemischte Bauflächen dargestellt. Nördlich und nordöstlich grenzen Flächen mit der Darstellung als Grünfläche „Parkanlage“ an. Außerdem wird die Zweckbestimmung Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit dem Einzelsymbol

„Wasser“ dargestellt. Weiter im Norden befinden sich Flächen, die als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

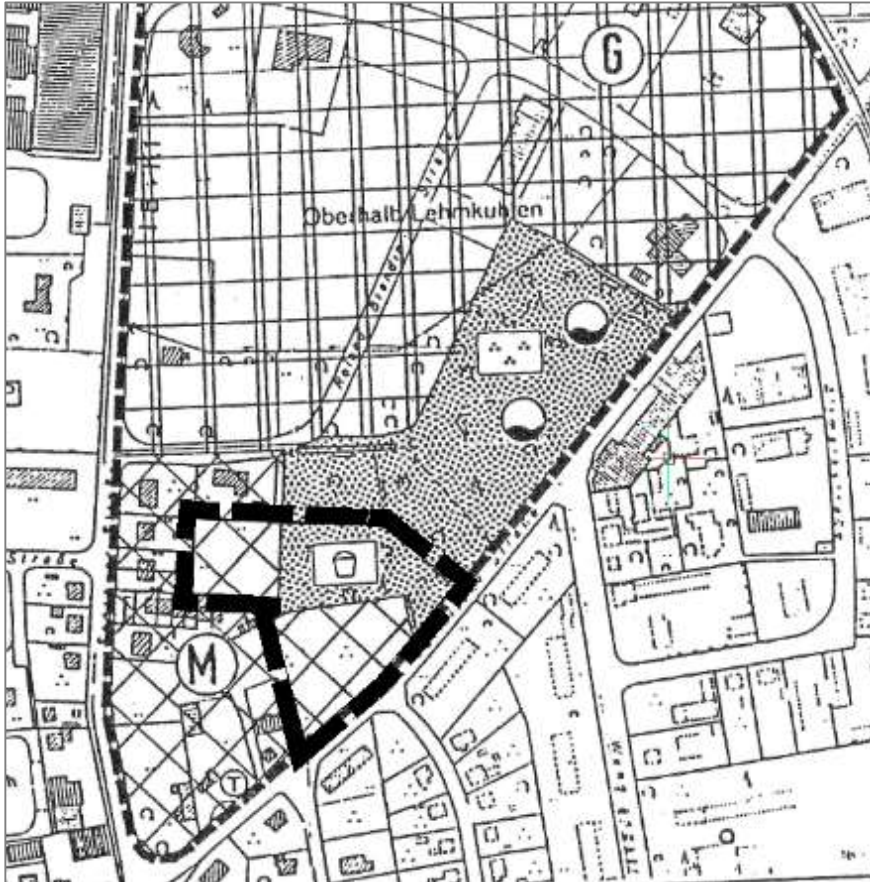


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 26. Änderung vom 22.08.1991 mit Kennzeichnung des Plangebietes (gestrichelte Linie) (ohne Maßstab). Quelle: Samtgemeinde Lüchow (Wendland) (1991).

4.3 Erweiterung des Bebauungsplans „Nördlich der Tarmitzer Straße“

Im Parallelverfahren zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan „Nördlich der Tarmitzer Straße“ von der Stadt Lüchow (Wendland) erweitert. Dadurch soll der Bau von Wohnungen ermöglicht werden. Im Plangebiet des Bebauungsplans, welches von dem der 140. Änderung abweicht, werden dafür ein Allgemeines Wohngebiet sowie südöstlich angrenzend an den Änderungsbereich der 140. Änderung ein Mischgebiet festgesetzt. Eine Grünfläche, die auch als Abstandsbereich zu den angrenzenden Feuchtwaldbiotopen fungiert, wird auf einer etwas reduzierten Fläche, wie bisher, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Außerdem wird ein Teil der das Plangebiet erschließenden Tarmitzer Straße in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.4 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Gemäß LROP 2.1.05 soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentrale Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen (LROP 2.1.06).

Das Plangebiet erfüllt diese Anforderungen, indem es innerhalb des Siedlungsgebietes von Lüchow (Wendland) liegt sowie außerdem angrenzend an das Plangebiet ein innerstädtisches Wäldchen erhalten wird.

Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln (LROP 2.2 03). Dies trifft auch auf das Mittelzentrum Lüchow (Wendland) zu.

In den Regionalen Raumordnungsprogrammen sollen klimaökologisch bedeutsame Freiflächen gesichert und entwickelt werden. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen zu einer Verminderung des Ausmaßes der Folgen von Klimaänderungen beitragen (LROP 3.1.1 01). Siedlungsnaher Freiräume sollen erhalten und in ihren ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktionen gesichert und entwickelt werden (LROP 3.1.1 03). Diese Grundsätze können auf das nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Waldgebiet Anwendung finden, welches im Rahmen der Planung nicht in Anspruch genommen wird.

4.5 Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz 2021

Der Raumordnungsplan für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist komplementär zum Regelungsregime des Fachrechts, dem Wasserhaushaltsgesetz, konzipiert. Die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben unberührt. Es erfolgt eine verstärkte Berücksichtigung von Flächen außerhalb von wasserwirtschaftlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Die Flächen außerhalb dieser Gebiete weisen statistisch ein zunehmendes Schadenspotenzial auf.

Der Raumordnungsplan wahrt die verfassungsrechtliche Planungshoheit der Länder und Kommunen. Er ist in weiten Bereichen auf eine Konkretisierung durch die landesweiten und regionalen Raumplanungen sowie durch die kommunale Bauleitplanung angelegt. Zudem lassen Regel-Ausnahme-Festlegungen den erforderlichen Spielraum für passgenaue regional- und kommunalspezifische Planungen und Maßnahmen für den Hochwasserschutz.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen (11.1 (Z)).

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen (1.2.1 (Z)). Solche Daten stellen die Hochwassergefahrenkarten dar. Diese erfassen die Gebiete im Binnenland, die in folgenden Szenarien überflutet werden:

- Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100),
- Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen (HQextrem),
- Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQhäufig).

Nach Sichtung der Karten auf dem Kartenserver des NLWKN liegt das Plangebiet, wie die gesamte Ortslage von Lüchow (Wendland) und weite darüber hinaus gehende Bereiche in Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko der Mittelelbe ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit [HQextrem] über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.



In dem Risikogebiet HQextrem, wo Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen zu erwarten ist, tritt das Hochwasser im Mittel seltener als alle 100 Jahre auf.

Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass das Plangebiet hinter dem Elbdeich liegt und eine Überflutung nur im Falle des Deichbruchs bzw. der Deichüberflutung droht.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, für den eine Wassertiefe von 0 m bis 0,5 m modelliert wird.

Die Planung von Wohnbebauung ist grundsätzlich möglich in einem Gebiet, in dem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen zu erwarten ist.

5 Geplante Nutzungen, Darstellungen der 140. Flächennutzungsplanänderung

5.1 Wohnbaufläche

Im Plangebiet wird auf einer Fläche von ca. 5.800 m² im südlichen Teil eine Wohnbaufläche dargestellt, um hier den Bau von Wohnungen vorzubereiten. Hier war bisher im Süden gemischte Baufläche und im Nordosten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.

5.2 Öffentliche Grünfläche

Auf der nördlichen und nordwestlichen Teilfläche mit einer Gesamtgröße von 5.100 m² wird das Plangebiet als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Dabei werden drei verschiedene Teilflächen einbezogen, im Westen das geschützte Biotop „GB DAN 3032/001“, östlich anschließend zwei bereits in wirksamen Bebauungsplänen (4. und 5. Änderung B-Plan Nördlich Tarmitzer Straße) festgesetzte Maßnahmenflächen sowie eine weitere im Rahmen der aktuell durchgeführten 7. Änderung des B-Plans Nördlich der Tarmitzer Straße festgesetzte Maßnahmenfläche zur Kompensation für den Eingriff in ein Waldbiotop und im Osten mit reduzierter Fläche der bestehende Spielplatz.

Die Biotopfläche sowie die Maßnahmenflächen erhalten außerdem jeweils eine entsprechende Doppeldarstellung (vgl. Kap. 5.3 und 5.4).

5.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Auf dem nordwestlichen Flurstück 29/14 (ca. 2.400 m²) wird das gesetzlich geschützte Biotop „GB DAN 3032/001“ zusätzlich zur Darstellung als öffentliche Grünfläche als geschütztes Biotop darstellt, um es dauerhaft zu sichern und anderen Nutzungen im Rahmen der Siedlungsentwicklung zu entziehen.

5.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Östlich angrenzend an die Fläche des gesetzlich geschützten Biotops werden im Rahmen der 4. und 5. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Tarmitzer Straße“ Maßnahmenflächen für Schutzpflanzung festgesetzt.

Die Maßnahmenflächen werden entsprechend den Abgrenzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitpläne als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Diese Flächen werden im Südosten um 240 m² erweitert, um dort den Eingriff in ein geschütztes Waldbiotop im Rahmen der 7. Änderung des B-Plans Nördlich der Tarmitzer Straße zu kompensieren.

5.5 Verkehr, Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Tarmitzer Straße im Süden.



6 Belange des Umweltschutzes

6.1 Immissionsschutz

Südwestlich des Plangebietes der 140. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich ein Grundstück im unbeplanten Innenbereich, welches im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist und auf der zwei Autohäuser betrieben werden. Im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat das Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg darauf hingewiesen, dass das Plangebiet daher ggfs. als lärmvorbelastet zu bewerten ist. Das Gewerbeaufsichtsamt empfiehlt, die schalltechnischen Auswirkungen der Planung untersuchen zu lassen.

Im Rahmen der 140. Flächennutzungsplanänderung sowie dem parallel aufgestellten Bebauungsplan wird, der Empfehlung des Gewerbeaufsichtsamtes Folge leistend, dem Gebot der Konfliktbewältigung Rechnung getragen. Zum verbindlichen Bauleitplan wird ein Schallgutachten vorgelegt, auf dessen Basis Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen werden.

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

Das Immissionsschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Errichtung von Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet in den Flurstücken 31/9 und 29/85 uneingeschränkt möglich ist. Bei freier Schallausbreitung (d.h. ohne geplante Nutzung) ergibt sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) lediglich im benachbarten Flurstück 31/10 nicht eingehalten werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird dieses Flurstück als Mischgebiet festgesetzt und es werden Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen, um dort gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sicherzustellen.

Das Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich eines Betriebsbereiches gemäß § 3 Absatz 5a BImSchG (Störfallbetrieb) liegt.

6.2 Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB / Sicherung gesetzlich geschützter Biotop

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Rahmen des wirksamen Flächennutzungsplans wird die überwiegende Fläche des Plangebietes der 140. Änderung bisher bereits als gemischte Baufläche dargestellt (Flurstücke 29/14, 31/9). Dabei wird auch der Bereich des gesetzlich geschützten Biotops GB DAN 3032/001 mit einer Größe von ca. 2.400 m² einbezogen (Flurstück 29/14). Auf den Flächen wären, auf der Ebene des Flächennutzungsplans gemäß der wirksamen Darstellung, Eingriffe bereits zulässig. Eine südliche Teilfläche des Flurstücks 29/85, die bisher als Grünfläche dargestellt ist, wird nun in die Darstellung als Wohnbaufläche einbezogen und somit erstmal ein Eingriff zugelassen.

Die Fläche, auf der im Bereich eines geschützten Biotops die Mischgebietsdarstellung zurückgenommen wird, überwiegt die Fläche von ca. 1.440 m², auf der eine Grünfläche in die Darstellung als Allgemeines Wohngebiet einbezogen wird.



Somit resultieren im Rahmen der 140. Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen über den bereits zulässigen Rahmen hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, zumal der naturschutzfachliche Wert der nun aus der Mischgebietsdarstellung herausgenommenen Biotopfläche über den der in das Allgemeine Wohngebiet einbezogenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ hinausgeht (vgl. Umweltbericht).

6.3 Netz Natura 2000 gem. §§ 31 bis 34 BNatSchG

Die, das Siedlungsgebiet von Lüchow durchströmende Jeetzel gehört zum FFH-Gebiet „Gewässersystem der Jeetzel mit Quellwäldern“, Gebietsnummer 2832-331. Das FFH-Gebiet liegt in einer Entfernung von mindestens 400 m zur westlichen Grenze des Plangebietes. Zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet liegen die Wohngebiete westlich der Seerauer Straße an der Eichendorffstraße, Hermann-Löhns-Straße und Lessingstraße.

Der Lauf der Jeetzel wird außerdem als Landschaftsschutzgebiet „Gewässersystem der Jeetzel mit Quellwäldern“, Gebietsnummer DAN-33 ausgewiesen.

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

6.4 Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Im Rahmen der parallel zur 140. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführten Erweiterung des B-Plans „Nördlich der Tarmitzer Straße“ wird der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG berücksichtigt. Zum Bebauungsplan wurde bereits eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgelegt (Büro Mehring, 07.10.2020). Sie wird auch in die Umweltprüfung zur 140. Flächennutzungsplanänderung einbezogen.

Darin wurde untersucht, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände von Vorhaben im Geltungsbereich der 140. Änderung ausgelöst werden. Auf Basis der artenschutzrechtlichen Prüfung werden im Rahmen der Erweiterung des B-Plans „Nördlich der Tarmitzer Straße“ die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Da die Baufeldfreiräumung im Bereich der Kleingartenanlage bereits bis Ende Februar 2021 durchgeführt werden sollte, wurde ein Konzept zur Begleitung der Umsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen ergänzt (Büro Mehring 22.02.2021). Gemäß dieser Ausarbeitungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die folgenden Maßnahmen zum Artenschutz festzusetzen bzw. sie wurden bereits entsprechend berücksichtigt.

Vermeidungsmaßnahmen (AV1 und AV 2)

- Zeitliche Regelung für die Baufeldfreimachung zur Vermeidung der Tötung von Amphibien, Vögeln und Fledermäusen
- Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung

Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme ACEF 1 und ACEF 2

- Anbringung von Fledermausquartieren an Bäumen und Gebäuden
- Anbringung von (Halb-)Höhlennistkästen für Brutvögel an Bäumen

7 Weitere Angaben

7.1 Städtebauliche Werte

| | | |
|---|----------------|--------------|
| Wohnbaufläche | 0,56 ha | 51 % |
| Grünflächen mit Doppeldarstellung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie „Schutzgebiet Biotopschutz“ | 0,37 ha | 34 % |
| Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ | 0,16 ha | 15 % |
| Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes | 1,09 ha | 100 % |



Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 140. Flächen-nutzungsplanänderung

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung weist die Samtgemeinde Lüchow (Wendland) eine Wohnbaufläche aus. Eine bereits vorhandene Grünfläche mit Spielplatz wird in angepasster Form berücksichtigt. Außerdem wird die Fläche eines gesetzlich geschützten Biotops in die Darstellung als Grünfläche sowie als Schutzgebiet „Biotopschutz“ gesichert. Zwei bereits verbindlich festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden auch entsprechend dargestellt. Die durch die Planung ermöglichte Wohnbebauung trägt zur Deckung des vorhandenen Bedarfs an neuen Wohnbauflächen bei.

1.2 Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Die Fläche des Geltungsbereiches der 140. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst ca. 1,09 ha. Davon werden ca. 51 % als Wohnbaufläche dargestellt, ca. 49 % als Grünfläche / Schutz- und Maßnahmenflächen.

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

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

Baugesetzbuch (BauGB)

Das EAG Bau aus dem Jahre 2004 diene der Umsetzung der „Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme“ sowie der „Richtlinie 2003/35/EG über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme“. Folge der Änderung des Baugesetzbuchs war insbesondere die Einführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung und damit eine grundlegende Änderung der Vorschriften über die Aufstellung der Bauleitpläne.

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

Gem. § 1 (5) BauGB wird angestrebt, dass die städtebauliche Entwicklung dem Prinzip der Nachhaltigkeit gerecht wird. Hier heißt es: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Der Mensch, seine Sicherheit und seine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfahren gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB besondere Berücksichtigung. Nach Nr. 5 ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Gemäß Nr. 7 sollen bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

§ 1 a BauGB fordert ergänzend den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden: „Dabei sind ... Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als



Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.“

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

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck des BImSchG ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz erhält durch die TA Lärm ein wesentliches Umsetzungsinstrument. Diese technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm stellt eine Verwaltungsvorschrift dar, nach der schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu beurteilen sind.

Der Immissionsschutz wird bei der Planung ausreichend berücksichtigt. Zum Bebauungsplan im Parallelverfahren wird ein Schallgutachten erstellt. In dem Gutachten werden die von benachbarten Gewerbebetrieben auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen untersucht. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

Den Zielen und Zwecken des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird entsprochen.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Aus dem Bundesbodenschutzgesetz sind Anhaltspunkte für die Ausgestaltung des Bodenschutzes abzuleiten. Es wird ergänzt durch die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung.

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

Das Schutzgut „Boden“ wird im Umweltbericht berücksichtigt. Zum parallel aufgestellten Bebauungsplan wird eine Bodenuntersuchung vorgelegt. Im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung wird der Boden anhand der Karten des LBEG ausgewertet. Schutzwürdiger Boden ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wird auf das Bundesnaturschutzgesetz verwiesen. Seit dem Europarechtsanpassungsgesetz (EAGBau) wurden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Umweltprüfung einbezogen. Sie erfahren durch das BNatSchG ihre Konkretisierung: Eingriffsregelung, biologische Vielfalt/NATURA 2000, Besonderer Artenschutz. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege inklusive dem Besonderen Artenschutz werden in den nachfolgenden Kapiteln des vorliegenden Umweltberichtes dargelegt. Mittels der Durchführung der Umweltprüfung wird die vorliegende Planung den Anforderungen des BNatSchG gerecht.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Im WHG werden unter anderem auch Regelungen zur Bewirtschaftung des Grundwassers getroffen, um das Grundwasser zu schützen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden die Belange des Wasserhaushaltes und der Schutz des Grundwassers berücksichtigt.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird voraussichtlich im Plangebiet versickern. Dieses minimiert den Eingriff in die Grundwasserneubildungsrate. Zum parallel aufgestellten Bebauungsplan wird eine Bodenuntersuchung vorgelegt, aus dem die



Beurteilung der Versickerungsbedingungen abgeleitet werden können. Zum Bebauungsplan im Parallelverfahren wird auch eine Oberflächenentwässerungsplanung erstellt und entsprechende Festsetzungen getroffen.

Im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung wird der Boden anhand der Karten des LBEG ausgewertet.

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz verfolgt den Grundsatz, Kulturdenkmale zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen (§ 1 NDSchG). In § 14 des NDSchG wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

Bisher liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet vor.

In den Bebauungsplan im Parallelverfahren wird vorsorglich der Hinweis auf die Anzeigepflicht von § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes aufgenommen.

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

Bezüglich des Fachplanes „Regionales Raumordnungsprogramm“ wird auf das Kapitel 4.1 der Begründung verwiesen. Dort werden die Ziele aus dem Fachplan für das Plangebiet dargelegt und deren Berücksichtigung bei der Planung beschrieben. Weitere Fachpläne sind für die Planung nicht relevant.

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

Als Bestandssituation im Sinne des Basisszenarios, die die Grundlage für die mit der Planung verbundenen Eingriffe darstellt, wird die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans herangezogen, welche auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die zulässige Nutzung darstellt. Demnach ist im Süden und Nordwesten des Plangebietes Mischgebiet zulässig.

Im Norden des Plangebietes ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt, was dem Biotoptyp Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PSZ) entspricht.

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

2.1 Mensch/ menschliche Gesundheit

Das Plangebiet der 140. Änderung des Flächennutzungsplans liegt innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Lüchow. Gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan wäre zum Teil ein Mischgebiet zulässig mit Wohnnutzungen sowie auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, aber auch mit sonstigen Gewerbebetrieben.

Im Norden des Plangebietes gibt es, der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans entsprechend, eine teilweise als öffentlich zugänglicher Spielplatz genutzte öffentliche Grünfläche, die der wohnortnahen Erholung dient.



Das Plangebiet grenzt im Nordwesten, Südwesten und Süden an den unbeplanten Innenbereich an. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt dort auch gemischte Bauflächen dar. Südlich und westlich der Tarmitzer Straße werden großräumig Wohnbauflächen dargestellt. In diesen Bereichen sowie im Nordwesten des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen, südlich und nordwestlich in Geschosswohnungen. Südwestlich und westlich des Plangebietes, im Bereich der Mischgebietsdarstellung, befinden sich die Standorte von Autohäusern. Diese entsprechen der Mischgebietsdarstellung soweit sie als sonstige Gewerbebetriebe bewertet werden können.

Weiter nördlich an der Seerauer Straße befindet sich ein Versorgungsstandort von Lüchow, mit großflächigem Einzelhandel. Im Industriegebiet westlich der Seerauer Straße steht ein großes Angebot an Arbeitsplätzen zur Verfügung.

Das östlich und nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Gebiet mit waldartigen Gehölzbeständen wird im wirksamen Bebauungsplan „Nördlich der Tarmitzer Straße“ als öffentliche Grünfläche/ ökologische Zelle festgesetzt. Nahe dem Plangebiet führt eine Wegeverbindung entlang, die im wirksamen Bebauungsplan als Fußweg festgesetzt ist. Sie dient der Naherholung und verbindet bisher die südlichen Wohngebiete mit dem nordwestlichen Versorgungs- und Arbeitsstandort.

2.2 Pflanzen/Tiere, Pflanzen (Artenschutz) / Biologische Vielfalt

Biotoptypenkartierung

Als Bestandssituation im Sinne des Basisszenarios, die die Grundlage für die mit der Planung verbundenen Eingriffe darstellt, wird die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans herangezogen. Demnach ist im Süden und Nordwesten des Plangebietes ein Mischgebiet zulässig, was als mögliche Bestandssituation dem Biotoptyp verdichtete Einzel- und Reihenhausbebauung (OEF) entspricht. Die wirksame Flächennutzungsplandarstellung weicht damit auf der südlichen Fläche sowie auf der nordwestlichen Fläche von der Bestandssituation ab, nach der südlich eine Kleingartenanlage vorhanden ist und nordwestlich ein Weidensumpfbüsch nährstoffreicher Standorte (BNR) mit strauchförmigen Weidenarten ausgeprägt, welches als gesetzlich geschütztes Biotop (GB DAN 3032/001, Flurstück 29/14) registriert ist.

Im Norden des Plangebietes ist, in diesem Fall der Bestandssituation entsprechend, eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz dargestellt, was dem Biotoptyp Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PSZ) entspricht.

Tiere/Artenschutz

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

Zum parallel aufgestellten Bebauungsplan wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf der Basis einer Potentialanalyse vorgelegt (Büro Mehring, 07.10.2020, Anlage 1 zur Begründung). Während einer Ortsbegehung am 02.09.2020 wurden die artenschutzrechtlich relevanten Habitatstrukturen erfasst. Dabei wurden der Spielplatz und die umgebene Grünanlage im Norden des Plangebietes als kurzrasige Fläche mit standortheimischen Einzelbäumen erfasst. Im Nordwesten des Plangebietes wurden zwei Maßnahmenflächen mit einer angelegten Vernässungszone ermittelt mit heimischen Gehölzen, wie Faulbaum, Pfaffenhütchen, Ohrweide und Purpurweide sowie Grauweide.

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

Im Nordosten wurden der angrenzende Erlen-Eschen-Sumpfwald sowie Einzelbäume im Bereich einer Grünfläche berücksichtigt.



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

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

2.3 Fläche, Boden

Ein großer Teil der Fläche des Plangebietes, im Nordwesten und Süden (insgesamt ca. 6.700 m² bzw. circa 60 %) wird im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Im Rahmen dieser Nutzung wären bereits Eingriffe in den Boden zulässig gewesen sowie nach § 17 BauNVO eine Bodenversiegelung von 60 % (zuzüglich 50 % Überschreitung für Nebenanlagen, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gem. § 19 BauNVO). Somit dürften im Maximalfall bereits 80 % der Grundfläche überbaut und versiegelt werden. Auf ca. 4.100 m² (circa 40 %) wird eine Grünfläche dargestellt, wo somit bisher keine wesentliche Versiegelung und Überbauung zulässig ist. Im Zuge der Anlage eines Spielplatzes ist jedoch bereits mit einer Veränderung des oberen Bodenhorizontes zu rechnen.

Im Plangebiet, wie im angrenzenden Siedlungsbereich, ist gemäß der Bodenübersichtskarte 1:50.000, Kartenwerk bis 2017 der Bodentyp Pseudogley-Braunerde ausgeprägt (LBEG, 2021 a). Zum parallel aufgestellten Bebauungsplan wird ein Bodengutachten erstellt, in dem auch die Baugrundeignung des anstehenden Bodens ermittelt wird.

Suchräume für schutzbedürftige Böden werden nicht angegeben (LBEG, 2021 b). Der ausgeprägte Bodentyp weist eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf (LBEG 2021 c).

2.4 Wasser

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Im Bereich der nördlich angrenzenden waldartigen Fläche verlaufen verschiedene Grabenabschnitte. Im nördlichen waldartigen Gebiet sind auch stehende Gewässer vorhanden.

Der ausgeprägte Bodentyp sowie das Weidensumpfgebüsch im Nordwesten und der nördlich an das Plangebiet angrenzende waldartige feuchte Gehölzbestand lassen auf einen geringen Grundwasserflurabstand schlussfolgern. Dies wird auch bei Auswertung der Hydrogeologischen Übersichtskarte (LBEG, 2021 d) ersichtlich.

Die Grundwasseroberfläche liegt im Plangebiet nach Angabe der Hydrogeologischen Übersichtskarte bei > 15 m bis 17,5 m über NNH im Südosten (LBEG 2020 d). Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes zwischen 15,5 m ü NNH im Norden bis 17 m ü NNH im äußersten Südwesten ist mit der Lage der Grundwasseroberfläche bis nahe unterhalb der Geländeoberfläche zu rechnen.

Zum parallel aufgestellten Bebauungsplan wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt, in dem auch der Grundwasserflurabstand ermittelt wurde. Die Baugrunduntersuchung bestätigt diese Annahme. Der Grundwasserspiegel war zum Zeitpunkt der Felduntersuchung (Juni 2021) zwischen 0,40 m und 1,50 m unter der Geländeoberfläche. Dabei liegt der Grundwasserspiegel im nördlichen Bereich des Plangebietes 1 eher zwischen 0,40 m und 1,00 m unter der Geländeoberfläche, während der Grundwasserspiegel im südlichen Bereich des Plangebietes 1 eher zwischen 1,00 m und 1,50 m unter der Geländeoberfläche liegt.

Für das Plangebiet wird eine Grundwasserneubildungsrate von 50 bis 100 mm pro Jahr angegeben (LBEG 2020 e).



2.5 Luft, Klima

Gemäß der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans wäre auf ca. 60 % der Fläche des Plangebietes bereits eine Überbauung und Versiegelung zwischen 60 % und 80 % zulässig, die zu einer Erwärmung des Gebietes geführt hätte. Die Grünfläche im Norden des Plangebietes sowie die angrenzende, große von waldartigen Feuchtgehölzbeständen eingenommene Fläche, stellen einen klimatischen Ausgleichsraum sowohl für das Plangebiet als auch für den allseits angrenzenden Siedlungsbereich dar.

2.6 Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes von Lüchow und ist somit nicht Teil der freien Landschaft. Im Südwesten und Norden grenzen gewerblich genutzte Flächen an, im Süden mit Mehrfamilien- und Einzelhäusern bebaute Flächen mit größerem Grünflächenanteil. Das Plangebiet, das bereits als gemischte Baufläche dargestellt wird, kommt für Nutzungen, wie südwestlich angrenzend aber auch Wohnnutzungen in verschiedener Dichte in Betracht. Die innerhalb des Siedlungsbereiches nördlich und nordwestlich des Plangebietes liegenden waldartigen Flächen schirmen die Wohngebiete im Süden vom Industriegebiet und dem großflächigen Einzelhandel im Norden ab. Sie stellen als großflächiges Grünelement und erlebbarer Gehölzsaum für das Plangebiet eine Bereicherung dar und dienen aufgrund einer bestehenden Durchwegung der Naherholung. Diese Bedeutung kommt auch der nördlichen Grünfläche zu.

2.7 Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete

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

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

2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass im Plangebiet Kulturgüter, beispielsweise Bodendenkmale, vorhanden sind.

2.9 Wechselwirkungen

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

Circa 60 % der Fläche des Plangebietes wird bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Somit wäre hier ohne Änderung des Flächennutzungsplans bereits eine gemischte Nutzung mit Wohnen, aber auch mit sonstigen gewerblichen Nutzungen zulässig – verbunden mit einer hohen Bodenversiegelung und Erwärmung des Lokalklimas. Die nördlich dargestellte Grünfläche darf hingegen bisher nicht baulich genutzt und versiegelt werden. Sie stellt



Zu berücksichtigen ist, dass im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung Auswirkungen von Bau- und Betriebsphase nicht direkt wirken, sondern lediglich vorbereitet werden.

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

3.1 Auswirkungen in der Bauphase

- Verlärmung während der Bauphase (kurzfristig, negativ)
- Flächeninanspruchnahme im Bereich einer Grünfläche (ständig, negativ)
- Rücknahme der Flächeninanspruchnahme im Bereich einer gemischten Baufläche (ständigen, positiv)
- Umwandlung einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche (ständig, negativ)
- Umwandlung einer gemischten Bauflächen in eine Grünfläche (Festsetzung als geschützter Biotop) (ständigen, positiv)
- Erweiterung einer Maßnahmenfläche zum Ausgleich (ständigen, positiv)
- Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung und Befahren während der Bauphase (kurzfristigen, negativ)
- Bodenversiegelung und -überbauung auf einem Teilbereich einer Grünfläche (kurzfristig, negativ)
- Verzicht auch Bodenversiegelung und -überbauung im Bereich einer Mischgebietsdarstellung durch darstellung einer Grünfläche (ständigen, positiv)
- Geländeprofilierung, Entfernen anstehender Bodenprofile, Bodenverdichtung in den Gründungsbereichen von baulichen Anlagen (ständigen, negativ)
- Erhalt des natürlichen Bodengefüges und Bodenwasserhaushaltes durch Rücknahme einer Mischgebietsdarstellung (ständigen, positiv)
- Erwärmung des Lokalklimas im Bereich der Umwandlung einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche (ständig, negativ)
- Vermeidung der Erwärmung des Lokalklimas durch Rücknahme einer Mischgebietsdarstellung (ständigen, positiv)

3.2 Auswirkungen in der Betriebsphase

- Erzeugung zusätzlicher Schall- und Lichtemissionen (ständig, negativ)
- Nutzung eines Teils einer Grünfläche zum Wohnen (ständig, neutral)
- Heranrücken einer Wohnfläche an eine gewerblich genutzte Fläche mit Immissionsschutzmaßnahmen (neutral)
- Erzeugung von Abfällen und Abwässern (ständig, negativ)
- Zusätzliche Fahrten auf der Tarmitzer Straße (ständig)
- Erhalt eines geschützten Biotops durch entsprechende Darstellung (ständig, positiv)

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

Die Beurteilung, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB resultieren, gilt nicht für den besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG, der auch in Gebieten mit Bauleitplänen bzw. Bebauungsplänen gem. § 30 BauGB auf der Vorhabenebene zu berücksichtigen ist. Zur Beurteilung von Auswirkungen auf den Artenschutz ist nicht die rechtlich zulässige Situation, sondern der tatsächliche Bestand heranzuziehen.



3.3 Mensch/ menschliche Gesundheit

Durch die Darstellung einer Wohnbaufläche anstelle einer gemischten Baufläche mit geringfügiger Erweiterung in eine nördliche Grünfläche hinein wird die Nutzungsintensität im Bereich der bisherigen gemischten Baufläche reduziert mit dem Ziel der Hauptnutzung „Wohnen“.

Von der südwestlich benachbart bereits bestehenden gewerblichen Nutzung wirken potentiell Schallimmissionen auf die geplante Wohnnutzung im Plangebiet ein. Darauf wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von verschiedenen Stellungnehmenden hingewiesen. Im Rahmen der 140. Flächennutzungsplanänderung sowie dem parallel aufgestellten Bebauungsplan wird dem Gebot der Konfliktbewältigung Rechnung getragen. Zum verbindlichen Bauleitplan wird ein Schallgutachten vorgelegt, auf dessen Basis Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen werden. Das Immissionsschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Errichtung von Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet in den Flurstücken 31/9 und 29/85 uneingeschränkt möglich ist. Bei freier Schallausbreitung (d.h. ohne geplante Nutzung) ergibt sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) im Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung eingehalten werden.

Im Norden des Plangebietes bleibt eine Grünfläche für die wohnortnahe Erholung zum Wohl der menschlichen Gesundheit erhalten.

3.4 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Nutzung / Biotopstrukturen im Sinne der Eingriffsregelung

Auf ca. 6.700 m² wurde bisher bereits eine gemischte Baufläche dargestellt, verbunden mit einer möglichen intensiven gemischten Nutzung und einem geringen Potential für Pflanzenstandorte und Tierlebensräume.

Auf ca. 2.400 m² im Nordwesten des Plangebietes (Flurstück 29/14) wird die Darstellung einer gemischten Baufläche des wirksamen Flächennutzungsplans zugunsten der Einbeziehung in die Darstellung als Grünfläche sowie Schutzgebiet „Biotopschutz“ zurückgenommen. Auf der Fläche wurde bisher kein gemischtes Baugebiet entwickelt. Es hat sich ein geschütztes Biotop, ein Weidensumpfgebüsch, entwickelt. Durch die Rücknahme der Bauflächendarstellung wird auch die Möglichkeit der baulichen Nutzung der Fläche zurückgenommen und eine biotopschützende Darstellung aufgenommen.

Auf den verbleibenden 0,56 ha, die nun nicht weiter als gemischte Baufläche, sondern als Wohnbaufläche dargestellt werden, wird die Nutzungsintensität reduziert. Es wird ein geringerer Versiegelungsgrad zugelassen verbunden mit einem höheren Freiflächenanteil.

Zwar wird eine Teilfläche mit einem Umfang von ca. 1.200 m², die bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt war, nun in die Wohnbauflächendarstellung einbezogen. Im Gegenzug wird im Bereich der Wohnbauflächendarstellung nur eine geringere Verdichtung und Überbauung ermöglicht, als auf der bisher dargestellten gemischten Baufläche.

Tiere/ Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Auf dem Flurstück 31/9 mit einer Fläche von ca. 4.300 m² wurde eine Kleingartenanlage unter Berücksichtigung der Vorgaben der bereits vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung zur Umgehung vermeidbarer Tötungen (und damit eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot von §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) in der Zeit vom 01.10. und dem 28.02.2020 bereits beräumt.

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

Auf dem Flurstück 29/85 der Großteil der auf der Grünfläche vorhandenen wertvollen Großbäume und ihr Potential als Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten.



In die 140. Flächennutzungsplanänderung wurde das Flurstück 29/14 einbezogen, um dort das inzwischen entwickelte wertvolle Weidensumpfgebüsch und dessen Potential als Fortpflanzungs- und Ruhestätte weiterhin zu erhalten. Somit wird die Darstellung einer Baufläche zugunsten des Biotop- und Artenschutzes zurückgenommen.

In die nordwestlich vorhandenen Maßnahmenflächen, die zur 4. und 5. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Tarmitzer Straße“ festgesetzt wurden und an das o.g. Biotop östlich angrenzen, sowie in den nördlichen Rand eines waldartigen Gehölzbestandes wird nicht eingegriffen. Der dargestellte Grünflächenstreifen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wirkt als Puffer gegenüber der Wohnbauflächendarstellung. Die o. g. Maßnahmenflächen werden um 240 m² vergrößert, um dort die Kompensation für Eingriffe in eine wertvolle Waldfläche im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Tarmitzer Straße“ umzusetzen.

3.5 Fläche, Boden

Bisherige Grünflächendarstellung

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die 1.200 m² große Teilfläche einer bisherigen Grünflächendarstellung in eine Wohnbauflächendarstellung einbezogen. Auf dieser Fläche wird somit **zum ersten Mal** eine bauliche Nutzung vorbereitet. Unter Berücksichtigung der Möglichkeiten von § 17 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann eine Fläche von insgesamt **720 m² überbaut und versiegelt** werden (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung).

Bisherige Darstellung gemischter Baufläche

Eine (Biotop-)Fläche von ca. 2.400 m² wird hingegen nicht weiter als gemischte Baufläche dargestellt. Damit wird unter Berücksichtigung der Möglichkeiten von § 17 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die **Überbauung und Versiegelung von ca. 1.900 m² vermieden** (GRZ 0,6 + 50 %, höchstens jedoch 0,8).

Auf einer bisher schon als gemischte Baufläche dargestellten Teilfläche von 4.300 m² wird unter Berücksichtigung der Möglichkeiten von § 17 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO und somit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 + 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen anstatt einer GRZ von 0,6 + 50 % Überschreitung (höchstens jedoch 0,8), die **Versiegelung einer Grundfläche von ca. 860 m² zurückgenommen**.

Auf ca. 2.950 m² wird unter Einbeziehung von festgesetzten Maßnahmenflächen eine Grünfläche erhalten und von Versiegelungen freigehalten.

Gesamtauswirkung

Im Rahmen der 140. Flächennutzungsplanänderung wird gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Bilanz **insgesamt die Versiegelung und Überbauung** einer Grundfläche von **ca. 2.000 m² zurückgenommen**. Dabei wird ein wertvoller Biotopbereich (Weiden-Sumpfgebüsch) und dessen natürliche Bodenentwicklung geschützt.

3.6 Wasser

Im Rahmen der 140. F-Planänderung wird ein wertvoller Biotopbereich (Weiden-Sumpfgebüsch) und dessen Wasser- und Bodenhaushalt auf einer Fläche von ca. 2.400 m² geschützt.

Auf einer Fläche von ca. 4.300 m² wird eine geringere Bodenversiegelung und Überbauung von ca. 860 m² zurückgenommen und somit als Versickerungsfläche freigehalten.

Zu dem parallel aufgestellten Bebauungsplan wird ein Bodengutachten vorgelegt, auf dessen Grundlage die Möglichkeit der Oberflächenentwässerung im Plangebiet geprüft wird.

Zur Sicherstellung einer angemessenen Passage der belebten Bodenzone wird ggf. eine Geländeaufhöhung im Bereich der Bauflächen erforderlich.

Zum verbindlichen Bauleitplan wird ein Regenentwässerungskonzept vorgelegt, auf dessen Basis Festsetzungen getroffen werden. Aufgrund der bindigen Böden und der damit verbundenen Versickerungsfähigkeit wird im Rahmen des Bebauungsplanes eine Ableitung



des Dachwassers und des Wassers von Fahrbahnflächen sowie der Stellplätze (zum Teil sind diese mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen) in ein im Norden des Plangebietes vorgesehenes Regenrückhaltebecken geplant. Die Ableitung aus dem Plangebiet heraus soll in ein nördlich angrenzendes Grabensystem erfolgen.

3.7 Luff, Klima

Durch die Rücknahme einer Bauflächendarstellung auf ca. 2.400 m² mit der Möglichkeit einer 80%-igen Oberflächenversiegelung sowie im Rahmen der 140. Flächennutzungsplanänderung insgesamt die Rücknahme der Versiegelung und Überbauung einer Grundfläche von ca. 2.000 m² wird die potentielle Erwärmung des Lokalklimas gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan reduziert. Ein erheblicher positiver Effekt auf das Lokalklima geht auch von der Sicherung der Biotopfläche für die Kalt- und Frischluftbildung aus (vgl. Kap. 3.4).

3.8 Landschaft

Im Rahmen der 140. Flächennutzungsplanänderung wird der für das lokale Ortsbild wertvolle nördliche Rand des waldartigen Gehölzbestandes mit einer davorliegenden Grünfläche erhalten. Auch ein Weidensumpfgebüsch im Nordwesten des Plangebietes wird dauerhaft erhalten. Die in diesem Bereich bisher bestehende Darstellung einer gemischten Baufläche wird zurückgenommen. Somit wird insgesamt ein breiter mit Gehölzen dicht bewachsener Grünzug erhalten zwischen den Standorten des großflächigen Einzelhandels und von Gewerbegebieten im Norden (Bereich der Roland-Brandin-Straße und nördlich davon) sowie von Wohngebieten im Plangebiet und südlich davon (Tarmitzer Straße/ westlich Wendlandstraße). Der Grünzug trennt diese Bereiche unterschiedlicher Nutzungsintensität und Immissionssituation auch visuell.

3.9 Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete

Die Jeetzel als nächstliegender Teil des FFH-Gebiet „Gewässersystem der Jeetzel mit Quellwäldern“ und das EU-Vogelschutzgebiet „Lucie“, Gebietsnummer V 21, liegen in Entfernungen von 400 m und ca. 3 km zum Plangebiet und somit außerhalb von dessen Wirkungsbereich.

3.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

3.11 Wechselwirkungen

Durch die 140. Flächennutzungsplanänderung wird insgesamt die zulässige Nutzungsintensität gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan reduziert (vgl. Kap. 3.3 bis 3.8) und damit auch die Wirkungen auf die verschiedenen Umweltbelange. Von der Rücknahme einer Baugebietsdarstellung zugunsten der Erhaltung eines Weidensumpfgebüsches im Nordwesten des Plangebietes gehen positive Effekte auf den gesamten Naturhaushalt sowie auf Arten und Lebensräume aus. Diese positiven Effekte sind auch für den angrenzenden Siedlungsraum, die Gesundheit und das Landschaftserleben der Bewohnenden von Vorteil.

3.12 Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

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



besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat das Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg darauf hingewiesen, dass der Plangebiet nicht von vorhandenen bzw. bekannten Betriebsbereichen gemäß § 3 Absatz 5a BImSchG (Störfallbetriebe; Betriebsbereich der SKF und der Biogasanlage) berührt ist, die mit gefährlichen Stoffen umgehen.

Somit kann im Rahmen der 140. Flächennutzungsplanänderung den Anforderungen von § 50 BImSchG Rechnung getragen werden.

3.12 Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben

Der Rat der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) hat am 14.10.2021 beschlossen, die 147. Änderung des Flächennutzungsplans „Spötzingstraße Süd“ aufzustellen.

Im Rahmen der 147. Änderung des Flächennutzungsplans „Spötzingstraße Süd“ soll ein Teil der Vorrangflächen am südlichen Siedlungsrand von Lüchow entwickelt werden.



Abbildung 2: Auszug Planzeichnung 147. Änderung und Erweiterung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) für die Stadt Lüchow (Wendland)", Vorentwurf. Stand zur frühzeitigen Beteiligung 30.11.2022

Somit hat die Samtgemeinde Lüchow (Wendland) parallel zur 140. Änderung des F-Plans „Tarmitzer Straße Nord“, in dessen Geltungsbereich Geschosswohnungen geschaffen werden sollen, die Entwicklung eines weiteren Baugebietes zur Erweiterung des Siedlungsgebietes von Lüchow am südlichen Rand der Stadt begonnen, um dort neben Geschosswohnungen auch die Bebauung mit Einzelhäusern mit 1 bis 2 Wohnungen und von Doppelhäusern mit Gartengrundstücken zu ermöglichen. Zudem soll eine bereits vorhandene Mischgebietsfläche nördlich der Spötzingstraße in dem neuen Baugebiet erweitert werden.

Das Plangebiet der 147. Änderung des Flächennutzungsplans „Spötzingstraße Süd“ nimmt eine Fläche von ca. 7,8 ha in Anspruch, die bisher landwirtschaftlich, zum Teil als Grünland genutzt wird. Im Rahmen der 147. Änderung wird die Überbauung und Versiegelung auf voraussichtlich ca. 2,5 ha ermöglicht, verbunden mit erheblichen Eingriffen in die Umweltbelange, welche voraussichtlich auf einer externen Kompensationsfläche auszugleichen sind.

Im Geltungsbereich der 147. F-Planänderung entstehen aber auch Grünflächen und Grünachsen im Umfang von ca. 1,3 ha.

Gegenüber der Planung im Geltungsbereich der 147. F-Planänderung ist die vorliegende Planung räumlich sowie ihre Auswirkungen und den Ausgleichsbedarf betreffend untergeordnet. Im Plangebiet wird die Überbauung und Versiegelung von nur 0,35 ha ermöglicht.

Da im Rahmen der Umweltprüfungen zu beiden Bebauungsplänen werden die jeweiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange angemessen vermieden, gemindert und ausgeglichen werden, sind keine nachteiligen kumulativen Wirkungen zu erwarten.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte im Geltungsbereich der 140. Änderung auf Basis des wirksamen Flächennutzungsplans ein Bebauungsplan zur Festsetzung eines Mischgebietes im Bereich der nordwestlichen und der südlichen Teilfläche aufgestellt werden. Dabei wäre für die nordwestlich Teilfläche der gesetzliche Biotopschutz zu berücksichtigen.

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

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

5.1 Mensch/menschliche Gesundheit

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Schallgutachten vorgelegt, um sicherzustellen, dass die geplante Wohnnutzung mit der südwestlich benachbart, im unbeplanten Innenbereich, bereits bestehenden gewerblichen Nutzung vereinbar ist.

Das Immissionsschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Errichtung von Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet in den Flurstücken 31/9 und 29/85 uneingeschränkt möglich ist. Bei freier Schallausbreitung (d.h. ohne geplante Nutzung) ergibt sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) im Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung eingehalten werden.

5.2 Pflanzen/Biotopstrukturen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft

Auf circa 60 % des Plangebietes stellt der wirksame Flächennutzungsplan bereits eine gemischte Baufläche dar. Durch die Umwandlung in eine Wohnbaufläche wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nur ein geringerer Versiegelungsgrad zulässig sein. (Festsetzung GRZ 0,4 zuzüglich 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen). Somit wird der Umfang der Eingriffe in Natur und Landschaft auf dieser Fläche zurückgenommen.



Auf der Fläche von 2.400 m², wo die gemischte Baufläche zugunsten einer Grünflächen- bzw. Schutzgebietsdarstellung zum Schutz eines wertvollen Weidensumpfgebüschs vollständig zurückgenommen wird, wird die Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft komplett zurückgenommen.

Die Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der 140. Flächennutzungsplanänderung überwiegt den zusätzlichen Eingriff durch Teilüberplanung einer Grünfläche „Spielplatz“ (vgl. Kap. 6).

Somit gehen von der 140. Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange Fläche, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft, Biotopausstattung, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter und deren Wechselwirkungen aus, die Vermeidung, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen würden.

Zu berücksichtigen ist, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, deren Plangebiet von dem der 140. Flächennutzungsplans abweicht, indem die gemischte Baufläche, die als geschütztes Biotop dargestellt wird, nicht einbezogen wird, für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch Umwandlung einer strukturreichen Kleingartenanlage in ein Allgemeines Wohngebiet eine externe Ausgleichsfläche festgesetzt wird.

5.3 Tiere/ Artenschutz

Auf der Basis der Ermittlung der tatsächlichen Nutzungs- und Habitatstrukturen im Plangebiet (vgl. Kap. 2.2 und 3.4) werden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die verbindliche Bauleitplanung bzw. die nachfolgende Vorhabenebene vorgegeben.

Gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung wird zur Umgehung vermeidbarer Tötungen (und damit eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot von §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) festgelegt, dass in der Zeit vom 01.10. und dem 28.02. keine Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung oder der Abriss von Gebäuden stattfinden darf.

Dies wurde im Rahmen der für die Kleingartenanlage bereits erfolgten Räumung des Geländes berücksichtigt.

Außerdem ist die Beleuchtung des Gebietes so zu planen, dass Insektenpopulationen und lichtempfindliche Fledermausarten möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Es sind Lampen zu verwenden, die das Licht nur nach unten, abstrahlen und mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgestattet sind.

Zusätzlich werden zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. zur Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Population funktionserhaltende bzw. konfliktmindernde Maßnahmen als vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) vorgegeben, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind.

Diese betreffen das Anbringen von verschiedenen Fledermausquartieren (ACEF 1) sowie (Halb-) Höhlennistkästen für Vögel (ACEF 2) in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes.

Da die Abräumung der Kleingartenanlage in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bereit im Februar 2021 erfolgt ist, wurden die o.g. CEF-Maßnahmen unter fachlicher Begleitung bereits umgesetzt. Dafür wurde ein Konzept zur Begleitung der Umsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Büro Mehring 22.02.2021, vgl. Anlage 2 zur Begründung) vorgelegt.



6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Ermittlung des quantitativen Umfangs der Ausgleichsmaßnahme nach § 1a Abs. 3 BauGB wird neben der argumentativen Abhandlung der Eingriffsregelung eine rechnerische Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2013) vorgenommen.

Die Darstellungen im Rahmen des wirksamen F-Plans wird gem. der Anlage 1 Nr. 2a zum BauGB als Bestandssituation des Umweltzustandes (Basisszenario) herangezogen.

Demnach wird auf circa 60 % der Fläche gemischte Baufläche dargestellt, auf etwa 40 % eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz.

| Bestand (Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan) | Größe in m ² | Eingriff unzulässig | Wertfaktor | Flächenwert | Besonderer Schutzbedarf |
|---|-------------------------|---------------------|------------|--------------|--------------------------|
| Gemischte Baufläche (GRZ 0,6 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen, höchstens jedoch 0,8), versiegelte und überbaute Fläche | 5.360 | - | 0 | 0 | teilweise (Biotopschutz) |
| Gemischte Baufläche (GRZ 0,6 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen, höchstens jedoch 0,8), unversiegelte Flächen | 1.340 | - | 1 | 1.340 | |
| Grünfläche Spielplatz | 4.200 | - | 1 | 4.200 | |
| Summe | 10.900 | | | 5.540 | |

Tab.2: Flächenwerte nach dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan.

| Darstellung 140. Änderung des Flächennutzungsplanes | Größe in m ² | Wertfaktor | Flächenwert |
|--|-------------------------|------------|------------------------|
| Wohnbaufläche (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen), versiegelte und überbaute Fläche | 3.330 | 0 | 0 |
| Wohnbaufläche (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen), unversiegelte Fläche | 2.220 | 1 | 2.220 |
| Grünfläche/ Schutzgebiet „Biotopschutz“ (Weidensumpfbüsch, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) | 3.500 | 1 (5*) | 3.500 (17.500*) |
| Neuanlage Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 240 | 5 | 1.200 |
| Grünfläche Spielplatz | 1.600 | 1 | 1.600 |
| Summe | 10,900 | | 8.520 (22.520*) |

(*Biotopwert)

Tab. 3: Flächenwerte nach der 140. Änderung des Flächennutzungsplanes.



| | |
|--|---------------|
| Flächenwert bisher wirksamer F-Plan | 5.540 |
| Flächenwert 140. Änderung F-Plan (ohne Berücksichtigung Biotopwert Weidensumpfgebüsch) | 8.520 |
| Bilanz | +2.980 |

Tab. 4: Gegenüberstellung der Flächenwerte.

Aus der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung wird ersichtlich, dass im Rahmen der 140. Flächennutzungsplanänderung durch die Rücknahme einer Baugebietsdarstellung zugunsten einer Grünflächen- bzw. Maßnahmendarstellung im Sinne des Biotopschutzes, die Erweiterung einer Maßnahmenfläche für den Bedarf der 7. Änderung des Bebauungsplans sowie die Umwandlung der Darstellung einer gemischten Baufläche in ein Wohnbaufläche mit einer geringeren Versiegelungsmöglichkeit, keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbleiben, obwohl die Teilfläche einer Grünflächendarstellung in die Wohngebietsdarstellung einbezogen wird.

7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Nullvariante, d. h. keine Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan, wird nicht in Betracht gezogen.

Dies würde bedeuten, dass die Fläche im Nordwesten des Plangebietes, welche ein geschütztes Biotop umfasst, weiterhin als gemischte Baufläche dargestellt bliebe und unter Berücksichtigung des Biotopschutzes, z.B. im Rahmen eines Ausnahmeantrages baulich genutzt werden könnte.

Alternativ zur Darstellung einer Wohnbaufläche könnte an der südlichen Darstellung einer gemischten Baufläche festgehalten werden. Diese Planungsalternative wird jedoch nicht gewählt, da im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans auf dieser Fläche keine Nutzungsmischung im Sinne eines Mischgebietes angestrebt wird. Es sollen überwiegend Wohnungen angesiedelt werden, um dem Bedarf der Stadt Lüchow (Wendland) an Wohnungen im Geschosswohnungsbau gerecht zu werden.

Auf der nordöstlichen Teilfläche könnte an der bisherigen Ausdehnung der Grünflächendarstellung festgehalten werden, da hier im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiterhin ein öffentlicher Spielplatz geplant wird, dies würde eine angemessene Innenentwicklung auf der dargestellten Wohnbaufläche jedoch einschränken.

Alternative Standorte

Der gültige Flächennutzungsplan hält für die Stadt Lüchow (Wendland) keine Potentialflächen für eine Wohnbebauung bereit, die noch nicht als solche erschlossen bzw. im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt wurden.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gäbe es im Südosten des Stadtgebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brunsilien“ mögliche Bauflächen. Hier sind jedoch die geplanten Mehrfamilienhäuser durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen, weshalb dieser Standort keine Alternative zum Geltungsbereich der 140. Änderung an der Tarmitzer Straße darstellt.

Das Raumordnungsprogramm Lüchow-Dannenberg hält mehrere Vorranggebiete für die Siedlungsentwicklung bereit. Diese befinden sich an der nördlichen, östlichen und südwestlichen Peripherie des Stadtgebietes von Lüchow, wobei die nördlichste Fläche bereits als gewerbliche Baufläche im B-Plan „Dickstätte Nord II“ festgesetzt wurde. Die Vorranggebiete stellen weit in die Landschaft greifenden Standorte dar, die nicht für die Planung ausgewählt wurden, da die im Innenbereich liegende Fläche von der Stadt Lüchow (Wendland) bevorzugt wird und sie mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung übereinstimmt. (siehe Kapitel



4.1 der Begründung „Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg 2004 mit 1. Änderung“)

8 Zusätzliche Angaben

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

Zur 140. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. zu der parallel aufgestellten Erweiterung des Bebauungsplans „Nördlich der Tarmitzer Straße“ wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgelegt und in die Umweltprüfung einbezogen.

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

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

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

Die saP basiert auf einer Potentialanalyse. Es wurde keine Kartierung der Artenvorkommen durchgeführt.

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

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

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

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

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

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



8.2 Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB

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

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

Die Samtgemeinde nutzt neben den Angaben dieses Umweltberichtes die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB, die nach Abschluss des Verfahrens zur 140. Änderung des F-Plans die Samtgemeinde über die nach ihren Erkenntnissen - ihrem Aufgabenbereich entsprechend - vorliegenden erheblichen, insbesondere unvorhergesehener nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt unterrichten.

Gegenstand der Überwachung ist nach der Novelle 2017 des BauGB auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Die Überwachung bezieht sich auf die Phase der Durchführung des Bauleitplans. Sie ist damit nicht mehr Bestandteil der Planung (B-Planänderung mit F-Planänderung im Parallelverfahren), sondern folgt ihr zeitlich nach.

In das Monitoring sind auch die Maßnahmen zum Schutz von Arten gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG einzubeziehen – die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In Kapitel 1.1 werden Anlass und Ziel der Planung kurz dargestellt. Die Ziele des Umweltschutzes werden aus Fachgesetzen und -planungen werden in den Kapiteln 1.3 und 1.4 abgeleitet und es wird dargelegt, dass diese berücksichtigt werden.

Im Kapitel 2 werden die Umweltbelange beschrieben und bewertet. Dabei wird berücksichtigt, dass der wirksame Flächennutzungsplan auf 60 % des Plangebietes bereits eine gemischte Baufläche darstellt und diese Nutzung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung bereits zulässig wäre. Als Bestandssituation des Umweltzustandes (Basisszenario) wird die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans herangezogen.

Lediglich bezüglich des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG ist die tatsächlich gegebene Situation zugrunde zu legen, aus der sich der Zustand der Arten sowie ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet und seinem Wirkungsbereich ableiten lässt. Die Ergebnisse einer artenschutzrechtlichen Prüfung werden berücksichtigt.

Die Auswirkungen der Planung werden in Kapitel 3 unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich (Kapitel 6.5) wie folgt beurteilt:

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft auf die Bereiche zu, die bereits als gemischte Baufläche dargestellt wird. Für eine Teilfläche des Plangebietes, wo die Darstellung einer gemischten Baufläche zurückgenommen und in eine Grünflächen- bzw. Schutzgebietsdarstellung umgewandelt wird, wird davon ausgegangen, dass ein positiver Effekt im Sinne der Minderung und Vermeidung von Eingriffen erfolgt.

Es wird ermittelt, dass von der 140. Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange Fläche, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft, Biotopausstattung, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter und deren Wechselwirkungen ausgehen, die Vermeidung, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Kapitel 5) erforderlich machen würden.

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro Mehring 07.10.2020, Anlage 1 zur Begründung) wurde ermittelt, dass das Eintreten von nachteiligen Auswirkungen auf Fledermausarten und europäische Brutvogelarten möglich ist. Es werden entsprechende



Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. zur Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen vorgeschlagen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, der Erweiterung des Bebauungsplans „Nördlich der Tarmitzer Straße“, die parallel zur 140. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt wird, sind somit Maßnahmen zum Artenschutz festzusetzen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Schallgutachten vorgelegt, um sicherzustellen, dass die geplante Wohnnutzung mit der südwestlich benachbart, im unbeplanten Innenbereich, bereits bestehenden gewerblichen Nutzung vereinbar ist. Das Immissionsschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Errichtung von Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet in den Flurstücken 31/9 und 29/85 uneingeschränkt möglich ist.



9 Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BÜRO MEHRING (07.10.2020, red. Ergänzung: 25.01.2022): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß §44 BNatSchG auf Basis einer faunistischen Potenzialabschätzung zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nördlich der Tarmitzer Straße“.

BÜRO MEHRING (22.02.2021): Begleitung der Umsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nördlich der Tarmitzer Straße“.

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

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

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

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

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

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

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

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG 2021 e): NIBIS Kartenserver unter <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>. Grundwasserneubildung Growsa 18 1: 50.000

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

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

SAMTGEMEINDE LÜCHOW (1972): Flächennutzungsplan Ursprungsplan.

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

STADT LÜCHOW (2000): Bebauungsplan „Brunsilien“.

STADT LÜCHOW (2010): Bebauungsplan „Dickstätte Nord II“.



Der Rat der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) hat die 140. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) für die Stadt Lüchow (Wendland) „Tarmitzer Straße Nord“ nebst Begründung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am beschlossen.

Lüchow (Wendland), den

.....

Samtgemeindebürgermeister

