

Bauleitplanung der Gemeinde Vastorf

Bekanntmachung des Beschlusses zur dritten, eingeschränkten und verkürzten erneuten Veröffentlichung (öffentlichen Auslegung)

(gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. 4 a Abs. 3 BauGB)

und

Bekanntmachung der dritten, eingeschränkten und verkürzten erneuten Veröffentlichung (öffentlichen Auslegung)

(gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. 4 a Abs. 3 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Vastorf hat in seiner Sitzung am 08.12.2025 den Beschluss zur dritten, eingeschränkten und verkürzten erneuten Veröffentlichung (öffentlichen Auslegung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. 4 a Abs. 3 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 2 "Industriegebiet Volkstorf-Nord", einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, gefasst. Der Beschluss zur dritten, eingeschränkten und verkürzten erneuten Veröffentlichung (öffentlichen Auslegung) und die dritte, eingeschränkte und verkürzte erneute Veröffentlichung (öffentlichen Auslegung) werden hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Bebauungsplan Nr. 2

"Industriegebiet Volkstorf-Nord"

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung der im Plangebiet bestehenden Industrie- und Gewerbebetriebe sowie zur Deckung des lokalen Gewerbeflächenbedarfs geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird auf der Grundlage der wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Ostheide ein gegliedertes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus sollen die im Plangebiet vorhandene Windenergieanlage und der Funkmast planungsrechtlich gesichert werden.

Die Festsetzungen zur Art und Maß der Nutzung, zur Bauweise und der Baugrenzen sollen die Standortanforderungen der bereits vorhandenen und zukünftig hinzutretenden Gewerbebetriebe berücksichtigen.

Die Erschließung des Industriegebietes erfolgt über die im Westen anschließende K 28 (An der Bahn). Ein wirksamer Immissionsschutz soll zur Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den angrenzenden Siedlungsbereichen durch den Ausschluss von Abstandsklassen nach dem nordrhein-westfälischen Abstandserlass von 2007 zur Begrenzung anderer Emissionsarten erfolgen. Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wird durch im Plangebiet vorgesehene Regenrückhaltebecken sichergestellt. Die im Plangebiet vorhandene Vegetation wird zum Erhalt und zur Ergänzung festgesetzt. Plangebietsinterne Kompensationsmaßnahmen sowie die Verlegung eines gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotopes erfolgen auf festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Zur Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden zudem externe Kompensationsflächen dem Bebauungsplan zugeordnet und über städtebauliche Verträge gesichert:

- Umwandlung von Acker in Wald auf dem Flst. 25/1, Flur 29, Gemarkung Neetze
- Kompensationsvorrat „Stuckelberg“ (westlich Vastorf) auf dem Flst. 143/11, Flur 1, Gemarkung Vastorf
- Maßnahmen zur Herrichtung des Bodenabbaus auf dem Flst. 13/2, Flur 6, Gemarkung Barendorf
- Obstbaumreihe im Wegeseitenraum auf dem Flst. 59, Flur 3 und 85/1, Flur 2, Gemarkung Gifkendorf

Die Teilflächen sind den u.a. Übersichtsplänen zu entnehmen.

Änderungen und Ergänzungen:

Aufgrund von Stellungnahmen, die bisher im Planverfahren vorgetragen wurden, wurden Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich, die sich auf die Änderung der privaten Grünfläche in eine Fläche für Wald und die damit verbundene Anpassung von Baugrenzen und Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Waldabstand), beziehen.

Aufgrund der zeichnerischen und textlichen Änderungen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur zweiten erneuten Veröffentlichung (öffentlichen Auslegung) hat der Rat der Gemeinde Vastorf in seiner Sitzung am 08.12.2025 die dritte erneute, eingeschränkte und verkürzte Veröffentlichung (öffentliche Auslegung) gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB können zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes Stellungnahmen vorgetragen werden. Die Dauer der erneuten, eingeschränkten und verkürzten öffentlichen Auslegung (Veröffentlichung) wird auf **14 Tage** verkürzt (§ 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

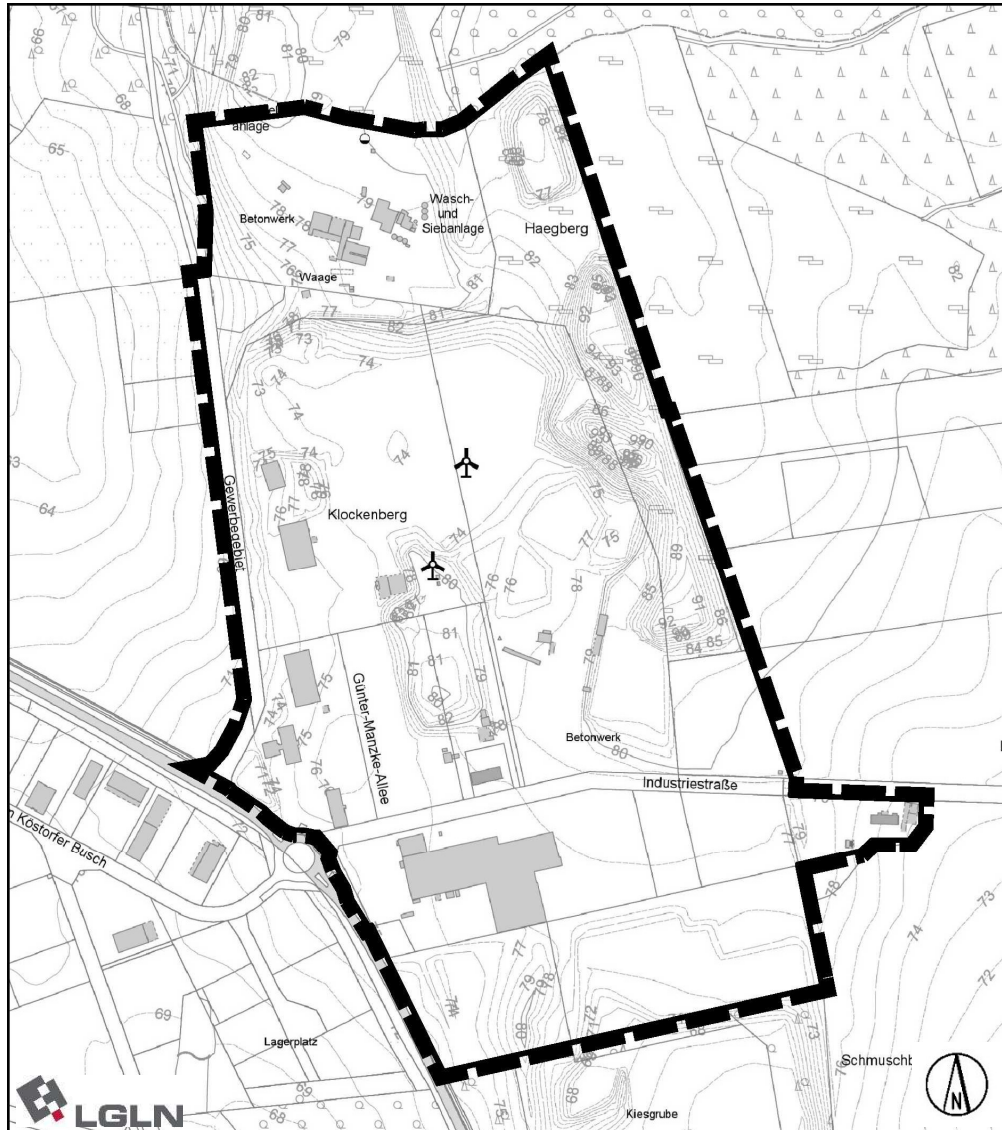
Die Änderungen und Ergänzungen beziehen sich auf

- die Änderung der privaten Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB in die Festsetzung einer Fläche für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB,
- die zeichnerische Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, als Waldabstand (30 m) und die Anpassung der Baugrenzen,
- den Entfall der bisherigen textlichen Festsetzung „§ 6 Private Grünflächen“,
- die Ergänzung der textlichen Festsetzungen um den neuen „§ 5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone „Wald“)“ und
- die Änderung des bisherigen § 5 der textlichen Festsetzung in § 6.

Die übrigen Planinhalte des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 2 bleiben unverändert.

Räumlicher Geltungsbereich:

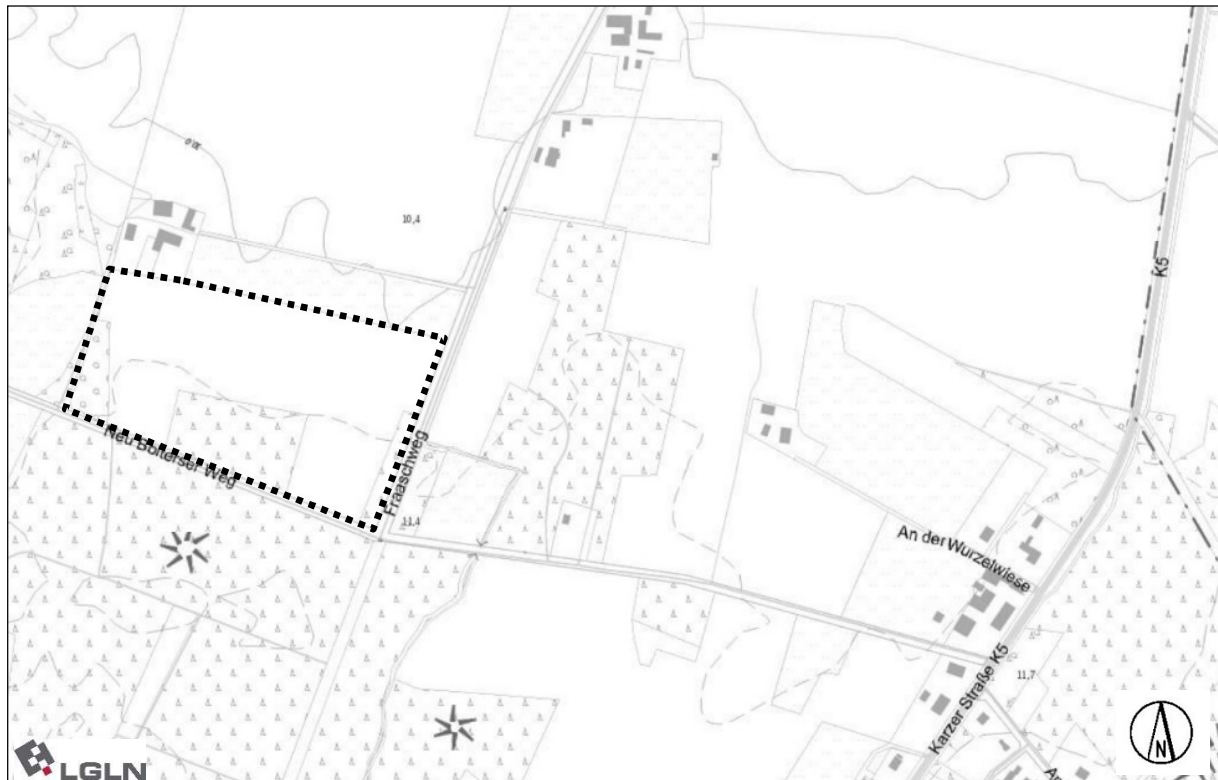
Der räumliche Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte im Maßstab 1:5.000 (i.O.) hervor.



Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5) M 1:5.000, © 2016 LGLN, RD Lüneburg, Katasteramt Lüneburg

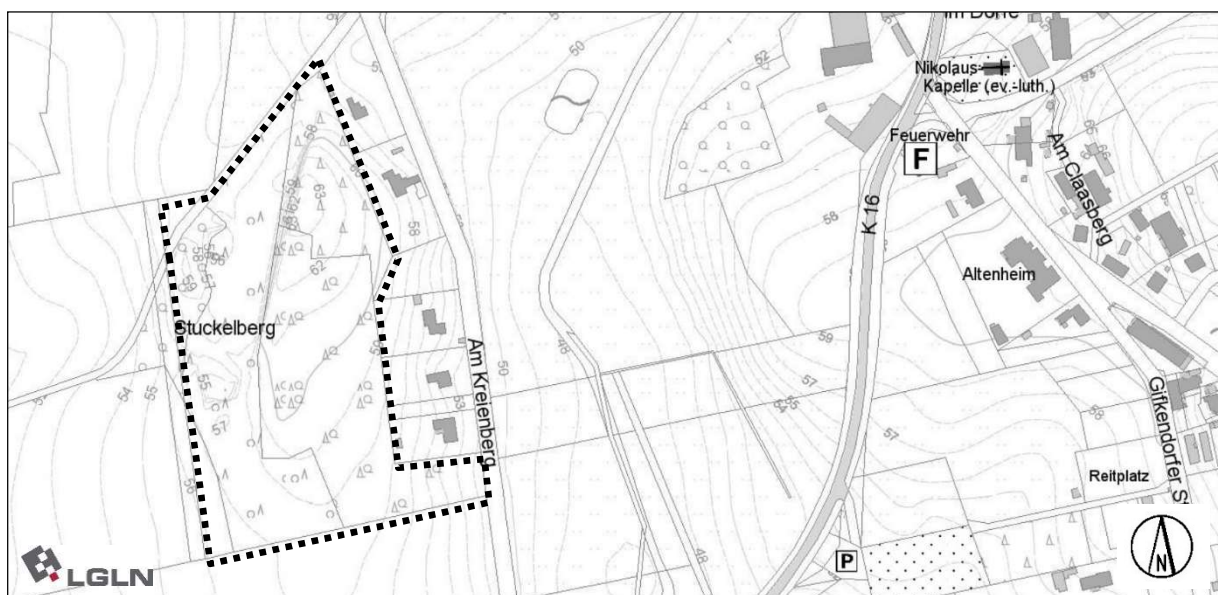
Die Lage der externen Kompensationsflächen geht aus den nachfolgenden Übersichtskarten im Maßstab 1:5.000 (i.O.) hervor.

A) Umwandlung von Acker in Wald auf dem Flst. 25/1, Flur 29, Gemarkung Neetze



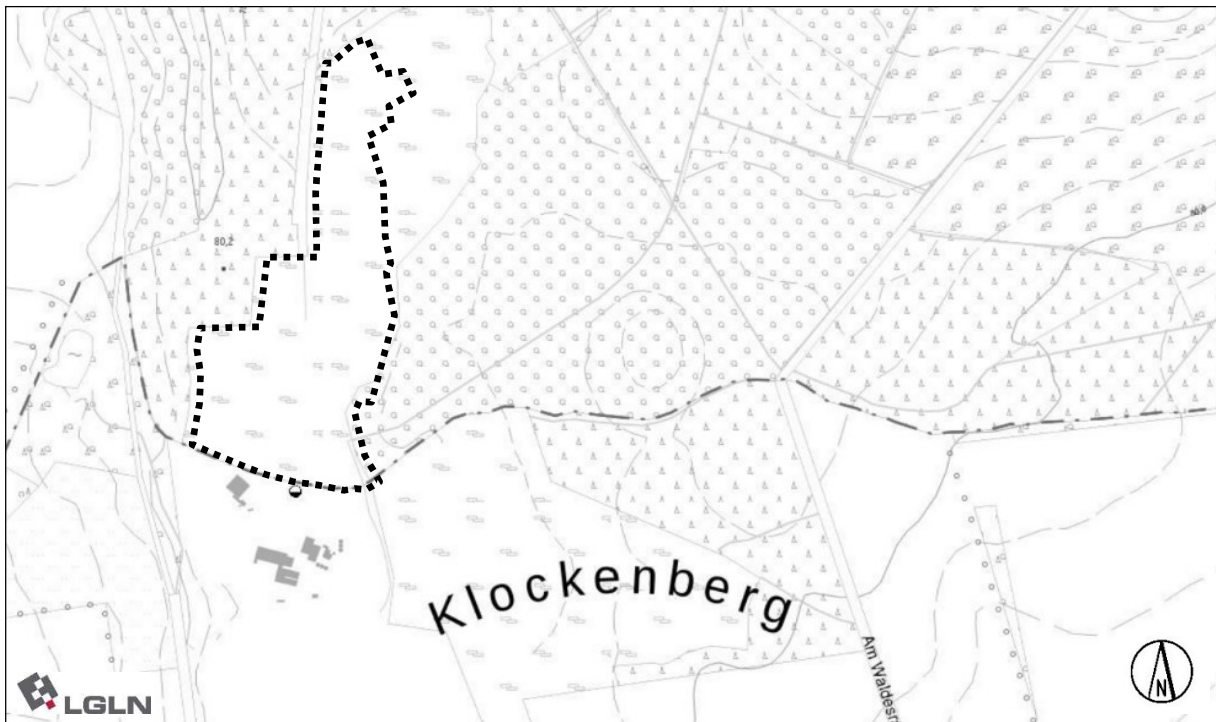
Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5) M 1:5.000 (i.O.), © 2018 LGLN, RD Lüneburg, Katasteramt Lüneburg

B) Kompensationsvorrat „Stuckelberg“ (westlich Vastorf) auf dem Flst. 143/11, Flur 1, Gemarkung Vastorf



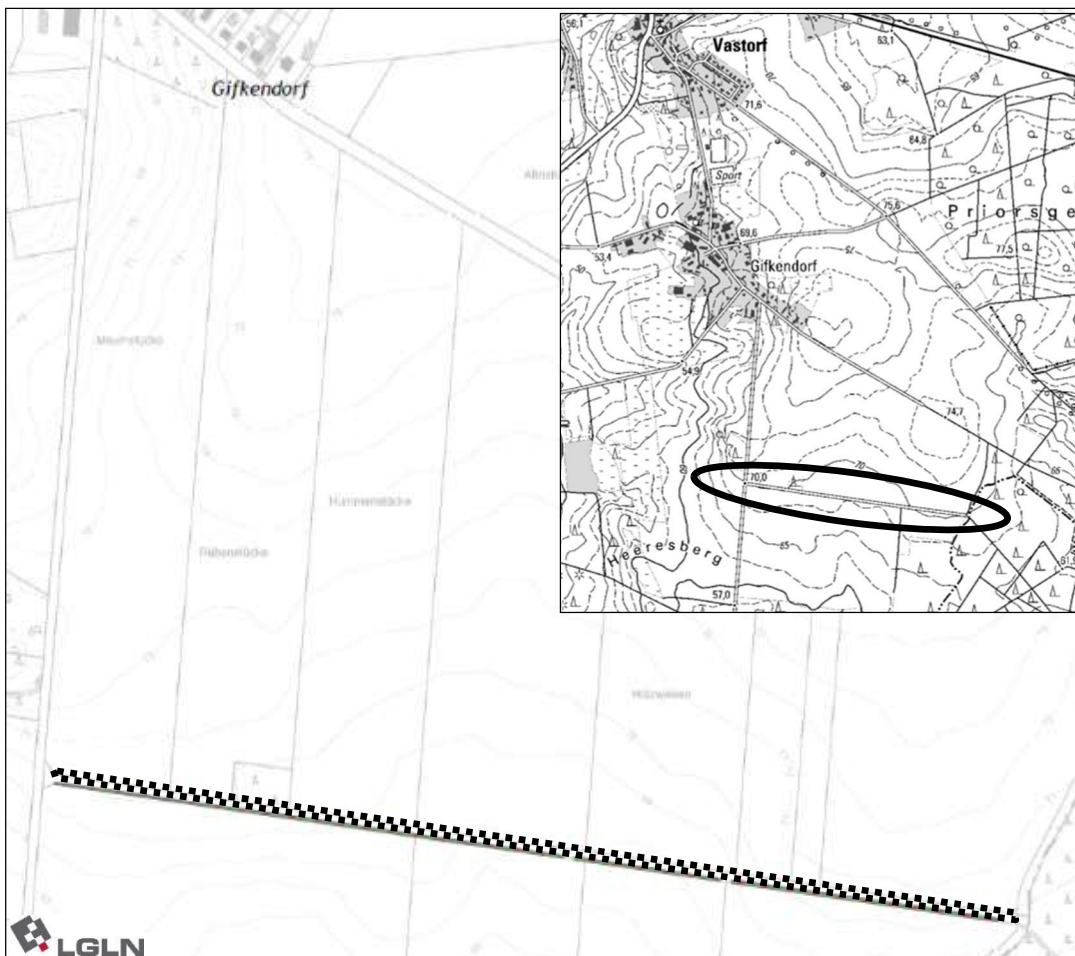
Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5) M 1:5.000 (i.O.), © 2018 LGLN, RD Lüneburg, Katasteramt Lüneburg

C) Maßnahmen zur Herrichtung des Bodenabbaus auf dem Flst. 13/2, Flur 6, Gemarkung Barendorf



Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5) M 1:5.000 (i.O.), © 2018 LGLN, RD Lüneburg, Katasteramt Lüneburg

D) Obstbaumreihe im Wegeseitenraum auf dem Flst. 59, Flur 3 und 85/1, Flur 2, Gemarkung Gifkendorf



Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5) M 1:5.000 (i.O.) und Topographische Karte TK 25, Maßstab 1:25.000 (i.O.), © 2020 LGLN, RD Lüneburg, Katasteramt Lüneburg

Dritte, eingeschränkte und verkürzte erneute Veröffentlichung (öffentliche Auslegung):

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 "Industriegebiet Volkstorf-Nord", einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, nebst Entwurfsbegründung und Umweltbericht (Entwurf) sowie die wesentlichen, vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom

17.12.2025 bis 30.12.2025

im **Internet** auf der Seite der Gemeinde Vastorf unter <https://vastorf.de/bauleitplanung> und der Samtgemeinde Ostheide unter <https://www.ostheide.de/home/bauen-umwelt-wirtschaft/planen-und-bauen/beteiligungsverfahren.aspx> einsehbar.

Die Unterlagen sind außerdem für den Zeitraum der Veröffentlichung im Internet unter <https://uvp.niedersachsen.de/kartendienste> eingestellt.

- **Andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (ergänzende öffentliche Auslegung der Planunterlagen)**

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die Planunterlagen während der Sprechzeiten der Samtgemeinde Ostheide (Montag, Mittwoch und Freitag 8.00-12.00 Uhr, Dienstag 12.00-18.00 Uhr und Donnerstag 7.00-12.00 Uhr) oder nach vorheriger telefonischer Vereinbarung unter 04137/8008-0 öffentlich zu jedermanns Einsicht bei der **Samtgemeinde Ostheide, Schulstraße 2, 21397 Barendorf**, aus.

Während der o.g. Frist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (E-Mail: tobias.kluge@ostheide.de). Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Weg abgegeben werden. Über den Inhalt der Planungen wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Nicht fristgerecht eingereichte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Industriegebiet Volkstorf-Nord", einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 3 Abs. 2 S. 4 Nr. 3 und § 4 a Abs. 5 BauGB).

Es wird darauf hingewiesen, dass auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind.

Datenschutz:

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Privatpersonen mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie Name, Adressdaten und E-Mail-Adresse zustimmen. Gem. Art. 6 Abs. 1c EU-DSGVO werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und die Informationspflicht Ihnen gegenüber genutzt.

Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen:

Übergeordnete Pläne und Programme

- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg 2003 (RROP - in der Fassung der 2. Änderung 2016)
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg (2017)
 - Bedeutung für die Bodenfunktion
 - Bedeutung für Oberflächen-/Trinkwässer
 - Bedeutung für Klima und Luft
 - Bedeutung für Arten- und Biotope
 - Bedeutung für das Landschaftsbild
 - Zielkonzepte und Schutzgebietskonzepte
- Wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ostheide, einschl. seiner wirksamen Änderungen

Fachgutachten

- Entwässerung (Niederschlagswasser – Versickerung, Rückhaltung): „Oberflächenentwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 2 „Volkstorf-Nord“ in der Gemeinde Vastorf“ (igbv - Ingenieurgesellschaft für Bau- und Vermessungswesen, Lüneburg, 31.07.2024)
- Entwässerung (Schmutzwasser): „SW-Entwässerungsuntersuchung/Konzept zur äußeren Erschließung/Vorflut“ (Ingenieurbüro für Bauwesen Ohlenroth + Brunnchorst GmbH, Hamburg, 28.08.2018)
- Immissionsschutz (Schall (Gewerbe)): „Bericht Nr. 21486/31342/553144155-B02 – Berechnung von Geräuschemissionen“ (DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, 04.12.2024)
- Immissionsschutz (Staub): „Bericht-Nr.: 12686/421603/25554/555044166-B01 – Bebauungsplan Nr. 2 „Industriegebiet Volkstorf-Nord“ in der Gemeinde Vastorf – Staubimmissionsprognose nach TA Luft“ (DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, 09.03.2015)
- Artenschutz (Brutvögel, Fledermäuse): „Faunistisches Gutachten zum Windkraftprojekt Volkstorf im Bebauungsplan „Industriegebiet Nord“ zur Wirkung von Windkraftanlagen auf Vögel und Fledermäuse - Artenschutzuntersuchung“ (Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 06.02.2015)
- Brandschutz (Löschwassermenge, Ausbau Verkehrsflächen): „Brandschutztechnische Stellungnahme – BV.: Löschwasserversorgung und Anforderung an die Feuerwehruwegungen Industriegebiet Volkstorf-Nord“ (Brandschutzberatung Kröger GmbH, Uelzen, 29.05.2018)
- Eisabwurf (Personengefährdung): „Gutachterliche Stellungnahme zur Risikobeurteilung Eisabwurf/Eisabfall am Windenergieanlagen-Standort Betriebsgelände (Manzke)“ (TÜV NORD EnSys GmbH & Co. KG Energie- und Systemtechnik, Hamburg, 15.11.2016)

Umweltbericht

- "Gemeinde Vastorf - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Industriegebiet Volkstorf-Nord“ - Teil II Umweltbericht, einschließlich eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags" (MIX • landschaft & freiraum, Barnstedt, 30.10.2025)

Der Umweltbericht enthält Informationen über die Betroffenheit und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter:

- Mensch/menschliche Gesundheit: Veränderung der Schall- und Staubimmissionsbelastung, Bedeutung für die Erholung
- Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt: Bewertung vorhandener Biotoptypen hinsichtlich Arten- und Biotopschutz, Prüfung auf artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen, hier: u.a. Vögel und Fledermäuse,
- Boden/Fläche: Bewertung schädlicher Bodenveränderungen bzw. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen durch zusätzliche Versiegelung, Inanspruchnahme von (Frei-)Flächen, Versiegelung von Böden,
- Wasser: Auswirkungen der möglichen Versiegelung auf die Grundwasserneubildung und die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag,
- Klima/Luft: Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen, Veränderung der Staubimmissionsbelastung,
- Landschaft: Landschaftsbild, Erholungswert,
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter: Auswirkungen auf mögliche im Plangebiet befindliche archäologische Bodenfunde

sowie die Darlegung der durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und deren Ausgleich (interne und externe Kompensationsmaßnahmen).

Umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie privaten Personen

zu den Themenbereichen:

- Wald: Erlenbruchwald im Plangebiet (Festsetzung als Fläche für Wald), Abstand Baugrenzen zu Waldflächen (Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Sellhorn)

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Umweltverträglichkeitsprüfung gem. der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und des Niedersächsischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) ist in den Umweltbericht integriert.

Diese Bekanntmachung finden Sie auch im Internet unter <https://vastorf.de/bekanntmachungen>.

Vastorf, den 09.12.2025

Der Gemeindedirektor
Kluge