

# Gemeinde Lüdersburg

## Bebauungsplan Nr. 5 „Hinter dem Kirchhof“


gemäß § 13b BauGB

### Kurzbegründung

**für die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stand Vorentwurf: 14.02.2019



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2018  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion 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](mailto:mehring@slplanung.de)



## **Inhaltsverzeichnis**

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....</b>   | <b>4</b>  |
| 1.1      | Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung.....   | 4         |
| 1.2      | Planungsziele.....   | 4         |
| <b>2</b> | <b>Rechtsgrundlage und Verfahren .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>3</b> | <b>Zu beachtende Plangrundlagen .....</b>  | <b>6</b>  |
| 3.1      | Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg 2003 in der Fassung der 1. Änderung 2010..... | 6         |
| 3.2      | Flächennutzungsplan.....   | 8         |
| <b>4</b> | <b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>                                   | <b>9</b>  |
| <b>5</b> | <b>Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....</b>  | <b>10</b> |
| <b>6</b> | <b>Quellenverzeichnis.....</b>   | <b>12</b> |



## 1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Hinter dem Kirchhof“ dient der Entwicklung eines Wohngebietes. Es wird die Grundlage für ein an die bestehende Wohnbebauung angrenzendes Baugebiet zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen im Ortsteil Lüdersburg geschaffen.

### 1.1 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Lüdersburg, östlich der Kreisstraße 2 und umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha. Westlich der Kreisstraße liegen das Golfhotel sowie der Golfplatz. Das Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Östlich und nördlich des Plangebiets befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen. Westlich grenzt das Plangebiet an den Friedhof an. Südlich des Plangebiets befinden sich zum einen Wohnbebauung und zum anderen eine Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Auf dem Dorfe“.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft der Friedhofsweg. Dieser ist bisher lediglich bis auf die Höhe des Flurstücks 51/38 ausgebaut. Als Wirtschaftsweg verläuft er weiter Richtung Jürgenstorf. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Graben. An der nördlichen Plangebietsgrenze ist auf dem angrenzenden Flurstück teilweise bereits eine Eingrünung mit Gehölzen vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Biosphärenreservats Niedersächsische Elbtalaue Teil A.

### 1.2 Planungsziele

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 5 „Hinter dem Kirchhof“ soll überwiegend zum Wohnen genutzt werden. Es wird daher ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Festsetzungen zu den zulässigen und den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Entwurf getroffen.

Das Gebiet wird über den Friedhofsweg erschlossen. Um auch die östlich gelegenen Grundstücke zu erschließen, ist es notwendig den Friedhofsweg weiter nach Osten auszubauen. Am Ende der Ausbaustrecke soll eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge geschaffen werden. Von der Wendeanlage nach Osten geht der bereits bestehende Wirtschaftsweg in Richtung Jürgenstorf ab. Zwischen dem Friedhof und dem Baugebiet wird ein Wirtschaftsweg geplant. Über ihn sollen die rückwärtigen Friedhofsflächen, die Grünfläche und ein Baugrundstück erschlossen werden. Ein weiterer Stichweg dient der Erschließung von zwei Baugrundstücken in zweiter Reihe.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt, zuzüglich der zulässigen Überschreitung durch untergeordnete Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauN-VO um bis zu 50%. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 festgesetzt, da das Gebiet am Ortsrand liegt und der Eingriff in das Landschaftsbild gering gehalten werden soll.

Es wird eine offene Bauweise festgelegt. Im allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Je Einzelgebäude ist eine Wohnung zulässig. Auch mit diesen Festsetzungen wird der Lage am Ortsrand und der dörflichen Situation entsprochen.

Der nördliche Bereich des Plangebiets wird als private Grünfläche festgesetzt. Mit dem Verzicht auf eine vollständige Bebauung des Plangebiets wird der Lage des Gebietes in einem avifaunistisch wertvollen Bereich und einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft Rechnung getragen. Zum Schutz des Landschaftsbildes soll die an der nördlichen Plangebietsgrenze teilweise bestehende Eingrünung nach Osten erweitert werden. An der östlichen Plangebietsgrenze ist ebenfalls eine Eingrünung vorgesehen. In die bestehende Eingrünung nach Süden wird im Zuge der Planung nicht eingegriffen. Im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 werden detailliertere Festsetzungen zur Grünordnung getroffen.

Das Plangebiet liegt in der Marsch. Im nördlichen Teil ist der Bodentyp Kleimarsch vorherrschend, im südlichen Teil der Bodentyp Gley mit Erdniedermoorauflage. Unter der Annahme, dass aufgrund der anstehenden Bodentypen die Entwässerung erschwert ist, wird im Nordosten des Plangebietes daher ein Regenrückhaltebecken geplant, das das Oberflächenwasser



von den Verkehrsflächen auffangen soll. Es erhält, falls erforderlich, einen Notüberlauf zum Graben, der entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft. Das Oberflächenwasser von den Dachflächen wird auf den Grundstücken versickert. Zum Entwurf des Bebauungsplans werden eine Bodenuntersuchung und ein Oberflächenentwässerungskonzept vorgelegt, welche die Aspekte der Versickerung und Entwässerung aufgreifen.

## 2 Rechtsgrundlage und Verfahren

Dieses Bauleitplanverfahren wird nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) im beschleunigten Verfahren auf der Basis des § 13b BauGB durchgeführt. Es wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 22.03.2018 förmlich eingeleitet.

Gemäß § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 der § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

§ 13b BauGB wird angewendet, wenn die folgenden Bedingungen erfüllt sind:

| Bedingungen des § 13b i. V. 13a BauGB  | Auswertung                          |
|--|-------------------------------------|
| <b>§ 13b BauGB</b>   |                                     |
| Förmliche Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans vor dem 31.12.2019 / Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021                                       | trifft zu                           |
| Größe der Grundfläche weniger als 10.000 m <sup>2</sup> *  | trifft zu<br>(2932 m <sup>2</sup> ) |
| Zulässigkeit von Wohnnutzung   | trifft zu                           |
| Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen   | trifft zu                           |
| <b>§ 13a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB</b>  |                                     |
| Begründet der B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine UVP erforderlich ist?   | nein                                |
| Sind Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben?   | nein                                |
| Sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten? | nein                                |
| <b>§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB</b>  |                                     |
| Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes?  | ja                                  |
| Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes?  | nein                                |

\*Die Größe des Allgemeinen Wohngebiets beträgt 11727 m<sup>2</sup>. Auf Basis der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 beträgt die Grundfläche des Plangebiets insgesamt 2932 m<sup>2</sup>.

**Tab. 1:** Auswertung der Bedingungen des § 13b BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt, da die Bedingungen für die Anwendung des § 13b BauGB erfüllt sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 kann gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 abgesehen werden. In diesem Fall findet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Die Planung weicht von den Zielen der Raumordnung ab. Die Gemeinde möchte daher frühzeitig Stellungnahmen insbesondere vom Landkreis Lüneburg erhalten, um diese im Entwurf zum Bebauungsplan berücksichtigen zu können.

Dieser Planung liegen außerdem die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Bekanntmachung am 21.11.2017 sowie die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV), zuletzt geändert am 04.05.2017, zugrunde.

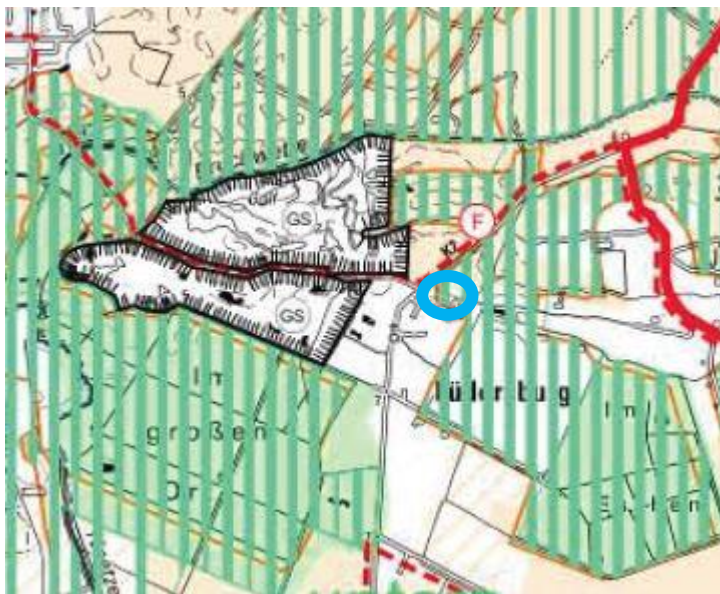
### 3 Zu beachtende Plangrundlagen

#### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg 2003 in der Fassung der 1. Änderung 2010

##### Natur und Landschaft

Die zeichnerische Darstellung des RROP 2003 in der Fassung der 1. Änderung 2010 sieht in Lüdersburg und der unmittelbaren Umgebung folgende Darstellungen vor. Zum einen ist der Golfplatz als regional bedeutsame Sportanlage – Golfsport dargestellt. Zum anderen befinden sich Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowohl östlich, nördlich als auch westlich um den Ortskern und den Golfplatz herum. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorranggebiets für Natur und Landschaft. Diese Darstellung ist auf die Bewertung der Fläche als avifaunistisch wertvoller Bereich zurückzuführen. Der Bereich erhält eine Sonderbewertung als Großvogellebensraum (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ 2018).

Die Feuerwehr plant die Verlegung ihres Standortes. Der geplante Standort befindet sich westlich des Friedhofes ebenfalls am Friedhofsweg. Dieser Bereich liegt nicht in einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft.



**Abb. 1:** Auszug aus dem RROP (ohne Maßstab) mit Markierung der Lage des Plangebiets (blaue Linie) (Quelle: Landkreis Lüneburg 2010)

Die Planung eines allgemeinen Wohngebietes in einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft stellt eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung dar. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 soll ein Zielabweichungsverfahren beantragt werden, in dem überprüft wird, ob eine ausnahmsweise Abweichung von den Zielen der Raumordnung vertretbar ist. In § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG heißt es: „Von den Zielen der Raumordnung kann abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.“

Ein Zielabweichungsverfahren sollte erfolgen, wenn ein räumlich geringer Teil eines Gebietes, das für eine andere Raumnutzung verbindlich vorgesehen ist, beansprucht werden soll (AUSSCHUSS FÜR RECHT UND VERFAHREN DER MINISTERKONFERENZ FÜR RAUMORDNUNG 2010). Dies ist bei der vorliegenden Planung gegeben. Das Plangebiet nimmt lediglich 2,3 ha des 301 ha umfassenden avifaunistisch wertvollen Bereiches ein, in dem das Vorranggebiet für Natur und Landschaft liegt.

Gem. MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2018) sollte vorab eine Standortalternativenprüfung stattfinden und somit geprüft werden, ob der Konflikt mit dem Ziel der Raumordnung vermeidbar ist. Es wurden 3 Alternativstandorte geprüft. Aufgrund von Immissionen angrenzender Nutzungen oder der Gefahr der weiteren Ausdehnung des Siedlungsbereichs in die freie Landschaft kommen diese Alternativstandorte jedoch nicht in Betracht. Genauere Ausführungen zu der Prüfung der Alternativstandorte können Kap. 4 „In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ entnommen werden.

### Regional bedeutsame Sportanlage - Golfsport

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Golfhotel, welches zu dem Golfplatz als regional bedeutsame Sportanlage gehört. Der Besitzer des Golfhotels beabsichtigt eine Erweiterung des Hotelbetriebs sowie den Bau eines Spa- und Wellnessbereichs. Dies trägt zur Sicherung der regional bedeutsamen Sportanlage bei, stärkt die Wirtschaftskraft des Ortes Lüdersburg, steigert dessen Attraktivität für den Fremdenverkehr und Golfsportler und schafft neue Arbeitsplätze.

### Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauflächenausweisung

In der textlichen Darstellung des RROP werden außerdem Ziele zur Siedlungsentwicklung formuliert. Lüdersburg hat keine grundzentrale Funktion, weshalb eine Wohnflächenausweisung nur im Rahmen der Eigenwicklung gestattet ist. Der Bedarf ergibt sich gem. RROP aus der zu erwartenden natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Dabei sollen steigende Wohnansprüche und sinkende Haushaltsgrößen berücksichtigt werden. „Unbeachtlich bleiben Wohnflächenausweisungen, durch die sich die Zahl der Wohneinheiten im jeweiligen Ort um vorausgeschätzt weniger als 3 % oder um bis zu 5 erhöht.“

Ausgehend von einer Bevölkerungszahl von 335 (Stand: 11/2018) im Ortsteil Lüdersburg würde ein unbeachtliches Bevölkerungswachstum von 3 % im Sinne des RROP einer Schaffung von 5 zusätzlichen WE entsprechen. Es liegt die Annahme zu Grunde, dass die Haushaltsgröße 2 Personen pro Haushalt beträgt. Diese Haushaltsgröße für Lüdersburg wurde im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse im Jahr 2016 von GEWOS ermittelt.

Im Plangebiet können 15 Grundstücke realisiert werden. Ein Grundstück entspricht einer Wohneinheit, da pro Einzelhaus eine Wohnung zugelassen wird. Die zu erwartende natürliche Bevölkerungsentwicklung wird aus dem Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg abgeleitet. Das Demographiegutachten wurde im Jahr 2018 vom GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH erstellt. Es wird in die Fortschreibung des RROP einbezogen, an der der Landkreis Lüneburg zurzeit arbeitet.

Gemäß des Demographiegutachtens (GEWOS 2018) betrug die bisherige Bevölkerungsentwicklung (2011-2017) in der Gemeinde Lüdersburg +4,2 % sowie +8,4 % im Ortsteil Lüdersburg. Die weitere Bevölkerungsentwicklung bis 2035 wird als Basisvariante für das Gemeindegebiet von Lüdersburg mit einem Wachstum von 1,9 % fortgeschrieben. Die Prognose wurde jedoch nur für Gemeindegebiete hergeleitet. Ausgehend von der bisherigen Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Lüdersburg, die im Vergleich zum Gemeindegebiet Lüdersburg einem doppelt so starken Bevölkerungszuwachs entspricht, wird die Basisvariante der weiteren Bevölkerungsentwicklung von 1,9 % für den Ortsteil Lüdersburg verdoppelt. Geht man also von einem Zuwachs von 3,8 % aus, wäre im Basisszenario, welches von keiner nennenswerten Zuwanderung ausgeht, die Schaffung von 7 zusätzlichen Wohneinheiten gerechtfertigt.

Die obere Variante der GEWOS-Studie bedeutet ein Bevölkerungszuwachs von 10,3 % bis 2035. Sie entspricht dabei einer überdurchschnittlichen Zuwanderung. Aufgrund des geplanten Ausbaus des Hotelbetriebs des Golfhotels inklusive Schaffung eines Spa- und Wellnessbe-

reichs steigt die Wirtschaftskraft des Ortes und Arbeitsplätze werden geschaffen. Der Ort wird für Golfspieler, den Fremdenverkehr und auch für die Zuwanderung dadurch deutlich attraktiver. Lüdersburg ist außerdem Kindergartenstandort der Gemeinden Lüdersburg, Echem und Hittbergen. Der Kindergarten befindet sich im Ausbau. Nach Beendigung der Bauarbeiten können an Stelle von 70 Kindern künftig 90 Kinder betreut werden. Das geplante Wohngebiet trägt zur Stärkung des Kindergartens sowie zur Sicherung dieser Infrastruktureinrichtung bei. Eine Wohnbauflächenentwicklung in den anderen Ortsteilen der Gemeinde Lüdersburg ist nicht geplant. In der vorliegenden Planung wird daher die obere Variante als zu erwartende natürliche Bevölkerungsentwicklung angenommen, auf Basis derer eine Schaffung von 18 zusätzlichen Wohneinheiten im Rahmen der Eigenentwicklung gerechtfertigt werden kann. Die geplante Entwicklung von 15 WE ist daher mit dem Ziel RROP 2.1 14 vereinbar.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Mit der 28. Änderung wurde der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Scharnebeck für den Bereich Lüdersburg geändert und digitalisiert. Das Plangebiet wird dort als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Umliegend befinden sich weitere Flächen für die Landwirtschaft, sowie südlich des Plangebiets eine Wohnbaufläche und eine Grünfläche.



**Abb. 2:** Auszug aus der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes – Gemeinde Lüdersburg mit Markierung der Lage des Plangebiets (blaue Linie) (Quelle: Samtgemeinde Scharnebeck 2006)

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB durchgeführt. In § 13a Abs. 2 Satz 2 lautet es: „[...] kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

Die Erweiterung des Golfhotels stärkt die Wirtschaftskraft und Attraktivität des Ortes. Daraus entsteht ein Bedarf an Wohnbauflächen. Durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche in dem Plangebiet kann der Bedarf gedeckt werden. Der im Kap. 3.1 ermittelte Bedarf aus der Eigenentwicklung von höchstens 18 WE entspricht dem Umfang des Plangebietes (15 WE).

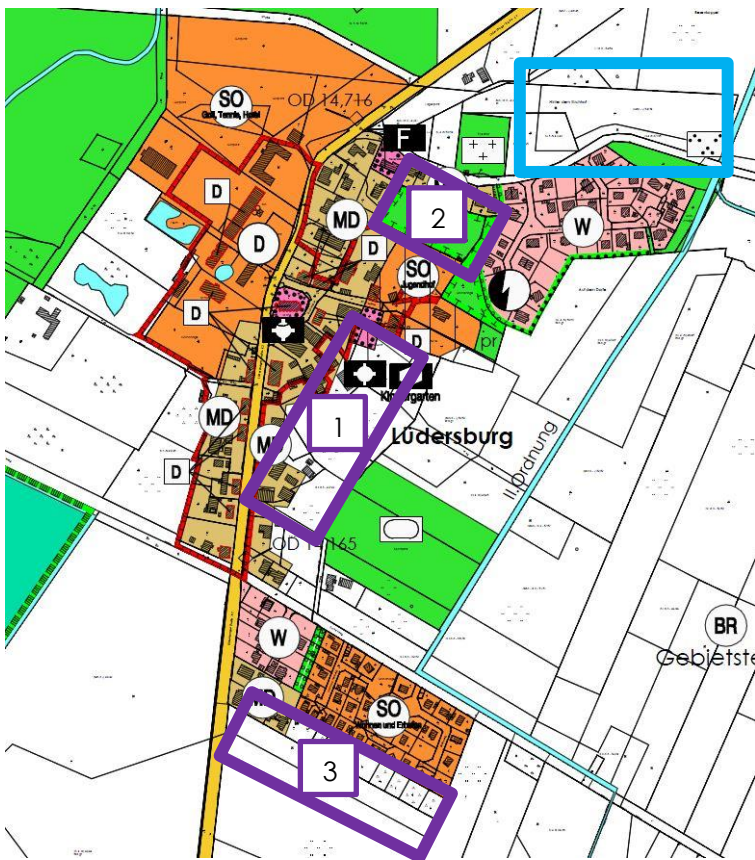
Das Plangebiet ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es liegt in unmittelbarer Nähe zu dem Golfhotel und dem Golfplatz, dementsprechend zu den künftig neu geschaffenen Arbeitsplätzen. Auch die Feuerwehr plant ihren Standort in die Flächen nördlich des Friedhofsweges zu verlegen. Die im Kap. 4 abgewogenen Standortalternativen werden aufgrund der Gefahr der weiteren Ausdehnung des Siedlungsbereichs in die freie Landschaft und aufgrund von Immissionen aus angrenzenden Nutzungen nicht in Betracht gezogen.



Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch den Bebauungsplan Nr. 5 „Hinter dem Kirchhof“ nicht beeinträchtigt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan werden entsprechend dem Bebauungsplan zu gegebener Zeit berichtigt.

#### 4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Sowohl östlich, nördlich als auch westlich grenzen Vorranggebiete für Natur und Landschaft an den Ort Lüdersburg an. Südlich des Golfhotels werden zwar keine Vorranggebiete dargestellt, Entwicklungen im Bereich westlich der Kreisstraße 2 bleiben aber den Nutzungen Golf-sport und Golfhotel vorbehalten. Westlich der Kreisstraße liegt zudem das Ensemble des Schlosses Lüdersburg, dessen Umgebungsschutz gewahrt werden soll. Die Entwicklung neuer Wohnbauflächen in angrenzenden Bereichen soll eingeschränkt werden. Neben dem Plangebiet, das in der folgenden Abbildung blau markiert ist, ergeben sich drei weitere Alternativstandorte (lila gekennzeichnet), deren Standorteignung geprüft wurde.



**Abb. 3:** Auszug aus der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes – Gemeinde Lüdersburg mit Markierung der Lage des Plangebiets (blaue Linie) und der Lage der geprüften Alternativstandorte (Lila Linie) (Quelle: Samtgemeinde Scharnebeck 2006)

Der Alternativstandort 1 befindet sich östlich des Dorfgebiets auf der östlichen Seite der Kreisstraße 2. Nördlich angrenzend befindet sich ein Sondergebiet, in dem der Jugendhof Lüdersburg angesiedelt ist. Dieser wird von der Evangelischen Jungenschaft Tyrker e. V. betrieben. Westlich liegen ein Sportplatz, auf dem Bogenschießen stattfindet, sowie landwirtschaftliche Flächen. Im östlich angrenzenden Mischgebiet ist ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Aufgrund der von dem landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Immissionen wird dieser Standort nicht Betracht gezogen. Außerdem gehen erhebliche Lärmimmissionen vom Jugendhof Lüdersburg aus. Dies ist das Ergebnis einer Prüfung zu einem geplanten Vorhaben auf der Freifläche nördlich des Jugendhofs, die der Flächeneigentümer bereits vor einigen Jahren hat durchführen lassen. Demnach ist eine Wohnbebauung dort nicht möglich. Standortalternative 2 wird daher ebenfalls nicht in Betracht gezogen.

Alternativstandort 3 befindet sich am südlichen Ortsausgang in Richtung Bockelkathen, östlich der Kreisstraße 2. Dieser Standort liegt am äußersten Ortsrand, südlich des Dorfgebiets und eines Sondergebiets. Gegenüberliegend, westlich der Kreisstraße ist keine Bebauung vorhan-

den. Dieser Standort wird aufgrund der Lage am äußersten südlichen Ortsrand, abseits des Ortskerns und den vorhandenen Einrichtungen wie dem Schloss Lüdersburg, dem Golfhotel oder dem geplanten Standort des Gemeindebüros nicht in Betracht gezogen. Einer Zersiedelung der Landschaft wird entgegengewirkt. Zudem wäre der Bau einer separaten Erschließungsstraße notwendig, wohingegen im Plangebiet bereits eine Erschließung vorhanden ist.

Das Plangebiet wird den Alternativstandorten vorgezogen.

## 5 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet liegt im Biosphärenreservat „Niedersächsische Elbtalau“ Teil A. Die Schutzziele des Gebietsteils A nach § 5 NEIbtBRG werden von der Planung nicht berührt.

Das Plangebiet ist Teil eines wertvollen Bereiches für Brut- und Gastvögel. Aufgrund des an der nördlichen Plangebietsgrenze bereits vorhandenen Gehölzstreifens geht von der Planung keine Störung auf die nördlichen, avifaunistisch wertvollen Bereiche aus. Gastvögel halten bereits einen artabhängigen Abstand zu der den Ort abgrenzenden Gehölzstruktur ein. Diese Eingrünung wird im Rahmen dieser Planung entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verlängert. Vorkommende Großvögel, wie der Weißstorch, sind weniger störungsanfällig. Ihr Lebensraum bezieht siedlungsnahen Flächen mit ein.

Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt (Wertfaktor 1). Im Großteil des Plangebiets herrscht der Bodentyp Gley mit Erdniedermoorauflage vor. Im nördlichen Bereich ist ein Kleimarschboden vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in einem Suchraum für schutzwürdige Böden. Im Biosphärenreservatsplan (Karte 3a: Besondere Werte von Böden) werden Moore und anmoorige Böden dargestellt. Aufgrund der Erdniedermoorauflage wird dem Boden ein besonderer Schutzbedarf zugewiesen. Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 wird eine Bodenuntersuchung durchgeführt, um festzustellen, wie stark die Niedermoorauflage ausgeprägt ist. Um eine Bebauung zu ermöglichen, ist voraussichtlich die Abtragung der Erdniedermoorauflage notwendig. Das Bodenprofil wird dadurch zerstört. Bei einer Bebauung des Plangebiets ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass die Bodentypen eine Anfälligkeit für Bodenverdichtungen aufweisen.

Aufgrund des hohen Grundwasserstands kommt dem Grundwasser voraussichtlich ebenfalls ein besonderer Schutzbedarf zu. Das Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken versickert. Dabei muss eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1 m durch die belebte Bodenzone vorhanden sein, damit eine Beeinträchtigung des Grundwassers vermieden wird. Um eine ausreichende Sickerstrecke sicherzustellen, sind daher ggf. Aufhöhungen des Geländes notwendig.

Intakte Moorböden haben eine Klimaschutzfunktion, da Kohlenstoffdioxid gespeichert wird. Das Plangebiet wird jedoch als Ackerfläche genutzt. Es ist davon auszugehen, dass die Niedermoorauflage daher nicht mehr vollständig intakt ist, sodass die Funktion als Kohlenstoffsenke bereits verloren gegangen ist.

Aufgrund der aktuellen Nutzung als Ackerfläche weist das Plangebiet eine hohe Kaltluftproduktivität auf. Der Ort Lüdersburg und das Plangebiet sind jedoch von weitläufigen freien Flächen umgeben. In Lüdersburg bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet bestehen keine negativen lufthygienischen Beeinträchtigungen durch z. B. viel befahrene Straßen.

Das Plangebiet soll überwiegend zum Wohnen genutzt werden. Von dem allgemeinen Wohngebiet gehen keine erheblichen Immissionen auf die umliegenden Nutzungen, wie das südlich gelegene Wohngebiet oder den Friedhof aus. Gleichzeitig gehen von den angrenzenden Nutzungen keine erheblichen Immissionen auf die Wohnnutzung im Plangebiet aus. Das Landschaftserleben für Spaziergänger am Friedhofsweg wird von der Planung beeinträchtigt, da der Blick in die freie Landschaft wegen der möglichen Bebauung nicht mehr gegeben ist.

Die Planung stellt somit einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Daher wird zum Schutz des Landschaftsbildes eine Eingrünung an der nördlichen sowie an der östlichen Plangebietsgrenze geschaffen.



Untersuchungsbedarf:

- Untersuchung der Auswirkungen auf das Vorranggebiet Natur und Landschaft und auf die avifaunistisch wertvollen Bereiche (Potenzialanalyse ohne faunistische Kartierung)
- Baugrund- und Bodenuntersuchung mit Aussagen zur Versickerung des Oberflächenwassers
- Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzepts



## 6 Quellenverzeichnis

AUSSCHUSS FÜR RECHT UND VERFAHREN DER MINISTERKONFERENZ FÜR RAUMORDNUNG (2010): Zielabweichungen nach § 6 Abs. 2 ROG (und landesrechtlichen Regelungen) – Hinweise für die Praxis. Abrufbar unter [www.ml.niedersachsen.de](http://www.ml.niedersachsen.de)

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 03.11.2017

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 21.11.2017

BIOSPÄHRENRESERVATSVERWALTUNG NIEDERSÄCHSISCHE ELBTALAUEN (2009): Biosphärenreservatsplan „Biosphärenreservat Niedersächsische Elbtalauen“

GESETZ ÜBER DAS BIOSPHÄRENRESERVAT „NIEDERSÄCHSISCHE ELBTALAUEN“ (NELBTBRG) vom 14.11. 2002

GEWOS INSTITUT FÜR STADT-, REGIONAL- UND WOHNFORSCHUNG GMBH (2016): Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg

GEWOS INSTITUT FÜR STADT-, REGIONAL- UND WOHNFORSCHUNG GMBH (2018): Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2016): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de).

LANDKREIS LÜNEBURG (2010): Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 1. Änderung 2010

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRUCHERSCHUTZ (2018): Formelle Instrumente der Raumordnung. Abrufbar unter: [www.ml.niedersachsen.de](http://www.ml.niedersachsen.de)

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (2018): Daten zur Avifauna und Fauna vom Kartenserver auf [www.umwelt.niedersachsen.de](http://www.umwelt.niedersachsen.de)

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PLANZV 90), zuletzt geändert am 04.05.2017

RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) vom 22.12.2008, zuletzt geändert am 20.07.2017

SAMTGEMEINDE SCHARNEBECK (2006): 28. Änderung durch Digitalisierung des Flächennutzungsplanes – Gemeinde Lüdersburg

