

Gemeinde Lüchow

Kreis Herzogtum Lauenburg

Selbständiger Bebauungsplan Nr. 1

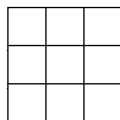
Gebiet: "Baugebiet Brookweg"

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 19.02.2018



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
1.3.	Plangebiet.....	5
2.	Umweltbericht.....	6
2.1.	Einleitung	6
2.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	6
2.1.2.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne	6
2.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
2.2.1.	Umweltprüfung.....	7
2.2.2.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
2.3.	Zusätzliche Angaben	25
2.3.1.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	25
2.3.2.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	25
2.4.	Übersicht Eingriff/Ausgleich	26
2.5.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
2.6.	Referenzliste der Quellen	27
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	28
4.	Planinhalt	28
4.1.	Städtebau	28
4.2.	Verkehrliche Erschließung	29
4.3.	Grünordnung.....	30
5.	Immissionen	31
6.	Ver- und Entsorgung	31
7.	Archäologie.....	32
8.	Kosten	33
9.	Durchführung der Planung.....	33
10.	Billigung der Begründung	33

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

In der Gemeinde Lüchow besteht örtlicher Bedarf an neuen Wohnbauflächen. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung sollen neue Baugrundstücke geschaffen werden. Für die Gemeinde Lüchow existiert kein Flächennutzungsplan, welcher als vorbereitender Bauleitplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellen würde. Gem. § 8 (2) Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Aufgrund der Größe der Gemeinde wird der hier vorgesehene selbständige Bebauungsplan als ausreichend angesehen.

Die Gemeinde hat bereits im Vorfeld zu dieser Planung ein Siedlungsentwicklungskonzept erstellt, in dem Innen- und Außenentwicklungspotenziale betrachtet und bewertet wurden. Für den vorliegenden Planbereich wurde dabei eine gute Eignung als wohnbaulicher Entwicklungsstandort festgestellt. Mit der vorliegenden Planung ist der nördliche Ortsrand städtebaulich zu ordnen. Dabei soll ein Wohngebiet mit ca. vier Baugrundstücken geschaffen werden, auf denen eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit Einzelhäusern vorgesehen ist. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,6 ha.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Nach dem **Landesentwicklungsplan** (2010) wird die Gemeinde Lüchow dem ländlichen Raum zugeordnet und liegt östlich des ländlichen Zentralortes Sandesneben. Östlich der Gemeinde besteht ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. In den ländlichen Räumen gilt folgender Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung. Bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2009 können im Zeitraum von 2010 bis 2025 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % gebaut werden. Zum Stichtag bestanden in der Gemeinde 104 Wohnungen, der wohnbauliche Entwicklungsrahmen bis 2025 beträgt demzufolge bis zu 10 Wohnungen. Die seit dem Jahr 2010 errichteten Wohnungen sind von diesem Kontingent abzuziehen.

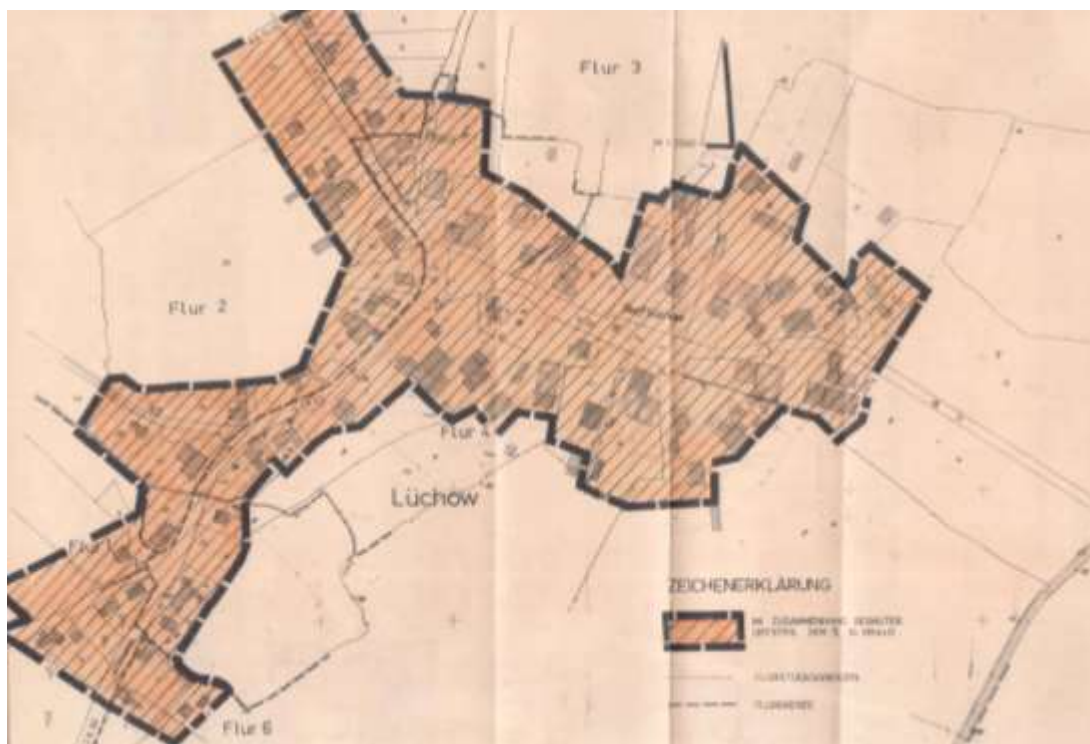
Gemäß **Regionalplan** für den Planungsraum I (1998) ist ebenfalls die Lage der Gemeinde Lüchow im ländlichen Raum, östlich des ländlichen Zentralortes Sandesneben, ersichtlich. Das östliche Gemeindegebiet ist aufgrund des angrenzenden Duvenseer Moores als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ausgewiesen. Darüber hinaus besteht in diesem Bereich eine besondere Bedeutung für Tourismus und Erholung. Da die geplanten Baugrundstücke nördlich der bestehenden Ortslage entstehen, ist hierbei eine Verträglichkeit mit den übergeordneten Planungsvorgaben gegeben.

Im **Landschaftsprogramm** Schleswig-Holstein (1999) wird weiter nordöstlich der Gemeinde ein Schwerpunktraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene dargestellt.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (1998) zeigt östlich der Gemeinde in einem Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen ein geplantes Naturschutzgebiet, sowie eine Gliederung und Abgrenzung der baulichen Entwicklung am östlichen Rand des Siedlungskörpers. Durch die dem Landesentwicklungsplan untergeordneten Planungsvorgaben ergeben sich keine einschränkenden Vorgaben für die vorliegende Bauleitplanung.

Für die Gemeinde Lüchow existiert kein **Flächennutzungsplan** und ebenfalls kein **Landschaftsplan**. Dafür besteht aufgrund der stets auf den konkreten Bedarf ausgerichteten kleinteiligen Siedlungsentwicklung im Bereich der bereits bebauten Ortslage kein entsprechender Regelungsbedarf.

Für die Gemeinde Lüchow existiert eine **Innenbereichssatzung** gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Jahr 1979. Diese Satzung stellt für das Gemeindegebiet die gesamte im Zusammenhang bebaute Ortslage dar. Im Laufe der Zeit kamen mehrere Einbeziehungssatzungen hinzu, wodurch zumeist einzelne Grundstücke mit in den Innenbereich aufgenommen wurden.



Auszug aus der Innenbereichssatzung (1979) der Gemeinde Lüchow

1.3. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich nördlich der bestehenden Ortslage und grenzt an die im Bestand vorhandenen Wohnbaugrundstücke an. Vom vorliegenden Geltungsbereich aus in nördliche Richtungen grenzt die freie Landschaft mit ihren landwirtschaftlichen Nutzungen an.

Das Plangebiet selbst wird westlich des Brookweges hauptsächlich als Gartenland genutzt bzw. intensiv als Rasenflächen gepflegt und östlich des Weges als Garten- bzw. Grünland genutzt. Östlich des Brookweges sind in einem kleineren Bereich teilweise ausgeprägte Nebenanlagen vorhanden, diese sind der südlich angrenzenden Wohnnutzung zuzuordnen. Entlang der westlichen Seite des Brookweges verläuft abschnittsweise eine Feldhecke. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,6 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nördliche Grundstücksgrenze der Flst. 9 und 131 (Flur 3) sowie Teilungslinie durch den Brookweg.
Im Osten:	Östliche Grundstücksgrenze des Flst. 131 (Flur 3).
Im Süden:	Südliche Grundstücksgrenze der Flst. 10 und 131 (Flur 3), südliche Grundstücksgrenze Flst. 87 (Flur 4) sowie Teilungslinie durch den Brookweg.
Im Westen:	Teilungslinie durch die Flst. 9 und 10 (Flur 3).



Lage des Plangebiets in der Gemeinde Lüchow

2. Umweltbericht

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung betrachtet werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung.

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

In der Gemeinde Lüchow besteht ein hoher Wohnraumbedarf. Durch die vorliegende Planung sollen im Wesentlichen Rasenflächen bzw. Grünlandflächen östlich und westlich des Brookweges zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Es ist beabsichtigt, ein neues Siedlungsgebiet mit vier Baugrundstücken für Einzelhäuser zu schaffen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,6 ha. Die städtebauliche Erweiterung des Siedlungskörpers in nördliche Richtung findet im Außenbereich statt, die Eingriffsregelung ist anzuwenden.

Die intensiv genutzten Rasenflächen bzw. artenarmen Grünlandflächen gehören derzeit zu den südlich bzw. westlich angrenzenden Wohnbebauungen, deren Nebenanlagen und strukturarme Gärten schon zum Teil im Plangebiet liegen. Der Brookweg, der das Plangebiet teilt, wird westlich von Feldheckenstrukturen sowie einer Brombeerflur im Südwesten begleitet. Auf der östlichen Rasen- bzw. Grünlandfläche befinden sich im Nordosten Ablagerungen in Form von altem Bauholz, Gehwegplatten, Steinen und Grünschnitt mit der entsprechenden ruderalen Vegetation.

2.1.2. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, nach § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung einzustellen und nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz schädliche Umweltauswirkungen auszuschließen.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zielt auf die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ab. Das Gesetz wird im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung berücksichtigt.

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat die Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens zum Ziel. In der Planung wird diesem Ziel

durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf mögliche Versiegelungen, Auf- und Abgrabungen sowie Bodenverdichtungen entsprochen.

Ziel des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist der Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen. Dieser Belang fließt in die fachliche Betrachtung mit ein und wird bei Erfordernis über Lärmschutzfestsetzungen und Abstandsregelungen berücksichtigt.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Aussagen zur Berücksichtigung in der Planung sind unter Ziffer 1.2. der Begründung aufgeführt.

Ein Landschaftsplan existiert nicht für die Gemeinde. Luftreinhalte- oder Lärmmindeungspläne liegen für den Plangeltungsbereich nicht vor.

2.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.2.1. Umweltprüfung

Bei Durchführung der Planung wird eine wohnbauliche Entwicklung auf intensiv als Rasen gepflegten Flächen bzw. als Grünland genutzten Flächen ermöglicht. In der Bestandsaufnahme werden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes beschrieben. In der Prognose wird die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bewertet. Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei der bisherigen intensiven Rasenpflege bzw. Grünlandnutzung und damit aufgrund dieser langjährigen Nutzung beim Ist-Zustand der abiotischen und biotischen Bedingungen.

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Darüber hinaus sind im Sinne des § 1a (2) BauGB die in § 2 BBodSchG genannten Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern sowie die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG zu berücksichtigen.

Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung ist in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 09.12.2013, sowie dessen Anlage durchzuführen.

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Tiere, Pflanzen - Bestand

Im Bestand wird das Gebiet überwiegend von einer intensiven gärtnerischen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Westlich bzw. südwestlich des Brookweges verlaufen eine Feldhecke, die teilweise aufgrund von Zufahrten durchbrochen ist, sowie eine Brombeerflur. Im Nordosten des Plangebietes befinden sich auf der dortigen Grünlandfläche Ablagerungen in Form von altem Bauholz, Gehwegplatten, Steinen und Grünschnitt mit der entsprechenden ruderalen Vegetation. Im Bereich der vorhandenen Bebauung besteht ein Potenzial für Fledermausquartiere. In den Heckenstrukturen finden nach § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG geschützte Tierarten einen Lebensraum. Insbesondere sind hier gebüschbrütende Vogelarten anzunehmen. Die angrenzenden Rasenflächen selbst sind in diesem Zusammenhang nur von geringer Bedeutung. Ein Vorkommen der Haselmaus ist hier unwahrscheinlich, da keine Verbindung zu einem geschlossenen Knicksystem besteht. Aufgrund der angrenzenden Siedlungsbereiche und der intensiven Nutzung finden Arten des Offenlandes, wie Rebhuhn, Schafstelze und Feldlerche, keine guten Lebensraumbedingungen auf den betroffenen Flächen, so dass ein Vorkommen unwahrscheinlich ist. Für Amphibien und Reptilien bestehen im Plangebiet kaum geeignete Lebensraumstrukturen.

Tiere, Pflanzen - Prognose

Baubedingte Auswirkungen:

Wertvolle Biotopbestände sind während der Bauzeit über bauzeitliche Schutzmaßnahmen vor Eingriffen zu schützen. Flächen für Baustelleneinrichtungen und Materiallager, die außerhalb des Plangebietes liegen, werden nicht benötigt.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Ein Eingriff in die Lebensräume gebüschbrütender Vogelarten erfolgt durch die Entfernung eines Heckenabschnitts im mittleren nördlichen Bereich. Ein externer Habitatgleich ist im Rahmen der Maßnahmen der Eingriffsregelung möglich. In Habitatstrukturen von heimischen Fledermausarten kann durch die Planung eingegriffen werden. Bei den potentiell geeigneten Habitatstrukturen handelt es sich insbesondere um die Gebäudeteile im mittleren südlichen Bereich des Plangebietes. Durch die beabsichtigte Planung wird das Gebiet zukünftig neben der Bebauung auch von Hausgärten geprägt sein. Durch diese Gärten wird sich die Strukturvielfalt des Gebiets erhöhen und das Lebensraumangebot für Tiere des Siedlungsraumes verbessern.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden durch die Planung nicht erwartet.

Tiere, Pflanzen - Maßnahmen

Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

Wertvolle Gehölzbestände sind vor nachhaltigen Schäden durch den Baubetrieb zu schützen. Angrenzende zu erhaltene Feldhecken und Bäume dürfen in Ihrem Bestand nicht beschädigt werden. Wertvolle Gehölzbestände sind demnach vor nachhaltigen Schäden durch den Baubetrieb zu schützen. Hierbei handelt es sich um naturschutzfachliche Ausschlussflächen (Tabuflächen). Um das Lagern und Befahren mit schweren Geräten hier zu vermeiden, wird der Raum zwischen den Baufeldern und den Gehölzstrukturen über Markierungsstäbe und -band vor Beeinträchtigungen geschützt. Gefährdete Gehölze im Bereich der Zufahrt vom Brookweg werden vor Beschädigung durch einen Zaun geschützt. Der Schutzzaun soll bei größeren Bäumen, soweit möglich, den gesamten Wurzelbereich (Kronendurchmesser) umschließen. Ist aus Platzgründen die Sicherung des gesamten Wurzelbereiches nicht möglich, ist der Stamm mit einer mindestens 2 m hohen Bretterverschalung zu versehen. Innerhalb des unversiegelten Wurzelbereiches der Gehölze (=Kronentraufe + 1,5 m) werden keine Baumaterialien gelagert oder Fahrzeugbewegungen durchgeführt. In unmittelbarer Nähe von Altbaumbeständen werden alle Erdarbeiten mit kleinem Arbeitsgerät durchgeführt, um das Wurzelwerk nicht unnötig durch Verdichtung des Bodens zu beeinträchtigen. Sollten trotz der geringen Abtragstiefe Wurzeln von > 5 cm Durchmesser durchtrennt werden, sind diese fachgerecht zu durchtrennen und die Wunde zu behandeln. Ggf. hat ein Kronenausgleichsschnitt unter Berücksichtigung des § 39 (5) BNatSchG zu erfolgen. Erforderliche Ausschachtungen im Wurzelraum erfolgen von Hand. Grundlagen für das Einhalten von Schutzmaßnahmen bilden die DIN 18 920 und die RAS-LP 4.

Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 29. Februar durchgeführt werden, so dass die Baufeldräumung in die Zeit außerhalb der Brutzeit von Vögeln fällt. So kann eine Verletzung des Verbotstatbestandes zum Töten heimischer Brutvögel gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden. Vor Abriss von Gebäudeteilen sind diese auf Fledermausquartiere zu prüfen. Die wenig spezialisierten Arten im Plangebiet können bei Teilverlust des Lebensraumes in die Umgebung abwandern. Durch die Anlage der privaten Gärten und den Maßnahmen der Grünordnung wird die Naturvielfalt gesteigert und das Lebensraumangebot für Tiere des Siedlungsraumes künftig verbessert.

Ausgleichsmaßnahmen:

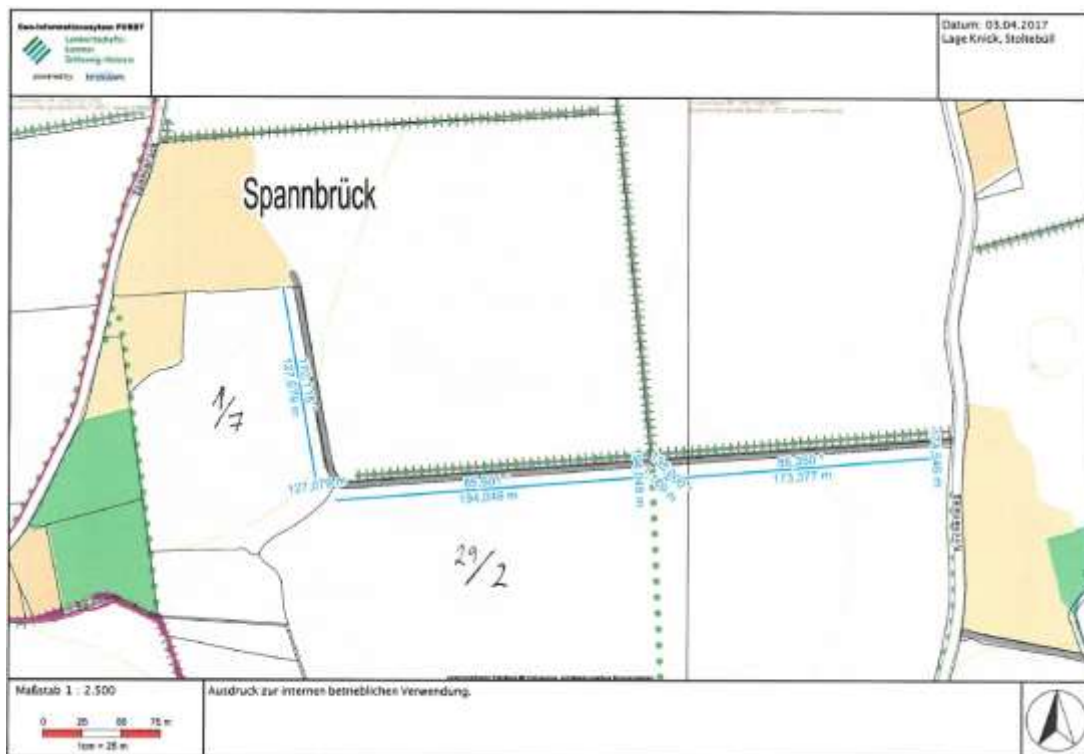
Für mögliche kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen unterscheiden die Hinweise des angewendeten Ausgleichserlasses zwischen Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz und solchen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz. Dabei wird davon ausgegangen, dass in der Regel nur auf Flächen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz erhebliche oder nachhaltige und damit auszugleichende Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften auftreten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich hauptsächlich um intensiv als Rasen gepflegte bzw. als Grünland genutzte Flächen. Landschaftsbestandteile von besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind die vorhandenen Feldheckenabschnitte. Aufgrund der Erschließungsplanung muss ein rd. 7,00 m langer Teilabschnitt der Feldhecke im mittleren Teil des Plangebiets entfernt werden, wodurch an dieser Stelle die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen verloren geht. Ein 8,00 m breiter Grünstreifen zwischen Feldhecke und geplanter Bebauung minimiert Beeinträchtigungen der verbleibenden Gehölzstruktur. Da Feldhecken gem. Biotopverordnung SH den Schutzstatus betreffend als Knicks gelten, ist der Eingriff nach dem Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20.01.2017 durchzuführen. Demnach ist für die Feldheckenentfernung ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 2 (Eingriff : Ausgleich) nachzuweisen. Es entsteht insgesamt ein erforderlicher Feldhecken-/Knickaustausch von 14 lfm. Dieser Ausgleich soll über das Ökokonto „Knick-Kompensationskonto Thiesen, Stoltebüll“ in der Gemeinde Stoltebüll realisiert werden, welches ebenfalls im Naturraum „Hügelland“ liegt. Hier ist die Anlage von Knicks geplant, welche den Eingriff in die Feldhecken im Plangebiet ausreichend kompensieren können. Entsprechend sind die im Rahmen der Eingriffsregelung vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen geeignet, verbleibende Beeinträchtigungen betroffener Tierarten mit auszugleichen. Damit stehen dem Vorhaben keine unüberwindbaren artenschutzfachlichen Hindernisse entgegen.

Ökokonto „Knick-Kompensationskonto Thiesen, Stoltebüll“ in der Gemeinde Stoltebüll



Übersicht Lage des Ökokontos



Ökokonto „Knick-Kompensationskonto Thiesen, Stoltebüll“ in der Gemeinde Stoltebüll (Gemarkung Gulde, Flur 6, Flst. 1/7 und 29/2)

Fläche, Boden, Wasser - Bestand

In der naturräumlichen Gliederung liegt Lüchow im Schleswig-Holsteinischen Hügelland und ist dem Teillandschaftsraum des Stormarer Endmoränengebietes zuzuordnen. Nach den Angaben der geologischen Übersichtskarte von Schleswig-Holstein (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Flintbek 2012) bestehen im Plangebiet überwiegend glazigene Ablagerungen (Till der Grundmoränen und Endmoränen). Es bestehen somit schluffige, tonige, sandige und kiesige Bodenverhältnisse (Geschiebelehm, oft über Geschiebemergel). Die Leitbodentypen im Plangebiet sind Braunerden, im Südosten des Plangebietes haben sich auch Pseudogley-Parabraunerden gebildet. Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute größtenteils unversiegelt und versickerungsfähig. Es ist von einem Einsatz von Bioziden im Rahmen einer zulässigen gartenbaulichen Nutzung auszugehen, der Bodenhaushalt ist diesbezüglich zum Teil vorbelastet. Die Bedeutung für die Grundwasserneubildung im Plangebiet ist aufgrund der sandig-lehmigen Bodenverhältnisse als mittel einzustufen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Fläche, Boden, Wasser - Prognose

Die Umsetzung der Planung hat einen Flächenverbrauch zur Folge. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und dem direkten Anschluss des Gebietes an die vorhandenen Siedlungsflächen, ist der Flächenverbrauch jedoch insgesamt als gering

und vertretbar einzuschätzen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Baubedingte Auswirkungen:

Vorhandener Oberboden wird wiederverwendet. Hierzu wird der Boden während der Bauphase vorübergehend zwischengelagert. Dieses erfolgt auf den jeweiligen Baugrundstücken. Ansonsten werden keine Flächen für Baustelleneinrichtungen oder die Zwischenlagerung von Böden in Anspruch genommen, die nicht zukünftig im Rahmen der baulichen Entwicklung benötigt werden. Durch zeitlich begrenzte, lokale Wasserhaltungsmaßnahmen kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen des Grundwasserspiegels kommen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Der Eingriff erfolgt durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung, wodurch sich die potentiell versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert. Die Zunahme der Versiegelung führt zu einem höheren und schnelleren Abfluss des Niederschlagswassers und verringert somit die Grundwasserneubildung. Darüber hinaus geht durch die Versiegelung und die Verdichtung des Bodens Bodenfilterkapazität verloren. Es erfolgt eine vollständige Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen. Betroffen sind Böden, die nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holsteins bezüglich ihrer Bodenfunktionen keine besondere Bedeutung haben.

Durch die beabsichtigte Planung erfolgt eine Vollversiegelung von rd. 566 m² Fläche durch die mögliche Bebauung und durch die Erschließung. Die Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke, wie Stellplätze und Wege, sind wasserdurchlässig herzustellen, hierdurch erfolgt eine Teilversiegelung bis zu 157 m².

Je höher der Grundwasserspiegel ansteht, umso wahrscheinlicher ist es, dass der Grundwasserfluss durch Baumaßnahmen unterbrochen bzw. abgelenkt wird. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen im Plangebiet sind nicht zulässig.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Einsatz von Bodendünger durch die zukünftigen Grundstücksbesitzer ist mit erhöhtem Nährstoffgehalt im Boden zu rechnen. Auf einen Einsatz von Streusalzen o.ä. sollte insbesondere auch im Bereich der Erschließungsstraßen der öffentlichen Hand aus ökologischen Gesichtspunkten verzichtet werden.

Fläche, Boden, Wasser - Maßnahmen

Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

Die Versiegelung größerer zusammenhängender Flächen wurde durch die Festsetzung, dass maximal 30 % der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen, vermieden. Eine Eingriffsminimierung wird durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien erreicht. So sind die befestigten Flächen der Baugrundstücke, wie bspw. Stellplätze und Wege, mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase weitgehend vermieden werden.

Der natürlich gewachsene Geländeverlauf ist im Bereich der unbebauten Grundstücksflächen zu erhalten bzw. nach Abschluss der Bauarbeiten mit einer Höhentoleranz von 0,50 m wiederherzurichten.

Die Einrichtung der Bereitstellungsflächen für Baumaterialien und Baufahrzeuge ist nur auf den für die Baumaßnahme geräumten Flächen zulässig. Zusätzliche Baustelleneinrichtungen und Materiallager außerhalb der freigestellten Bereiche sind nicht vorgesehen. Der Oberboden auf den Baugrundstücken ist vor Beginn der Bauarbeiten gem. DIN 18 300 fachgerecht abzuschleppen und zur Wiederverwendung an geeigneter Stelle fachgerecht in Mieten zwischenzulagern. Bei längerfristiger Lagerung werden Oberbodenmieten nicht höher als 3 m angelegt und zwischenbegrünt.

Die Oberflächenentwässerung im Plangebiet erfolgt über die vorhandenen Fahrbahnseitengräben und geschlossenen Verrohrungen. Diese nehmen das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet auf und halten dieses zurück, bevor es in die Vorflut abgeleitet wird.

Ausgleichsmaßnahmen:

Allgemein ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig ist. Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entsiegelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Derartige Flächen finden sich nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet, es muss daher auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Die Hinweise zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und die Entwicklung dieser Flächen hin zu einem naturbetonten Biotop vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbelege in einem Verhältnis von mind. 1: 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbelege von mind. 1: 0,3 auszugleichen. Die aufgrund der festgesetzten GRZ und der zulässigen Überschreitungen resultierende mögliche Versiegelung ist in

nachstehender Tabelle aufgeführt. Entsprechend ergibt sich rechnerisch aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden			
Eingriffsflächen	Vollversiegelung Ausgleichserfordernis im Verhältnis 1 : 0,5	Teilversiegelung Ausgleichserfordernis im Verhältnis 1 : 0,3	Summe
<u>Gebiet: WA 1</u> Gesamtgröße: 1.270 m ² GRZ I: 0,3 Vollversiegelung: 381 m ² GRZ II: 0,15 Teilversiegelung: 191 m ²	190 m ²	57 m ²	247 m ²
<u>Gebiet WA 2</u> Gesamtgröße: 1.120 m ² GRZ I: 0,3 Vollversiegelung: 336 m ² GRZ II: 0,15 Teilversiegelung: 168 m ²	168 m ²	50 m ²	218 m ²
<u>Gebiet WA 3</u> Gesamtgröße: 1.120 m ² GRZ I: 0,3 Vollversiegelung: 336 m ² GRZ II: 0,15 Teilversiegelung: 168 m ²	168 m ²	50 m ²	218 m ²
Verkehrsflächen: 80 m ²	40 m ²	-	40 m ²
Summe	566 m ²	157 m ²	<u>723 m²</u>

(Stand 08.02.2018)

Um die verbleibenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auszugleichen, sind gemäß vorliegender Bilanzierung auf einer mindestens 723 m² großen Fläche bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Auf der Maßnahmenfläche Nr. 1 im Nordosten des Plangebietes ist die Anlage einer Streuobstwiese geplant. Auf dieser Fläche sind 8 hochstämmige Obstbäume einer alten Kultursorte mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen. Die extensive Unternutzung erfolgt durch eine einschürige Mahd jeweils ab dem 1. August, um potentiell vorkommende Bodenbrüter zu schützen. Die anzupflanzenden Obstbäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Dieser geplante naturbetonte Biototyp eignet sich in besonderer Weise dazu, Ausgleich für den bodenfunktionsbezogenen Ausgleichsbedarf zu schaffen. Durch die Maßnahmenfläche Nr. 1 im Plangebiet kann ein Kompensationswert von 863 m² nachgewiesen werden. Demnach wird ein Kompensationsüberschuss von 140 m² erzielt, der künftigen Eingriffen in der Gemeinde zugeordnet werden kann.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über die im Plangebiet vorhandenen Fahr-
bahnseitengräben und geschlossenen Verrohrungen abgeleitet. Damit der zukünftige
Wasserabfluss auch ordnungsgemäß gewährleistet werden kann, müssen die
Gräben geräumt sowie zwei vorhandene Durchlässe gesäubert bzw. neu hergestellt
werden. Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser werden nicht erforder-
lich.

Luft, Klima - Bestand und Prognose

Eine besondere Bedeutung der Flächen für Kaltluftentstehung und/oder Kaltluft-
transport liegt nicht vor.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Baumaßnahme kommt es zu vorübergehenden Belastungen der Luft
mit Schadstoffen und Stäuben durch den Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen.
Diese zeitlich begrenzten Stoffeinwirkungen werden jedoch in dem dorfnahen Plan-
gebiet zu keinen erheblichen Wirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft führen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Auswirkungen auf das Klima ergeben sich beispielsweise durch eine erhöhte Strah-
lungintensität und eine Änderung der Luftströme infolge der Flächenversiegelungen.
Diese Auswirkungen sind jedoch nur kleinräumig im Bereich des Baugebietes zu spü-
ren. Sie haben keine weiträumigen Effekte.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingte, erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden
durch die wohnbauliche Nutzung des Plangebietes nicht erwartet.

Wirkungsgefüge zwischen vorstehenden Belanggruppen - Bestand und Prognose

Es besteht ein Wirkungsgefüge zwischen den Gehölzstrukturen und den angrenzen-
den Freiflächen. Durch die bereichsweise Entnahme der Gehölze und durch die ge-
plante Überbauung der angrenzenden Freiflächen im Plangebiet wird dieses Wir-
kungsgefüge eingeschränkt bzw. unterbrochen.

Landschaft - Bestand

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Lüchow. Vom Geltungsbereich in
südliche und westliche Richtung grenzt Wohnbebauung an. Abschirmende Struktu-
ren zur freien Landschaft sind nur westlich des Brookweges in Form einer Feldhecke
vorhanden.

Landschaft - Prognose

Baubedingte Auswirkungen:

Die baubedingten Wirkungen auf das Landschaftsbild bestehen insbesondere durch visuelle Beeinträchtigungen durch die Baumaschinen und sonstige technische Geräte. Zudem haben Offenbodenbereiche, Baugruben und Bodenlager einen negativen Einfluss auf das Landschaftsbild. Des Weiteren wird das Landschaftsbild auch durch akustische Beeinträchtigungen gestört. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung der Baumaßnahme ist die Erheblichkeit jedoch als gering einzuschätzen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Die geplante Errichtung von Gebäuden beeinträchtigt das Landschaftsbild in Richtung Norden und Osten, da hier abschirmende Strukturen zur freien Landschaft hin fehlen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch das Vordringen der Bebauung kommt es auf den angrenzenden Freiflächen zu visuellen und akustischen Störreizen. Der anthropogene Druck auf angrenzende Biotopstrukturen wird durch die wohnbauliche Nutzung zunehmen.

Landschaft - Maßnahmen

Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

Eingriffsvermeidend wirken Festsetzungen zur Begrenzung der Firsthöhe. Eine neu zu schaffende Eingrünung an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze in Form von Baumreihen minimieren die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Zudem wird auch die Streuobstwiese weiter nördlich der geplanten Baugrundstücke positiv auf das Landschaftsbild wirken.

Biologische Vielfalt - Bestand und Prognose

Aufgrund der intensiven Nutzung und der vorherrschenden Strukturarmut ist im Plangebiet keine besondere biologische Vielfalt zu erwarten. Es werden keine Maßnahmen notwendig.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG

Bestand und Prognose

In ca. 2 km in südöstliche Richtung befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet „Waldgebiete in Lauenburg“. Aufgrund der großen räumlichen Entfernung ist nicht mit er-

heblichen Auswirkungen auf die Schutzzwecke des EU-Vogelschutzgebietes zu rechnen. FFH-Gebiete sind in der näheren Umgebung von Lüchow nicht vorhanden.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Bestand, Prognose und Maßnahmen

In der Gemeinde Lüchow befinden sich mehrere landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe. Aus diesen Betrieben resultierende Geruchsimmissionen sind bei der vorliegenden Planung zu beachten und die Einhaltung der zulässigen Grenzwerte ist sicherzustellen. Zur Beurteilung dieses Sachverhalts wurde am 27.07.2015 eine Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer erstellt. In dieser wurde eine Ausbreitungsberechnung mit Beurteilung der Immissionssituation nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) durchgeführt, um die Immissionsauswirkungen auf die geplanten Bauvorhaben überprüfen zu können. Im Ergebnis ist festzustellen, dass für den südöstlichen Randbereich des Plangebietes erhöhte Belastungen von Geruchsimmissionen vorhanden sind, die eine Zulässigkeit einer Wohnnutzung verhindern. Um diesen Konflikt zu lösen, wurden die Baugrenzen in diesem Bereich weiter Richtung Norden verschoben, sodass innerhalb des Baufeldes die Grenzwerte für Geruchsimmissionen eingehalten werden. Bei der Errichtung von Hauptbaukörpern mit ihren zulässigen Wohnnutzungen werden demzufolge die zulässigen Grenzwerte von Geruchsimmissionen im gesamten Plangebiet eingehalten.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter - Bestand und Prognose

Seitens des Archäologischen Landesamtes können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden.

Sachgüter - Bestand und Prognose

Im Plangebiet befinden sich im Wesentlichen Rasenflächen sowie einzelne Nebenanlagen und Gärten. Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter. Auf den bisherigen als Rasen gepflegten Flächen wird durch die Festsetzung von Wohngebieten eine enorme Wertsteigerung der überplanten Grundstücke erfolgen. Entlang der existierenden Wohnnutzungen orientieren sich die Festsetzungen im Bebauungsplan an der Bestandsbebauung. Für die bereits vorhandenen Anwesen sind demzufolge keine erheblichen Wertveränderungen zu erwarten.

e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und AbwässernBestand und Prognose

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von EnergieBestand und Prognose

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Alternative Energieformen sind zulässig. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und ImmissionschutzrechtsBestand und Prognose

Ein gemeindlicher Landschaftsplan existiert nicht. Inhalte sonstiger o.g. Pläne werden nicht berührt.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werdenBestand und Prognose

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 Buchstaben a bis dBestand und Prognose

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und iBestand und Prognose

Wesentliche Auswirkungen auf die Belanggruppen sind nicht erkennbar, da die Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen als gering eingeschätzt wird.

2.2.2. In Betracht kommende anderweitige PlanungsmöglichkeitenInnenentwicklungspotentiale

Nach den Zielen der Raumordnung im Landesentwicklungsplan 2010 hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer gemeindlichen Absicht, neue Bauflächen auszuweisen, ist zunächst aufzuzeigen, inwieweit bereits erschlossene Flächen für eine bauliche Entwicklung genutzt werden können. Dazu gehören alle bislang unbebauten Baugrundstücke innerhalb der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne sowie freie Bauplätze im Innenbereich. Bislang existiert für die Gemeinde Lüchow kein Bebauungsplan, eine dahingehende Betrachtung von freien Bauplätzen entfällt.

Die bestehende Ortslage wurde bereits mit Erstellung des Siedlungsentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2016 auf bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich hin untersucht. Für Lüchow existiert eine Innenbereichssatzung, die zusammen mit vier Ergänzungssatzungen den Innenbereich der Ortslage definiert. Freie Flächen innerhalb dieser Satzungen, bei denen eine Bebaubarkeit auf Grund der Größe als praktikabel erscheint, können als Baugrundstücke bewertet werden. Davon ausgenommen sind Flächen, die als Hofflächen oder anderweitig intensiv genutzt werden, bspw. als Lagerflächen oder Bauerngärten. Aus der Betrachtung des festgelegten Innenbereichs ergeben sich drei mögliche Baulückenbebauungen. Diese sind nach den Zulässigkeitsvorgaben der Innenbereichssatzung bebaubar. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, inwieweit seitens der Grundstückseigentümer ein Verkaufsinteresse für die Bauplätze besteht, ist nicht bekannt.




Auszug aus dem Siedlungsentwicklungskonzept der Gemeinde Lüchow.

Siedlungsentwicklung in Ortsrandlage - Untersuchung


Im östlichen Teil der Ortslage befinden sich die ursprünglichen Siedlungsstrukturen, welche von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt sind. In westliche Richtung befinden sich jüngere Bebauungsstrukturen, die sich entlang der Ausfallstraßen entwickelt haben. Östlich der Gemeinde befinden sich bedeutsame Bereiche für den Naturschutz (Duvenseer Moor). Die im Landschaftsrahmenplan enthaltene Abgrenzung der baulichen Entwicklung orientiert sich an diesen Bereichen und gibt eine arrondierende Siedlungsentwicklung in östliche Richtung vor.


Neben den Bereichen im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung wurden Randbereiche der Ortslage als Siedlungsentwicklungsflächen betrachtet. Bei diesen Teilflächen wurde überprüft, inwieweit Anforderungen an eine Bauleitplanung zu stellen sind, oder ob eine Ergänzung der bestehenden Satzung ausreichen könnte. Eine Entwicklung entlang der Ausfallstraßen ist dabei kritisch zu betrachten, um ein Ausufern der Ortslage zu vermeiden. Die Erschließungsmaßnahmen für eine Siedlungsentwicklung sollen mit möglichst geringem Aufwand betrieben werden. Die Siedlungsentwicklung soll in erster Linie arrondierend und in kleinteiligen Bereichen erfolgen. Nachfolgend aufgeführte Teilgebiete sind aus fachlicher Sicht näher betrachtet worden:

Fläche Nr. AE 1	Lage: Lüchow Nord (östlich Hauptstraße)	
a. Darstellungen:		
Regionalplan:	Keine Darstellung	
Landschaftsrahmenplan:	Keine Darstellung	
Flächennutzungsplan:	Planung existiert nicht	
LP Bestand:	Planung existiert nicht	
LP Entwicklung:	Planung existiert nicht	
b. Eigenschaften:		
Fläche AE 1: Blickrichtung Südosten		
Bebauungspotential:	Ca. 5 Baugrundstücke, Bandartige Entwicklung entlang Ausfallstraße	
Bestandsnutzung:	Ackerland	
Ökologische Strukturen:	Straßenbegleitender Knick an der Hauptstraße, In südöstliche Richtung abfallendes Gelände	
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	Ackerland, Abschirmung notwendig; Einseitige Bebauungsstruktur westlich der Hauptstraße vorhanden,	
Erschließung:	Über Hauptstraße, Außerhalb Ortsdurchfahrt, 15 m Abstand Bauvorhaben zur Fahrbahnkante; Erschließung parzellenbezogen mit Knickdurchbrüchen oder Parallelstraße zur bestehenden Hauptstraße	
c. Bewertung:		
Städtebauliche Empfehlung:	Aufgrund der bandartigen Entwicklung erscheint eine Bebauung nur bedingt geeignet . Ungünstige Erschließungssituation. Bauleitplanung erforderlich.	
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Aufgrund fehlender Gehölzstrukturen werden erhebliche Maßnahmen zur Ortseingrünung und Gestaltung des neuen Ortseinganges erforderlich. Die Erschließung bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung des Knicks. Nur bedingt geeignet .	
Gesamtbeurteilung:	Die Fläche wird aufgrund des mangelnden Bedarfes zurückgestellt. Andere Entwicklungsbereiche sind besser geeignet.	

Fläche Nr. AE 2	Lage: Lüchow Nord (westlich Brookweg)	
a. Darstellungen:		
Regionalplan:	Keine Darstellung	
Landschaftsrahmenplan:	Keine Darstellung	
Flächennutzungsplan:	Planung existiert nicht	
LP Bestand:	Planung existiert nicht	
LP Entwicklung:	Planung existiert nicht	
b. Eigenschaften:		
Fläche AE 2: Blickrichtung Nordwesten		
Bebauungspotential:	Ca. 4 Baugrundstücke	
Bestandsnutzung:	Grün- und Gartenland	
Ökologische Strukturen:	Wegebegleitende Knickstrukturen im Osten	
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	Rückwärtiger Ortsbereich	
Erschließung:	Über Brookweg	
c. Bewertung:		
Städtebauliche Empfehlung:	Die Fläche ist bereits Inanspruch genommen und der Ortslage zuzuordnen und erscheint für eine Bebaubarkeit geeignet . Die Richtwerte für Geruchsimmissionen werden eingehalten. Bebauungsplan erforderlich.	
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Geeignet , Eingrünungsmaßnahmen des nördlichen Ortsrandes.	
Gesamtbeurteilung:	Die Fläche ist für eine Siedlungsentwicklung geeignet.	

Fläche Nr. AE 3	Lage: Lüchow Ost (nördlich Dorfstraße)	
a. Darstellungen:		
Regionalplan:	Keine Darstellung	
Landschaftsrahmenplan:	Keine Darstellung	
Flächennutzungsplan:	Planung existiert nicht	
LP Bestand:	Planung existiert nicht	
LP Entwicklung:	Planung existiert nicht	
b. Eigenschaften:		Fläche AE 3: Luftbild
Bebauungspotential:	Ca. 1 Baugrundstück	
Bestandsnutzung:	Tlw. Gartenfläche, angrenzend Ackerland	
Ökologische Strukturen:	Östlich angrenzend Feldgehölze	
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	Rückwärtiger Ortsbereich	
Erschließung:	Über Grundstücke Dorfstraße und Grundstücke in zweiter Reihe	
c. Bewertung:		
Städtebauliche Empfehlung:	Aufgrund der vorhandenen Flächennutzungen besitzt diese Fläche nur geringes Entwicklungspotential. Die Erschließung verläuft über private Flächen. Eine Bebauung erscheint nur bedingt geeignet . Eine Arrondierung der Abgrenzung des Satzungsgebietes erscheint möglich.	
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Geeignet. Ortsrandeingrünung ergänzen.	
Gesamtbeurteilung:	Die Fläche ist nur für eine kleinteilige Siedlungsentwicklung geeignet.	

Fläche Nr. AE 4	Lage: Lüchow Ost (südlich Dorfstraße)	
a. Darstellungen:		
Regionalplan:	Keine Darstellung	
Landschaftsrahmenplan:	Keine Darstellung	
Flächennutzungsplan:	Planung existiert nicht	
LP Bestand:	Planung existiert nicht	
LP Entwicklung:	Planung existiert nicht	
b. Eigenschaften:		Fläche AE 4: Luftbild
Bebauungspotential:	2 Baugrundstücke	
Bestandsnutzung:	Gartennutzung, Grünland. Im Nahbereich einer potentiellen Tierhaltung, die allerdings seit mehreren Jahren nicht mehr bewirtschaftet wird. Inzwischen ist der dazu gehörige Güllebehälter abgerissen worden.	
Ökologische Strukturen:	Gewachsene Ortsrandstrukturen mit Gehölzbestand, angrenzend intensive landwirtschaftliche Nutzung ohne gliedernde Strukturen, im Osten grenzt das Duvenseer Moor (hochwertige Boden- und Biotopstrukturen, geplantes Naturschutzgebiet)	
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	Rückwärtiger Ortsbereich, östlich gelegen Duvenseer Moor	
Erschließung:	Über Grundstücke Dorfstraße und Grundstücke in zweiter Reihe	
c. Bewertung:		
Städtebauliche Empfehlung:	Aufgrund der vorhandenen Bebauung wird der Freibereich geprägt. Die rückwärtige Lage erfordert eine Erschließung über private Flächen. Die Fläche erscheint für eine Bebauung geeignet . Eine Arrondierung der Abgrenzung des Satzungsgebietes erscheint vorstellbar.	
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Aufgrund der Nachbarschaft zu wertvolleren Strukturen und dem Moor werden Maßnahmen zur Abschirmung, Trennung und Ortrandgestaltung erforderlich. Bedingt geeignet.	
Gesamtbeurteilung:	Die Fläche ist für eine kleinteilige Siedlungsentwicklung geeignet.	

Fläche Nr. AE 5	Lage: Lüchow Mitte (südlich Hauptstraße)	
a. Darstellungen:		
Regionalplan:	Keine Darstellung	
Landschaftsrahmenplan:	Keine Darstellung	
Flächennutzungsplan:	Planung existiert nicht	
LP Bestand:	Planung existiert nicht	
LP Entwicklung:	Planung existiert nicht	
b. Eigenschaften:		Fläche AE 5: Luftbild
Bebauungspotential:	Ca. 3 Baugrundstücke	
Bestandsnutzung:	Grünland. Im Nahbereich aktiver landwirtschaftlicher Betriebe mit relevanten Immissionswerten.	
Ökologische Strukturen:	Strukturreiches Grünland am Siedlungsrand, Südosten knickartige Strukturen	
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	Rückwärtiger Ortsbereich, weiter im Südosten Anlagen für Pferdehaltung	
Erschließung:	Erschließung über Grundstücke Hauptstraße	
c. Bewertung:		
Städtebauliche Empfehlung:	Bebauung in zweiter Reihe denkbar. Jedoch aufgrund der bestehenden Geruchsmissionen für eine bauliche Entwicklung bedingt geeignet . Insbesondere in nordöstliche Richtung übersteigen die Geruchsmissionen die angegebenen Richtwerte deutlich.	
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Aufgrund der Landschaftselemente und Naturausstattung für eine Bebauung bedingt geeignet .	
Gesamtbeurteilung:	Die Fläche wird aufgrund des mangelnden Bedarfes und der Geruchsmissionen zurückgestellt. Andere Bereiche sind besser geeignet.	

Fläche Nr. AE 6	Lage: Lüchow West (nördlich zur Bökenwiese)	
a. Darstellungen:		
Regionalplan:	Keine Darstellung	
Landschaftsrahmenplan:	Keine Darstellung	
Flächennutzungsplan:	Planung existiert nicht	
LP Bestand:	Planung existiert nicht	
LP Entwicklung:	Planung existiert nicht	
b. Eigenschaften:		Fläche AE 6: Blickrichtung Osten
Größe; mögl. Baugrundstücke:	Siedlungsentwicklung nah am Ortskern, großes Potenzial an Baugrundstücken, Abschnittsweise Realisierung eines Wohngebietes.	
Bestandsnutzung:	Grünland	
Ökologische Strukturen:	lineare Gehölzstrukturen im Süden zur angrenzenden Bebauung, östlich angrenzend Ausgleichsfläche mit hochwertigen Biotopstrukturen	
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	Rückwärtiger Ortsbereich, weiter im Südosten Anlagen für Pferdehaltung	
Erschließung:	Neubau Erschließungsstraße notwendig, Anbindung über „Zur Bökenwiese“	
c. Bewertung:		
Städtebauliche Empfehlung:	Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit hohen Aufwendungen für eine Erschließung. Für eine bauliche Entwicklung nicht vorrangig zu entwickeln. Bauleitplanung erforderlich.	
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Flächeninanspruchnahme freier Landschaft, bedingt geeignet . Berücksichtigung ausreichender Schutzabstände zu angrenzenden Biotopstrukturen.	
Gesamtbeurteilung:	Die Fläche bietet aufgrund enormer Größe keine bedarfsgerechte Entwicklungsoption.	

Fläche Nr. AE 7	Lage: Lüchow Süd (westlich zur Hauptstraße)	
a. Darstellungen:		
Regionalplan:	Keine Darstellung	
Landschaftsrahmenplan:	Keine Darstellung	
Flächennutzungsplan:	Planung existiert nicht	
LP Bestand:	Planung existiert nicht	
LP Entwicklung:	Planung existiert nicht	
b. Eigenschaften:		
Größe; Baugrundstücke:	Sondernutzungen und Gewerbe vorstellbar.	
Bestandsnutzung:	Grünland	
Ökologische Strukturen:	Zwischen Sandesnebener Weg und Hauptstraße: Grünland, von Knicks zu den Straßen abgeschirmt.	
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	westlich angrenzend 110-kv-Leitung, südlich angrenzend Fläche für Sport	
Erschließung:	Erschließung über „Hauptstraße“	
c. Bewertung:		
Städtebauliche Empfehlung:	Bebauung für Sondernutzungen oder Betriebserweiterungen bedingt geeignet . Bauleitplanung erforderlich.	
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Unter Berücksichtigung vorhandener Knickstrukturen und einer attraktiven Ortsrandeingrünung bedingt geeignet	
Gesamtbeurteilung:	Die Fläche könnte für Sondernutzungen oder Betriebserweiterungen in Betracht gezogen werden.	

Fläche AE 7: Blickrichtung Norden

Siedlungsentwicklung in Ortsrandlage - Handlungsempfehlungen

Nach Abzug der bestehenden Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich, ergibt sich ein wohnbaulicher Entwicklungsspielraum von vier Wohneinheiten. Insgesamt wurden in dieser Studie acht alternative potenzielle Entwicklungsbereiche betrachtet. Die untersuchten Entwicklungsbereiche weisen deutliche Unterschiede in ihrer Eignung für eine mögliche bauliche Entwicklung auf. In einigen Bereichen scheint eine Entwicklung nur unter ungünstigen Voraussetzungen möglich zu sein. Auch eine bauliche Entwicklung in östliche Richtung zum Duvenseer Moor sollte aufgrund der naturschutzfachlichen Bedeutung aus landschaftsplanerischer Sicht nur behutsam erfolgen. Aus der Betrachtung der Entwicklungspotenziale lassen sich folgende Handlungsempfehlungen ableiten:

- Für eine kurzfristige Schaffung zusätzlicher Baulandreserven eignet sich insbesondere der Bereich AE-2. Die Erschließung durch die angrenzende Straße ist gesichert und es handelt sich teilweise um bereits in Anspruch genommene Landschaft. Als Lösungsansatz wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes als zielführend erachtet, dabei sollte auch der bereits in Anspruch genommene Bereich östlich der Straße mit aufgenommen werden.
- Für eine mittelfristige Schaffung zusätzlicher Baulandreserven stehen Flächen in zweiter Bebauungsreihe im Betrachtungsfokus. Dazu zählen die Bereiche AE-3, AE-4 und AE-5. In diesen Bereichen ist die Erschließung mit den Grundstückseigentümern in erster Reihe abzustimmen. Durch eine Entwicklung dieser Bereiche könnte der Siedlungskörper sinnvoll abgerundet werden und eine abschirmende Gestaltung des Ortsrandes begünstigt werden. Zur Schaffung von Planungsrecht

könnte in diesen Bereichen ggf. eine Ergänzungssatzung aufgestellt werden. Für den Bereich AE-3 ist, aufgrund der weit rückwärtigen Lage, die problematische Erschließungssituation zu beachten. Der Bereich AE-4 ist aus landschaftsplanerischer Sicht aufgrund der Nähe zum geplanten NSG Duvenseer Moor klar zu begrenzen. Für den Bereich AE 5 sind der benachbarte landwirtschaftliche Betrieb und damit einhergehende Geruchsimmissionen zu beachten.

- Für eine langfristige Schaffung zusätzlicher Baulandreserven in der Zukunft steht der Bereich AE-6 zu Verfügung. In Anbetracht der Flächengröße ist ein enormes Baulandpotenzial vorhanden, welches nur abschnittsweise entwickelt werden sollte. Aufgrund fehlender planungsrechtlicher Voraussetzungen (Landschaftsplan, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) wird dieser Bereich jedoch nicht weiter fokussiert.
- Für eine Entwicklung von Gewerbe/ Sondergebietsflächen würde der Bereich AE-7 zur Diskussion stehen. In diesem Fall ist auf die landschaftlichen Gegebenheiten der Umgebung Rücksicht zu nehmen. Für die Schaffung von Planungsrecht ist eine Bauleitplanung erforderlich.

2.3. Zusätzliche Angaben

2.3.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Kartierungen und Geländeaufnahmen. Diese wurden nach der Kartieranleitung und dem Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (Stand: Juni 2017) vorgenommen und spiegeln den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand wider. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

Ermittlung der Geruchsimmissionen. Bei der Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 27.07.2015 ist gemäß dem gemeinsamen Erlass des MLUR und des Innenministeriums vom 4.9.2009 (V 61-570.490.101/IV 64 – 573.1) in Schleswig-Holstein eine Ausbreitungsberechnung mit Beurteilung der Immissionssituation nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) durchgeführt worden, um die Immissionsauswirkungen auf das geplante Vorhaben überprüfen zu können. Somit ist nachfolgend für das geplante Vorhaben in einer Ausbreitungsberechnung mit dem Programmsystem AUSTAL 2000 die Geruchsimmissionshäufigkeiten ermittelt worden.

2.3.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen ist abschließend durch eine Endbegehung der fertiggestellten Maßnahmen vorgesehen. Langfristige Folgeuntersuchungen sind nicht notwendig.

2.4. Übersicht Eingriff/Ausgleich

Aus der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung erwachsen zusammenfassend die folgenden Ausgleichserfordernisse und Ausgleichsmaßnahmen:

Eingriff		Ausgleich			
Schutzgut	Eingriffsart	Erfordernis	Maßnahme	Flächengröße	
				gesamt	anrechenbar
Boden	Versiegelung	723 m ²	Maßnahmenfläche Nr. 1	1.079 m ²	863 m ² (1.079 m ² x 0,8)
Tiere, Pflanzen	Entfernung Feldhecke 7,00 lfm	14 lfm Verhältnis 1 : 2	Ökokonto „Knick-Kompensationskonto Thiesen, Stoltebüll“ in Stoltebüll	14 lfm	14 lfm
Wasser	Versiegelung	Ableitung anfallenden Niederschlagswassers	Regenrückhaltung u. Ableitung im Seitengraben	-	-
Landschaft	Erweiterung Siedlungsbereich	Abschirmung Plangebiet	Baumpflanzungen im Norden und Osten des Plangebiets	-	-
Fläche	Kein erheblicher Eingriff	-	-	-	-
Klima / Luft					

2.5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die vorliegende Planung wird am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Lüchow ein allgemeines Wohngebiet mit einem Flächenumfang von ca. 0,4 ha ausgewiesen. Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 0,6 ha. Durch die Planung werden in derzeit größtenteils unbebauten Bereichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG vorbereitet. Die Eingriffe erfolgen auf siedlungsnahen Flächen, welche im Bestand im Wesentlichen intensiv als Rasenflächen gepflegt werden. Im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung wurden vertiefende Untersuchungen zur Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung vorgenommen. Soweit der gesamte erforderliche Ausgleich nicht im Plangebiet selbst vorgenommen werden kann, sind die übrigen Ausgleichsmaßnahmen außergebietlich nachzuweisen.

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt wird als vertretbar angesehen. Der einhergehende Eingriff durch die Flächenversiegelung und die Teilinanspruchnahme einer Feldheckenstruktur kann durch die Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse bestehen nicht.

2.6. Referenzliste der Quellen

- Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein (2017): Stellungnahme zum selbständigen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Lüchow. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.
- Bauingenieurbüro M. Schwarz (2018): Sachstandsbericht des Ortstermins am 25.01.2018. BV: Gemeinde Lüchow. Fahrbahn Brookweg, selbständiger Bebauungsplan Nr. 1. Steinhorst.
- DIN 18300: ATV Erdarbeiten (DIN 18300:2016-09).
- DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (DIN 18920:2014-07).
- Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – V 534-531.04. Stand: 20. Januar 2017.
- Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 4. September 2009 – V 61-570.490.101/IV 64 – 573.1 – (Amtsbl. Schl.-H. 2009 S. 1006).
- Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – (Amtsbl. Schl.-H. 2013 S. 1170).
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel.
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (Hrsg.) (2012): Geologische Übersichtskarte von Schleswig-Holstein 1:250.000. Flintbek.
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (2018): Landwirtschafts- und Umweltatlas.
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR) (2017): Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein mit Hinweisen zu den gesetzlich geschützten Biotopen sowie den Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie. 3. Fassung (Stand: Juni 2017).
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (2015): Immissionsschutz-Stellungnahme vom 27.07.2015. Futterkamp.
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein: Anerkennungsbescheid (2016) und Kartenmaterial (2017) zum Knick-Kompensationskonto Thiesen, Stoltebüll.
- Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (1998): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I. Kiel.
- Planlabor Stolzenberg (2016): Siedlungsentwicklungskonzept Gemeinde Lüchow vom 24.11.2016. Lübeck.

RAS-LP 4: Richtlinie für die Anlage von Straßen. Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (1999).

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planung wird ein allgemeines Wohngebiet mit vier Baugrundstücken am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Lüchow entstehen. Die dafür in Anspruch genommenen Flächen sind bereits durch menschliche Nutzungen vorgeprägt. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind demzufolge als gering einzustufen. Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaft wird im Plangebiet selbst erbracht, der Ausgleich für den wegfallenden Feldheckenabschnitt wird über das Ökokonto „Knick-Kompensationskonto Thiesen, Stoltebüll“ in der Gemeinde Stoltebüll nachgewiesen. Für die neuen Hauptbaukörper im Plangebiet wurden großzügige Abstandsbereiche zu den südlich und westlich angrenzenden bestehenden Wohnnutzungen vorgesehen. Aufgrund der geringen Anzahl der neuen Wohneinheiten wird die Verkehrsbelastung auf den örtlichen Straßen lediglich in einem sehr geringfügigen Maße zunehmen.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Die Art der baulichen Nutzung wird den Vorstellungen der Gemeinde zur Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Ortsrandlage entsprechend als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO, wie Anlagen für Verwaltungen oder Tankstellen werden ausgeschlossen, um die beabsichtigte Förderung der Wohnnutzung zu unterstreichen und in Anbetracht der geringen Ausbaubreite des Brookweges keine allzu starken Verkehrsbelastungen zu erzeugen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Ortslage. Die Grundflächenzahl (GRZ), die den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche zeigt, wird wohngebietstypisch mit 0,3 festgesetzt. Da sich das Plangebiet am nördlichen Ortsrand von Lüchow im Übergangsbereich zur freien Landschaft befindet, soll hier eine moderate bauliche Dichte angestrebt werden. Dafür sind im Plangebiet bei der Errichtung der Hauptbaukörper Einzelhäuser mit einer Firsthöhe von höchstens 8,00 m bzw. 9,00 m zulässig. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen dient die vorhandene Oberkante des Brookweges.

Die Festsetzungen zu Mindestgrundstücksgröße verhindern verhältnismäßig kleine Baugrundstücke für Einzelhäuser, welche einen eher städtischen Charakter nach sich ziehen. Bei der Festlegung der Mindestgröße wurde auf die bereits bestehenden Grundstücksgrenzen und zukünftigen Nutzungsabsichten Rücksicht genommen. Durch diese Festsetzung können im Plangebiet insgesamt vier Baugrundstücke entstehen. Die Vorgabe zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in

Relation zur Grundstücksgröße ermöglicht eine Begrenzung der wohnbaulichen Dichte im Plangebiet. Diese Festsetzungen unterstützen die Schaffung eines gemeindetypischen Wohngebietes mit einer moderaten baulichen Dichte.

Von Bebauung freizuhalten Flächen werden in einer Tiefe von 3,00 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. In diesen Bereichen sind Carports, Garagen und Nebengebäude ausgeschlossen. Damit wird ein leicht einsehbares Verkehrsgeschehen bei der Benutzung des Brookweges gefördert, insbesondere im Zusammenhang mit dem Baugebiet östlich des Brookweges. Der Bereich westlich der Straße ist von der vorhandenen Heckenstruktur geprägt.

Gestaltungsfestsetzungen werden vorgesehen um eine harmonische Einfügung des neuen Wohngebietes in den Siedlungskörper von Lüchow zu erreichen. Dabei soll eine Orientierung am gemeindetypischen Ortsbild stattfinden und eine Beeinträchtigung für die südlich angrenzenden bebauten Grundstücke vermieden werden. Der Umfang dieser Festsetzungen soll jedoch moderat gehalten werden, da ein gewisser Spielraum bei der Bauausführung beabsichtigt ist. Zudem ist durch die Lage des Plangebietes am nördlichen Ortsrand von Lüchow, abseits der Hauptstraßen, ein geringerer Einfluss der Gestaltung der baulichen Anlagen auf das Ortsbild vorhanden.

- Um eine am Bestand orientierende Dachlandschaft zu fördern, werden nur gemeindetypische Dachformen zugelassen. Die zulässige Dachneigung richtet sich nach der Anzahl der Vollgeschosse. Bei einem Vollgeschoss sind größere Dachneigungen zulässig als bei zwei Vollgeschossen. In Verbindung mit der begrenzten Firsthöhe wird damit eine überragungswirkung einzelner Gebäude gegenüber der nachbarschaftlichen Bebauung verhindert. Hochglänzende Dachpfannen werden ausgeschlossen, um Blendwirkungen für die Nachbarn und die Verkehrsteilnehmer zu reduzieren. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass für die Dacheindeckung gemeindetypische Farbtöne zu verwenden sind. Gründächer und Solaranlagen sind im Sinne einer nachhaltigen ökologischen Entwicklung zulässig.
- Regelungen zur einheitlichen Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden werden vorgesehen, um einen harmonischen Bezug der Baukörper zueinander zu fördern.
- Um in dieser Ortsrandlage einen besseren Schutzzweck von Einfriedungen zu ermöglichen, wird die Höhe von straßenseitigen Einfriedungen auf ein Maß von bis zu 1,50 m zugelassen.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Der Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz ist bereits über den im Bestand vorhandenen Brookweg gegeben. Um das rückwärtige Baugrundstück des Gebietes WA 1 im Nordwesten des Plangebietes zu erreichen, wird zunächst ein kur-

zer als öffentliche Straßenverkehrsfläche geplanter Abzweig vom Brookweg aus vorgesehen. Von diesem Bereich aus verläuft ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) in Richtung Westen bis hin zum rückwärtigen Baugrundstück.

Um eine Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) bereit zu stellen, wird der Kreuzungsbereich zwischen Brookweg und neu geplantem Stichweg im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend ausgebaut. Dabei ist das Wenden mit einmaligem Zurücksetzen zu erreichen und der Untergrund ist für Traglasten bis 40 t auszulegen. Neben diesen Anforderungen ist eine Befahrbarkeit dieser Kreuzung jederzeit zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist es notwendig diesen Bereich als öffentliche Straßenverkehrsfläche vorzusehen.

4.3. Grünordnung

Eine Streuobstwiese ist am nordöstlichen Plangebietsrand als Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Diese dient als Ausgleich für den durch die Planung verursachten Eingriff in den Naturhaushalt. Darüber hinaus hat die Streuobstwiese zusätzlich eine Pufferfunktion zwischen dem Plangebiet und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die zu erhaltenden Feldheckenabschnitte westlich des Brookweges werden in die vorliegende Planung integriert und mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Diese Gehölze dienen als natürliche Einfriedung und fördern die Eingrünung des Plangebietes. Auf der westlich daran angrenzenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün sind flächenhafte Vollversiegelungen unzulässig. Dadurch werden die Beeinträchtigungen durch die geplanten Baugrundstücke auf die zu erhaltende Feldhecke minimiert.

Eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten wird im östlichen Plangebiet vorgesehen. Diese Fläche dient dem südlich angrenzenden Baugrundstück als großzügiger Hausgarten und vermindert zudem, durch die Freihaltung von baulichen Anlagen, die Auswirkungen des Baugebietes auf das Landschaftsbild. Aufgrund des vorhandenen Geländeniveaus würde eine Bebauung mit Hauptbaukörpern an dieser Stelle zudem für einen gesteigerten Aufwand bei der Abwasserbeseitigung führen, da für diesen Abschnitt eine eigene Pumpstation notwendig wäre. Daher hat sich die Gemeinde dagegen entschieden, diesen Bereich als Baugrundstück vorzusehen und stattdessen eine Grünfläche festgelegt.

Abschirmpflanzungen werden zum Schutz des Landschaftsbildes am nördlichen und östlichen Plangebietsrand am Übergang zur freien Landschaft platziert. Dafür sind hochstämmige Einzelbäume mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Von den festgesetzten Pflanzstandorten sind Abweichungen von bis zu 5 m möglich. Zur allgemeinen Eingrünung des Plangebietes wird zudem festgesetzt, dass

je Baugrundstück ein standortheimischer, hochstämmiger oder halbstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen ist. Zur dauerhaften Sicherung aller vorgesehenen Anpflanzmaßnahmen wird festgelegt, dass alle anzupflanzenden Bäume auf Dauer zu erhalten sind und Abgänge in gleicher Art und Qualität zu ersetzen sind.

<u>Maßnahmen</u>	<u>Menge</u>	<u>Einzelpreis in €</u>	<u>Gesamtpreis in €</u>
Abschirmpflanzungen im Norden und Osten	7 Laubbäume	300	2.100
Obstbaumpflanzungen Maßnahmenfläche Nr. 1	8 Obstgehölze	300	2.400
Knickausgleich über Knickkompensationskonto	14 lfm Knick	100 je lfm	1.400
			Summe: rd. <u>5.900</u>

5. Immissionen

In der Gemeinde Lüchow befinden sich mehrere landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe. Aus diesen Betrieben resultierende Geruchsimmissionen sind bei der vorliegenden Planung zu beachten und die Einhaltung der zulässigen Grenzwerte ist sicherzustellen. Zur Beurteilung dieses Sachverhalts wurde am 27.07.2015 eine Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer erstellt. In dieser wurde eine Ausbreitungsberechnung mit Beurteilung der Immissionssituation nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) durchgeführt, um die Immissionsauswirkungen auf die geplanten Bauvorhaben überprüfen zu können. Im Ergebnis ist festzustellen, dass für den südöstlichen Randbereich des Plangebietes erhöhte Belastungen von Geruchsimmissionen vorhanden sind, die eine Zulässigkeit einer Wohnnutzung verhindern. Um diesen Konflikt zu lösen, wurden die Baugrenzen in diesem Bereich weiter Richtung Norden verschoben, sodass innerhalb des Baufeldes die Grenzwerte für Geruchsimmissionen eingehalten werden. Bei der Errichtung von Hauptbaukörpern mit ihren zulässigen Wohnnutzungen werden demzufolge die zulässigen Grenzwerte von Geruchsimmissionen im gesamten Plangebiet eingehalten.

6. Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasserbeseitigung

Zunächst ist eine Regenrückhaltung auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken vorgesehen. Bei übermäßigen Niederschlagsmengen erfolgt eine Ableitung in den vorhandenen Seitengraben des Brookweges, welcher sich in nördliche Richtung um mehrere hundert Meter fortsetzt. Durch die vorgesehene Rückhaltung auf den privaten Flächen und die Ableitung des Wassers aus dem Plangebiet heraus, wird im

Rahmen des Bauleitplanverfahrens kein Bodengutachten erforderlich. Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern, grundstücksbezogene Bodenuntersuchungen durchführen zu lassen. Auf Grundlage dieser Ergebnisse ist nachzuweisen, dass zunächst eine ausreichende Regenrückhaltung auf den Baugrundstücken selbst stattfindet. Lediglich bei stärkeren Niederschlägen darf eine Ableitung in den Seitengraben des Brookweges erfolgen.

Um eine zusätzliche Spitzenbelastung der Oberflächengewässer zu vermeiden, sollen Verkehrsflächen im privaten Bereich nach Möglichkeit minimiert und in wassergebundener Bauweise erstellt werden. Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen, Wegeflächen und sonstigen Nebenflächen soll über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Kläranlage Lüchow ist ausreichend groß dimensioniert ist, um die zusätzliche Belastung durch das neue Wohngebiet mit vier geplanten Baugrundstücken aufzunehmen.

Abfallentsorgung

Die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH weist auf Folgendes hin:

- Das Wenden der Müllfahrzeuge muss mit maximal einmaligem Zurücksetzen gewährleistet werden.
- Im Bereich der Wendefläche ist ein Parkverbot aufzustellen.
- Die zum Wenden der Fahrzeuge benötigte Fläche muss für entsprechende Tagelasten bis 40 t ausgelegt sein, insbesondere vor dem Hintergrund, dass beim Wenden besonders hohe Scherkräfte auf den Untergrund ausgeübt werden.
- Die AWSH bzw. das von Ihr beauftragte Unternehmen übernehmen keine Gewährleistung für Schäden an der Fahrbahn
- Der nach Westen abzweigende Arm des Stichweges ist mit Geh- und Fahrrechten für den Entsorger zu belegen.

7. Archäologie

Seitens des Archäologischen Landesamtes können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten. Die Kosten werden von den betroffenen privaten Grundstückseigentümern getragen. Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind überschlägig folgende Kosten zu erwarten:

Straßenbau:	Angaben liegen noch nicht vor.
Ver- u. Entsorgung:	Angaben liegen noch nicht vor.
Grünordnung u. Ausgleich	5.900 €.

9. Durchführung der Planung

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten in Privathand befindlichen Geländes soll durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können die Verfahren nach den §§ 45, 80 und 85 BauGB (Umlegung, vereinfachte Umlegung, Enteignung) vorgenommen werden, jedoch nur, wenn die geplanten Maßnahmen nicht, oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

10. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Selbständigen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Lüchow wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am gebilligt.

Lüchow,

Bürgermeister