

Flecken Bardowick



Begründung zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Bardowick Nr. 53 „Daimlerstraße Süd-West“

mit örtlicher Bauvorschrift und

mit Teilaufhebungen der Bebauungspläne
Nr. 10 „Heereskamp“ und Nr. 10d „Heereskamp,
4. Änderung“ und mit Teilaufhebung des Vorhaben-
bezogenen Bebauungsplans Bardowick Nr. 47
„Daimlerstraße West“

Teil II: Umweltbericht

Entwurf, Stand: Juli 2018

Ausgearbeitet im Auftrag des Flecken Bardowick durch

Planungsbüro Stöhr
Bülows Kamp 6
21337 Lüneburg
Tel.: 0 41 31 / 22 18 464
Fax: 0 41 31 / 22 18 466
Mail: info@wolfgangstoehr.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.a	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	3
1.b	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	4
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
2.a	Bestandsaufnahme und Bewertung	5
2.b	Prognose	7
2.c	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	8
2.d	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
3.	Zusätzliche Angaben	8
3.a	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	8
3.b	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	8
3.c	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	9

1. Einleitung

Der nachfolgende Umweltbericht gibt die Ergebnisse der nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Umweltprüfung wieder.

Eine Umweltprüfung wird für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1.a Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen, da die seit Langem ortsansässige Firma NHU Europe (vormals Fa. Sunvit) beabsichtigt, ihren Standort nach Osten bzw. Südosten hin zu erweitern. Die Firma will dort eine neue Lagerhalle errichten.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Heereskamp und grenzt im Süden an die Trassen der Eisenbahnhauptstrecke sowie der BAB A 39 an. Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,02 ha.

Da es sich um die Erweiterung des vorhandenen Betriebsgeländes handelt, kann und soll das Vorhaben nur gezielt am vorgesehenen Standort realisiert werden.

Um den geplanten Betriebsstandort und die damit verbundenen vorhandenen und geplanten Arbeitsstellen langfristig zu sichern, stellt der Flecken Bardowick diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf. Dort soll ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Ziele dieses Bebauungsplans sind, die bauleitplanerische Grundlage für die anstehende Betriebserweiterung zu schaffen und darüber hinaus auch langfristige Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

In diesem Zusammenhang ist auch von Belang, dass die benötigten Flächen hierfür auch verfügbar sein müssen. Dies ist hier der Fall. Das benötigte Grundstück liegt bereits im Eigentum der Firma.

Weiteres Ziel der Planung ist, dass sich das Gewerbegebiet möglichst unaufdringlich ins vorhandene Landschaftsbild einfügt, weshalb es nach außen landschaftsgerecht eingegrünt wird.

1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

1.b.1 Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist im Wesentlichen die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 des **Bundesnaturschutzgesetzes** (BNatSchG) und des **Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAGBNatSchG) beachtlich, auf die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans im Zuge der Umweltprüfung reagiert wird.

Negative Auswirkungen auf die Belange der einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft sollen möglichst vermieden werden und - wenn sie nicht vermieden werden können - durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen genannt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Regionalen Raumordnungsprogramm** (RROP) des Landkreis Lüneburg (2003), das für das eigentliche Plangebiet keine Zielvorgabe und keine konkrete Nutzungsausweisung trifft. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt östlich an die im RROP dargestellte Autobahn sowie die Haupteisenbahnstrecke an. Südlich des Plangebiets ist in einiger Entfernung die Landwehr als kulturelles Sachgut ausgewiesen. Die übergeordneten Ziele der Raumordnung wurden bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt. So wird z.B. ein ausreichender Abstand zur kulturell und naturschutzrechtlich bedeutsamen Landwehr eingehalten. Die dargestellten bedeutsamen Verkehrsstrassen stehen dem geplanten Gewerbegebiet nicht entgegen.

Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick:

Der wirksame Flächennutzungsplan (F-Plan) der Samtgemeinde Bardowick in der Fassung der 37. Änderung vom 12.04.2011 weist das Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet aus. Am nordöstlichen und am südwestlichen Rand des Plangebiets sind im F-Plan Pflanzstreifen als Grünflächen dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan wird somit im Wesentlichen aus dem wirksamen F-Plan entwickelt.

1.b.2 Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan:

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreis Lüneburg trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Die südlich des Plangebiets liegende Landwehr wird im Landschaftsrahmenplan als für den Naturschutz wichtiger Bereich und überlagernd als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, in dem Pflege und Entwicklungsmaßnahmen erforderlich sind.

Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Darstellung des Landschaftsrahmenplans, da das Gewerbegebiet in ausreichendem Abstand zur Landwehr geplant ist. Somit kann die Landwehr weiterhin als solitäres Bodendenkmal wahrgenommen werden.

Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick:

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick (1995/1998) weist das Plangebiet in seiner naturräumlichen Gliederung als Acker-Erlebnisraumkomplex im Bereich der Winsener Talsandplatte zu. Das Plangebiet stellt sich als ungegliederter Acker-Erlebnisraum dar, für das als Entwicklungsziele die Steigerung der Naturnähe des Landschaftsbildes und die

Steigerung der Vielfalt des Landschaftsbildes durch pflanzliche Gestaltung und Gliederung des Erlebnisraumes vorgeschlagen werden.

Durch die mit dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Pflanzvorschriften wird den Zielen des Landschaftsplans entsprochen.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick wird allerdings derzeit überarbeitet und soll neu aufgestellt werden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung

2.a.1 Schutzgut Mensch

- Lärm:

Das Plangebiet befindet sich direkt an den Hauptverkehrsstrassen der Eisenbahn und der Autobahn. Aufgrund des hier vorhandenen Verkehrsaufkommens ist mit Lärm- und Abgasimmissionen im Plangebiet zu rechnen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt mit dem Gewerbegebiet jedoch selber eine emissionsträchtige Nutzung fest. Für ein Gewerbegebiet liegt die Toleranzschwelle hinnehmbarer Immissionen entsprechend hoch. Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung, aber auch aufgrund des bereits vorhandenen Lärmschutzwalls sowie des geplanten Pflanzstreifens an der südwestlichen Grenze des Gewerbegebiets wird nicht von einer unzumutbaren Immissionsbelastung für das Gewerbegebiet ausgegangen.

- Erholung:

Das Plangebiet ist Teil eines freigehaltenen Bereichs, der sich aufgrund seiner Lage nördlich der Landwehr für die Naherholung der örtlichen Bevölkerung eignet. Durch die vorhandenen Wirtschafts- und Wanderwege und die ökologisch und kulturell wertvollen Strukturen der Landwehr wird dieser Raum trotz der Nähe zu den Verkehrsstrassen mit ihren Emissionen für die Naherholung genutzt.

Durch die mit dem Bau des Gewerbegebiets verbundenen Pflanzvorgaben wird das Gewerbegebiet jedoch optisch von den vorhandenen Wegen abgeschirmt. Die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich wird daher gegenüber dem heutigen Stand trotz der heranrückenden Bebauung nicht wesentlich vermindert.

Die Planung hat damit keine gravierenden Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beim Plangebiet selber sowie bei den östlich angrenzenden Flächen handelt es sich im Wesentlichen um intensiv genutzte Ackerflächen. Aufgrund dieser Hauptprägung des Plangebiets ist ein besonderer Untersuchungsbedarf im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften nicht erkennbar.

Im Allgemeinen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass auf der einen Seite bestimmten Tier- und Pflanzenarten, die an freie landwirtschaftliche Ackerflächen gebunden sind, hier Lebensraum entzogen wird, andererseits werden durch die geplante umfangreiche Ein- und Durchgrünung in Verbindung mit den Pflanzgeboten heimischen Pflanzen- und Tierarten, welche an Gehölzhecken gebunden sind, nun auch neue Lebensräume geschaffen.

Ein Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist somit zwar vorhanden, kann jedoch durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

2.a.3 Schutzgut Luft und Klima

In Anbetracht der nur sehr geringen Flächengröße des Plangebiets, werden sich durch die geplante Bebauung nur sehr geringe Veränderungen des Kleinklimas ergeben. Die Durchlüftung des Plangebiets und damit auch die Luftaustauschprozesse werden gegenüber dem heutigen Zustand verändert. Insbesondere im Sommer geben die aufgeheizten Flächen der Gebäude und der befestigten Flächen in der Nacht die Wärme nur langsam wieder ab. Die heute vorhandenen Ackerflächen sind dagegen relativ kühl, mit der Transpiration der Pflanzen steigt die Luftfeuchte an.

Die im Zuge der baulichen Nutzung erfolgende Begrünung und die Anlage der geplanten Grünflächen werden sich dagegen positiv auf das dortige Kleinklima auswirken und eine weitere Durchlüftung des Gebiets sicherstellen.

Ein Eingriff in das Schutzgut Luft und Klima ist somit zwar minimal vorhanden, kann jedoch durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

2.a.4 Schutzgut Landschaft

Mit der Bebauung des Gewerbegebiets sind negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden. Die heute freien landwirtschaftlichen Flächen gehen dauerhaft verloren.

In Anbetracht des vergleichsweise sehr kleinflächigen Plangebiets (ca. 1,02 ha), der heute im Plangebiet überwiegend vorhandenen intensiven Ackernutzung und in Anrechnung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild insgesamt jedoch als vertretbar eingestuft.

So soll das Gewerbegebiet zur möglichst harmonischen Einfügung in das umgebende Landschaftsbild an seinen äußeren Rändern landschaftsgerecht eingegrünt werden. Es werden zudem Festsetzungen zur inneren Durchgrünung des Gewerbegebiets getroffen. Diese Maßnahmen werden der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Bebauung entgegenwirken.

Ein Eingriff in das Schutzgut Landschaft ist somit zwar vorhanden, kann jedoch durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen teilweise kompensiert werden.

2.a.5 Schutzgut Boden

Von der geplanten baulichen Nutzung wird ein erheblicher Teil des Planungsgebiets betroffen. Die dabei erfolgende Versiegelung von Teilflächen führt in diesen Bereichen zu einem völligen Verlust der biotischen und abiotischen Potentiale des Bodens. Auf diesen Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nicht mehr erfüllen. Außerdem kommt es zu erhöhtem Oberflächenabfluss von den versiegelten Flächen.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind im Hinblick auf die heutige Wertigkeit des Bodens allerdings einige Abstriche zu machen.

Die Gemeinde wird als Ausgleich für diesen Eingriff in das Schutzgut Boden entsprechende Ausgleichs- und Ersatzflächen bzw. –maßnahmen bestimmen.

2.a.6 Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Die innerhalb des Plangebiets anfallenden unbelasteten Oberflächenwässer des privaten Grundstücks sollen im Plangebiet zurückgehalten und dort zur Versickerung gebracht werden. Aufgrunddessen sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu erkennen.

Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind daher nicht zu erkennen.

2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Die historische Landwehr besitzt neben der erheblichen Bedeutung für die Belange von Natur- und Landschaft und die Naherholung auch eine denkmalschutzrechtliche Bedeutung und ist als Kulturgut bzw. Bodendenkmal geschützt. Da sie allerdings mit einem Abstand von ca. 100 m in ausreichender Entfernung zum vorliegenden Bebauungsplangebiet liegt, ist die Planung für das schützenswerte Kulturgut „Landwehr“ vertretbar.

2.a.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Das geplante Bauvorhaben wirkt sich wie oben beschrieben auf die einzelnen Schutzgüter aus und hat auch Einfluss auf deren Wechselwirkungen untereinander:

Die Störung und Verdrängung von Tier- und Pflanzenarten führt dazu, dass diese auch als Teil der Struktur und der Ausprägung des Erholungsraumes verloren gehen, denn die Vegetation und der Artenreichtum sind charakteristische Landschaftselemente. Die Funktion der Vegetation als Wasserspeicher geht verloren, ebenso wie der Einfluss auf die Kalt- und Frischluftentstehung

Die mit der baulichen Nutzung erfolgende Versiegelung großer Flächen führt auf diesen Teilflächen zu einem völligen Verlust der biotischen und abiotischen Potenziale des Bodens. Hier findet ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft statt. Auf diesen Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nicht mehr erfüllen. Es kommt zur Reduzierung der Grundwasserneubildung.

2.b Prognose

2.b.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.a ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können mit der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen sowohl innerhalb des Plangebiets, als auch auf den dafür vorgesehenen externen Flächen an der Ilmenau, die Eingriffe in die Belange der verschiedenen Schutzgüter ausgeglichen werden.

2.b.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Beeinträchtigungen aus intensiver ackerbaulicher Nutzung (Lärm, Gerüche, Stäube) blieben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben ebenfalls erhalten. Das Landschaftsbild würde weiterhin durch die ausgeräumten Ackerflächen dominiert.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.c.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Durch die Begrenzung der GRZ und die Festsetzung zur Oberflächenentwässerung werden die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaft und Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima und Arten und Lebensgemeinschaften minimiert.

2.c.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgte anhand der Bewertungsmethodik der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag, Fassung von 2008) (siehe Begründung Teil I).

Vor allem für die Versiegelung durch Gebäude und Erschließungsanlagen und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen und Verlust an versickerungsfähigem Boden sind weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzten Maßnahmen, z.B. Grünflächen mit Pflanzgeboten, können diesen Eingriff nur zum Teil ausgleichen. Die daher erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen sollen im eigens für Ausgleichsmaßnahmen vorgehaltenen Flächenpool an der Ilmenau kompensiert werden. Diese Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag konkret geregelt und im weiteren Verfahren noch mit der unteren Naturschutzbehörde konkret abgestimmt.

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei dem vorliegenden Vorhaben um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs handelt, war die Standortfrage von vornherein auf diese Fläche festgelegt. Alternativen wurden dementsprechend nicht untersucht, da ein gänzlicher Standortwechsel der Firma seitens des Vorhabenträgers nicht gewünscht und auch nicht sinnvoll ist. Zudem ist der gewählte Standort südlich des Gewerbegebiets Heereskamp und im Anschluss an die Hauptverkehrsstrassen der Bahn und der Autobahn durchaus geeignet für eine gewerbliche Nutzung.

3. Zusätzliche Angaben

3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurden zunächst die Biotoptypen mit Hilfe des ‚Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen‘ von Olaf von Drachenfels (2011) kartiert. Diese Biotoptypenkartierung ist wiederum Grundlage für die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung, welche sich an der aktualisierten Fassung der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages von 2008 orientiert.

3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird verbindlich durch Festsetzungen und Grunddienstbarkeiten geregelt und ist auch Bestandteil des

Durchführungsvertrags zwischen dem Vorhabenträger und dem Flecken. Die Überwachung der Ausführung der Maßnahmen erfolgt durch den Flecken.

3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 53 wird im südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Heereskamp und nördlich an die Trassen der Eisenbahnhauptstrecke und der BAB A 39 angrenzend ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,02 ha.

Die westlich und nordwestlich des Plangebiets bestehende Firma NHU Europe (vorher Fa. Sunvit) beabsichtigt, ihren derzeitigen Standort an der Daimlerstraße zu erweitern. Hier werden Futter- und Lebensmittelzusatzstoffe gelagert. Der Betrieb will sich gezielt am vorgesehenen Standort ansiedeln, da nördlich an das Plangebiet angrenzend bereits eine Lagerhalle vorhanden ist.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund der o.g. Ausführungen werden im Plangebiet ein Gewerbegebiet, eine Straßenverkehrsfläche sowie öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Alle Grünflächen werden mit einem Anpflanzgebot und z.T. auch Erhaltungsgebot für landschaftsgerechte Laubgehölze belegt.

Die Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke erfolgt dezentral im Plangebiet.

Mit dem geplanten Gewerbegebiet werden durch die vorliegende Bauleitplanung Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB vorbereitet. Die Bebauung und Umnutzung der Fläche hat eine dauerhafte Änderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen zur Folge und greift in den Boden, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ein. Die spätere bauliche Umsetzung hat vor allem den Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie den damit verbunden erhöhten Oberflächenabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate zur Folge.

Für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere sind aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Änderungsfläche von vornherein Abstriche zu machen.

Durch das Ergreifen von möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie durch die im Plangebiet ausgewiesenen Grünflächen kann der mit dem vorbereiteten Vorhaben erzeugte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft teilweise ausgeglichen werden. Zusätzlich sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um den Eingriff zu kompensieren. Diese sollen im eigens für Ausgleichsmaßnahmen vorgehaltenen Flächenpool an der Ilmenau durchgeführt werden.