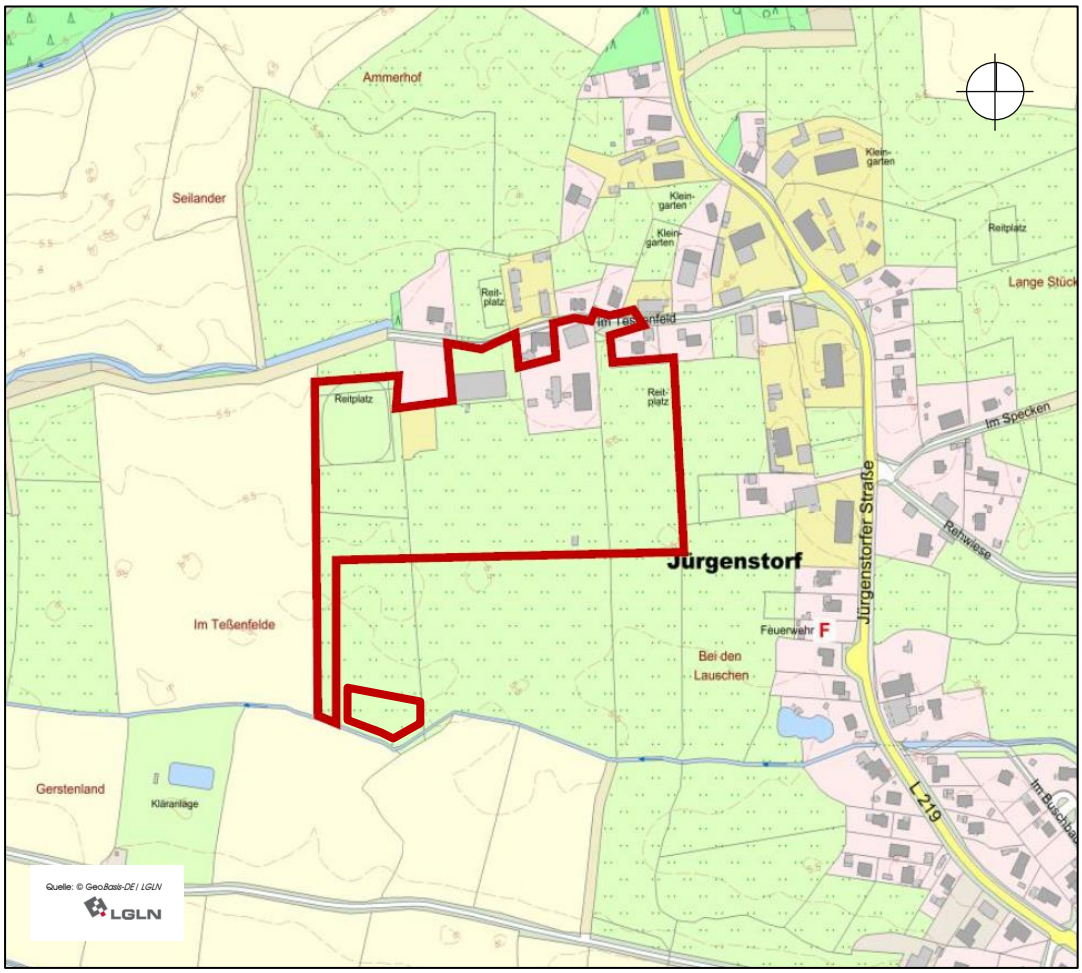
GEMEINDE LÜDERSBURG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 8 „VORHABEN IM TESSENFELD NR. 9“, ORTSTEIL JÜRGENSTORF



BEGRÜNDUNG

ENTWURF – STAND: AUGUST 2026

INHALT SEITE

1. EINFÜHRUNG 2

2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 3
- 2.1 RAUMORDNUNG 3
- 2.2 KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „IM TESSENFELD", OT JÜRGENSTORF 7
- 2.3 BODENSCHUTZKLAUSEL UND UMWIDMUNGSSPERRKLAUSEL 8

3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG 9

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 11
- 4.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 11
- 4.2 STÄDTEBAULICHE GESAMTSITUATION 11
- 4.3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 12

5. STÄDTEBAULICHE INHALTE 12
- 5.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 12
- 5.2 BAULICHE NUTZUNG, MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN 13
- 5.3 GRÜNSTRUKTUREN 14
- 5.4 STÄDTEBAULICHE FLÄCHENBILANZ 15

6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES 15

7. UMWELTBERICHT 16
- 7.1 ZIELE UND INHALTE DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG 16
- 7.2 ÜBERSICHT ÜBER DAS PLANGEBIET 18
- 7.3 BESTANDSAUFNAHME (BASISSZENARIO) 18
- 7.4 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 27
- 7.5 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 27
- 7.6 GEPRÜFTE PLANUNGSVARIANTEN 30
- 7.7 VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG SOWIE ZUM AUSGLEICH ERHEBLICHER BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT 31
- 7.8 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT 32
- 7.9 TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND 32
- 7.10 ZUSAMMENFASSUNG 32

8. EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG 33

9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG 36

10. BELANGE DER DENKMALPFLEGE 38

11. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT 38

12. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT 39

13. ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE 39

14. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND 40

15. BODENORDNUNG 43

16. VERFAHREN 43

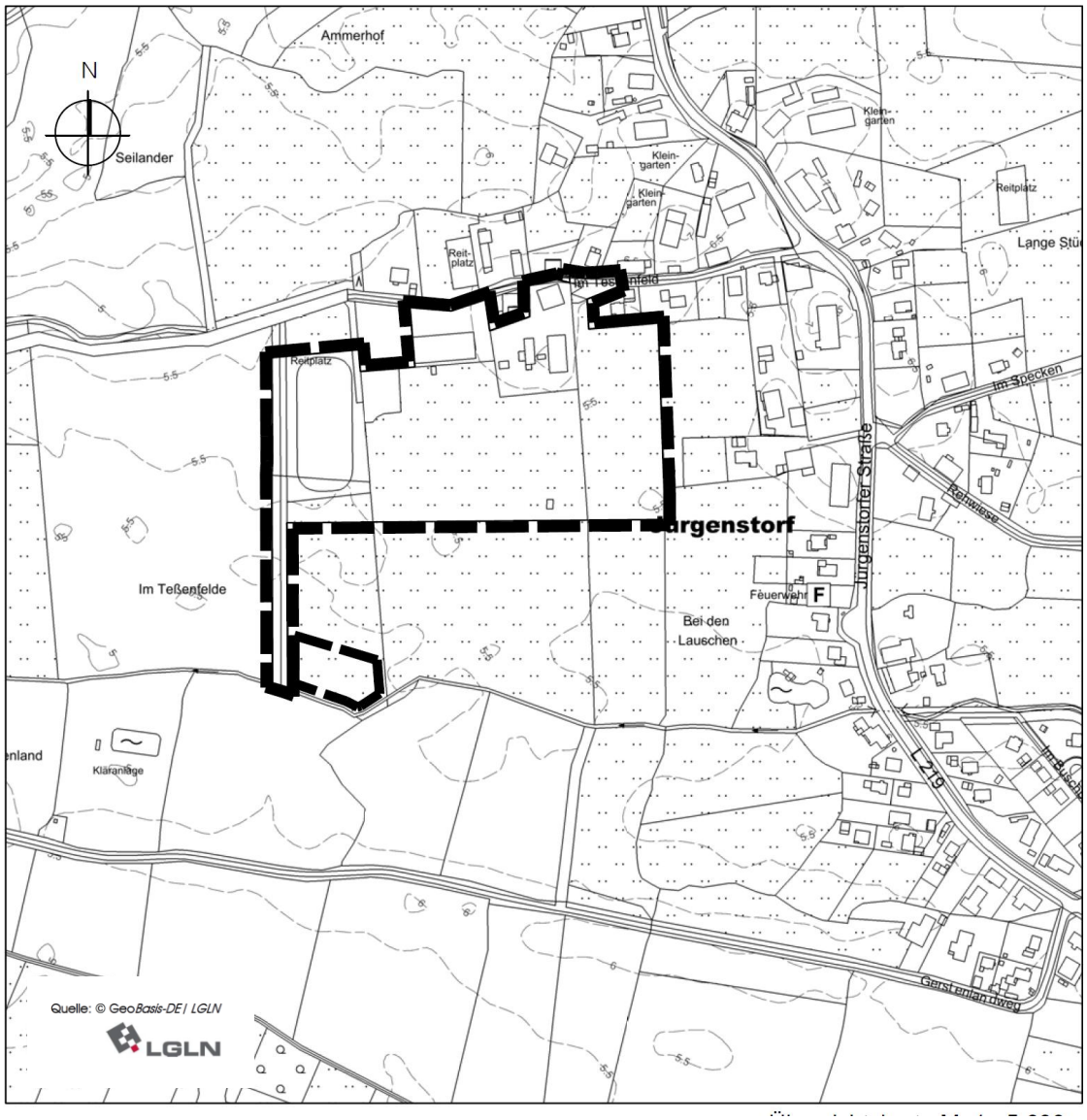
ANHANG 44

STAND: AUGUST 2026

1. EINFÜHRUNG

Die Gemeinde Lüdersburg hat sich zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Vorhaben Im Tessenfeld Nr. 9", Ortsteil Jürgenstorf entschlossen, um den im Plangebiet ansässigen Betrieb mit Pferdewirtschaft und Reitsportanlage planungsrechtlich abzusichern und ihm mit moderaten Entwicklungsmöglichkeiten eine langfristige Perspektive zu geben.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Vorhaben Im Tessenfeld Nr. 9"der Gemeinde Lüdersburg liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der jeweils gültigen Fassung, zugrunde.



ohne Maßstab

Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Plangebietes

2. PLANUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen
Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017/ 2022 (LROP) sind in der zeichnerischen Darstellung für das Plangebiet keine Festlegungen getroffen worden.

In Kapitel 2 Ziffer 2.1 der textlichen Darstellung wird zur Entwicklung der Siedlungsstruktur folgendes als Grundsatz ausgeführt: „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden".

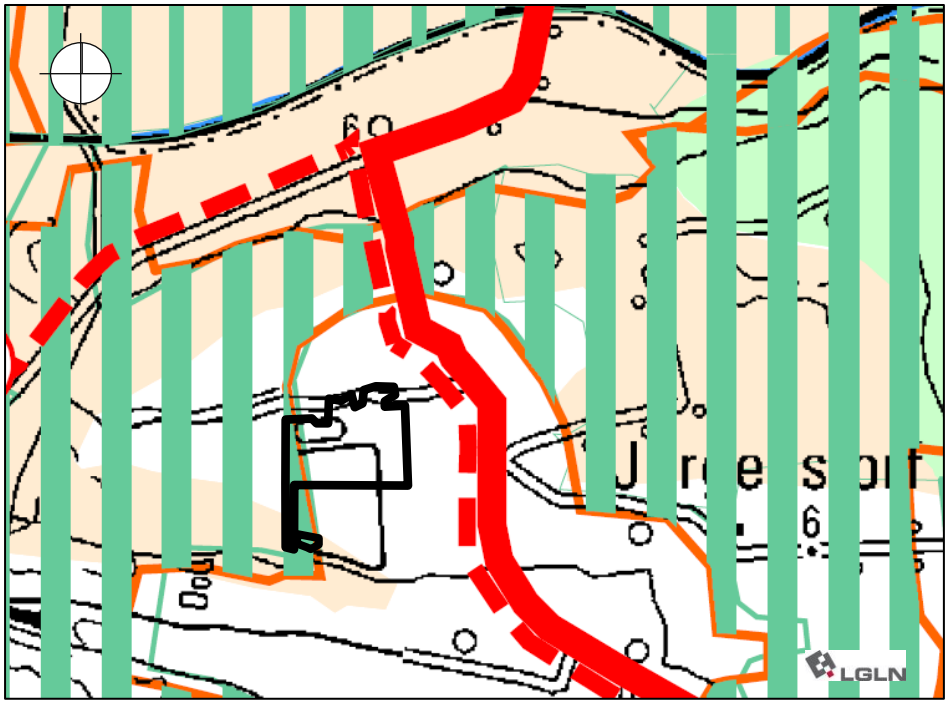
Berücksichtigung in der Bauleitplanung
Der Ortsteil Jürgenstorf wird durch eine noch dörfliche Struktur mit einer Durchmischung von landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnbebauung sowie einzelnen Handwerksbetrieben geprägt. Charakteristisch für den Siedlungsbereich sind durchgrünte Grundstücke sowie eine überwiegend lockere Bebauung. Neben älteren bzw. historischen Fachwerkgebäuden sowie größeren Wohn- und Wirtschaftsgebäuden im Bereich landwirtschaftlich geprägter Hofstellen sind in Baulücken auch neuere Gebäude entstanden. Der im Plangebiet liegende Pferdehof mit Pferdehaltung und -zucht sowie Reitsportangeboten stellt eine dorftypische Nutzung und Lebensweise dar und fügt sich in die dörflich geprägte Siedlungsstruktur, das gewachsene Ortsbild von Jürgenstorf und den Landschaftsraum ein. Hierzu trägt auch der großkronige Baumbestand bei. Mit der Bauleitplanung wird das Ziel verfolgt, den im Plangebiet ansässigen Betrieb mit Pferdezucht- und -haltung sowie die Reitsportanlage planungsrechtlich abzusichern und ihm über moderate Entwicklungsmöglichkeiten langfristig eine Perspektive zu geben. Dabei steht der Erhalt der vorhandenen betrieblichen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen im Vordergrund. Die südlich liegenden Weide- und Wiesenflächen bleiben als siedlungsnahe Freiräme ebenso bestehen wie der ortsbildprägende Baumbestand. Eine weitergehende betriebliche Entwicklung ist am Standort von der Gemeinde Lüdersburg bewusst nicht vorgesehen worden, um ein Hinausschieben der Nutzung in den Landschaftsraum zu vermeiden und einer übermäßige Belastung der Straße „Im Tessenfeld" durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr entgegenzuwirken. Ferner würde eine umfangreiche Erweiterung baulicher Anlagen zu einer ortsuntypischen städtebaulichen Entwicklung führen. Mit der Absicherung des ortsansässigen Betriebes mit Pferdehaltung und Reitanlage sowie Reitsportangeboten erfolgt dagegen eine nachhaltige Wirtschafts- und Tourismusentwicklung in der Gemeinde Lüdersburg unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstrukturen des Ortsteiles Jürgenstorf.

Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass die Planung mit dem in Kapitel 2 Ziffer 2.1 der textlichen Darstellung des LROP formulierten Grundsatz vereinbar ist.

Im Entwurf zur Änderung des LROP sind für das Plangebiet keine weiterenzeichnerischen Darstellungen getroffen worden.

Regionales Raumordnungsprogramm 2003 des Landkreises Lüneburg in der Fassung der 2. Änderung 2016
Im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 des Landkreises Lüneburg in der Fassung der 2. Änderung von 2016 wird der Gemeinde Lüdersburg keine zentralörtlich Funktion zu gewiesen.

Laut der zeichnerischen Darstellung des RROP liegt das Plangebiet im Westen (zu etwa 1/5) innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft und wird hier von einem Vorranggebiet Natur und Landschaft überlagert.



Ausschnitt aus dem RROP 2003 in der Fassung der 2. Änderung des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung des Plangebietes

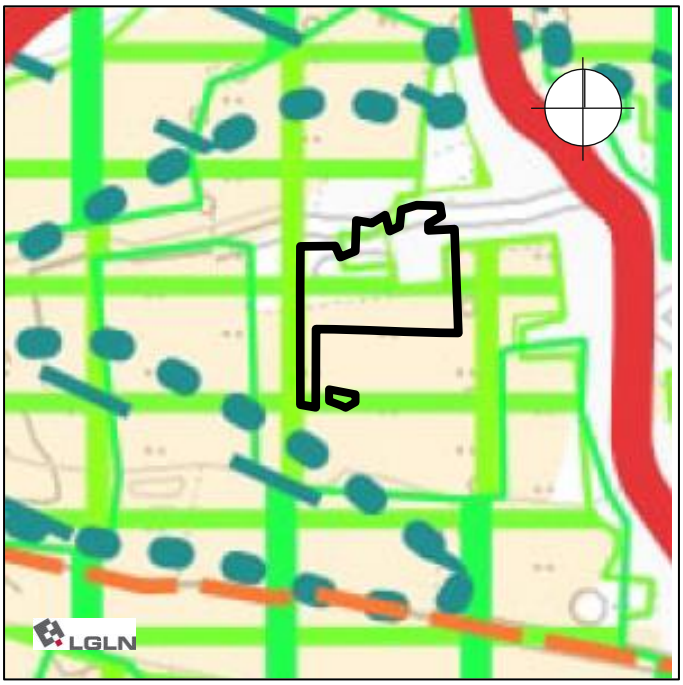
Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Da das Plangebiet einen räumlich relativ eng begrenzten Bereich umfasst und bereits durch den vorhandenen Betrieb mit Pferdehaltung geprägt wird, werden sich planungsbedingt keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Vorbehalts- und Vorranggebiet „Natur und Landschaft" ergeben. Dabei ist auch berücksichtigt worden, dass die gegenwärtig vorhandenen Nutzungs- und Bebauungsstrukturen bereits innerhalb der Vorbehalts- und Vorranggebiete Natur und Landschaft liegen und im Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich stehen. Darüber hinaus sind die bau- und betriebsbedingte Auswirkungen mit den bestehenden betrieblichen Abläufen vergleichbar, sodass sich keine eine erhebliche Mehrbelastung ergibt. Die nach Süden verlaufende Passbahn ist im Umfang geringfügig und weist das Erscheinungsbild eines im ländlichen Raum typischen Wirtschaftsweges auf. Eine wesentliche Ausweitung der betrieblichen Anlagen nach Westen und Süden ist planungsbedingt zudem nicht vorgesehen ist, um ein Hinausschieben in den Landschaftsraum zu vermeiden. Die Biosphärenreservatsverwaltung hat ferner mitgeteilt, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen und eine Beeinträchtigung des Biosphärenreservates Elbtalaue durch die Planung nicht zu erwarten ist. Insofern ist mit der Planung keine Beeinträchtigung des Vorbehalts- und Vorranggebietes Natur und Landschaft verbunden.

Neuaufstellung des RROP des Landkreises Lüneburg - Entwurf 2026

In der zeichnerischen Darstellung des Entwurfes zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2026 liegt das Plangebiet zum Teil in einem Vorbehaltsgebiet „Grünlandbewirtschaftung", einem Vorbehaltsgebiet „Landschaftsbezogene Erholung" und einem Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft". Westlich grenzt ein Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft" an. Das Plangebiet liegt im Entwurf zum RROP 2026 außerdem innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz.

In der Begründung zum Entwurf des RROP 2026 wird zu den Vorbehaltsgebieten folgendes ausgeführt: Die Vorbehaltsgebiete „Landschaftsbezogene Erholung" dienen der Sicherung und Entwicklung der landschaftsbezogenen Erholungsfunktion und -nutzung bzw. des entsprechenden Potenzials im Rahmen der Daseinsvorsorge der lokalen und regionalen Bevölkerung.



Auszug aus dem Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2026

Das im Plangebiet liegende Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft" ist aufgrund des hohen Ertragspotenzials (Grundsatz der Raumordnung) ausgewiesen worden.

Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sollen als Gebiete, die für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine hohe Bedeutung haben, gesichert und entwickelt werden. Die in Satz 1 genannten Gebiete sind bei einer Dauergrünlandnutzung in der zeichnerischen Darstellung als Vorbehaltsgebiete Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung festgelegt und sollen aufgrund ihrer hohen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gesichert und entwickelt werden.

Das UNESCO-Biosphärenreservat „Niedersächsische Elbtalaue" ist auf Grundlage des Biosphärenreservatgesetzes und der Ergänzungsverordnungen zu den Gebietsteilen A und B zu sichern und zu entwickeln. Eine nachhaltige Wirtschafts- und Tourismusentwicklung soll gefördert werden.

<u>Berücksichtigung in der Bauleitplanung.</u>
Da das Plangebiet einen räumlich relativ eng begrenzten Bereich umfasst sowie unter Berücksichtigung der seit längerem bestehenden Nutzungs- und Bebauungsstrukturen durch den Betrieb mit Pferdehaltung und Reitsport, die unmittelbare Angliederung an den Siedlungsbereich sowie die rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Lüdersburg sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Vorbehaltsgebiete „Grünlandbewirtschaftung" und „Landschaftsbezogene Erholung" zu erwarten. Dies auch unter dem Aspekt, dass eine wesentliche Ausweitung der betrieblichen Anlagen nach Westen und Süden planungsbedingt nicht vorgesehen ist. Ferner erfolgt eine randliche Eingrünung des Plangebietes im Westen im Übergang zum freien Landschaftsraum durch den Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen, sodass mit Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu rechnen ist. Die im Süden des Plangebietes liegenden Flächen werden zudem weiterhin als Weideflächen genutzt, sodass die Planung dem Vorbehaltsgebiet „Grünlandbewirtschaftung" nicht entgegensteht. Mit der Absicherung des ortsansässigen Betriebes mit Pferdehaltung und Reitanlage sowie der Reitsportangebote erfolgt überdies eine nachhaltige Wirtschafts- und Tourismusentwicklung.

Das Plangebiet liegt im Gebietsteil A „Lüneburger Elbmarsch Süd" des Biosphärenreservates Elbtalaue. Gebietsteil A beinhaltet im Wesentlichen die Ortslagen sowie sonstige durch menschlichen Einfluss besonders geprägte Bereiche. Er dient dem Leben und Arbeiten der Menschen mit seinen nutzungsgeprägten Lebensräumen und Landschaftsbestandteilen. Insofern ist die Planung mit dem Schutzgebietskonzept des Biosphärenreservates vereinbar. Die Biosphärenreservatsverwaltung hat überdies mitgeteilt, dass aufgrund der Entfernung von nächstgelegenen, aber mehr als

3,00 km Luftlinie entfernten Gebietsteil C-02 „Elbvorland zwischen Barförde und Sassendorf" das Vorhaben nicht geeignet ist, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild innerhalb des Gebietsteils C erheblich zu beeinträchtigen. Auch ergeben sich aus dem Vorhaben keine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets 074 „Elbeniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht" oder des EU-Vogelschutzgebiets V37 „Niedersächsische Mittelelbe".

Das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft wird planungsbedingt nicht erheblich beeinträchtigt, da das Plangebiet einen räumlich eng umgrenzten Bereich umfasst und die Planung im Wesentlichen dazu dient, den vorhandene Betriebsstandort abzusichern und nur moderat weiterzuentwickeln. Die geplanten baulichen Erweiterungen im Bereich der Paddocks und der Oval- und Passbahn umfassen dabei vor allem hofnahliegende Flächen, die entweder zum Teil bereits bebaut sind oder laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2026) nur durch ein mittleres Ertragspotenzial geprägt sind. Die Wiesen- und Weideflächen im Süden des Plangebietes bleiben auch weiterhin bestehen, sodass das Ertragspotenzial auch künftig zur Verfügung steht. Die Ausgleichsfläche umfasst nur einen geringe Fläche und steht daher im Einklang mit dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen sind auch mit Blick auf die Großflächigkeit des Vorbehaltsgebietes keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Belange bzw. das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft zu erwarten.

Bezüglich der Lage in einem Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz ist anzumerken, dass das Plangebiet laut der Hochwasserrisikokarte der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) 2. Zyklus 2016 – 2021 (Umweltkarten Niedersachsen, NLWKN) dem Gebiet HQextrem zugeordnet, in dem signifikante Schäden durch Hochwasser nur mit niedriger Wahrscheinlichkeit auftreten werden. Es sind in der Modellierung potenzielle Wasserstände von 2,00 bis 4,00 m berechnet worden. Die Wasserstände sind dabei auf NHN bezogen, sodass sich bei den im Plangebiet existierenden Geländehöhen im Bereich der Sonstigen Sondergebiete von über 5,40 m im nördlichen Teil und über 4,50 m im Süden der Passbahn weder ein signifikant erhöhtes Schadenspotenzial noch eine erhöhte Wahrscheinlichkeit für Überschwemmungen begründet. Das Gefahrenpotenzial einer Überschwemmung mit damit verbundenen Hochwasserschäden wird mit Blick auf den bestehenden Hochwasserschutz durch die Elbdeiche überdies als eher gering eingeschätzt. Dies insbesondere unter dem Aspekt, dass die Hochwasserschutzmaßnahmen stetig verbessert sowie den aktuellen und künftigen Anforderungen angepasst werden. Planungsbedingt wird in vorhandenen Hochwasserschutzmaßnahmen nicht eingegriffen.

<u>Länderübergreifender Raumordnungsplan zum Hochwasserschutz</u>
Der Länderübergreifende Raumordnungsplan zum Hochwasserschutz vom 19.08.2021 (BGBl. I S. 3712) hat zum Ziel, das Hochwasserrisiko in Deutschland zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen, indem eine effektive raumplanerische Hochwasservorsorge zur Anwendung kommt. Dabei sind folgende Prüfvorgaben in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

<u>Hochwasserrisikomanagement</u>
I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

<u>Klimawandel und -anpassung</u>
I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

<u>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</u>
Laut dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg liegt der Bereich des Plangebietes nicht in einem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz. Das Plangebiet befindet

sich nach den Umweltkarten (Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2026) sowie dem Geoportal des Landkreises Lüneburg (2026) weder in einem per Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach §§ 76 und 78 WHG bzw. §§ 115 und 116 NWG noch in einem nach § 78 Abs. 2 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet liegt jedoch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 WHG). Es handelt sich dabei allerdings um Flächen, die bei Hochwasser nur mit niedriger Wahrscheinlichkeit über das festgesetzte Überschwemmungsgebiet an der Elbe hinaus überschwemmt werden könnten.

Nach Auswertung der Umweltkarten Niedersachsen (2026) existiert im Nahbereich des Plangebietes kein Risikogewässer gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtline (HWRM-RL 2. Zyklus 2016-2021). Die als Risikogewässer eingestufte Elbe verläuft rund 3,80 km nördlich des Plangebietes und ist durch entsprechende Deichbauwerke geschützt. Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) 2. Zyklus 2016 - 2021 wird das Plangebiet einem Gebiet HQextrem zugeordnet, in dem signifikante Schäden durch Hochwasser nur mit niedriger Wahrscheinlichkeit auftreten werden. Es sind in der Modellierung potenzielle Wasserstände von 2,00 bis 4,00 m berechnet worden. Die Wasserstände sind dabei auf NHN bezogen, sodass sich bei den im Plangebiet existierenden Geländehöhen im Bereich der Sonstigen Sondergebiete von über 5,40 m im nördlichen Teil und über 4,50 m im Süden der Passbahn weder ein signifikant erhöhtes Schadenspotenzial noch eine erhöhte Wahrscheinlichkeit für Überschwemmungen begründet. Das Plangebiet befindet sich zudem nicht in einem durch die HWRM-RL festgestellten Küstengebiet, sodass eine potenzielle Gefährdung durch eindringendes Meerwasser nicht zu erwarten ist. Das Gefahrenpotenzial einer Überschwemmung mit damit verbundenen Hochwasserschäden wird mit Blick auf den bestehenden Hochwasserschutz durch die Elbdeiche als eher gering eingeschätzt. Dies insbesondere unter dem Aspekt, dass die Hochwasserschutzmaßnahmen stetig verbessert sowie den aktuellen und künftigen Anforderungen angepasst werden.

Im Geoportal des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (2026) wird in der Hinweiskarte „Starkregen" für das Plangebiet nur bei einem außergewöhnlichem 100-jährigen Niederschlagsereignis sowie bei einem extremen Niederschlagsereignis (Blockregen 100 mm/h) partiell auf erhöhte Wasserstände von 0,06 bis 0,42 m hingewiesen. Da die von Starkregenereignissen gegebenenfalls betroffenen Bereiche jedoch überwiegend unbefestigt bleiben, sind besondere Maßnahmen zum Überschwemmungsschutz nicht erforderlich.

Damit die mit der Planung nicht zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und damit zu einer Belastung oberirdischer Gewässer führt, hat die Gemeinde überdies entsprechende Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung (z. B. Versickerung, gedrosselte Ableitung) ergriffen.

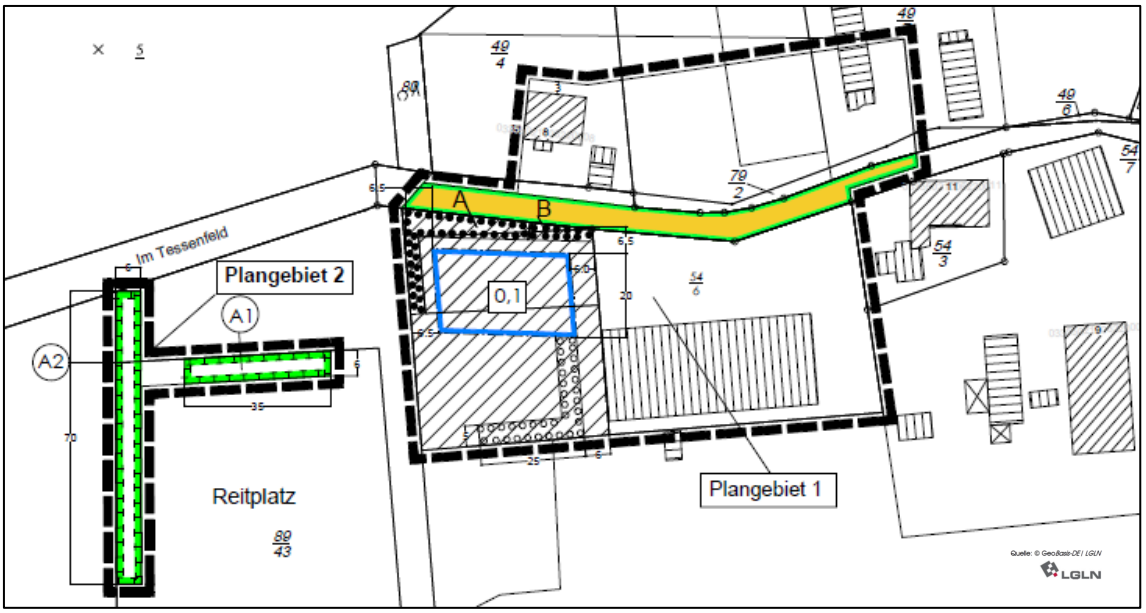
2.2 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Im Tessenfeld", OT Jürgenstorf

Für den nördlichen Teil des Plangebietes ist die im Jahr 2021in Kraft getretene Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Im Tessenfeld", OT Jürgenstorf der Gemeinde Lüdersburg maßgeblich.

Im Plangebiet 1 der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Im Bereich der schraffierten Ergänzungsfläche sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Die festgesetzte südliche Baugrenze darf ausnahmsweise durch Terrassen um maximal 3 m überschritten werden. Dazu zählen auch Überdachungen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,10 ist im Rahmen der Überschreitung einzuhalten. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Plangebiet 1 ist eine zweireihige Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die darauf befindlichen Hecken dauerhaft zu erhalten.

Auf den Flächen A1 und A2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet 2 ist jeweils eine halbruderale Gras- und Staudenflur anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist einmal jährlich im September/Oktober zu mähen und das Mahdgut zu entfernen. Außerdem ist jeweils eine Baumreihe anzupflanzen.

Die westlich liegende Ausgleichsfläche A 2 wird zum Teil durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Vorhaben im Tessenfeld Nr. 9", Ortschaft Lüdersburg überplant. Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 liegende Teil der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird aufgehoben.



Auszug aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Im Tessenfeld", OT Jürgenstorf

Die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Flächen A 1 und A 2 der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurden bislang nicht umgesetzt. Für die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 liegenden Kompensationsflächen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Im Tessenfeld" wird die Gemeinde Lüdersburg die Grundstückseigentümer auf das Umsetzgebot der Kompensationsmaßnahmen, unabhängig von der hier in Rede stehenden Bauleitplanung, hinweisen.

2.3 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Das Baugesetzbuch enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Flächenverbrauches. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen: Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel). § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel). Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 BN 8.08 v. 12.08.2008) kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange der besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauches damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. Darüber hinaus enthält § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, sondern verpflichtet die Gemeinde, die

Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschafftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet werden.

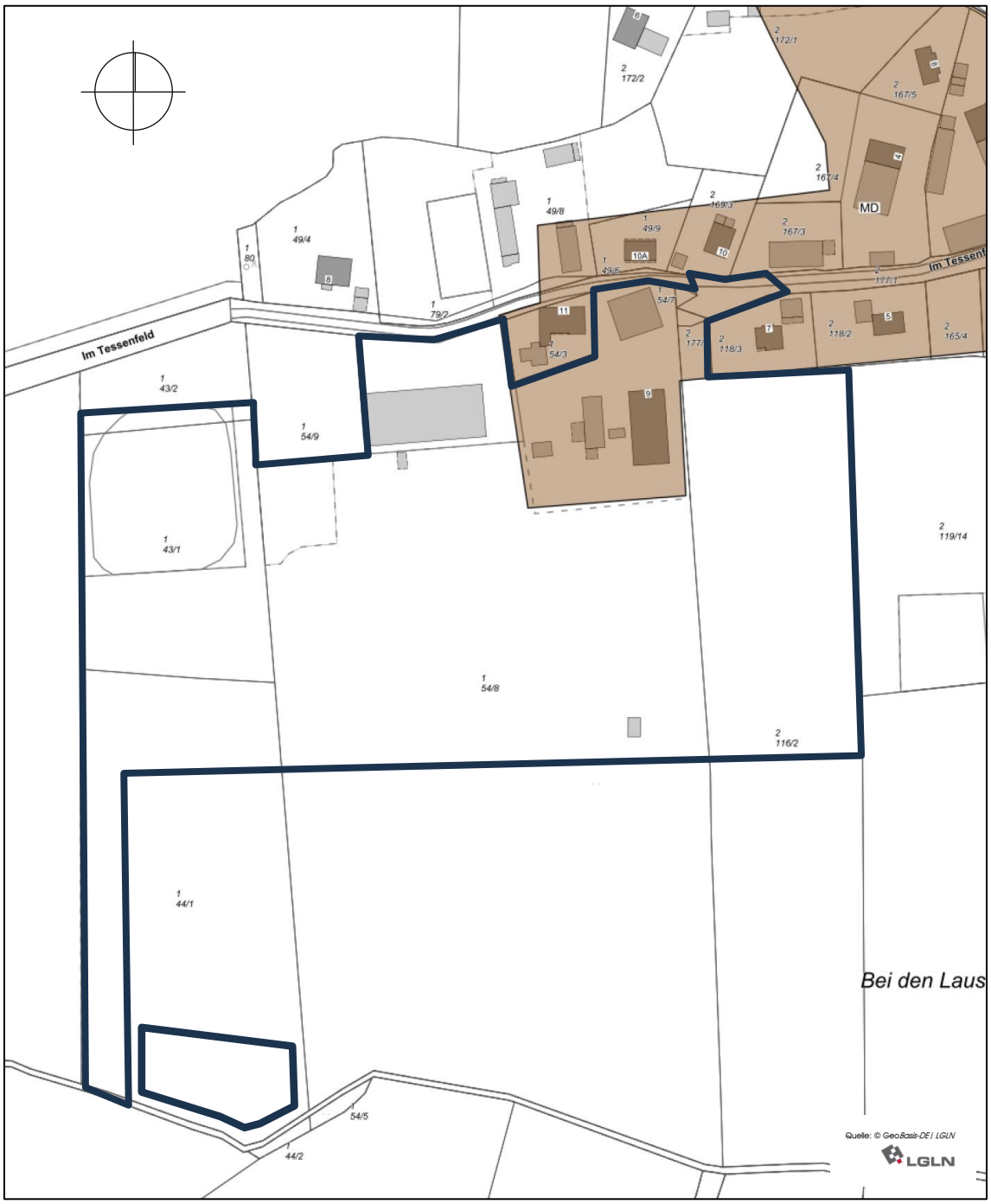
Die Gemeinde Lüdersburg hat den Planungsanlass und die Zielsetzung in Kap. 4.3 dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Die Planung dient vor allem der Absicherung und moderaten Entwicklung eines ortsansässigen Betriebes mit Pferdehaltung und Reitsportanlage, sodass die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für die bauliche Entwicklung im Umfang gering ist. Darüber hinaus werden die landwirtschaftlich genutzten Weideflächen im Süden des Plangebietes auch künftig erhalten. Die Bereiche für die Pferdehaltung und den Reitsport sind überdies als Nutzungen im Sinne der Landwirtschaft zu werten. Durch Erschließung über vorhandene Straßen wird dem Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Insofern werden im Rahmen der Planung sowohl die Bodenschutzklausel als auch die Umwidmungssperrklausel hinreichend berücksichtigt.

3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Scharnebeck weist im überwiegenden Teil des Plangebietes Flächen für die Landwirtschaft aus. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist südlich der Straße „Im Tessenfeld" eine gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Aufgrund des in § 8 Abs. 2 BauGB verankerten Entwicklungsgebotes bedarf es für die angestrebte Absicherung und Entwicklung des ansässigen Betriebes mit Pferdehaltung und Reitsportanlage einer Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck. Im Rahmen der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes werden daher eine Sonderbaufläche (S) "Pferdehaltung" ausgewiesen.

Da die Samtgemeinde Scharnebeck das erforderliche Verfahren für die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Vorhaben Im Tessenfeld Nr. 9", Ortsteil Jürgenstorf der Gemeinde Lüdersburg durchführt, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Scharnebeck entwickelbar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Scharnebeck mit Darstellung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Lüdersburg

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Vorhaben Im Tessenfeld Nr. 9" der Gemeinde Lüdersburg, Ortsteil Jürgenstorf umfasst die Flurstücke 43/1, 54/7, 177/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 44/1, 54/8 und 79/1 der Flur 1 sowie Teilflächen der Flurstücke 116/2, 177/1 der Flur 2 der Gemarkung Jürgenstorf.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Vorhaben Im Tessenfeld Nr. 9" der Gemeinde Lüdersburg, Ortsteil Jürgenstorf weist insgesamt eine Flächengröße von rund 5,3360 ha auf. Die ökologische Ausgleichsfläche umfasst rund 0,275 ha.

Eine Teilfläche der öffentlichen Straße „Im Tessenfeld" ist in den Geltungsbereich einbezogen worden, um hier Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum veranlassen zu können.

Mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Vorhaben Im Tessenfeld Nr. 9", Ortsteil Jürgenstorf tritt die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 außer Kraft.

4.2 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Jürgenstorf, südlich der Straße „Im Tessenfeld".

Der Ortsteil Jürgenstorf wird durch eine dörfliche Struktur mit einer Durchmischung von landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnbebauung sowie einzelnen Handwerksbetrieben geprägt. Charakteristisch für den Siedlungsbereich sind durchgrünte Grundstücke sowie eine überwiegend lockere Bebauung. Neben älteren bzw. historischen Fachwerkgebäuden sowie größeren Wohn- und Wirtschaftsgebäuden im Bereich landwirtschaftlicher Hofstellen sind in Baulücken auch neuere Gebäude entstanden. Im Südosten existiert ferner ein Neugebiet mit Wohnhäusern. Aufgrund der Alters- und Nutzungsstrukturen variieren die Baustile, Baumaterialien, Farbgebung und Dachformen in einer relativ großen Bandbreite.

Im Plangebiet selbst ist ein Betrieb mit Pferdehaltung (auch Pensionstierhaltung), Pferdezucht und Reitsportanlagen vorhanden. Drei Stallgebäude, eine Reithalle, ein betriebsbezogenes Wohnhaus und ein Ferienhaus mit Garten sowie kleinere Nebengebäude sind dabei an der Straße „Im Tessenfeld" angeordnet, während eine geschotterte Passbahn und eine Ovalbahn im Westen liegen. Südlich und südöstlich der Stallanlagen und des Wohngebäudes existieren außerdem Paddockflächen mit Pferdhütten und Futterstellen sowie Lagerflächen. Hinzutreten außerdem teils befestigte Wege zwischen den einzelnen Nutzungen sowie mehrere Stellplatzareale. Insgesamt sind bis zu 83 Pferde im Plangebiet aufgestallt. Die ein- und zweigeschossigen Hauptgebäude zeichnen sich durch Gebäudehöhen zwischen rd. 7,00 m und ca. 14,00 m aus. Die Fassaden der Hauptgebäude sind unterschiedlich mit Klinkern, Holz, Fachwerk oder Verkleidungen gestaltet. Die aus Holz errichteten Pferdeunterstände sowie die Nebengebäude erreichen eine Höhe von bis zu 3,50 m. Die nicht befestigten Flächen im Bereich der Oval- und Passbahn werden durch Grünland und vegetationsfreie Areale eingenommen. Hervorzuheben ist der großkronige, ortsbildprägende Baumbestand im nördlichen Teil des Plangebietes. Eine Eingrünung erfahren die Siedlungsstukturen außerdem durch Baumreihen im südlich liegenden Grünlandbereich. Südlich der Ovalbahn und der Paddockflächen schließen sich als Weideflächen genutzte Grünlandareale an, die sich bis zu einem südlich verlaufenden Graben erstrecken. Weitere Gräben sind im Bereich der Baumreihen vorhanden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich liegende Straße „Im Tessenfeld" über mehrere Grundstückszufahrten. Überdies ist eine verkehrliche Anbindung an die öffentliche Straße über eine im Bereich des Flurstücks 43/2 führende private Zufahrt möglich, da hier entsprechende Wegebaulasten bestehen.

Nördlich des Plangebietes existieren auf der Südseite der Straße „Im Tessenfeld" mehrere eingeschossige, teils neu entstandene Wohnhäuser, während auf der Nordseite der Straße neben Wohnnutzungen auch ein Betrieb mit Pferdehaltung liegt.

4.3 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Bauleitplanung wird das Ziel verfolgt, den im Plangebiet ansässigen Betrieb mit Pferdezucht- und -haltung sowie Reitsportanlage planungsrechtlich abzusichern und ihm über moderate Entwicklungsmöglichkeiten langfristig eine Perspektive zu geben. Dabei steht der Erhalt der vorhandenen betrieblichen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen im Vordergrund. Des Weiteren sollen das betriebsbezogene Wohnen sowie das die Ferienhausnutzung nur im vorhandenen Umfang fortgeführt werden. Für die künftige betriebliche Entwicklung werden ferner die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung einer überdachten Mistplatte sowie von drei Pferdehütten im Bereich der südlich liegenden Paddockflächen und für die bauordnungsrechtliche Genehmigung der Pass- und Ovalbahn vorbereitet. Darüber hinaus werden zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zusätzliche Stellplatzflächen vorgesehen. Die südlich liegenden Weide- und Wiesenflächen bleiben ebenso bestehen wie der Baumbestand.

Eine weitergehende betriebliche Entwicklung ist am Standort von der Gemeinde Lüdersburg nicht vorgesehen worden, um ein Hinausschieben der Nutzung in den Landschaftsraum zu vermeiden, und einer übermäßige Belastung der Straße „Im Tessenfeld" durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr entgegenzuwirken. Ferner würde eine umfangreiche Erweiterung baulicher Anlagen zu einer ortsuntypischen städtebaulichen Entwicklung führen.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ferner ein Durchführungsvertrag geschlossen. Der Vertrag regelt Pflichten und Fristen im Zusammenhang mit der Beantragung und Errichtung der Anlagen, Art, Umfang, Lage und Unterhaltung der Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Erschließungsmaßnahmen.

5. STÄDTEBAULICHE INHALTE

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen erfolgt ausgehend von der öffentlichen Straße „Im Tessenfeld" direkt über die vorhandenen Grundstückszufahrten. Des Weiteren besteht eine Erschließung über eine private Zufahrt, die auf der Ostseite des Flurstücks 42/3 verläuft und an die Straße „Im Tessenfeld" anschließt. Die Nutzung der Zufahrt durch den im Plangebiet ansässigen Betrieb ist über die Eintragung einer Wegebaulast gesichert.

Die wesentlichen zwischen den Gebäuden und Nutzungsstrukturen verlaufenden Wege sind aufgemessen worden. Diese werden als private Verkehrsflächen abgesichert, da sie der inneren Erschließung des Betriebsgeländes dienen und daher erhalten werden sollen. Darüber hinaus werden über den östlich verlaufenden Weg die südlich und östlich liegenden Grünlandflächen sowie weitergehend landwirtschaftliche Nutzflächen südlich des Grabens erschlossen.

Ein kleiner Teil der öffentliche Straße „Im Tessenfeld" ist in das Plangebiet einbezogen worden, um hier die Erschließungsanlagen neu zu gestalten. Dies wird erforderlich, da durch das Zusammenspiel aus befestigter Fahrbahn der Straße, privater Grundstückszufahrt sowie einem unbefestigten Areal mit Baum, die verkehrliche Situation eher unübersichtlich ist, was durch teils ungeordnet parkende Kraftfahrzeuge noch verstärkt wird. Sofern im Rahmen der Neugestaltung der im Bebauungsplan enthaltenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche Verkehrszeichen aufgestellt werden sollen, bedürfen diese einer verkehrsrechtlichen Anordnung durch die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Lüneburg.

Größere Stellplatzflächen für Pkws und Pferdeanhänger befinden sich derzeit bereits im nördlichen Teil des Plangebietes in räumlicher Nähe zu den Hauptgebäuden, nördlich des SO 11 und

des SO 8. Weitere Stellplätze existieren im östlichen Teil des Plangebietes, angegliedert an weitere Paddockflächen. Diese sind über die Festsetzung von Flächen für Stellplätze abgesichert worden. Um künftig eine hinreichende Anzahl von Stellplätzen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet vorzuhalten, sind für die Pferde-Einsteller, die Mitarbeiter und die Besucher zusätzliche Stellplatzflächen im Plangebiet westlich des SO 2 sowie im Osten zwischen dem SO 6 und SO 7 vorgesehen und als Flächen für Stellplätze festgesetzt worden. Insgesamt umfassen die dargestellten Stellplatzflächen somit eine Größenordnung von ca. 1.755 m², sodass mindestens 40 Stellplätze vorgehalten werden können. Die Stellplatzflächen sind über die innerhalb des Plangebietes verlaufenden privaten Straßenverkehrsflächen erreichbar. Grundsätzlich besteht jedoch auch die Möglichkeit weitere Stellplätze bzw. Garagen/ Carports in den Sonstigen Sondergebieten SO 11 und SO 8 unterzubringen.

Die Straße „Im Tessenfeld" mündet in die L 129 (Jürgenstorfer Straße), sodass eine Anbindung an den überregionalen Verkehr gegeben ist. Der öffentliche Personennahverkehr wird über den HVV-Busverkehr sowie das Anruf-Sammel-Mobil sichergestellt. Die nächstgelegenen KVG-Bushaltestellen liegen rund 700 m nördlich und südlich des Plangebietes an der L 129. Das Plangebiet ist daher an den ÖPNV angeschlossen.

Belange der Feuerwehr
Nach den Muster-Richtlinien für die Feuerwehr - Fassung Februar 2007, zuletzt geändert 2012 - muss die lichte Breite der Zu- und Durchfahrten mindestens 3,00 m und die lichte Höhe mind. 3,50 m betragen. Darüber hinaus sind die notwendigen Mindestbreiten in Kurven- oder Verschwenkungsbereichen laut den Musterrichtlinien einzuhalten. Zu- und Durchfahrten müssen ferner so befestigt werden, dass sie von Feuerwehfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können.

Die Erreichbarkeit der im Plangebiet liegenden Flächen für die Feuerwehr ist über die öffentliche Straße „Im Tessenfeld" grundsätzlich sichergestellt. Auf den privaten Grundstücksflächen sind die notwendigen Feuerwehrzufahrten sowie die Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr unter Beachtung der DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - anzulegen. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten und Bewegungsflächen sind ständig freizuhalten. Die für die Feuerwehrfahrzeuge befahrbaren Flächen, welche auch als solche mit Hinweisschildern nach DIN 4066 Teil 2 zu kennzeichnen sind, müssen so befestigt werden, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Zufahrten sind mit Hinweisschildern gemäß DIN 4066 mit der Aufschrift "Feuerwehrzufahrt" zu kennzeichnen.

5.2 Bauliche Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Im Plangebiet werden unter Berücksichtigung der Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sonstige Sondergebiete SO mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung und Reitsport" festgesetzt. Die Sonstige Sondergebiete (SO) dienen der Unterbringung von Einrichtungen und baulichen Anlagen für die Pferdehaltung einschl. Pensionstierhaltung, für die Pferdezucht und den Reitsport sowie von betriebsbezogenem Wohnen und von Ferienwohnen. Insgesamt ist die Haltung von maximal 83 Pferden zulässig.

Darüber hinaus erfolgt eine Gliederung in einzelne Sonstige Sondergebiete SO 1 bis SO 11, um eine planungsrechtliche Absicherung der in den Teilbereichen vorhandenen Nutzungen und baulichen Anlagen, wie z. B. Paddockflächen, Reithalle, Stallanlagen, zu erreichen. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Höhe baulicher Anlagen, zur Bauweise und zur Zahl der Vollgeschosse orientieren sich dabei zum einen am Bestand und lassen zum anderen die beabsichtigte betriebliche Entwicklung in den Sondergebieten SO 1 und SO 3 zu.

Das Sonstige Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung der für den Reitsport wichtigen Pass- und Ovalbahn. Da die Passbahn in südliche Richtung verläuft ist eine entsprechende Abgrenzung des SO 1 in südliche Richtung erfolgt. Im SO 3 ist ferner die Errichtung der geplanten überdachten

Mistplatte zulässig, um die Entsorgung zu gewährleisten und Geruchsimmissionen gegenüber einer offenen Lagerung von Mist zu reduzieren. Des Weiteren ist im SO 3 im Zusammenhang mit den Paddockflächen die Errichtung von drei Pferdehütten vorgesehen. Insofern wird der Betrieb langfristig wirtschaftlich gestärkt.

Das Sonstige Sondergebiet SO 8 umfasst neben einer Stallanlage auch das existierende betriebsbezogene Wohnhaus mit Büroräumen sowie ein Gebäude mit einer Ferienwohnung. Diese Nutzungen werden dauerhaft erhalten, aber nicht ausgeweitet, um das Überwiegen von Wohnen und Ferienwohnen zu vermeiden.

Die Paddockflächen sowie die Lagerflächen für Betriebsmittel und Fahrzeuge gelten als bauliche Anlagen, sodass dies entsprechend bei der Festlegung der Grundflächenzahlen berücksichtigt wurde.

Die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche legt den Bereich fest, in dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baugrenzen orientieren sich dabei zum einen am Bestand baulicher Anlagen, sodass dieser eine planungsrechtliche Absicherung erfährt. Daher verlaufen die Baugrenzen zum Teil dicht an den vorhandenen Gebäuden oder entlang der privaten Wege. Zum anderen werden in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 3 die Anlage der Reitsporteinrichtungen, der Pferdehütten und der Mistplatte berücksichtigt.

Auf den privaten Grundstücksflächen dürfen Zufahrten, Stellplätze, Wege sowie offene Lagerflächen nur so befestigt werden (z. B. durch Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), dass keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt. Vorhandene Flächenbefestigungen haben Bestandsschutz. Ausgenommen hiervon sind Flächen für das Abstellen und Warten von Kraftfahrzeugen, Geräten oder Maschinen oder Betriebsmitteln, wenn durch ein mögliches Austreten wassergefährdender Stoffe die Gefahr einer Verunreinigung des Grundwassers und von Oberflächengewässern besteht. Ziel ist es, die Retentionsmöglichkeiten des Bodens zu erhalten und damit einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss entgegenzuwirken.

Auf der Westseite des Plangebietes ist entlang von Gräben III. Ordnung ferner eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt worden, um die Einhaltung der Gewässerräumstreifen zu gewährleisten.

Um negativen Auswirkungen auf das Ortsbild durch Palisaden, Gabionen oder undurchsichtige Kunststoffplanen zu vermeiden, sind ausschließlich durchsichtige Einfriedungen (wie z. B. mobile Zäune, Gatter, Maschendrahtzäune, Weidezäune) mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht und umlaufende Leuchtbänder sind aufgrund ihrer Störwirkung ausgeschlossen worden. Werbeanlagen sind zudem so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen wird. Werbeanlagen sind zudem nur an der straßenseitigen Fassade von Gebäuden unterhalb der Traufe zulässig, sodass eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu erwarten ist.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass in § 32 a NBauO festgelegt wird, dass bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mind. 50 m² mindestens 50 % der Dachflächen mit einer Solaranlage zur Stromerzeugung auszustatten sind. Wird ein bestehendes Gebäude geändert durch eine Aufstockung, einen Anbau oder eine Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht sind, wenn die neu errichtete oder erneute Dachfläche mind. 50 m² beträgt, mindestens 50 Prozent dieser Dachfläche mit einer Solaranlage zur Stromerzeugung auszustatten.

5.3 Grünstrukturen

Die im Plangebiet vorhandenen dichten Gehölzreihen mit den begleitenden Gräben sowie die Gehölzgruppen werden als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen, und Gräben festgesetzt. Die großkronigen

markanten Einzelbäume im Norden des Plangebietes sollen ebenfalls bestehen bleiben. Mit den Festsetzungen wird sowohl der orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung der Gehölzbestände Rechnung getragen als auch die Lebensraumfunktionen für heimische Tierarten erhalten. Überdies leisten die Gehölze einen besonderen Beitrag zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes.

Die zu erhaltenden Gehölze sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 und der R-SBB, Ausgabe 2023 - zu schützen. Bei einem Abgang von Gehölzen ist eine Ersatzpflanzung mit einer einheimischen, standortgerechten Art durchzuführen.

Bei der Planung und Errichtung von Photovoltaikanlagen sind vorhandene, geplante und festgesetzte Gehölze zu berücksichtigen. Nicht als zulässige Pflegemaßnahmen gemäß § 39 BNatSchG gilt die Entnahme von Bäumen und Sträuchern oder die Einkürzung durch Pflegeschnitte mit dem Ziel, die Verschattung von Photovoltaikanlagen zu reduzieren. Hiervon ausgenommen sind die in § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Maßnahmen.

Die privaten Grünflächen umfassen Gartenflächen, Regenrückhaltungen und Grünflächen am Rand der betrieblichen Nutzungen. In den privaten Grünflächen sind gartentypische Möblierungen (z. B. Sitzplätze, Spielgeräte), Einfriedungen sowie Anlagen für die Regenrückhaltung zulässig. Vorhandene Laubbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von Kies- und Schotterbeeten ist unzulässig; ausgenommen hiervon sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Tiefe von bis zu 0,50 m.

Die im Bereich der Flächen für die Landwirtschaft vorhandenen Grünlandflächen sind als Weide oder Wiese zu bewirtschaften, sodass die besondere Bedeutung für die Grünlandbewirtschaftung berücksichtigt wird. Futterraufen oder Unterstände für die Tierhaltung sind nur als untergeordnete bauliche Anlagen zulässig. Vorhandene bauliche Anlagen haben Bestandsschutz.

5.4 Städtebauliche Flächenbilanz

	Flächengröße in m²*
Sonstige Sondergebiete (SO 1 bis 11)	26.108
private Flächen für Stellplätze	1.755
private Straßenverkehrsflächen	2.971
private Grünflächen	4.752
Flächen für die Landwirtschaft	14.865
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern	2.327
Wasserflächen	20
öffentliche Straßenverkehrsflächen	562
Gesamt	53.360

* Angaben gerundet auf Grundlage der Plankarte (M. 1: 1.000) zum Bebauungsplan

6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Für das Plangebiet ist ein Gutachten zu Geruchs- und Staubimmissionen vom Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 09.2025, erstellt worden.

Am Standort Im Tessenfeld in 21379 Lüdersburg OT Jürgenstorf ist die Errichtung von drei Pferdehütten, einer überdachten Mistplatte sowie die Errichtung eines Reitplatzes mit Pass- und Ovalbahn geplant. Am Standort wird bereits Pferdehaltung mit entsprechenden Nebenanlagen betrieben. Insgesamt ist am Standort ein Bestand von bis zu 83 Tieren aufgestallt. Eine Erhöhung des Tierbestandes ist nicht geplant.

Im Umfeld befinden sich mehrere Betriebe mit emissionsrelevanter Tierhaltung sowie die nicht landwirtschaftliche Wohnbebauung von Jürgenstorf. Die aus der Tierhaltung des Betriebes stammenden Gerüche werden mit der Luft verfrachtet und können im Umfeld des Vorhabens zu Belästigungen führen. Ziel des Gutachtens ist es daher, die möglichen Geruchsemissionen der geplanten Anlage zu analysieren und festzustellen, wie sich die aus der Anlage zu erwartenden Gerüche auf das Umfeld auswirken können. Weiterhin werden die aus der Tierhaltung stammenden Staubemissionen im Sinne der TA Luft 2021 hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt betrachtet.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände kommt das Gutachten zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- Es kommt in Jürgenstorf an einigen nicht landwirtschaftlichen Wohnhäusern zu einer Überschreitung des hier anzusetzenden Richtwertes in Höhe von 15 % der Jahresstunden, wovon die betrieblichen Anlagen Köster nur zu einem Teil beitragen. Für eine Gesundheitsgefahr ist jedoch in dieser Höhe nichts dargelegt.
- Das Vorhaben selbst führt zu keiner Veränderung der geruchlichen Situation außerhalb des Planbereiches.
- Bisher kann aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen davon ausgegangen werden, dass diese Immissionswerte als ortsüblich angesehen werden, bei denen eine besondere Beachtung des Gebotes zur gegenseitigen Rücksichtnahme gegeben ist. Über eine Beschwerdesituation hinsichtlich Gerüche ist an dieser Stelle ebenfalls nichts bekannt.
- Die landwirtschaftlichen Betriebe haben in ihrer Tätigkeit und bei evtl. Erweiterungsmöglichkeiten schon jetzt und in der Vergangenheit auf die umliegende Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen. Das bedeutet, dass alle zukünftigen emissionsrelevanten Veränderungen der emissionsrelevanten Betriebe zu einer sukzessiven Senkung der Geruchsimmissionen führen werden. Konkrete Termine für diese Schritte sind diesseits jedoch nicht bekannt.
- Aufgrund der baulichen Ausstattung der Ausläufe (Paddocksand, Beregnungsanlagen etc.) ist nicht mit relevanten Staubemissionen aus dem Bereich der Paddocks in Richtung der vorhandenen Wohnbebauung zu rechnen.

Das Gutachten zu den Geruchs- und Staubimmissionen (Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 09.2025) ist der Begründung im Anhang beigefügt.

7. UMWELTBERICHT

Um die Belange von Natur und Landschaft den gesetzlichen Anforderungen (BauGB, UVPG BNatSchG, NNatSchG entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, ist der vorliegende Umweltbericht nach § 2a BauGB erarbeitet worden.

7.1. Ziele und Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung, Darstellung in Fachplänen und Fachgesetzen

Mit der Bauleitplanung wird das Ziel verfolgt, den im Plangebiet ansässigen Betrieb mit Pferdezucht- und -haltung sowie Reitsportanlage planungsrechtlich abzusichern und ihm über moderate Entwicklungsmöglichkeiten langfristig eine Perspektive zu geben. Dabei steht der Erhalt der vorhandenen betrieblichen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen im Vordergrund. Des Weiteren sollen das betriebsbezogene Wohnen sowie das die Ferienhausnutzung nur im vorhandenen Umfang fortgeführt werden. Für die künftige betriebliche Entwicklung sollen ferner die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer überdachten Mistplatte, einer Pass- und Ovalbahn sowie von drei Pferdehütten im Bereich der südlich liegenden Paddockflächen geschaffen werden. Die südlich liegenden Weide- und Wiesenflächen bleiben bestehen. In den Baum- und Gebäudebestand wird nicht eingegriffen.

Größe des Geltungsbereiches:	• ca. 5,336 ha
Art der baulichen Nutzung:	• Sonstige Sondergebiete (SO 1 bis 11) „Pferdehaltung und Reitsport"

Bauweisen und Baudichten:	• zweigeschossige Bebauung im SO 8, ansonsten nur 1 Vollgeschoss zulässig. • an die vorhandenen und geplanten Nutzungen angepasste Grundflächenzahl (GRZ • keine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen • abweichende Bauweise (a) mit Gebäudelängen über 50 m im SO 11, ansonsten offene Bauweise
Verkehrserschließung:	• Erschließung ausgehend von der öffentlichen Straße „Im Tessenfeld" über vorhandene private Zufahrten und Wege • öffentlichen Straßenverkehrsfläche: ca. 0,056 ha • private Verkehrsflächen: ca. 0,297 ha • private Flächen für Stellplätze: ca. 0,175 ha
Ökologische Aspekte:	• Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern - ca. 0,233 ha • Flächen für die Landwirtschaft mit Weide- und Wiesennutzung: ca. 1,486 ha • Wasserfläche • Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes • Bereitstellung einer ökologischen Ausgleichsfläche
Sonstiges	• Inanspruchnahme eines Teils der Kompensationsfläche A2 der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Im Tessenfeld"

Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die vorliegende Bauleitplanung von Bedeutung sind:

Ziel	Berücksichtigung im Bauleitplan
– Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB) – Bundes-Bodenschutzgesetz	⇒ keine Beanspruchung von seltenen Böden oder Böden mit hoher Natürlichkeit oder besonderen Standorteigenschaften ⇒ Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen bzw. Flächen des Siedlungsbereiches ⇒ Durchführung einer Bodenfunktionsbewertung ⇒ Inanspruchnahme nur der für die Kompensation notwendigen Landwirtschaftsflächen
– Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	⇒ Erfassung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie Darlegung planungsbedingter Umweltauswirkungen ⇒ ökologische Vermeidungsvorkehrungen ⇒ Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange
– Natur u. Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben u. Gesundheit der Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschl. der Regenerationsfähigkeit u. nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenarten u. Schönheit sowie der Erholungswert von Natur u. Landschaft auf Dauer gesichert wird (§1 BNatSchG)	⇒ Vermeidung der planungsbedingten Inanspruchnahme oder erheblichen Beeinträchtigung von Natur- u. Landschaftsschutzgebieten, Naturparkflächen, Natur- oder Baudenkmalen, geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG, Biotopen der „Erfassung für den Naturschutz wertvoller Bereiche", Heilquellenschutzgebieten, FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten, Feuchtgebieten von internationaler Bedeutung oder Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogellebensräumen ⇒ Berücksichtigung der Lage im Biosphärenreservat ⇒ Durchführung von Vermeidungsvorkehrungen für Natur und Landschaft ⇒ Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen

7.2. Übersicht über das Plangebiet

Räumliche Lage: Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Jürgenstorf, südlich der Straße „Im Tessenfeld".

Landschaftsraum: Das Plangebiet liegt im in der Elbtalniederung in der Region „Untere Mittelelbeniederung" und der Untereinheit „Neetze-Sietland".

Flächennutzungen: Betriebsstandort mit Pferdehaltung und Pferdezucht sowie Reitsportanlage, Baum- und Gehölzbestände, Verkehrs- und Stellplatzflächen, Gräben

Denkmale: Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmale vorhanden.

Naturschutzfachliche Schutzgebiete, Schutzobjekte und besonders geschützte Biotope:
Im Plangebiet sind weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturparkflächen, Naturdenkmale noch geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG verzeichnet. Darüber hinaus existieren weder Biotope der "Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche" (LRP Landkreis Cuxhaven 2000) noch Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiete. Der Planbereich liegt nicht in einem FFH-Gebiet, einem Europäischen Vogelschutzgebiet, einem Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung oder einem Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogellebensraum (LRP Landkreis Cuxhaven 2000, Umweltkarten Niedersachsen 2023).

Das Plangebiet liegt im Gebietsteil A des Biosphärenreservates „Niedersächsische Elbtalaue".

7.3. Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Informationsquellen/ Methodik
Biotoptypenkartierung (März/ April 2025), Landschaftsrahmenplan Landkreis Lüneburg (2017), Umweltkarten Niedersachsen (2026), Geoportal Landkreis Lüneburg (2026)

Die Biotoptypenkartierung erfolgte anhand des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" (Drachenfels, 2021).

Für das Plangebiet ist im März/ April 2025 eine Biotoptypenkartierung anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021) durchgeführt worden.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird durch einen Betrieb mit Pferdehaltung, Pferdezucht und Reitsportanlagen eingenommen, sodass hier von einem Dorfgebiet/ Gehöft mit Reitsportanlage (ODL/ PSR) auszugehen ist. Drei Stallgebäude, eine Reithalle, ein betriebsbezogenes Wohnhaus und ein Ferienhaus sowie kleinere Nebengebäude sind dabei an der Straße „Im Tessenfeld" angeordnet, während eine Reitsportanlage mit geschotterter Pass- und Ovalbahn (PSR) im Westen liegt. Hinzutreten außerdem überwiegend befestige Erschließungswege (OVW) zwischen den einzelnen Nutzungen sowie Stellplatzareale. Südlich und südöstlich der Stallanlagen und des Wohngebäudes existieren außerdem weitgehend vegetationslose Paddockflächen mit Pferdhütten und Futterstellen (PSR/ GW) sowie einzelne Lagerflächen für Betriebsmittel und Geräte (OFL). Letztere weisen temporär auch Ruderalstrukturen auf. Insgesamt sind 83 Pferde im Plangebiet aufgestallt. Des Weiteren existiert im Bereich des Wohngebäudes eine Gartenfläche mit kleinerem Teich (PHZ). Hervorzuheben ist der großkronigen, ortsbildprägende Baumbestand (v. a. Eichen, Kastanie, Buche, Birke) im nördlichen Teil des Plangebietes (HEB). Eine Eingrünung erfahren die Siedlungsstukturen außerdem durch teils dicht teils lockere Baumreihen (HBA) aus Erlen, Eichen, die im Siedlungsbereich beginnen und sich nach Süden in den Grünlandbereich erstrecken. Im Bereich der Gehölzreihen verlaufen außerdem zum Teil temporär wasserführende Gräben (FGZ). Erschlossen wird das Plangebiet durch die nördlich verlaufende öffentliche Straße „Im Tessenfeld" (OVS).

Südlich der Ovalbahn und der Paddockflächen schließen sich als Weideflächen intensiv genutzte Grünlandareale (GIT/ GW) mit zum Teil starkem Vertritt und vegetationsfreien Arealen an, die sich bis zu einem südlich verlaufenden Graben (FG) erstrecken. Entlang des Grabens stehen paar

Einzelbäume. Die Umgebung des Plangebietes wird ansonsten durch Acker- und Grünlandflächen (AS, GI/ GW) sowie dörfliche Siedlungsstrukturen (ODL) geprägt.

Die Pass- und Ovalbahn ist im Bereich intensiv genutzter Weideflächen (GIT/ DW) mit Wertstufe II sowie einem Springplatz mit Sandfläche (PSR) mit Wertstufe I angelegt worden. Letzterer befand sich im Norden der Ovalbahn im nördlichen Bereich des Flurstücks 43/1 und reichte bis in den südlichen Teil des Flurstücks 43/2. Die drei Pferdehütten sind im Bereich der intensiv genutzten Paddockflächen (GW/ PSR) errichtet worden, die nur eine sehr geringe bis geringe Wertigkeit (Wertstufe I) aufweisen.

Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Kürzel [1]	Biotoptyp [1]	Bedeutung für Arten u. Lebensgemeinschaften Wertstufe [2]
ODL/ PSR	Dorfgebiet / Reitsportanlage	I
PSR	Reitsportanlage	I
PSR/ GW	Reitsportanlage (Paddock/ sonstige Weidefläche)	I
OFL	Lagerflächen	I
OVW	Weg	0
OVS	Straße	0
PHZ	Hausgarten	I
HEB	Baumgruppe	III
HBA	Baumreihe	III
GIT/ GW	Intensivgrünland/ Standweide	II
FGZ	sonstiger vegetationsarmer Graben	II
[1] nach v. Drachenfels (2021), [2] nach Drachenfels (2024)		
Bewertung für Arten und Lebensgemeinschaften Wertstufe 0: sehr geringe bis keine Bedeutung; Wertstufe I: geringe bis sehr geringe Bedeutung; Wertstufe II: geringe Bedeutung; Wertstufe III: mittlere Bedeutung; Wertstufe IV: hohe Bedeutung; Wertstufe V: sehr hohe bis herausragende Bedeutung		

Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope und/oder Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie (FFH-LRT) kommen im Plangebiet nicht vor. Aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch den Betriebsstandort, die angrenzenden Siedlungsstrukturen und die intensive Nutzung finden sich im Plangebiet vor allem Biotopen mit sehr geringer bis geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Gefährdete oder besonders sowie streng geschützte Pflanzenarten

Im Plangebiet sind während der Biotopkartierung weder gefährdete Pflanzenarten der Roten Liste von Niedersachsen und Bremen noch besonders oder streng geschützte Pflanzenarten festgestellt worden.



Biotoptypen und Biotopstrukturen

- Dorfgebiet / Reitsportanlage (ODL/ PSR)
- Dorfgebiet (ODL)
- Reitsportanlage (PSR)
- befestigter Weg (OVW)
- Straße (OVS)
- Lagerflächen (OFL)
- Reitsportanlage - Paddock/ sonstige Weidefläche (PSR/ GW)
- Intensivgrünland/ Standweide (GIT/ GW)
- Baumreihe (HBA)
- Baumgruppe (HEB)
- Hausgarten (PHZ)
- sonstiger vegetationsarmer Graben (FGZ)
- Graben (FG)
- Einzelbaum
- Geltungsbereich

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 8
„VORHABEN IM TESSENFELD 9", GEMEINDE LÜDERSBURG

PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE - AM HEUBERG 22 - 21755 HECHTHAUSEN

Vorkommen von Brut- und Gastvögeln sowie von Fledermäusen

Für die Planung ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Form einer Potenzialabschätzung vom Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg (Oederquart 10.2025) erstellt worden (siehe Anhang der Begründung).

Die Reitsportanlage befindet sich innerhalb eines wertvollen Bereichs für Brutvögel 2629.4/3 mit landesweiter Bedeutung als Großvogellebensraum für den Weißstorch. Außerdem liegt die Reitsportanlage in einem wertvollen Bereich für Gastvögel „Lüneburger Elbmarsch Süd" (Gebietsnummer 5.1.02), Teilgebietsname „Jürgenstorf-Karze" (Teilgebietsnummer 5.1.02.21) mit landesweiter Bedeutung. Als wertgebende Arten werden Silberreiher, Höckerschwan, Zwergschwan, Singschwan, Blässgans, Graugans, Weißwangengans, Kranich sowie andere Wasservögel angegeben.

Im weiteren Umfeld finden sich folgende wertvolle Bereiche für die Avifauna und Fauna (Umweltkarten Niedersachsen 2026):

- Wertvoller Bereich für Gastvögel „S Hittbergen" (Teilgebietsnummer 5.1.02.20; Status offen), rund 460 m nordwestlich der Reitsportanlage,
- Wertvoller Bereich für Brutvögel Teilgebietsnummer 2629.3/4 (Status offen), ab ca. 790 m nordwestlich der Reitsportanlage,
- Wertvoller Bereich für Gastvögel „W Lüdersburg" (Teilgebietsnummer 5.1.02.19; Status offen), rund 950 m westlich der Reitsportanlage,
- Wertvoller Bereich für Brutvögel Teilgebietsnummer 2629.3/5 (Status landesweite Be-deutung als Großvogellebensraum für den Seeadler), ab ca. 1,4 km nordwestlich der Reitsportanlage,
- Wertvoller Bereich für Fauna „Marschlandschaft bei Echem" (Gebietsnummer 2728032) für Nachtfalter und Tagfalter, ab ca. 1,2 km westlich der Reitsportanlage.

Es ist davon auszugehen, dass die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften in der näheren Umgebung der Anlage durch die umliegende Bebauung erheblich vorbelastet sind. Die Habitatkomplexe Gehölze, Grünland und Gebäude (gem. THEUNERT, 2015), welche die Eingriffsflächen darstellen, bieten aufgrund der hohen Vorbelastung am Standort (Störungen durch betriebliche Abfläufe, die umliegende Wohnbebauung etc.) keinen besonders geeigneten Lebensraum für streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten (Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg 10.2025).

Brutvögel

Aufgrund der Vorbelastung im Plangebiet durch den bestehenden Pferdebetrieb und/oder der Entfernung relevanter Gewässer zu den Planflächen können Vögel der Brutgilde Schwimmvögel (z. B. Entenvögel) bzw. andere Vögel mit enger Bindung Gewässer (z. B. Eisvogel) ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Lage der Bauvorhaben auf bzw. in unmittelbarer Angrenzung an einen bestehenden Pferdebetrieb in Ortsrandlage sind lediglich störungsunempfindliche Kulturfolger-Arten (Allerweltsarten) zu erwarten.

Vertreter der Brutgilde Höhlenbrüter, Halbhöhlenbrüter sowie an Gehölze gebundene Frei- und Bodenbrüter nutzen Höhlen und Halbhöhlen, Astgabelungen sowie Sträucher um ihre Nester am Boden oder frei anzulegen. Typische Vertreter sind u.a. Kleiber, Meisen, Finken, Drosseln und Rabenvögel. Diese Arten nutzten häufig Siedlungsgehölze für ihre FoRu (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und gelten im Allgemeinen als störungsunempfindlich. Bei der Behebung am 06. Mai 2025 konnten keine größeren Nester oder Horste entdeckt werden. Hinsichtlich Jagd- und Nahrungshabitate weisen diese ubiquitär vorkommenden Arten ein opportunistisches Verhalten auf. Bei den Planflächen handelt es sich um intensiv genutzte Betriebsflächen und somit um keine hochwertigen Nahrungshabitate. Vom Vorhaben sind nur störungsunempfindliche Arten (Kulturfolger) betroffen (Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg 10.2025).

Gebäude- oder Nischenbrüter (z. B. Amsel, Bachstelze, Haussperling, Ringeltaube, Hausrotschwanz) nutzen Gebäude und Gebäudenischen als FoRu. In Gebäude wird vorhabenbedingt nicht eingegriffen. Durch den Neubau von drei Pferdehütten wird Vertretern dieser Brutgilde poten-

ziell neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten zur Verfügung gestellt. Hinsichtlich Jagd- und Nahrungshabitate weisen diese ubiquitär vorkommenden Arten ein opportunistisches Verhalten auf. Bei den Planflächen handelt es sich um intensiv genutzte Betriebsflächen und somit um keine hochwertigen Nahrungshabitate. Der Flächenverlust an Nahrungshabitat durch die Vorhaben kann durch Ausweichen auf umliegende Flächen umgangen werden. Vom Vorhaben sind nur störungsunempfindliche Arten (Kulturfolger) betroffen.

Die Reitsportanlage befindet sich in dem wertvollen Bereich für Brutvögel 2629.4/3, welcher als Großvogellebensraum für den Weißstorch mit landesweiter Bedeutung ausgezeichnet ist. Ein weißstorch-Horst wurde im Rahmen der Begehung vom 06. Mai 2025 nicht festgestellt. Der Weißstorch nutzt Grünlandlandschaften und Flussniederungen, Feuchtgebiete, offene bis halb-offene Landschaften als Nahrungshabitat. Wie bereits dargestellt handelt es sich betriebsinterne und angrenzende Flächen welche überplant werden. Das Vorhaben stellt lediglich eine nicht signifikante Verkleinerung (Bagatellfall) des Nahrungshabitats in einen ohnehin vorbelasteten Bereich dar.

Für typische Offenlandarten wie Kiebitz und Feldlerche liegt eine zu erhebliche Vorbelastung durch die umgebende Bebauung, die angrenzenden Verkehrsflächen sowie Gehölze vor, sodass diese störungssensiblen Arten den Grünlandanteil aufgrund ihrer hohen Meidedistanzen von etwa 100 m (GASSNER ET AL. 2010, GARNIEL ET AL. 2007, NLWKN, 2011, LANUK, Abfrage Juni 2025) zu hohen vertikalen Strukturen bereits jetzt meiden werden. Weniger störungssensible Arten der Offenlandschaften wie z. B. Jagdfasan, Sumpfrohrsänger und Schwarzkehlchen können die Grünlandflächen sowie Saumstrukturen am Rand der betrieblichen Flächen potenziell als FoRu nutzen. Die eigentlichen Planflächen stellen aufgrund der bereits bestehenden intensiven Nutzung und damit einhergehenden betrieblichen Abläufe aber auch für diese Arten keine geeigneten FoRu dar. Hinsichtlich Jagd- und Nahrungshabitate weisen diese ubiquitär vorkommenden Arten ein opportunistisches Verhalten auf. Bei den Planflächen handelt es sich um intensiv genutzte Betriebsflächen und somit um keine hochwertigen Nahrungshabitate (Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg 10.2025).

<u>Rastvögel</u>
Die Reitsportanlage liegt in einem wertvollen Bereich für Gastvögel „Lüneburger Elbmarsch Süd" (Gebietsnummer 5.1.02), Teilgebietsname „Jürgenstorf-Karze" (Teilgebietsnummer 5.1.02.21) mit landesweiter Bedeutung. Als wertgebende Arten werden Silberreiher, Höckerschwan, Zwergschwan, Singschwan, Blässgans, Graugans, Weißwangengans, Kranich und andere Wasservögel angegeben.

Bei den durch das Vorhaben überplanten Biotoptypkomplexen handelt es sich um Gehölze, Grünländer und Gebäude z. T. auf zentralen Flächen einer Reitsportanlage bzw. in direkter Angrenzung daran in Ortsrandlage. Intensiv genutzte Flächen auf und im Randbereich von Bebauungen sind im Normalfall für die Rast- und Gastvögel von eher geringem Wert. Insbesondere Gänse, Enten und Schreitvögel halten hohe Meideabstände von bis zu 500 m (GASSNER ET AL 2010) zu hohen vertikalen Strukturen bzw. kulissenhaften Objekten ein. Durch die hier vorliegende Nähe zu der umliegenden Wohnbebauung der Ortschaft und der Lage innerhalb einer aktiven Reitsportanlage, werden Fluchtdistanzen überschritten und auch die Nähe zu Gehölzstrukturen lässt eine Nutzung der Vorhabenstandorte durch Zug- und Rastvögel als Rast- und Nahrungsfläche unwahrscheinlich erscheinen.

<u>Fledermäuse</u>
Wie die Potentialanalyse (Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg 10.2025) zeigt, kann lediglich für zwei der bei THEUNERT (2015) gelisteten Fledermausarten - Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus - ein potenzielles Vorkommen im Umfeld der Vorhabenstandorte anhand der Habitatkomplexe zunächst nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die Rauhautfledermaus, eine Waldfledermaus, bewohnt strukturreichen Landschaften mit einem hohen Wald- und Gewässeranteil. Bevorzugt werden Auenwälder in Flussniederungen. Als Jagdgebiete dienen insektenreiche Waldränder, Gewässerufer und Feuchtgebiete in Wäldern, wo die Tiere in 5 bis 15 m Höhe jagen. Als Sommer- und Paarungsquartiere werden Spaltenverstecke an Bäumen bevorzugt, die meist im Wald oder an Waldrändern in Gewässernähe liegen. Genutzt

werden auch Baumhöhlen, Fledermauskästen, Jagdkanzeln, seltener auch Holzstapel oder waldnahe Gebäudequartiere. Winterquartiere befinden überirdisch in Spalten und Hohlräume an Bäumen und Gebäuden.

Die Zwergfledermaus, eine Gebäudefledermaus, kommt in strukturreichen Landschaften, vor allem auch in Siedlungsbereichen als Kulturfolger vor. Als Hauptjagdgebiete dienen Gewässer, Kleingehölze sowie aufgelockerte Laub- und Mischwälder. Im Siedlungsbereich werden parkartige Gehölzbestände sowie Straßenlaternen aufgesucht. Die Tiere jagen in 2 bis 6 (max. 20) m Höhe im freien Luftraum oft entlang von Waldrändern, Hecken und Wegen. Als Sommerquartiere und Wochenstuben werden fast ausschließlich Spaltenverstecke an und in Gebäuden aufgesucht. Genutzt werden Hohlräume unter Dachpfannen, Flachdächern, hinter Wandverkleidungen, in Mauerspalten oder auf Dachböden. Baumquartiere sowie Nistkästen werden ebenfalls bewohnt. Als Winterquartiere werden oberirdische Spaltenverstecke in und an Gebäuden, außerdem natürliche Felsspalten sowie unterirdische Quartiere in Kellern oder Stollen bezogen.

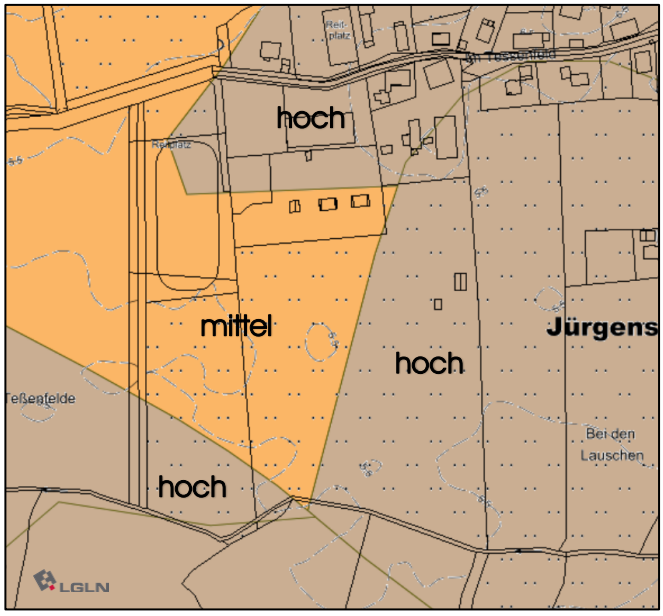
Schutzgut Boden

Informationsquellen
Biotoptypenkartierung (März/ April 2025), Landschaftsrahmenplan Landkreis Lüneburg (2017), Umweltkarten Niedersachsen (2026), Geoportal Landkreis Lüneburg (2026)

Die Böden sind unter Berücksichtigung des Bewertungsmaßstabs der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung bei Bodenabbauvorhaben bewertet worden (MU & NLÖ 2003).

Laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2026) ist im Plangebiet als Bodentyp Tiefer Gley anzutreffen, der nicht als schutzwürdiger oder seltener Boden eingestuft werden.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist durch das Betriebsgelände des Pferdehofes mit einer umfangreichen Bebauung sowie einer intensiven Nutzung gekennzeichnet, sodass hier überwiegend stark überprägte Böden mit einer geringen Natürlichkeit und damit geringen Bedeutung für das Schutzgut Boden (Wertstufe I) anzutreffen sind. Die Grünlandflächen im Süden kommt eine mittlere Bedeutung (Wertstufe III) zu, da hier aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Pferdeweide die Natürlichkeit bereits reduziert ist. Die unversiegelten Paddockflächen stellen sich aufgrund der intensiven Pferdehaltung als überprägte Böden mit allgemeiner Bedeutung dar (Wertstufe III) dar. Die Bereiche mit Gehölzstrukturen weisen aufgrund der geringeren anthropogenen Einflussnahme eine höhere Natürlichkeit auf und sind daher von Bedeutung für das Schutzgut Boden. Die befestigten Erschließungswege und -straßen sind aufgrund der Befestigungen und Verdichtungen eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden (Wertstufe I) auf.

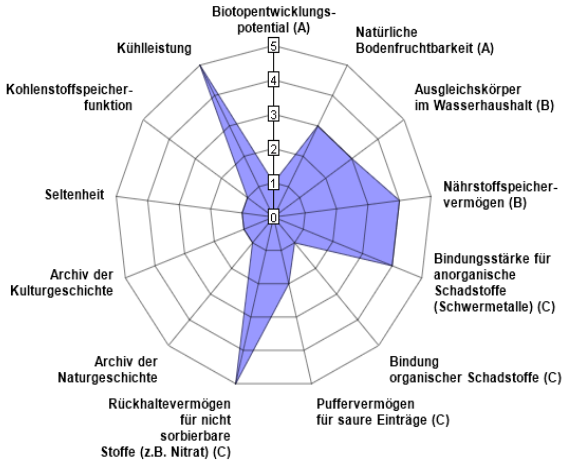


Karte: Bodenfruchtbarkeit (NIBIS 2026)

Die Böden im Norden, Osten und Südwesten des Plangebietes zeichnen sich durch eine hohe Bodenfruchtbarkeit aus, während im übrigen Teil des Plangebietes nur Böden mit einer mittleren Bodenfruchtbarkeit vorkommen. Aufgrund der bestehenden, umfangreichen Bebauung im Bereich des Betriebsstandortes im Norden und den vorhandenen Paddockflächen ist hier die Bodenfruchtbarkeit jedoch von untergeordneter Bedeutung. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit ist im Plangebiet hoch bis sehr hoch (NIBIS 2026). Kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz sind im Plangebiet nicht anzutreffen.

Natürliche Böden, Böden mit Extremstandorten und Böden mit besonderen Standorteigenschaften kommen im Plangebiet nicht vor. Im Bereich des Plangebietes sind keine archäologisch wertvolle Bodendenkmale bekannt.

Im Rahmen der Planung ist ferner nachfolgende Bodenfunktionsbewertung nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes durchgeführt worden. Dabei sind Informationen aus der Bodenübersichtskarte BK 50, dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg sowie den Themenkarten und den Bodenkundlichen Netzdiagrammen des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS, LBEG) für die Bestandserfassung und Bewertung der Bodenfunktionen und -empfindlichkeiten berücksichtigt und ausgewertet worden.



Natürliche Bodenfunktionen nach BBodSchG

A - Lebensraumfunktion für Pflanzen

B - Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts

C - Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen

Archivfunktion nach BBodSchG

Archiv der Naturgeschichte

Archiv der Kulturgeschichte

Seltenheit

Klimafunktion

Kohlenstoffspeicherfunktion

Kühlleistung

Druckversion der Grafik

Bewertungsstufen:

Natürliche Bodenfunktionen:

1 - sehr gering, 2 - gering, 3 - mittel, 4 - hoch, 5 - sehr hoch

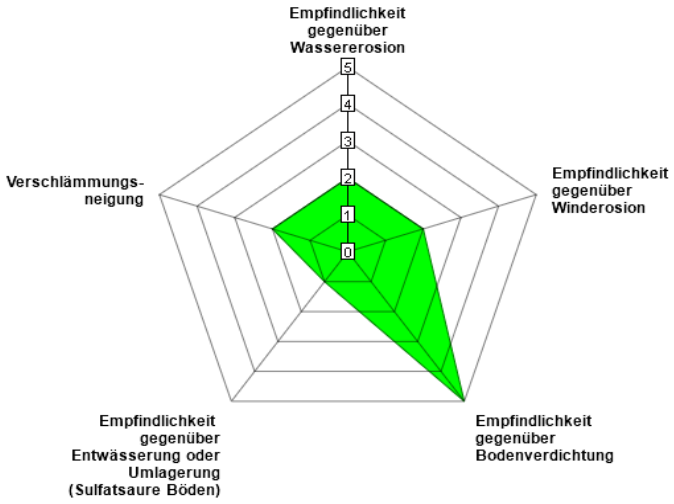
Archivfunktion:

1 - allgemeine Erfüllung, 5 - besondere Erfüllung

Kohlenstoffspeicherfunktion:

1 - allgemeine Erfüllung, 2 - erhöht, 3 - deutlich erhöht, 4 - hoch, 5 - sehr hoch

Bodenkundliches Netzdiagramm: Natürliche Bodenfunktionen der Böden im Plangebiet (NBIS, LBEG 2026)



Druckversion der Grafik

Empfindlichkeiten:
1 - sehr gering, 2 - gering, 3 - mittel, 4 - hoch, 5 - sehr hoch

Bodenkundliches Netzdiagramm: Empfindlichkeiten der Böden im Plangebiet (NBIS, LBEG 2026)

Bodenfunktionsbewertung

	Bestand	Bewertung der Böden
Besondere Standorteigenschaften	– keine besonderen Standortbedingungen – keine Nährstoffarmut – geringes Biotopentwicklungspotenzial – kein Vorkommen sulfatsaurer Böden	– keine besonderen Standorteigenschaften
Naturnähe	– bebaute/ versiegelte Flächen und Paddockflächen mit geringer bis sehr geringer Natürlichkeit – Grünlandflächen mit reduzierter Natürlichkeit – Gehölzstrukturen mit höherer Natürlichkeit	– überwiegend Böden ohne besondere Bedeutung
natürliche Bodenfruchtbarkeit	– hohe Bodenfruchtbarkeit im Norden, Osten und Südwesten	– besondere Bedeutung für das Ertragspotenzial in Teilbereichen des Plangebietes
Regelungsfunktion	– natürliche Grundwasserneubildung: gering – Retentionsvermögen: mittel	– keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung und die Retention
Filter- und Pufferfunktion	– natürliches Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: hoch	– besondere Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion
Erosionsempfindlichkeit	– geringe Empfindlichkeit gegen Wind- und Wassererosion	– keine besonderen Standortbedingungen
Verdichtungsempfindlichkeit	– hohe bis sehr hohe standortbezogene Verdichtungsempfindlichkeit	– besondere Standortbedingung
Klimaschutzfunktion	– kein Vorkommen kohlenstoffreicher Böden – hohe bis sehr hohe Kühlleistung der Böden	– Bedeutung für die Kaltluftentstehung
Archivfunktion	– keine seltenen o. schutzwürdigen Böden – keine Bodendenkmale – keine natur- oder kulturgeschichtlich wertvollen Böden	– keine Archivfunktion – keine seltenen Vorkommen

Die Bodenfunktionsbewertung verdeutlicht, dass die Böden im Plangebiet eine Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion und für die Kaltluftentstehung besitzen. Ferner bestehen besondere

Standortbedingungen aufgrund der hohen Bodenfruchtbarkeit und der Verdichtungsempfindlichkeit. Aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch den Betriebsstandort mit seinen bebauten und versiegelten Flächen, der betrieblichen Tätigkeiten sowie der intensiven Flächennutzungen ist jedoch von einer Störung der natürlichen Bodenfunktionen und einer Reduzierung der Empfindlichkeiten im Plangebiet auszugehen.

Schutzgut Wasser

Informationsquellen
Biotoptypenkartierung (März/ April 2025), Landschaftsrahmenplan Landkreis Lüneburg (2017), NIBIS (LBEG 2026), Umweltkarten Niedersachsen (2026)

Innerhalb des Plangebietes sind keine natürlichen Fließ- und Stillgewässer vorhanden.

Im Süden verläuft der Graben N20, ein Gewässer III. Ordnung, der als naturfern eingestuft ist (LRP LK Lüneburg). Des Weiteren sind am westlichen Rand des Plangebietes sowie im östlichen Teil offene Gräben mit temporärer Wasserführung vorhanden, die von Gehölzstrukturen begleitet werden.

Die natürliche Grundwasseroberfläche liegt im Plangebiet laut NIBIS 2026 zwischen 2,50 m bis 5,00 m unter NHN, wobei im Norden ein Grundwasserstand von mehr als 2,00 m unter der Geländeoberfläche zu erwarten ist. Die natürliche Grundwasserneubildungsrate erreicht etwa 50 bis 150 mm/Jahr und ist damit als gering zu bewerten. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch (NIBIS 2026). Durch vorhandene Versiegelungen und Bebauungen ist jedoch von einer Reduzierung der Grundwasserneubildung im Norden des Plangebietes auszugehen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasser- und Heilquellenschutzgebiet.

Schutzgut Klima und Luft

Informationsquellen
Biotoptypenkartierung (März/ April 2025), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Lüneburg (2017), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2026).

Der nördliche Teil des Plangebietes stellt sich aufgrund der Lage im Siedlungsbereich, der vorhandenen Bebauung und der vorhandenen Nutzungsstrukturen als klimatischer Wirkungsraum mit beeinträchtigter klimatischer Funktionsfähigkeit dar. Für den südlichen Teil ist aufgrund der vorkommenden Böden und der Grünlandnutzung eine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu erwarten. Die vorhandenen großkronigen Bäume sowie die linearen Gehölzbestände sind über Luftfilterung, Verdunstung und Beschattung für das Kleinklima von Bedeutung.

Erhebliche klimatische Belastungen sind derzeit im Plangebiet nicht erkennbar.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Informationsquellen
Biotoptypenkartierung (März/ April 2025), örtliche Erhebungen, topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Lüneburg (2017), Luftbilder (2026)

Das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet und der Umgebung ist durch das Zusammenspiel der vorhandenen Siedlungsstrukturen, den landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie markanten Gehölzstrukturen gekennzeichnet. Der im Plangebiet vorhandene Betriebsstandort mit Pferdehaltung und Reitsportanlage fügt sich mit dem Gebäudebestand aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden und den Nutzflächen in den dörflich geprägten Siedlungsbereich von Jürgenstorf ein. Nach Süden schließen sich landschaftsraumtypische Weideflächen an. Der großkronigen Laubbaumbestand im Norden sowie die linearen Gehölzstrukturen im Grünlandbereich stellen gliedernde sowie blicklenkende Landschafts- und Ortsbildelemente dar und grünen den Planbereich ein. Aus südlicher und westlicher Richtung ist der Betriebsstandort jedoch visuell wahrnehmbar. Insgesamt weist das

Plangebiet im südlichen Teil eine hohe bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild auf (Wertstufe III – IV).

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Informationsquellen
Biotoptypenkartierung (März/ April 2025), topograph. Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Lüneburg (2017)

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind derzeit nicht erkennbar.

Boden- und Baudenkmale oder sonstige historisch wertvolle Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Fläche

Informationsquellen
Örtliche Erhebungen (März/ April 2025), topograph. Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Lüneburg (2017)

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der rechtsverbindlichen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Jürgenstorf der Gemeinde Lüdersburg, sodass hier eine sich nach § 34 BauGB einfügende Bebauung bereits zulässig ist. Ferner wird der Norden des Plangebietes durch den Betriebsstandort eines Pferdehofes mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, Reitsportanlagen sowie befestigten Außenflächen und Paddocks eingenommen. Insofern handelt es sich hier um einen Siedlungsbereich. Daran schließen sich südlich weitgehend unbebaute Weideflächen an, die von Gehölz- und Gewässerstrukturen begleitet werden.

7.4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die im nördlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Nutzungsstrukturen bestehen bleiben. Die bereits angelegte Oval- und Passbahn im SO 1 sowie die Pferdehütten im SO 3 sind jedoch bislang nicht bauordnungsrechtlich genehmigt, sodass sich hier ohne die Bauleitplanung ggf. Rückbaumaßnahmen ergeben könnten.

7.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Ausgehend vom Basisszenario, den existierenden Belastungen des Naturhaushaltes und des Landschafts- und Ortsbildes sowie der städtebaulichen Konzeption werden nachfolgend die planungsbedingten Auswirkungen für Natur und Landschaft beurteilt.

Neben der Absicherung bereits vorhandener Nutzungen und baulichen Anlagen, ist die Errichtung einer Ovalbahn (1.825 m²) mit angrenzender Passbahn, die Errichtung von drei Pferdehütten (insg. ca. 190 m²) sowie die Errichtung einer überdachten Mistplatte (ca. 110 m²) geplant. Des Weiteren sollen Stellplatzflächen neu entstehen. Hierfür wird eine Fläche von insgesamt 4.272 m² in Anspruch genommen. Die zentralen Flächen der Ovalbahn werden künftig auch als Weideflächen genutzt.

Baubedingte Auswirkungen
Während der Bauphase sind als baubedingte Auswirkungen visuelle Störungen im Baustellenbereich sowie Störungen durch Baustellengeräusche und den Baustellenverkehr zu erwarten. Da diese baubedingten Auswirkungen jedoch zeitlich und räumlich begrenzt sind, ist nicht von dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen auszugehen. Dies auch unter dem Aspekt, dass aufgrund der Lage innerhalb einer Reitsportanlage und in Ortsrandlage des Ortsteiles Jürgenstorf bereits eine gewisse Grundbelastung an optischen und akustischen Reizen gegeben ist.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der geplanten Absicherung des vorhandenen Betriebsstandortes für die Pferdehaltung und der Reitsportanlage sowie vorhandener Erschließungsanlagen sind keine Eingriffe in die Biotopstrukturen verbunden. In den Gehölz- und Gebäudebestand sowie die Gewässer wird nicht eingegriffen, sodass potenzielle Lebensräume für Brutvögel und Fledermäuse bleiben somit bestehen. Die Baumbestände im Siedlungsbereich, die Baumreihen sowie die Gräben werden als zu erhaltend festgesetzt.

Es sind hierzu folgende textliche Festsetzungen getroffen worden:

Textliche Festsetzung Nr. 6: Die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 und R-SBB - zu schützen. Kronen- und Wurzelbereiche der Gehölze sind von neu zu errichtenden baulichen Anlagen (hierzu gehören u. a. auch Gartenhäuser, Spielgeräte, Pools, befestigte Wege) freizuhalten. Bodenauffüllungen und Abgrabungen sind im Wurzelbereich der Gehölze nicht zulässig. Als Wurzelbereich gilt der Kronenbereich der vorhandenen Bäume/Gehölze plus die daran angrenzende Fläche mit einer Tiefe von 1,50 m Tiefe. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung in stets derselben einheimischen, standortgerechten Art durchzuführen. Die Ersatzpflanzung muss durch den jeweiligen Eigentümer in der nächsten Pflanzperiode nach festgestelltem Abgang des festgesetzten Baumes erfolgen.

Textliche Festsetzung Nr. 7: Im Bereich der Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern sind die vorhandene Gehölze und Gräben zu erhalten. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist unzulässig. Die zu erhaltenden Gehölze sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 und der R SBB, Ausgabe 2023 - zu schützen. Bei einem Abgang von Gehölzen ist eine Ersatzpflanzung mit einer einheimischen, standortgerechten Art durchzuführen. Als Bäume sind Stieleiche, Traubeneiche, Spitzahorn, Hainbuche, Sandbirke, Winterlinde, Schwarzerle und als Sträucher: Hasel, Hundsrose, Salweide, Weißdorn, Schlehe, Schwarzer Holunder und Pfaffenhütchen zu verwenden. Die Ersatzpflanzung muss durch den jeweiligen Eigentümer in der nächsten Pflanzperiode nach festgestelltem Abgang des festgesetzten Baumes erfolgen.

Mit der Pass- und Ovalbahn wurden ein bestehender Springplatz und intensiv genutzte Grünland- und Weideflächen (GIT/ GW) in Anspruch genommen. Da somit nur Biotope mit geringer bis sehr geringer Wertigkeit betroffen sind, ist nicht von erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu rechen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass Grünland nur in sehr geringen Umfang überplant wird.

Die Errichtung der Pferdehütten erfolgt im Bereich der Paddockflächen (PRS/ GW), die keine besondere ökologische Wertigkeit besitzen. Die zusätzlichen Stellplatzflächen sowie die überdachte Mistplatte werden im Bereich von Lagerflächen (OFL) errichtet, sodass nur Biotope mit geringer bis sehr geringer Wertigkeit betroffen sind. Insofern ist davon auszugehen, dass die betriebliche Erweiterung nicht zu erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften führt. Störwirkungen auf angrenzende Grünlandflächen sind in Anbetracht der bereits vorhandenen betrieblichen Abläufe als nicht signifikant zu werten. Die Weideflächen im Süden des Plangebietes bleiben bestehen.

Die Erweiterungsflächen liegen innerhalb oder am Rand einer Reitsportanlage. Von einer signifikanten Zerschneidung von Lebensräumen kann nicht ausgegangen werden.

Planungsbedingt werden weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturpark- und Nationalparkfläche, geschützte Landschaftsbestandteile, Natura2000-Gebiete noch geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder Biotope der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche" betroffen.

Die im Westen in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Plangebiet 2) festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft A2 wird, soweit sie

im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt, durch das Sonstige Sondergebiet SO 1 überplant. Vorgesehen war zum naturschutzrechtlichen Ausgleich die Entwicklung einer halbruderalen Gras- und Staudenflur sowie die Anlage einer Baumreihe mit fünf Bäumen. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bislang jedoch nicht umgesetzt wurden.

Brut- und Rastvögel, Fledermäuse
Aufgrund der Vorbelastungen durch die zentrale Lage innerhalb eines Reitsportbetriebes in der Randlage des Ortsteiles Jürgenstorf und der Art der Vorhaben, können Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope und darin vorkommende Arten ausgeschlossen werden.

Die Betrachtung der Wirkfaktoren unter Berücksichtigung der Eigenschaft des Vorhabens zeigt, dass für den Artenschutz die baubedingten und die betriebsbedingten Wirkfaktoren vorrangig relevant sind. Die baubedingten Wirkfaktoren treten nur kurze Zeit auf. Aufgrund der Vorbelastung des Standortes durch den umliegenden Pferdebetrieb sowie die Ortsrandlage, stellt der Eingriff durch die Vorhaben hinsichtlich störungsempfindlicher planungsrelevanter Arten einen Bagatellfall dar. Die Flächen werden wahrscheinlich vornehmlich von ubiquitären kulturfolgenden Arten aufgesucht. Artenschutzrechtliche Maßnahmen werden durch die Vorhaben nicht notwendig.

Schutzgut Boden
Durch die geplante bauliche Entwicklung (Oval- u. Passbahn, Pferdehütten und Mistplatte, zusätzliche Stellplätze) werden bislang unbebaute Bereiche in einer Größenordnung von ca. 4.272 m² in Anspruch genommen. Die Bodenstrukturen und -funktionen werden dabei in diesen Bereichen durch den Abtrag des Oberbodens und die baubedingten Versiegelungen erheblich beeinträchtigt. Allerdings werden planungsbedingt überwiegend Böden ohne besonderen Standorteigenschaften noch besonderer Naturnähe betroffen. Die Inanspruchnahme von Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit im Bereich der Passbahn ist von untergeordneter Bedeutung. Im Norden der Ovalbahn hat sich vorher ein Springplatz befunden, sodass hier nicht von besonderen Bodeneigenschaften auszugehen ist.

Die Absicherung der vorhandenen Nutzungen und baulichen Anlagen sowie der Verkehrsflächen ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verbunden. Dies auch unter dem Aspekt, dass die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bereits eine weitere Bebauung im Norden des Plangebietes zulässt.

Schutzgut Wasser
Mit der Versiegelung verliert der Boden die Fähigkeit, Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Sickerung dem Grundwasser zuzuführen. Infolgedessen kann die mit der Neubebauung verbundene Flächenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses führen. Da das Plangebiet jedoch keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung aufweist, sind die Auswirkungen zu relativieren. Zur Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse ist im Plangebiet die geordneten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen. Angesichts der bestehenden Vorbelastungen durch die betrieblichen Nutzungen ergeben sich durch die Ableitung des anfallenden Oberflächenwasser in das Grundwasser (Versickerung) oder in die Gräben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.

Die am Rand und im Plangebiet vorhandenen Gräben werden als zu erhaltend festgesetzt, sodass hier keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten sind.

Fließ- und Stillgewässer sind planungsbedingt nicht betroffen.

Schutzgut Klima und Luft
Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind mit der Planung nicht verbunden, da das Plangebiet im Norden aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Nutzungsstrukturen keine besonderen klimatischen Funktionen aufweist. Die für die Kaltluftentstehung wichtigen Grünlandflächen im Süden werden auch künftig erhalten. Durch die Anlage der Pass-

und Ovalbahn wird Grünland nur in sehr geringen Umfang überplant, sodass die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten wird. Die für das Kleinklima wirksamen Baumbestände und Gehölzreihen werden erhalten.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Aufgrund der bestehenden Nutzungsstrukturen und der baulichen Anlagen im Plangebiet sind planungsbedingt keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu erwarten. Die Pass- und Ovalbahn, die Pferdehütten, die zusätzlichen Stellplätze sowie die Mistplatte fügen sich in den vorhandenen Betriebsstandort ein. Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur Gebäudehöhe, Bauweise und Geschossigkeit wird gewährleistet, dass keine für das Ortsbild untypischen Bebauungsstrukturen entstehen werden. Der ortsbildprägende Baumbestand sowie die Baumreihen bleiben erhalten, sodass Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden. Eine Ausweitung der baulichen Anlagen über die Pass- und Ovalbahn hinaus ist nicht vorgesehen, um ein übermäßiges Hinausschieben der Bebauung in den Landschaftsraum zu vermeiden.

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Aus dem für die Planung erstellten Gutachten zu den vorhabenbedingten Geruchs- und Staubimmissionen (Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg 10.2025) geht hervor, dass in Jürgenstorf an einigen nicht landwirtschaftlichen Wohnhäusern zu einer Überschreitung des anzusetzenden Richtwertes in Höhe von 15 % der Jahresstunden kommt, wovon die betrieblichen Anlagen im Plangebiet jedoch nur zu einem Teil beitragen. Für eine Gesundheitsgefahr ist jedoch in dieser Höhe nichts dargelegt. Das Vorhaben selbst führt zu keiner Veränderung der geruchlichen Situation außerhalb des Planbereiches. Insofern sind aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen diese Immissionswerte als ortsüblich anzusehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind daher nicht zu erwarten.

Aufgrund der baulichen Ausstattung der Ausläufe (Paddocksand, Beregnungsanlagen etc.) ist nicht mit relevanten Staubemissionen aus dem Bereich der Paddocks in Richtung der vorhandenen Wohnbebauung zu rechnen.

Bau- und Bodendenkmale werden planungsbedingt nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Fläche

Mit der Planung werden überwiegend bereits bebaute Flächen im Siedlungsbereich betroffen, sodass sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche ergeben. Die Inanspruchnahme unbebauter Flächen für die geplante moderate Betriebsentwicklung durch die Pass- und Ovalbahn, die Pferdehütten und die Mistplatte ist im Umfang geringfügig.

Wechselwirkungen

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In der Umgebung des Plangebietes sind keine Vorhaben oder Planungen bekannt, durch die es zu einer Kumulation von Umweltauswirkungen mit den Auswirkungen der hier in Rede stehenden Planung kommen könnte.

Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Gemeinde Lüdersburg liegen keine Hinweise auf eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen vor.

7.6. Geprüfte Planungsvarianten

Auf eine Ausdehnung der baulichen Anlagen des im Plangebiet ansässigen Betriebes nach Süden über die Pass- und Ovalbahn hinaus, wurde verzichtet, um Eingriffe in den Landschaftsraum und die Grünlandflächen zu vermeiden.

Erschließungsalternativen sind nicht geprüft worden, da die vorhandene Straße „Im Tessenfeld" für die Erschließung genutzt werden soll und damit die Erschließungsaufwendungen minimiert werden können.

7.7. Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Nachfolgend werden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung geeignete Vorkehrungen zur Vermeidung und zur Verminderung sowie zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beschrieben:

- Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen für die Anbindung des Plangebietes - Ziel: Reduzierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden
- Erhalt vorhandener Bebauungsstrukturen und Festsetzung einer nutzungs- und ortsbildgerechten Bauweise, Gebäudehöhe und Grundflächenzahl – Ziel: Vermeidung von Eingriffen in die Bausubstanz, Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild, Vermeidungsvorkehrung für das Schutzgut Boden, Wasser und Arten/ Lebensgemeinschaften
- Erhalt der im Plangebietes existierenden Baumbestände und Gehölzreihen sowie großkronigen Laubbäume - Ziel: Vermeidung eines Verlustes von potenziellen Lebensräumen für heimische Brutvögel u. Fledermäuse, Erhalt typischer Elemente des Ortsbildes und der Durchgrünung des Siedlungsbereiches, visuelle Einbindung der Bebauung, Erhalt des Kleinklimas
- Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände und Bäume vor Beeinträchtigungen - Ziel: Vermeidung von negativen Auswirkungen auf zu erhaltende Gehölze, Sicherung der potenziellen Lebensraumfunktionen
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers oder gedrosselte Ableitung in die Vorflut – Ziel: Sicherung des Wasserhaushaltes (Vermeidungsvorkehrung für das Schutzgut Wasser), Vermeidung einer übermäßigen Belastung des Gewässersystems)
- Verwendung einer insektenschonenden und energieeffizienten LED-Beleuchtung mit niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe - Ziel: Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, Verminderung von Licht-Smog
- Ausschluss von ungenutzten Schotter- und Kiesflächen - Ziel: Erhalt von Lebensraumfunktionen für heimische Pflanzen und Tierarten.

Zum Schutz des Bodens wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz der Grundstückseigentümer oder derjenige, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet ist, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch die Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Dem Entstehen von Bodenbeeinträchtigungen sollte im Rahmen der Baumaßnahmen auch durch geeignete Maßnahmen (z. B. schonender Abtrag von Oberboden, kein Vermischen von Böden unterschiedlicher Herkunft, Vermeidung von Verunreinigungen, schichtentreuer Auf- und Abtrag, Schutz verdichtungsempfindlicher Böden durch Nutzung von Stahlmatten) entgegengewirkt werden.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei der Planung und Errichtung von Photovoltaikanlagen vorhandene, geplante und festgesetzte Gehölze zu berücksichtigen sind. Nicht als zulässige Pflegemaßnahmen gemäß § 39 BNatSchG gilt die Entnahme von Bäumen und Sträuchern oder die Einkürzung durch Pflegeschnitte mit dem Ziel, die Verschattung von Photovoltaikanlagen zu reduzieren. Hiervon ausgenommen sind die in § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Maßnahmen.

7.8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Für die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung werden folgende Maßnahmen seitens der Gemeinde Lüdersburg ergriffen:

- Kontrolle der Einhaltung der im Bebauungsplan getroffenen städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen
- Kontrolle, ob der vorgesehene Erhalt und der Schutz der Baumbestände beachtet werden
- Prüfung der Entwicklung der externen Ausgleichsmaßnahmen

Zusätzlich kann die Gemeinde Lüdersburg in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationen zurückgegriffen werden.

7.9. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Informationen zu den Schutzgütern Boden, Kima/Luft, Wasser, Landschafts- und Ortsbild sowie Mensch sind dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg, dem NIBIS-Kartenserver des LBEG sowie den Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klima entnommen worden. Ferner wurden eine Geländebegehung sowie eine Biotoptypenkartierung im März/ April 2025 durchgeführt. Außerdem sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Gutachten zu Geruchs- und Staubimmissionen sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt worden.

Bei der Zusammenstellung der für die vorliegende Planung notwendigen Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die zur Unvollständigkeit der Unterlagen geführt hätten.

7.10. Zusammenfassung

Mit der Bauleitplanung wird das Ziel verfolgt, den im Plangebiet ansässigen Betrieb mit Pferdezucht und -haltung sowie Reitsportanlage planungsrechtlich abzusichern und ihm über moderate Entwicklungsmöglichkeiten langfristig eine Perspektive zu geben. Dabei steht der Erhalt der vorhandenen betrieblichen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen für im Vordergrund. Des Weiteren sollen das betriebsbezogene Wohnen sowie das die Ferienhausnutzung nur im vorhandenen Umfang fortgeführt werden. Für die künftige betriebliche Entwicklung sollen ferner die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung einer überdachten Mistplatte, von drei Pferdehütten im Bereich der südlich liegenden Paddockflächen, einer Pass- und Ovalbahn sowie zusätzlichen Stellplätzen geschaffen werden. Die südlich liegenden Weide- und Wiesenflächen bleiben ebenso bestehen wie der großkronige Baumbestand.

Planungsbedingt sind aufgrund der Vorbelastungen durch die bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen sowie durch die im Umfang relativ geringfügige Flächeninanspruchnahme durch die Pass- und Ovalbahn, die Pferdehütten, die Stellplätze und die Mistplatte keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Wasser, Klima/ Luft, Landschafts- und Ortsbild sowie Mensch zu erwarten. Der Erhalt vorhandener Bebauungs- und Nutzungsstrukturen sowie Verkehrsflächen stellt keinen Eingriff dar. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden sich durch die bauliche Erweiterung ergeben, wobei der Eingriff im Umfang begrenzt ist und überwiegend nur Böden ohne besondere Standorteigenschaften und Werte betroffen werden. In die vorhandenen Gehölzstrukturen, den Gebäudebestand und die Gräben wird nicht eingegriffen. Die Grünlandflächen im Süden des Plangebietes bleiben bestehen. Die Überplanung von in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung festgelegten Ausgleichsfläche ist zu kompensieren.

Schutzgut	Planungsbedingte Auswirkungen
Arten und Lebensgemeinschaften	geringe Auswirkungen
Boden	erhebliche Auswirkungen
Wasser	keine erheblichen Auswirkungen
Klima/ Luft	keine erheblichen Auswirkungen
Landschafts- und Ortsbild	keine erheblichen Auswirkungen
Mensch und sonstige Sachgüter	keine erheblichen Auswirkungen
Fläche	keine erheblichen Auswirkungen

8. EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Vorhaben im Tessenfeld 9", Ortsteil Jürgenstorf erfolgt auf der Grundlage des Bewertungsmodelles nach BREUER. Dabei wird auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Boden abgestellt, da sich für die Schutzgüter Klima/ Luft, Wasser, Landschafts- und Ortsbild sowie Mensch planungsbedingt keine erheblichen Eingriffe ergeben. In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 wird ein Teil der Kompensationsfläche A 2 (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Im Tessenfeld" einbezogen und somit überplant. Dies wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt.

Kompensationsgrundsätze

Schutzgut Boden: Für die Bodenversiegelung (voll- oder teilversiegelt) ist bei Böden der Wertstufe II und III ein Ausgleich im Verhältnis ein Ausgleich im Verhältnis 1:0,5 erforderlich, bei Böden der Wertstufe IV oder V im Verhältnis 1:1. Für den Ausgleich sind vorrangig Entsiegelungen vorzunehmen und die Flächen möglichst zu einem Biotopwert Wertstufe IV oder V, mindestens jedoch Wertstufe III zu entwickeln. Ist eine Entsiegelung nicht möglich, muss der Ausgleich auf Flächen mit einem Biotopwert WS I oder II erfolgen.

Schutzgut Biotoptypen: Biotoptypen mit Wertstufe I oder II müssen nicht zusätzlich zu der Versiegelung ausgeglichen werden. Biotoptypen ab Wertstufe III sind zusätzlich in folgendem Verhältnis zu kompensieren: Biotoptypen mit Wertstufe III sind auf Flächen mit Wertstufe I oder II im Verhältnis 1:1 zu kompensieren. Werden Biotoptypen der Wertstufe IV und V zerstört, sind möglichst die gleichen Biotoptypen auf Flächen mit der Wertstufe I oder II im Verhältnis 1:1 zu kompensieren. Bei schwer regenerierbaren Biotoptypen (Entwicklungszeitraum mehr als 25 Jahre) im Verhältnis 1:2, bei kaum oder nicht regenerierbaren Biotoptypen 1:3.

Gegenüberstellung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie der Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung und Ausgleich von Eingriffen					
Planung: Anlage einer Passbahn (ca. 1.420 m²) und einer Ovalbahn (ca. 1.825 m²), von drei Pferdehütten (ca. 190 m²), einer Mistplatte (ca. 110 m²) sowie zusätzlichen Stellplätzen (ca. 727 m²), – insgesamt: 4.272 m²					
Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung u. Verminderung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen im Vorhabengebiet	verbleibende Beeinträchtigungen; Ausgleichsflächenbedarf
Schutzgut	Ausprägung, Größe u. Wert d. betroffenen Bereiche				
Arten- und Lebensgemeinschaften / Biotope	405 m² Intensivgrünland/ sonstige Weide (GIT/ GW) – Wertstufe II (geringe Bedeutung) 1.027 m² Reitsportanlage – Paddockflächen (PSR/ GW) und Lagerfläche (OFL) – Wertstufe I (sehr geringe bis geringe Bedeutung) 2.310 m² Reitsportanlage (Springplatz) im Plangebiet - Wertstufe I (sehr geringe bis geringe Bedeutung) 530 m² Ruderalfläche und Baumreihe aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (UR/ HBA) - Wertstufe III Keine besondere Bedeutung für Brut- und Gastvögel, Fledermäuse	**Verlust von Biotopen durch Pass- und Ovalbahn, Pferdehütten, Mistplatte u. Stellplätzen** 405 m² Intensivgrünland/ sonstige Weide (GIT/ GW) vorher: Wertstufe II nachher: Wertstufe 0 ⇒ *keine erhebliche Beeinträchtigung* 1.027 m² Reitsportanlage – Paddockflächen (PSR/ GW) und Lagerflächen (OFL) vorher: Wertstufe I nachher: Wertstufe 0 ⇒ *keine erhebliche Beeinträchtigung* 2.310 m² Reitsportanlage (Springplatz) vorher: Wertstufe I nachher: Wertstufe 0 ⇒ *keine erhebliche Beeinträchtigung* 530 m² halbruderale Gras- und Staudenflur und Pflanzung von Einzelbäumen aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (UHM) vorher: Wertstufe III nachher: Wertstufe I ⇒ *erhebliche Beeinträchtigung* Keine Betroffenheit von Brut- und Gastvögel, Fledermäusen	Anlage von Intensivgrünland/ Weidefläche (GIT/ DW) im inneren der Ovalbahn – Wertstufe II Reduzierung von Lichtimmissionen	keine	530 m² Ausgleichsfläche aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Wertstufe III)

Gegenüberstellung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie der Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung und Ausgleich von Eingriffen					
Planung: Anlage einer Passbahn (ca. 1.420 m²) und einer Ovalbahn (ca. 1.825 m²), von drei Pferdehütten (ca. 190 m²), einer Mistplatte (ca. 110 m²) sowie zusätzlichen Stellplätzen (ca. 727 m²), – insgesamt: 4.272 m²					
Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung u. Verminderung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen im Vorhabengebiet	verbleibende Beeinträchtigungen; Ausgleichsflächenbedarf
Schutzgut	Ausprägung, Größe u. Wert d. betroffenen Bereiche				
Boden	4.106 m² Boden mit allgemeiner Bedeutung ohne besondere Funktonen - Wertstufe III 166 m² Boden mit allgemeiner Bedeutung mit besonderer Funktonen (hohe Bodenfruchtbarkeit) - Wertstufe III	**Flächeninanspruchnahme durch Oval- und Passbahn, Pferdehütten, Mistplatte und Stellplätzen** 4.106 m² Boden von allgemeiner Bedeutung ohne besondere Funktionen vorher: Wertstufe III nachher: Wertstufe 0 ⇒ *erhebliche Beeinträchtigung* 166 m² Böden mit allgemeiner Bedeutung und besonderer Funktion vorher: Wertstufe III nachher: Wertstufe 0 ⇒ *erhebliche Beeinträchtigung*	Vermeidung von Bodenbeeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen (z. B. schonender Abtrag des Oberbodens) Abstellen von Baumaschinen, Baumaterialien möglichst auf befestigten Flächen oder innerhalb des Baufeldes Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei den Stellplätzen, Wegen	keine	Beeinträchtigung von Böden durch Bebauung/ Versiegelung auf einer Fläche von 4.272 m² Ausgleichsbedarf für Böden mit besonderer Funktion bei einem Verhältnis v. 1: 1 = 166 m² Ausgleichsbedarf für Böden ohne bes. Funktion bei einem Verhältnis von 1: 0,50 = 2.053 m²

Verbleibende Eingriffe und Ausgleichsflächenbedarf

Aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird deutlich, dass planungsbedingt Eingriffe in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/ Biotope und das Schutzgut Boden verbleiben.

Schutzgut	externer Ausgleichsflächenbedarf in m²
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften/ Biotope	530
Schutzgut Boden	2.219
gesamt	**2.749**

Insgesamt ergibt sich somit ein **Ausgleichsflächenbedarf von ca. 2.749 m²**

Ausgleichsfläche

Für den Ausgleich planungsbedingter Eingriffe wird im Süden des Flurstücks 44/1, Flur 1, Gemarkung Jürgenstorf im Nahbereich des Grabens N20 eine ca. 2.750 m² umfassende ökologische Ausgleichsfläche bereitgestellt. Die Fläche hält zum Graben einen Abstand von 7,00 m als Gewässerrandstreifen ein, sodass die Erreichbarkeit des Grabens sowie die Gewässerunterhaltung sichergestellt sind. Zur Passbahn ist ein Abstand von 5,00 m als Durchfahrtsmöglichkeit nach Süden vorgesehen. Die ökologische Ausgleichsfläche ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die Ausgleichsfläche stellt sich als intensiv genutzte Grünland/ sonstige Weidefläche (GIT/ GW) mit zum Teil starken Trittschäden dar und weist nur eine geringe Wertigkeit für Arten und Lebensgemeinschaften (Wertstufe II) auf. Im Bereich der Ausgleichsfläche findet sich analog zum Plangebiet als Bodentyp tiefer Gley. Entlang des Grabens N20 sind Ruderal- und Schilfstrukturen vorhanden.

Im Bereich der ökologischen Ausgleichsfläche – Teil des Flurstücks 44/1, Flur 1, Gemarkung Jürgenstorf - ist zur Entwicklung einer halbruderalen Gras- und Staudenflur feuchter Standorte die Grünlandnutzung aufzugeben und die Fläche der Sukzession zu überlassen. Des Weiteren ist im Bereich der Ausgleichsfläche eine Pflanzung von mind. zehn einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen durchzuführen und dauerhaft. Für die Pflanzung sind Schwarzerle (Alnus glutinosa), Stieleiche (Quercus robur), Salweide (Salix caprea) und Grauweide (Salix cinera) zu verwenden. In den ersten 3 Jahren nach der Pflanzung der Gehölze darf die Fläche einmal jährlich im September/ Oktober gemäht abschnittsweise gemäht werden, um den Konkurrenzdruck schnellwachsender Gräser und Stauden zu reduzieren. Das Mähgut ist abzufahren, um eine Aushagerung der Fläche zu unterstützen. Gehölze sind bei Abgang stets durch dieselbe Art zu ersetzen. Vor Wild- und Viehverbiss sind die Gehölze durch eine Einzäunung und/oder durch Stammmanschetten zu schützen. Das Ausbringen von Düngern oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zu lässig. Auf die Einhaltung der Gewässerrandstreifen wird hingewiesen.

Als Zielbiotope für die Ausgleichsfläche sind die Entwicklung einer halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) und eines naturnaher Baumbestand/ Baumgruppe (HB/ HEB) vorgesehen. Durch die Kompensationsmaßnahmen werden sich somit Biotope der Wertstufe III entwickeln, sodass die planungsbedingten Eingriffe ausgeglichen werden können.

Die Kompensationsmaßnahmen sind in der textlichen Festsetzung Nr. 17 festgelegt.

9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie europäische Vogelarten i.S. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL). Diese Arten stehen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG unter besonderem Schutz; es ist verboten,

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

Gemäß § 44 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Gleiches gilt für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Im Plangebiet sind im Rahmen der Biotopkartierung keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten festgestellt worden, sodass planungsbedingt weder eine Schädigung noch eine Zerstörung dieser Pflanzen und ihrer Standorte zu erwarten ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit nicht ausgelöst.

Für die Planung ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Potenzialeinschätzung durch das Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 10.2025 erstellt worden, die der Begründung im Anhang beigefügt ist.

Gemäß § 44 BNatSchG muss bei jedem Vorhaben geprüft werden, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG eingehalten werden. Anhand der an den Standorten vorhandenen Habitatstrukturen sowie mit Hilfe von vorhandenen Datengrundlagen, wurden daher die potenziell am Standort vorkommenden Arten in einer Relevanzprüfung eingeschränkt. Kartierungen der Fauna wurden nicht vorgenommen (Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 10.2025). Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu folgenden Ergebnissen:

Aufgrund der Vorbelastungen durch die zentrale Lage innerhalb eines Reitsportbetriebs in der Randlage des Ortsteiles Jürgenstorf und der Art der Vorhaben, können Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope und darin vorkommende Arten ausgeschlossen werden.

Die Betrachtung der Wirkfaktoren unter Berücksichtigung der Eigenschaft der Vorhaben zeigt, dass für den Artenschutz die baubedingten und die betriebsbedingten Wirkfaktoren vorrangig relevant sind. Die baubedingten Wirkfaktoren treten nur kurze Zeit auf. Aufgrund der Vorbelastung des Standortes durch den umliegenden Pferdebetrieb sowie die Ortsrandlage, stellt der Eingriff durch die Vorhaben hinsichtlich störungsempfindlicher planungsrelevanter Arten einen Bagatellfall dar. Die Flächen werden wahrscheinlich vornehmlich von ubiquitären Kulturfolgenden Arten aufgesucht.

Bei der Farbwahl der LED-Bedarfsbeleuchtung wird die Lichtfarben Warmweiß oder Amber vorgeschlagen um die Wirkung der Beleuchtung auf ein Minimum zu reduzieren. Artenschutzrechtliche Maßnahmen werden durch die Vorhaben nicht notwendig.

Eine Betroffenheit von Arten kann unter diesen Voraussetzungen ausgeschlossen werden. Es werden keine Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

Des Weiteren ist festzustellen, dass der großkronige Baumbestand sowie die linearen Gehölzreihen als potenzielle Lebensräume für Brutvögel und Fledermäuse erhalten bleiben und aus Gründen des Artenschutzes entsprechend mit einer Erhaltungsfestsetzung im Bebauungsplan versehen wurden.

Bei der Planung und Errichtung von Photovoltaikanlagen sind vorhandene, geplante und festgesetzte Gehölze zu berücksichtigen. Nicht als zulässige Pflegemaßnahmen gemäß § 39 BNatSchG gilt die Entnahme von Bäumen und Sträuchern oder die Einkürzung durch Pflegeschnitte mit dem Ziel, die Verschattung von Photovoltaikanlagen zu reduzieren. Hiervon ausgenommen sind die in § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Maßnahmen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass aufgrund der artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor Beginn der Baumaßnahmen auszuschließen ist, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Eingriffe bzw. Arbeiten im Plangebiet, die bspw. Arten am Gebäude beeinträchtigen könnten, sind außerhalb der Brut und Setzzeit gemäß § 39 BNatSchG durchzuführen. Ist ein Abriss eines alten Gebäudes geplant, ist im Vorfeld Kontakt zur UNB aufzunehmen, um ein Vorgehen abzustimmen. Die Entnahme und der Rückschnitt von Gehölzen ist ebenfalls gemäß § 39 BNatSchG durchzuführen.

Unter der Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen sowie der Vermeidungsvorkehrungen ist von einer artenschutzverträglichen Umsetzung der Planung auszugehen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Vergleichbarkeit mit umliegenden Biotopstrukturen bei einer Umsetzung der Planung die ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt ist.

10. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

Baudenkmale

Alle innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen unterliegen nicht dem Denkmalschutz des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

Östlich des Plangebietes befinden sich im Bereich Jürgenstorfer Straße 20 ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie ein Wirtschaftsgebäude, die als Baudenkmal im Sinne des § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBI. 517), in der zurzeit gültigen Fassung, in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Niedersachsen aufgenommen wurde.

Es wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes (NDSchG) in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird.

Gemäß § 10 NDSchG unterliegen die Errichtung, Beseitigung oder Änderung von baulichen Anlagen in der näheren Umgebung der Denkmale in der näheren Umgebung der Denkmale einer Genehmigungspflicht der jeweils zuständigen unteren Denkmalbehörde (ggf. unabhängig von der Notwendigkeit einer Baugenehmigung). Ist für eine Maßnahme eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich, so umfasst diese bereits die Genehmigung nach § 10 NDSchG.

Archäologische Denkmalpflege

Mit Blick auf die Archäologische Denkmalpflege ist Folgendes zu beachten:

Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten der archäologischen Denkmalbehörde angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen. Für den Fall, das entsprechende Funde auftreten, ist der Landkreis Lüneburg, Fachdienst Bauen – Untere Denkmalschutzbehörde oder das das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Lüneburg, Referat Archäologie zu kontaktieren.

11. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Der im Plangebiet ansässige Betrieb mit Pferdehaltung einschl. Pensionstierhaltung, Pferdezucht und Reitsporteinrichtungen wird im Rahmen der Planung erhalten und moderat weiterentwickelt.

Die dem zugeordneten Landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden des Plangebietes sollen weiterhin als Weide- und Wiesenflächen genutzt werden. Daher erfolgt auch mit Blick auf die Lage innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Grünlandbewirtschaftung eine entsprechende Festsetzung zum Erhalt und zur Nutzung als Grünland mit Bewirtschaftung als Weide oder Wiese.

Für die Planung ist ein Gutachten zu den Geruchs- und Staubimmissionen (Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg 09.2025) erstellt worden, das der Begründung im Anhang beigefügt wurde. Die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens sind in Kap. 6 „Belange des Immissionsschutzes" zusammengefasst dargestellt.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nur soviel landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen wie für Kompensation planungsbedingter Eingriffe erforderlich ist. Die im Rahmen der Planung vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen tragen dabei zur ökologischen Aufwertung

des Naturhaushaltes und zur Gestaltung des Landschaftsbildes bei. Da der Umfang der ökologischen Ausgleichsfläche relativ gering ist, sind keine Beeinträchtigungen agrarstruktureller Belange zu erwarten.

Bezüglich der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel wird auf Kapitel 2 "Planungsrechtliche Rahmenbedingungen" verwiesen.

Die Erschließung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist auch nach Realisierung der Planung über die öffentlichen Straßen und Wirtschaftswege sowie die privaten Zufahrtswege sichergestellt. Eine Beeinträchtigung der Bewirtschaftung benachbarter Landwirtschaftsflächen ist planungsbedingt nicht zu erwarten.

12. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

Das Plangebiet gehört zum Verbandsgebiet des Wasserverbandes der Ilmenau-Niederung.

Im Süden grenzt an das Plangebiet der Graben N20, ein Gewässer III. Ordnung. Darüber hinaus verlaufen am westlichen Rand des Plangebietes sowie im östlichen Teil offene, temporär wasserführende Gräben (III. Ordnung), die der Entwässerung des Plangebietes sowie der benachbarten Flächen dienen.

Nach § 6 der Verbandssatzung muss längs der Verbandsgewässer der seitliche Bereich von 5,00 m beidseits befahrbar bleiben und auch bei bestellten Flächen ohne Anspruch auf Entschädigung zu befahren sein. Dieses gilt auch für den Anbau von mehrjährigen Früchten, innerhalb von Bebauungsgebieten, bei einzelnen Bauwerken, für Einfriedigungen über 1,10 m Höhe und für Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und dergleichen.

Gemäß § 5 der Verordnung über die Unterhaltung und die Schau der Gewässer III. Ordnung für das Gebiet des Landkreises Lüneburg vom 07.10.1985 sind die Böschungen und ein Schutzstreifen von 5,00 m Breite längs der Gewässer von baulichen Anlagen freizuhalten. Die Wasserbehörde kann für bestimmte Gewässerstrecken auf Antrag Ausnahmen zulassen.

Zu den Gewässern III. Ordnung wird durch die Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Flächen sowie von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern der 5,00 m breite Gewässerrandstreifen berücksichtigt. Die Ausgleichsfläche hält einen Abstand von 7,00 m zum Gewässer ein, sodass die Einhaltung des Gewässerrandstreifens und die Erreichbarkeit des Gewässers gewährleistet sind. Vorhandene Gehölzstrukturen sind mit Blick auf die Lebensraumfunktionen für heimische Tierarten sowie zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erhalten.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird auf Kap. 14 verwiesen.

13. ALTABLAGERUNG UND ALTSTANDORTE

Altablagerungen und Altstandorte

Im Niedersächsischen Umweltportal (NUMIS 2026) sind für das Plangebiet weder Altablagerungen noch Verdachtsflächen für das Vorkommen von Rüstungsaltlasten verzeichnet.

Der Gemeinde Lüdersburg sind für den Bereich des Plangebietes keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde im Landkreis Lüneburg zu informieren.

Kampfmittelerkundung

Die Gemeinde Lüdersburg macht darauf aufmerksam, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Bei Baumaßnahmen wird daher empfohlen,

die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen. Sofern aufgrund der Ergebnisse der Kampfmittelerkundung eine Kampfmittelräumung erforderlich werden sollten, ist dies vonseiten des Grundstückseigentümers/ Bauherren durchzuführen.

Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

14. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND

Energieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss an das vorhandene Strom- und Gasversorgungsnetz sichergestellt. Träger der Energieversorgung sind die Avacon AG sowie die Energieversorgung Dahlenburg-Bleckede AG.

Im Bereich des Plangebietes und der Umgebung befinden sich Versorgungsleitungen (Strom, Gas) der Unternehmen. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Durchführung von Baumaßnahmen vor Ort zu erkunden.

Die Avacon Netz GmbH hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, dass im Norden des Plangebietes eine Gasleitung VGM da 63 PE-HD des Unternehmens existiert, die laut den Plänen des Versorgungsunternehmens zum Teil in der Straße „Am Tessenfeld" und zum Teil auf den privaten Grundstücken verläuft. Die Gasleitung ist in die Planzeichnung nachrichtlich aufgenommen und als Gasversorgungsleitung unterirdisch festgesetzt. Es wird bezüglich der Gasleitung darauf hingewiesen, dass bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen die Leitungsschutzanweisung (Merkheft für Baufachleute) ... für Arbeiten im Bereich von Energieversorgungs- und Entsorgungsanlagen der Avacon Netz GmbH (02.3023) sowie das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen der Avacon Netz GmbH zu beachten sind. Die Lage der Gasleitung ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Durchführung von Baumaßnahmen vor Ort zu erkunden.

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Versorgungsleitungen (Strom, Gas) nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die für die Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen unter Berücksichtigung der maßgeblichen technischen Vorschriften bzw. Regelwerke und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu errichten sind. Grundlage für die Leitungstrasse ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen". Die Leitungstrasse ist so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß den VDE- und DVGW-Regelwerken eingehalten werden. Gleiches gilt für die Änderung oder die Anpassung der Anlagen. Die Kabelschutzanweisung des Versorgungsunternehmens ist zu beachten.

Darüber hinaus sind Oberflächenbefestigungen im Bereich von Versorgungsleitungen so zu planen und auszuführen, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos möglich sind. Eine eventuelle Bepflanzung sollte nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen.

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung und die Breitbandversorgung des Planbereiches werden über die Deutsche Telekom Technik GmbH sichergestellt.

Im Planbereich sowie der unmittelbaren Umgebung befinden sich Telekommunikationsanlagen des vorgenannten Versorgungsunternehmens.

Die Lage der Telekommunikationsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Baubeginn vor Ort zu erkunden. Im Rahmen von Bau-

maßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Telekommunikationsleitungen nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden. Die Kabelschutzanweisungen der Versorgungsunternehmen sind zu beachten.

Bei privaten Baumaßnahmen sind für die Ergänzung oder Änderung von Telekommunikationsleitungen auf den privaten Grundstücken entsprechende Anträge an der Versorgungsträger oder Anbieter zu stellen.

Ferner sollte bei möglichen Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, beachtet werden. Der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationseinrichtungen dürfen durch Baumpflanzungen nicht behindert werden.

Richtfunk

Eine Beeinflussung von Richtfunkstrecken ist durch neue Bauwerke mit Bauhöhen bis zu 20,00 m nicht zu erwarten. Aufgrund der im Plangebiet zulässigen Höhe baulicher Anlagen von maximal 14,00 m ist daher davon auszugehen, dass mit der Planung keine Störungen des Richtfunks verbunden sein werden.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über den Anschluss des Plangebietes an das Trinkwasserleitungsnetz sichergestellt. Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch.

Löschwasserversorgung

Nach dem „Niedersächsischen Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr" (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Samtgemeinde Scharnebeck verpflichtet, für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel „Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen. Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung der Sondergebiete 8,9 und 11 (Halle, Stallungen und Wohnhaus) eine Löschwassermenge von mindestens 96 m^3/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.

Sollte die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden, ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter oder Löschwasserteiche erforderlich. Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) einzubinden.

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Das im Plangebiet anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser wird wie bisher sowohl versickert als auch dem Graben an der Westseite des Plangebietes sowie dem Graben im östlichen Teil des Plangebietes zugeführt.

Daher ist festgesetzt worden, dass das im Plangebiet auf den befestigten Flächen und auf den Dachflächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser zu versickern oder gedrosselt in die vorhandenen Gräben abzuführen ist. Die hierfür notwenigen Regenrückhaltungen und Versickerungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken nach dem ATV-Regelwerk unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen zu dimensionieren und zu betreiben. Oberflächenwasser darf dem örtlichen Grabensystem nur gedrosselt mit max. 1,5 l/ s/ ha zugeführt werden.

Da das Oberflächenwasser der öffentlichen Straße „Am Tessenfeld" künftig ebenfalls in den Graben an der Ostseite des Plangebietes abgeleitet werden soll, ist ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Lüdersburg, ausgehend von der nördlichen Wendeanlage, in die Planzeichnung eingetragen worden. Hierzu ist bereits eine Vorabstimmung mit der Grundstückseigentümerin bzw. Vorhabenträgerin erfolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gemäß § 32 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) erlaubnisfrei ist, wenn dies nicht durch gemeinsame Anlagen geschieht und das eingeleitete Niederschlagswasser nicht Stoffe enthält, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß schädliche Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Wassers herbeizuführen.

Schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung so zu reinigen, dass keine Verschlechterung der Gewässerqualität eintreten wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Einleitungserlaubnis gemäß § 8 WHG erforderlich wird, wenn Oberflächenwasser von anderen Flächen als Dachflächen in ein Gewässer eingeleitet wird.

Die Oberflächenwasserentsorgung im Bereich der öffentlichen Straßenfläche erfolgt unverändert über die Ableitung in den Straßenseitenraum.

Abwasserbeseitigung
Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet erfolgt über den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation, die im Zuständigkeitsbereich der Samtgemeinde Scharnebeck liegt.

Abfallentsorgung
Die Abfallentsorgung erfolgt durch die GfA Lüneburg – gkAöR.

Baugrund
Nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (NIBIS-Kartenserver 2026) finden sich im Untergrund des Plangebietes keine löslichen Gesteine (z. B. Kalkstein, Salz, Gips), sodass keine Erdfallgefahr besteht. Bei Bauvorhaben kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich einer Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Im Plangebiet steht nach Auskunft des LBEG (NIBIS-Kartenserver 2026) überwiegend gut tragfähiger Baugrund mit nicht hebungs- und setzungsempfindlichen Lockergesteinen an. Dennoch ist es zu empfehlen, für Bauvorhaben die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen einer Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die Vorgaben der DIN-Normen als gesetzlich geltende technische Baubestimmungen zu beachten. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (NIBIS) entnommen werden; diese ersetzen jedoch keine Baugrunduntersuchung.

Zum Schutz des Bodens wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz der Grundstückseigentümer oder derjenige, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet ist, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch die Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Dem Entstehen von Bodenbeeinträchtigungen sollte im Rahmen von Baumaßnahmen außerdem durch geeignete Maßnahmen (z. B. schonender Abtrag von Oberboden, kein Vermischen von Böden unterschiedlicher Herkunft, Vermeidung von Verunreinigungen, schichtentreuer Auf- und Abtrag) entgegengewirkt werden.

Laut der Themen- und Auswertungskarte "Bergbau" des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS-Kartenserver) des LBEG 2026 hat das Plangebiet keine Bedeutung für den Bergbau. Es existieren im Plangebiet und der Umgebung weder Bergbaurechte, Bewilligen nach Bundesberggesetz (BBergG) noch Altverträge, Erlaubnisse zur Suche nach Bodenschätzen oder Bergwerkseigentum. Das Plangebiet liegt laut der Rohstoffsicherungskarte des LBEG (2026) weder im Bereich

einer Lagerstätte 1. oder 2. Ordnung noch in einem Gebiet mit potenziell wertvollen Rohstoffvorkommen.

15. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

16. VERFAHREN

Der Rat der Gemeinde Lüdersburg hat in seiner Sitzung am 25.06.2026 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Vorhaben Im Tessenfeld 9", Ortsteil Jürgenstorf gefasst.

Für den Bebauungsplan Nr. 8 „Vorhaben Im Tessenfeld 9" der Gemeinde Lüdersburg, Ortsteil Jürgenstorf ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschl. ..... durchgeführt worden. Die Planungsunterlagen waren im selben Zeitraum im Internet abrufbar.

Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt worden.

Der Rat der Gemeinde Lüdersburg hat den Bebauungsplan Nr. 8 „Vorhaben Im Tessenfeld 9", Ortsteil Jürgenstorf in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Lüdersburg, den .....

.....
Bürgermeister

erarbeitet durch:

PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR
Am Heuberg 22
21755 Hechthausen
email: planungsbuero.doerr@t-online.de
Tel: 04774-991153
www.planungsbuero-doerr.de

ARCHITEKTUR
STÄDTEBAU
ÖKOLOGIE
DÖRR GBR

Hechthausen, den .....

ANHANG

- Geruchs- und Staubimmissionen - Gutachten zur Errichtung eines Reitplatzes, drei Pferde-hütten und einer überdachten Mistplatte in 21379 Lüdersburg, Im Tessenfeld - Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, O-ederquart 9.2025

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Potentialabschätzung zu den Vorhaben Errichtung einer Oval-bahn zzgl. Passbahn, Errichtung von 3 Pferdehütten, Errichtung eines überdachten Mistplatzes – Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 10.2025