

Gemeinde Vastorf

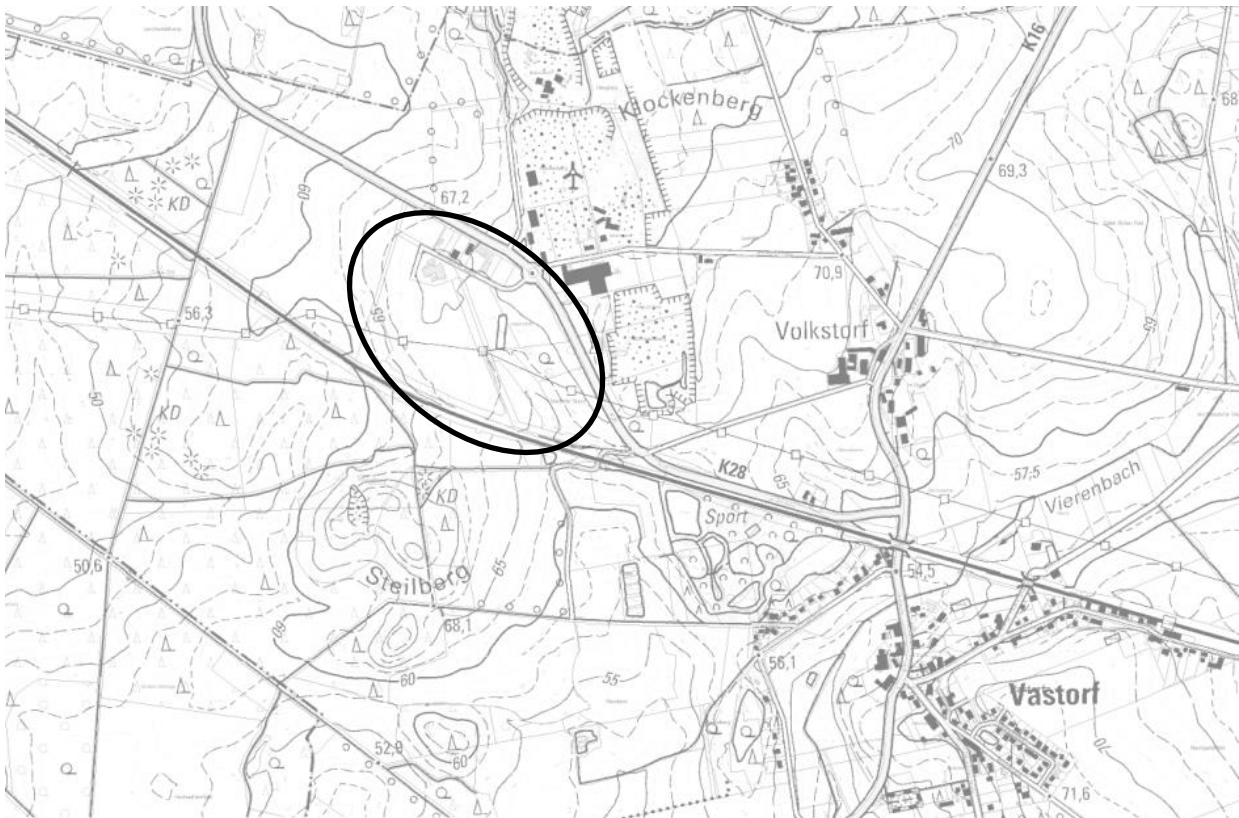
# Umweltbericht

## Bebauungsplan

„Industriegebiet Volkstorf Süd-West,

1. Änderung“

*Entwurf*



Lageplan ohne Maßstab: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), © 2017



Niedersächsische  
Landgesellschaft mbH

**Aufgestellt:**

Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Lüneburg

Wedekindstraße 18

21337 Lüneburg

Tel. 04131 / 9503-38

Fax 04131 / 9503-30

[ulrike.hagemann@nlg.de](mailto:ulrike.hagemann@nlg.de)

## Inhaltsverzeichnis Teil B - Umweltbericht

---

1	Einleitung .....	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele.....	4
1.2	Relevante planerische und rechtliche Grundlagen .....	4
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	5
2.1	Basisszenario .....	5
2.1.1	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften .....	5
2.1.2	Schutzgüter Fläche und Boden .....	7
2.1.3	Schutzgut Wasser .....	7
2.1.4	Schutzgut Klima .....	7
2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	7
2.1.6	Schutzgut Mensch.....	7
2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	8
2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	8
2.3	Prognose bei Durchführung der Planung .....	8
2.3.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften .....	8
2.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden .....	9
2.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....	9
2.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft .....	9
2.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild .....	10
2.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch .....	10
2.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	10
2.3.8	Wechselwirkungen .....	10
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung .....	10
2.4.1	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften .....	10
2.4.2	Schutzgut Boden .....	10
2.4.3	Schutzgut Wasser .....	11
2.4.4	Schutzgut Klima/ Luft.....	11
2.4.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	11
2.4.6	Schutzgut Mensch.....	11
2.4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	11
2.5	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Ausgleichsmaßnahmen .....	11
2.6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	12
2.7	Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter im Katastrophenfall und Maßnahmen zur Verhinderung und Vermeidung solcher Ereignisse .....	12
3.	Zusätzliche Angaben .....	12
3.1	Technische Verfahren, Hinweise auf Lücken und fehlende Kenntnisse.....	12
3.2	Überwachungsmaßnahmen .....	13
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	13
3.4	Quellen .....	13

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Mit der Neuaufstellung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Volkstorf Süd-West“ der Gemeinde Vastorf war das Ziel verbunden, bisherige landwirtschaftliche Flächen für eine Entwicklung als Industriegebiet vorzubereiten. Es waren nur wenige Erschließungsflächen festgesetzt, außerdem Flächen für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern und für die Entwicklung naturnaher Wald- und Grünlandflächen als Ausgleichsflächen. Zur Festsetzung von Ausgleichsflächen wurden nicht nur Flächen am Rande des geplanten Industriegebiets, sondern auch externe Flächen in zwei weiteren Plangebieteten vorgesehen.

Mit den vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes, die die sich nur auf das Plangebiet 1 beziehen und auch die Grundzüge der Planung betreffen, soll die Entwicklung des Industrieareals optimiert werden. Daher wird die interne Erschließung des Baugebiets derart geändert, dass weitere öffentliche Erschließungsstraßen festgesetzt werden. Als weitere wesentliche Änderung sind zukünftig bestimmte Nutzungen, die bisher zulässig waren, ausgeschlossen. Im Einzelnen handelt es sich um Biogasanlagen, LWK-Raststätten und -plätze sowie Photovoltaik- und Solaranlagen als eigenständige Nutzungen. Im Gegenzug sind nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe nunmehr in eng begrenzten Rahmen zulässig, die bisher ausgeschlossen waren. Darüber hinaus betreffen die zeichnerischen Änderungen auch eine ergänzende Festsetzung einer Fläche für die Abwasserentsorgung. Zudem wird erstmalig die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren nach § 2 ff. BauGB durchgeführt. Daher ist gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht vorzulegen, in dem die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden.

### 1.2 Relevante planerische und rechtliche Grundlagen

Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 BNatSchG zu beachten. Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne des § 13 BNatSchG sind zu beurteilen, Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen aufzuzeigen und erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entsprechend auszugleichen.

Als wesentliche planerische Grundlage ist die Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Lüneburg (2016) zu nennen, in der unter anderem wertvolle Bereiche für Natur und Landschaft dargestellt werden. Der bestehende Buchenwald gehört als Eichen- und Hainbuchenmischwald mittlerer, mäßig basenreicher Standorte bzw. als bodensaurer Buchenwald lehmiger Böden des Tieflands zu den FFH-Lebensraumtypen. Der Wald bleibt bestehen und ist durch ergänzende Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, die bereits im Ursprungsbebauungsplan getroffen wurden, nicht nachteilig von der Planung betroffen.

Das bestehende Grünland und das Fischteichgelände wird von Podsol-Pseudogleyböden eingenommen. Dieser Bodentyp ist regional als auch landesweit selten und entsprechend für die Sicherung der Vielfalt des Bodinventars bedeutsam. Die Flächen dieses Bodentyps werden nicht überplant.

Flächen des Plangebietes, die als Flächen A 4 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind mit der Zielsetzung „Sicherung von Klimaschutzflächen durch Erhalt von Dauergrünland“ belegt. Somit wird der Zielsetzung des Landschaftsrahmenplans im Rahmen der vorliegenden Planung entsprochen.

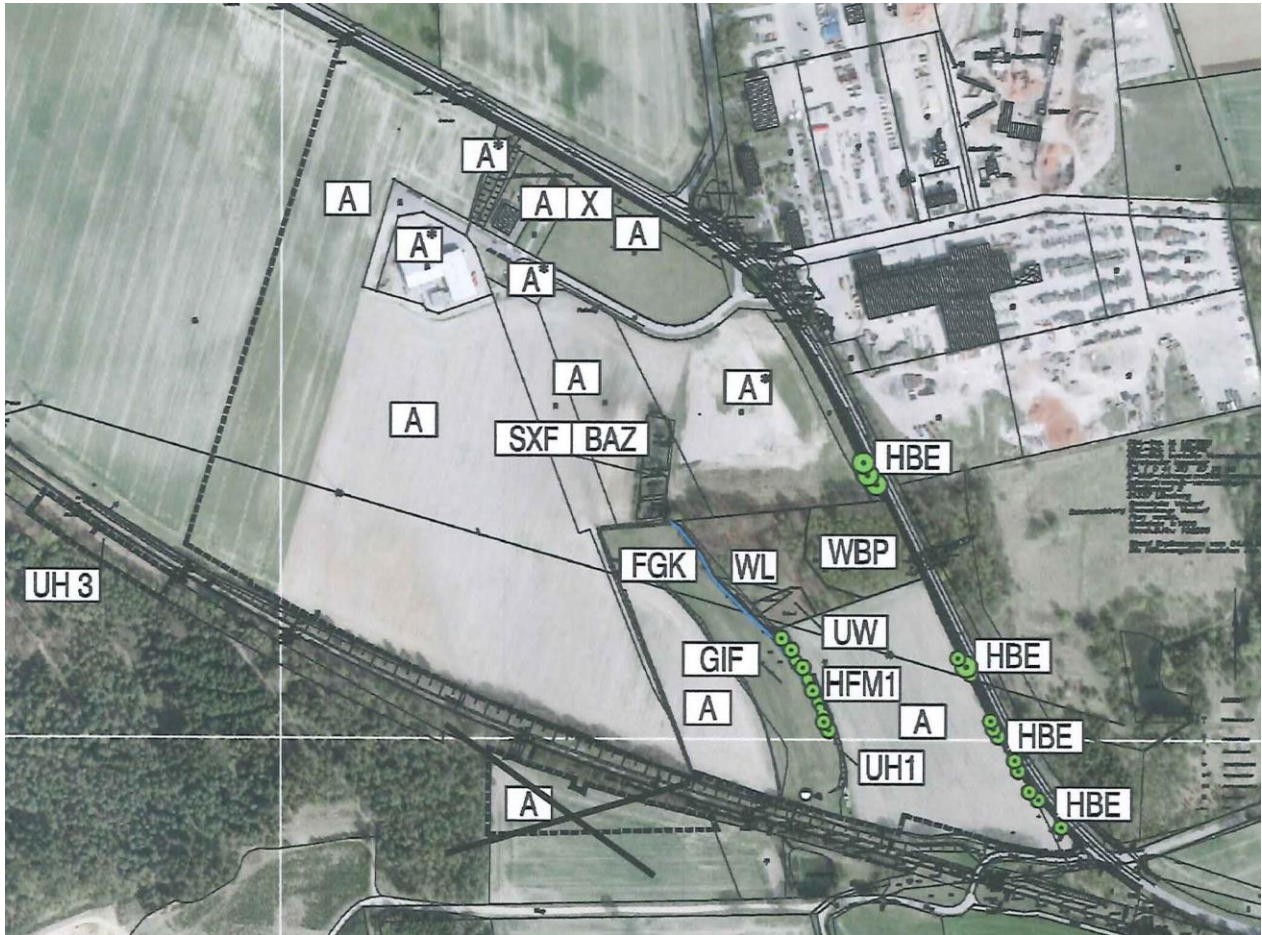
## 2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2.1 Basisszenario

In den nachfolgenden Unterkapiteln erfolgt die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands, wobei hier vor allem die Veränderungen gegenüber dem Zustand des Ursprungsbebauungsplans benannt werden sollen.

#### 2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Im Jahr 2010 erfolgte eine Erfassung und Bewertung der Biotoptypen nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (NLWKN). Der nachfolgende Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan zeigt die damals vorgefundene Situation:



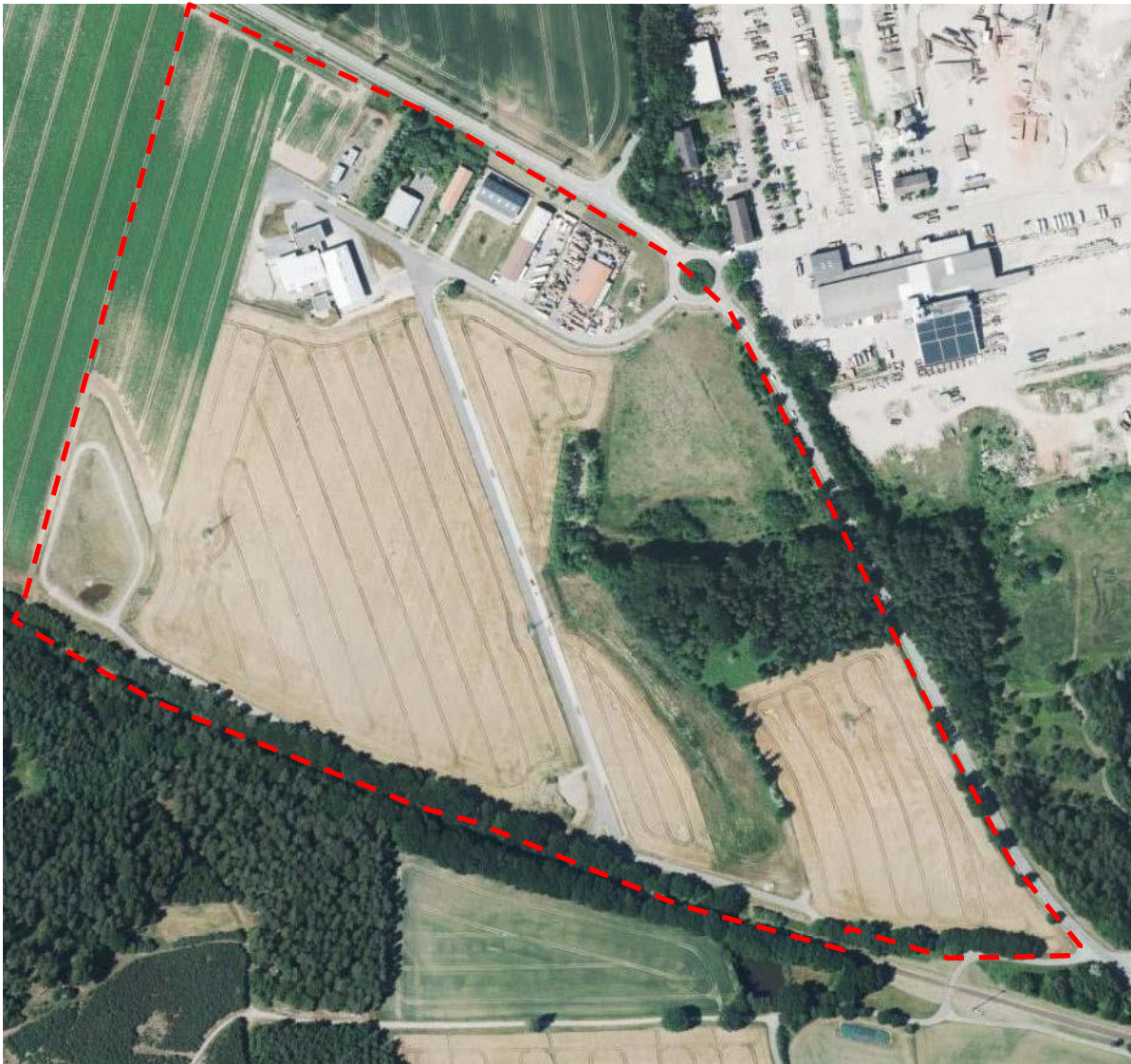
*Biotoptkarte des Ursprungsbebauungsplans auf Basis von Luftbild und Liegenschaftskarte (LGLN, © 2010),*

*Legende: A = Acker, BAZ = Sonstiges Weiden-Ufergebüsch, FGK = Graben, GIF = Feuchtes Intensivgrünland, HBE = Einzelbäume einheimischer Arten, HFM = Baum-Strauchhecke, SXF = Naturferner Fischteich, UH = Halbruderale Gras- und Staudenflur, UW = Waldlichtungsflur, X = Baustelle*

Der größte Teil der Fläche wird seinerzeit ackerbaulich genutzt. Die Fischteiche wurden als naturferner Fischteich erfasst, die von einem sonstigen Weidengebüsch umgeben sind. Südlich des Fischteichgeländes befindet sich kleinflächig intensiv genutztes Grünland und östlich hiervon liegen ein Buchenwald lehmiger Standorte sowie ein Birken-Zitterpappelnwald.

Auf dem nachfolgenden Luftbild ist der heutige Zustand erkennbar:





Unmaßstäbliches Luftbild (LGLN, © 2018)

Veränderungen bestehen im Südosten des Geltungsbereichs, da die im Bebauungsplan geplante Regenrückhalteanlage inzwischen angelegt wurde. Diese Fläche stellt sich überwiegend als halbruderales Gras- und Staudenflur dar. Die Umsetzung der Regenrückhalteanlage erfolgte entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan. Weitere Änderungen sind im Norden des Geltungsbereichs erkennbar, da hier inzwischen größere Areale einer Bebauung zugeführt wurden. Außerdem wurde die Haupteerschließungsstraße inzwischen gebaut und teilt das Plangebiet mittig in eine Ost- und eine Westhälfte.

Die Beschreibung der Biotoptypen des Ursprungsbebauungsplans hat weiterhin Bestand. Die Fischteiche stellen sich auch im Jahr 2018 als strukturarme, naturferne Gewässer dar.

#### Planungsrelevante Tierarten

Die Aussagen aus dem Umweltbericht im Ursprungsbebauungsplan werden als weiterhin gültig betrachtet. Hinsichtlich der jetzt anstehenden Planänderung bedeutend sind hierbei die Aussagen zu vorkommenden Arten im Bereich der Fischteiche. Zum Zeitpunkt der Erhebungen im Jahr 2010 wurde ein Brutnachweis des Teichhuhns festgestellt. Außerdem stellte sich heraus, dass die Teiche als Laichhabitat der Erdkröte sehr bedeutend sind. Auch Grasfrosch und Teichmolch konnten festgestellt werden. Zudem waren die Teiche Lebensraum für insgesamt 14 Libellenarten. Bei den nachgewiesenen Amphibien- und Libellenarten handelt es sich nicht um streng geschützte Arten, jedoch sind die Vorkommen dennoch planerisch beachtlich.

Verschiedene Fledermausarten nutzten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans das Plangebiet als Nahrungsraum. Insbesondere in dem zu erhaltenden Waldgebiet können auch Wochenstuben und Winterquartiere für Großer Abendsegler und Rauhhautfledermaus erwartet werden.

Auf den Ackerflächen waren zum Zeitpunkt der faunistischen Untersuchungen zwei Reviere der Feldlerche vorhanden.

### **2.1.2 Schutzgüter Fläche und Boden**

Die Aussagen des Ursprungsbebauungsplans zu den vorkommenden Bodentypen haben weiterhin Bestand. Danach kommen überwiegend sandige Braunerde-Podsole vor, in geringerem Umfang auch östlich der Haupteinschließung im Bereich des vorhandenen Grünlands, des Buchenwaldes und der Teiche Podsol-Pseudogleyböden. Letztgenannte Böden sind als landesweit seltene Böden von besonderer Bedeutung.

### **2.1.3 Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet liegt überwiegend grundwasserfern. Insbesondere im Westen des Plangebiets befinden sich mächtige Sandablagerungen, weshalb Grundwasser nicht oberflächennah ansteht. Anders verhält es sich im Bereich der Teiche und des Grünlands. Das Grundwasser steht gestaut oberhalb der undurchlässigen Schichten und damit oberflächennah an. Die Aussagen des Umweltberichts im Ursprungsbebauungsplan haben weiterhin Bestand.

Die drei Fischteiche werden gemäß der Aussagen des Ursprungsbebauungsplans aus einem Quelltümpel gespeist, die sich im Bereich des nördlichen Teiches befindet. Der Abfluss erfolgt über einen Graben östlich der als Grünland genutzten Ausgleichsfläche A 4. Aufgrund des Vorhandenseins einer Tümpelquelle kommt dem Schutzgut Oberflächenwasser eine besondere Bedeutung zu.

### **2.1.4 Schutzgut Klima**

Kleinklimatisch betrachtet tragen die Acker-, Grünland- und Ruderalflächen des Plangebietes zur Kaltluftentstehung und damit zur Durchlüftung bei. Das vorhandene Waldgebiet hat eine hohe Bedeutung für die Frischluftentstehung. Die Aussagen des Ursprungsbebauungsplans haben überwiegend noch Bestand. Für das Schutzgut Klima/ Luft besteht im Vergleich zur Situation 2010 (Erarbeitung Ursprungsbebauungsplan) eine etwas größere Vorbelastung durch die zunehmende Bebauung mit Straße und gewerblichen Gebäuden.

### **2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild hat sich seit 2010 dahingehend verändert, dass die anthropogene Überformung der Landschaft durch den Bau einer Erschließungsstraße, der Regenrückhalteanlage und einer weitergehenden Bebauung zugenommen hat. Nach wie vor sind jedoch große Freiflächen in Form von Ackerflächen vorhanden. Die Naturnähe und die landschaftstypische Eigenart haben abgenommen.

### **2.1.6 Schutzgut Mensch**

Die vorhandenen Nutzungen des Plangebiets führen zu Belastungen an den Wohnnutzungen in ca. 500 m Abstand zum Plangebiet. Im Vergleich zum Zeitpunkt der Erstellung des Ursprungsbebauungsplans haben die Auswirkungen durch die zunehmende Bebauung und verkehrliche Belastung zugenommen. Die Flächen haben durch die bestehenden und geplanten Nutzungen keine Bedeutung als Naherholungsgebiet.

### **2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kulturdenkmale wurden im Plangebiet bisher nicht festgestellt. Es ist aber im betroffenen Gebiet mit dem Auftreten von Bodendenkmalen zu rechnen, denn im Umfeld sind mehrere archäologische Fundstellen bekannt. Vor allem das südwestlich angrenzende Waldgebiet umfasst eine Vielzahl an Grabhügeln. Es ist daher mit archäologischen Spuren im Boden zu rechnen.

Das Plangebiet wird von einer 110-kV-Leitung überspannt, die als zu beachtendes Sachgut zu bewerten ist.

### **2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die im Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan prognostizierten Veränderungen eintreten, die teilweise auch bereits durch den Bau der Haupterschließung, der Regenrückhalteanlage und der neuen Bauwerke eingetreten sind. Die wesentlichen Umweltauswirkungen des Ursprungsplans können wie folgt zusammengefasst werden: Es kann insgesamt ca. 12,4 ha Fläche neu für gewerbliche Nutzungen und ca. 1,3 ha für neue Straßenverkehrsflächen versiegelt werden. Entsprechend können diese Flächen zukünftig nicht mehr als belebter Boden Funktionen im Naturhaushalt wahrnehmen. Das Klima wird sich in Richtung eines „Stadtklimatops“ entwickeln.

Die bisher potenziell möglichen Nutzungen Biogasanlage, LKW-Raststätten und –rastplätze hätten nachteilige Auswirkungen auf Klima und Luft durch den damit verbundenen erhöhten Verkehr (Lärm, Stickoxidemissionen).

Das ehemals durch land- und forstwirtschaftliche Freiflächen geprägte Landschaftsbild wird sich deutlich verändern. Zukünftig wird das Gebiet durch gewerbliche Bebauung geprägt sein, wodurch Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft deutlich verringert sind. Da im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan keine Begrenzung bezüglich der Höhenentwicklung baulicher Anlagen festgesetzt ist, könnten auch sehr hohe Gebäude und sonstige Hauptanlagen entstehen, die eine hohe Fernwirkung entfalten und damit das Landschaftsbild auch der Umgebung weithin überformen könnten.

### **2.3 Prognose bei Durchführung der Planung**

In den nachfolgenden Ausführungen werden nur diejenigen Auswirkungen der Planung benannt, die durch die geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans hervorgerufen werden. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Änderungen mit zu erwartenden positiven oder negativen Umweltauswirkungen, die zu betrachten sind:

- Festsetzung zweier neuer Erschließungsstraßen zu Lasten von Industriegebietsfläche,
- Ausschluss von bestimmten bisher zulässigen Nutzungen (Biogasanlage, LKW-Rastanlagen) bzw. Ermöglichen von bisher unzulässiger Einzelhandelsnutzung,
- Festsetzung einer Flächen für die Abwasserbeseitigung mit insgesamt 27 m<sup>2</sup> Grundfläche zu Lasten von bisheriger Anpflanzfläche/ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Festsetzung einer Fläche für die Regenrückhaltung innerhalb einer Anpflanzfläche im Norden des Plangebiets auf insgesamt 333 m<sup>2</sup>,
- Ergänzung einer Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen (20 m über Fußboden, einzelne Bauteile bis 35 m),
- Festsetzung, wonach Regenrückhalteanlagen möglichst naturnah anzulegen sind,
- Anpflanzung von 5 weiteren Bäumen im Straßenraum.

#### **2.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Die Auswirkungen sind sehr gering. Eine bisher als Fläche für die Entwicklung einer Gras- und Staudenflur vorgesehene Fläche wird als Fläche für eine Abwasserentsorgungsanlage überplant. Damit geht 27 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche verloren.



Der Bau zusätzlicher Erschließungsstraßen wirkt sich nicht nachteilig auf Arten und Lebensgemeinschaften aus, da diese Flächen bisher als Industriegebiet festgesetzt waren, d.h. eine Versiegelung bis auf 80 % der Fläche zulässig gewesen wäre. Auch für die Straße inklusive Randbereiche ist ein vergleichbarer Versiegelungsgrad gegeben.

Eine Anpflanzfläche im Norden des Plangebiets soll zukünftig zusätzlich gleichzeitig als Versickerungsfläche dienen. Dieses ist allerdings ohne Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, da Sickermulden als flache Mulden so herzustellen sind, dass eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern entsprechend den überlagernden Festsetzungen möglich ist. Aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse ist nicht damit zu rechnen, dass die Sickermulde dauerhaft nass ist, sondern es wird hier nur sehr temporär zu gegenüber der Umgebung feuchteren Verhältnissen kommen. Das ist auch für die bereits erstellte Regenrückhalteanlage im Südwesten des Plangebiets festzustellen.

Durch die geänderte Planung werden artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgelöst.

### **2.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden**

Die Auswirkungen sind ebenfalls nur sehr gering. Durch die zusätzliche Festsetzung einer bisher als Fläche für die Entwicklung einer Gras- und Staudenflur vorgesehene Fläche als Fläche für eine Abwasserentsorgungsanlage geht 27 m<sup>2</sup> belebter Boden zusätzlich verloren. Die zusätzlichen Erschließungsstraßen wirken sich nur in geringem Umfang nachteilig auf das Schutzgut Boden und Fläche aus, da diese Flächen bisher als Industriegebiet festgesetzt und damit zu 80 % hätten versiegelt werden können. Nunmehr ist eine Versiegelung von insgesamt ca. 90 % möglich. Damit kann zusätzlich Boden von 637 m<sup>2</sup> versiegelt werden.

Die für die Planung insgesamt beanspruchte Fläche ist unverändert geblieben.

### **2.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Weitere Veränderungen der Bodenwasserverhältnisse über die prognostizierten Auswirkungen im Ursprungsbebauungsplan hinaus sind im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

Sickermulden sollen als flache Mulden so hergestellt werden, dass eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern entsprechend den überlagernden Festsetzungen möglich ist. Da es sich um gut versickerungsfähige, sandige Böden handelt, wird in der Sickermulde auch kein Dauerwasserstand zu erwarten sein, sondern Wasser nur sehr temporär nach längeren Regenereignissen in den Mulden stehen. Daher ist eine gleichzeitige Bepflanzung nicht ausgeschlossen.

Ergänzend wird festgesetzt, dass Regenrückhalteanlagen möglichst naturnah anzulegen sind. Die Böschungsbereiche sind daher nur extensiv unter Zulassung von Selbstbegrünung zu pflegen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

### **2.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft**

Die Änderungen des Bebauungsplans führen zu positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft, da einige bisher zulässige Nutzungen in Form von Biogasanlage, LKW-Rastanlagen) nunmehr ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen hätten Emissionen durch Verkehr (Lärm, Stickoxide) zur Folge, die durch die Änderung nicht mehr auftreten können. Auf der anderen Seite sind zukünftig nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen möglich, wodurch ein etwas höheres Verkehrsaufkommen durch Kundenverkehre möglich ist, die dadurch möglichen Belastungen sind jedoch deutlich geringer als die potenziellen Auswirkungen durch die bisher zulässigen o.g. Nutzungen.

### **2.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild**

Die geänderte Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zur Folge. Es werden erstmals Höhenbegrenzungen für die Gebäude festgelegt, so dass im Vergleich zum Ursprungsplan mögliche unerwünschte Höhenentwicklungen nicht stattfinden.

### **2.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten, da die Planung eines Industriegebiets nur in sehr geringem Maße verändert wird. Im Gegenteil wird der Entfall der Zulässigkeit besonders verkehrsbelastender Nutzungen dazu führen, dass bisher mögliche Belastungen nahe gelegener Wohngebiete nicht mehr auftreten können.

### **2.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine nachteiligen Auswirkungen anzunehmen.

### **2.3.8 Wechselwirkungen**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Die Auswirkungen der Planänderung sind gering, so dass Wechselwirkungen ebenfalls nur geringer Natur sind. Die potenzielle Verringerung von Emissionen durch die Unzulässigkeit von Biogasanlagen und Lkw-Rastplätzen führt dazu, dass die Schutzgüter Klima/ Luft weniger betroffen sind, aber auch gleichzeitig das Schutzgut Mensch weniger belastet wird.

## **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

Die im Ursprungsbebauungsplan genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenregelung aus Gründen des Artenschutzes, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers, Unzulässigkeit von Grundwasserabsenkungen, Maßnahmen zum Immissionsschutz, Maßnahmen zum Bodenschutz) sind weiterhin gültig. Es werden daher nachfolgend nur die Maßnahmen genannt, die aufgrund der geänderten Planung ergänzend relevant sind.

### **2.4.1 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

- Beschränkung der Planänderung auf geringfügige Veränderungen, keine Inanspruchnahme von wertvollen Bereichen,
- Erhalt aller im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen, Fläche zum Erhalt von Gewässern und Gehölzen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Ausnahme von 27 m<sup>2</sup>.
- Anpflanzung von 5 weiteren Straßenbäumen zur Durchgrünung,
- Klarstellung, dass in der Ausgleichsfläche A 4 nur naturnahe, ungenutzte Teiche zulässig sind,
- Naturnahe Gestaltung von Regenrückhalteanlagen und Sickermulden,
- Baufeldräumung für landwirtschaftliche Flächen nur dann ganzjährig, wenn keine Feldlerchennester vorhanden sind, ansonsten Beschränkung auf Herbst und Winter, Nachweis muss durch qualifizierten Biologen erfolgen.

### **2.4.2 Schutzgut Boden**

- Begrenzung der zusätzlichen Bodenversiegelung für Flächen zur Abwasserentsorgung auf das unbedingt notwendige Maß.

### 2.4.3 Schutzgut Wasser

- Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets innerhalb in naturnah zu gestalten- den Regenrückhalteanlagen bzw. Sickermulden.

### 2.4.4 Schutzgut Klima/ Luft

- Anpflanzung von fünf weiteren Straßenbäumen zur Durchgrünung des Gebiets,
- Unzulässigkeit von Biogasanlagen und Lkw-Rastplätzen als Nutzungen mit hohen Verkehrsaufkom- men und damit verbundenen Stickoxid- und Lärmemissionen.

### 2.4.5 Schutzgut Landschaftsbild

- Erstmalige Begrenzung der Gebäudehöhen auf 20 m zur Minderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds.

### 2.4.6 Schutzgut Mensch

- Verringerung bisher möglicher Lärm- und Stickoxidimmissionen in nahe gelegenen Wohngebieten aufgrund der zukünftigen Unzulässigkeit von Lkw-Rastplätzen und Biogasanlagen.

### 2.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Formulierung eines Hinweises zum Umgang mit potenziellen Bodendenkmälern.

## 2.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Ausgleichsmaßnahmen

Im Ursprungsbebauungsplan wurde der Ausgangszustand des Plangebietes dem Zustand des Gebietes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Verwendung der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetags gegenübergestellt. Aus der Differenz ergab sich, dass der Kompensationsbedarf für landespflegerische Maßnahmen ausreichend ist, um alle Eingriffe zu kompensieren. Ein rechnerischer Ausgleich ist hergestellt, wenn die Differenz des Gesamtwertes von Ist- und Planzustand größer oder gleich Null ist. In dieser Bilanzierung im Ursprungsplan wurde ein Bilanzwert von +728 Wertpunkten festgestellt, d.h. der Eingriff konnte ausgeglichen werden.

Nunmehr wird geprüft, inwieweit sich die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durch die Planung verändert. Hierzu werden nur für die Flächen, die von der Planung betroffen sind, die geplanten Änderungen gegenübergestellt. Auf eine erneute Gesamtbilanzierung wird zur verbesserten Übersicht verzichtet. Daher entspricht die Gesamtfläche auch nicht der Plangebietsfläche.

Tab.: Rechnerische Bilanzierung Eingriff/ Ausgleich für die Änderungsflächen auf Basis der zulässigen Planung gemäß Ursprungs- zustand

Planung Ursprungsbebauungsplan				Geänderte Planung			
Ist-Zustand der Biotopy- pen	Fläche in m <sup>2</sup>	Wert- faktor	Flächen- wert	Eingriffs- u. Ausgleichs- flächen gemäß Planung im Plangebiet	Fläche in m <sup>2</sup>	Wert- faktor	Flächen- wert
Industriegebiet, 80 % ver- siegelt (= Wertstufe 0), 20 % Freifläche (= Wertstufe 1)	6.370	0,2	1.274	Straßenverkehrsfläche, 90 % versiegelt (= Wertstufe 0), 10 % Straßenbegleitgrün (= Wertstufe 1)	6.370	0,1	637
Freiflächen, unbegrünt	50	1	50	5 Straßenbäume	50	3	150
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft A 1	30	3	90	Fläche für Abwasserentsor- gung	30	0	0
Fläche zum Anpflanzen von	720	3	2.160	Fläche zum Anpflanzen von	720	3	2.160

Bäumen und Sträuchern				Bäumen und Sträuchern, Sickerfläche			
<b>Flächenwert Ist-Zustand</b>	<b>7.170</b>		<b>3.574</b>	<b>Flächenwert Planung</b>	<b>7.170</b>		<b>2.947</b>

Flächenwert Planungszustand : 2.947 WE

– Gesamtflächenwert Ursprungsbebauungsplan: 3.574 WE

Wertbilanz : - 627 WE

In geringfügigem Maße entsteht durch die Planung ein rechnerisches Defizit.

In der Bilanzierung des Ursprungsbebauungsplans wurde mit einer positiven Bilanz von 728 Wertpunkten abgeschlossen. Setzt man dieses Plus dem durch die jetzige Überplanung entstehenden Minus entgegen, so ergibt sich **eine Gesamtbilanz von + 101 Wertpunkten**. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen werden daher durch die Planänderung nicht erforderlich.

## 2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans wurden Festsetzungen getroffen, wonach der nördliche Fischteich teilweise zugeschüttet werden könnte, um dadurch optimierte Grundstückszuschnitte und somit eine bessere Grundstücksvermarktung zu erreichen. Hiervon wurde auch aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wieder Abstand genommen. Die Gewässer werden nach jetziger Planung aufgrund ihrer Bedeutung für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Wasser dauerhaft erhalten.

Im Vorentwurf war zudem eine weitere Fläche für die Abwasserentsorgung im Bereich einer Anpflanzfläche vorgesehen. Diese hat sich inzwischen als nicht mehr erforderlich herausgestellt, so dass hierauf nunmehr verzichtet werden kann.

Zunächst wurde auf eine Erhöhung der Anzahl der Baumpflanzungen im Straßenraum trotz Erweiterung des Straßennetzes verzichtet. Grund hierfür war, dass die Straßenräume der zusätzlichen Erschließungsstraßen sehr eng sind, so dass die Möglichkeiten für eine Baumpflanzung gering sind. Zwischenzeitlich erfolgte eine erneute Prüfung und Abstimmung mit dem für die Straßenplanung zuständigen Ingenieurbüro und es wurde festgestellt, dass Raum für die Pflanzung fünf weiterer Straßenbäume besteht, so dass dieses jetzt berücksichtigt ist.

## 2.7 Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter im Katastrophenfall und Maßnahmen zur Verhinderung und Vermeidung solcher Ereignisse

Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan haben sich keine Änderungen ergeben, wodurch es im Katastrophenfall zu erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter kommen kann. Im Gegenteil führt der Ausschluss von Biogasanlagen dazu, dass die Gefahr für Katastrophen (z.B. Havariefall in einer Biogasanlage) reduziert ist. Maßnahmen zur Verhinderung und Vermeidung solcher Ereignisse sind daher nicht zu bestimmen.

## 3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 3.1 Technische Verfahren, Hinweise auf Lücken und fehlende Kenntnisse

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde die Eingriffsregelung gem. §§ 15 ff BNatSchG in den Umweltbericht integriert, der fachlich auf eine flächendeckende Biotopkartierung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf das Kompensationsmodell des Niedersächsischen Städtetages, 2013 beruft. Die Ergebnisse wurden in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Lücken und fehlende Kenntnisse sind nicht zu bemängeln.

### **3.2 Überwachungsmaßnahmen**

Im Ursprungsbebauungsplan wurden Überwachungsmaßnahmen genannt, die weiterhin Gültigkeit haben. Unter anderem ist hiernach vorgesehen, die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen und die Grundwassermessstellen einzurichten, um Veränderungen des Grundwasserstands feststellen zu können.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans werden zusätzliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, um das Gewerbegebiet besser als bisher erschließen zu können und bestimmte verkehrsbelastende und potenziell emittierende Betriebe ausgeschlossen. Außerdem werden weitere kleinere Änderungen mit Umweltauswirkungen vorgenommen (Festsetzung einer Fläche für die Abwasserentsorgung, Festsetzung weiterer fünf zu pflanzender Bäume im Straßenraum, Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden). Die Umweltauswirkungen der Planänderung sind gering. Der Ausschluss von bestimmten Nutzungen führt zu geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/ Luft als bisher. Es können durch die zusätzlichen Straßenverkehrsflächen in geringfügigem Maße mehr Flächen als bisher versiegelt werden, auf der anderen Seite erfolgen jedoch auch zusätzliche Baumpflanzungen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Ursprungsbebauungsplan endete mit einem Überschuss von 728 Wertpunkten. Diese können mit den geringfügigen Mehrversiegelungen durch die jetzige Planung verrechnet werden. Es werden daher keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **3.4 Quellen**

DRACHENFELS, O v., (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Stand Juli 2016 in: Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen Heft A/4 Hannover 326 S.

DRACHENFELS, O. v. (2004): Hinweise zur Definition und Kartierung der Lebensraumtypen von Anh. I der FFH-Richtlinie in Niedersachsen; Überarbeitete Fassung, Entwurf, Stand: 04/2004.

LANDKREIS LÜNEBURG (2016): Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg, <https://www.landkreis-lueneburg.de/Home-Landkreis-Lueneburg/Bauen-Umwelt-und-Tiere/Umwelt-Landkreis/Landschaftsrahmenplan-Landkreis.aspx>

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2017): Bodenübersichtskarte, Maßstab 1:50.000, <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND NATURSCHUTZ (2017): Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung, <http://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (Hrsg.) (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover