

# Samtgemeinde Salzhausen

<b>Vorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> SG/17/348-2		
Aktenzeichen: Federführend: Fachbereich Bauen	Datum: 07.05.2018 Verfasser: Ina Smarsly Sachbearbeiter Smarsly		
<b>55. Änderung des Flächennutzungsplanes</b>			
<b>"GE Toppenstedter Straße, Garstedt"</b> <b>- Feststellungsbeschluss -</b>			
Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	17.05.2018	Ausschuss für Bauleitplanung	Vorberatung
Nichtöffentlich	14.06.2018	Samtgemeindeausschuss	Vorberatung
Öffentlich	25.06.2018	Rat der Samtgemeinde Salzhausen	Entscheidung

## Sachverhalt:

Es wird Bezug auf die Sitzungsvorlagen SG/17/348 und SG/17/348-1 genommen.

Vom 3. April 2018 bis einschließlich 4. Mai 2018 fand die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB statt.

Die im Zuge des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen sind in der beiliegenden Anlage aufgelistet und mit einem Abwägungsvorschlag versehen.

Aus den Abwägungsvorschlägen zu den eingegangenen Anregungen ergibt sich lediglich eine redaktionelle Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Variantenuntersuchung in Bezug auf den Wald. Der Feststellungsbeschluss für die 55. Änderung kann somit gefasst werden.

## Finanzielle Auswirkungen:

## Beschlussvorschlag:

1. die Abwägungsvorschläge zu den während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen. (Anlage 1)
2. Die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes wird beschlossen (Feststellungsbeschluss). Die zugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht wird gebilligt. (Anlagen 2 und 3)
3. Mit erfolgtem Feststellungsbeschluss soll die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung eingereicht werden.

## Anlagen:

- Anlagen:
- Anlage 1: Abwägungsvorschläge zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
  - Anlage 2: 55. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Feststellung und Begründung mit Umweltbericht

**55. Änderung des Flächennutzungsplans „GE Toppenstedter Straße, Garstedt“**

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

**A: Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**

Nr.	Anregung	Abwägung
1.	<b>Landkreis Harburg (03.05.2018)</b>	
1.1	<b>Raumordnung</b> Ein Teil der Vorhabenfläche ist im RROP 2025 Vorbehaltsgebiet Wald. Dieser Belang ist genau wie ein angemessener Waldabstand entsprechend abzuwägen.	<p>Das Kapitel 3.1 wird um die Alternativenprüfung ergänzt, die die Abwägung mit dem Belang „Wald“ enthält. Hier die entsprechende Passage, die in der Begründung ergänzt wird.</p> <p>„In der südwestlichen Erweiterung schließen Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie Wald an, bzw. werden kleinteilig überplant.“</p> <p><i>Es wurde deshalb auch die Verlagerung der Erweiterungsfläche in den südlichen Geltungsbereich (auf die dargestellte Brach- und Sukzessionsfläche) geprüft um den Wald erhalten zu können.</i></p> <p><i>Die Samtgemeinde hat sich aus folgenden Gründen gegen diesen Standort entschieden:</i></p> <p><i>Hintergrund der F-Planänderung ist eine konkrete Erweiterungsplanung des im Plangebiet bereits ansässigen Unternehmens „Lagerhaus Garstedt GmbH &amp; Co KG“. Die Stückgutlogistik soll vom bisherigen Standort in der Bahnhofstraße 67 in Garstedt verlegt werden, da ein Wachstum des Unternehmens an diesem bisherigen Standort aufgrund von Nutzungskonflikten mit der dort vorhandenen umliegenden Wohnnutzung ausgeschlossen ist.</i></p> <p><i>Um Synergien zu nutzen ist es für das Unternehmen von großer Bedeutung, dass die zusätzlich benötigte Betriebsfläche eine in Verbindung mit der vorhandenen Betriebsfläche arrondierte Einheit ergibt. Es ist geplant, an das vorhandene Gebäude einen Erweiterungsbau anzusetzen um die benötigte logistische Einheit zu realisieren und die gegebene Infrastruktur zu nutzen. Getrennte Gebäudeeinheiten wie sie im Rahmen einer Neuansiedlung z.B. innerhalb der jetzt geplanten Sukzessionsfläche möglich wären, würden unweigerlich zu massiven arbeitswirtschaftlichen Nachteilen führen. Die Wettbewerbsfähigkeit bei getrennten Einheiten wäre nicht gegeben.</i></p> <p><i>Die Gemeinde hat sich deshalb zur Erweiterung des GE-Gebietes</i></p>

**55. Änderung des Flächennutzungsplans „GE Toppenstedter Straße, Garstedt“**

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
		<i>im direkten Anschluss an die schon vorhandenen Betriebsfläche entschieden und hier den Belangen der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 ((6) Nr. 8 a und c BauGB den Vorrang vor den Waldbelangen gegeben. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird für den in Anspruch genommenen Wald ein entsprechender Waldersatz sichergestellt. Die Umweltprüfung ergibt zudem, dass die Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft durch vielfältige Maßnahmen ausgeglichen werden kann.“</i>
1.2	<b><u>Naturschutz und Landschaftspflege</u></b>	
1.2.1	Die CEF-Maßnahmen sind wie beschrieben <u>vor</u> dem Eingriff herzustellen.	Die Maßnahmen werden vor dem Eingriff hergestellt.
1.2.2	Eine detaillierte Ausarbeitung zur Eingriffsregelung wird im Bebauungsplanverfahren festgehalten. Es sollte darauf geachtet werden, dass das Kompensationsdefizit von 1.119 Wertpunkten über den Ökopool der Gemeinde transparent aufgeführt wird und eine genaue Bilanzierung mit den geeigneten Maßnahmen dargestellt wird.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird an die Gemeinde Garstedt, bzw. Garlstorf, über deren Ökopool der Ausgleich erfolgen soll, weitergegeben.
1.2.3	Aufgrund der vorhergehenden Abstimmungen zu der o.g. Planung sind von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde keine weiteren Anregungen und Hinweise erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.3	Von der <b><u>unteren Wasserbehörde</u></b> , der <b><u>unteren Bodenschutzbehörde</u></b> und der <b><u>unteren Denkmalschutzbehörde</u></b> werden keine Hinweise gegeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.4	<b><u>Bauen</u></b> Bezüglich der Erweiterung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.	<b>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt (19.04.2018)</b>	
2.1	Ihre Ausführungen im Umweltbericht zu § 1(6) Nr. 7 c) BauGB sind nicht vollständig. Bereits in näherer Nachbarschaft befinden sich am Quarrendorfer Weg, Burwischweg und Hanstedter Straße schutzbedürftige Nutzungen. Diese sind bereits durch Gewerbelärm vorbelastet. Durch Erweiterung des Gewerbegebietes ist hier mit zusätzlichen Lärmimmissionen zu rechnen. Es ist daher auf Ebene der verbind-	Dieser Hinweis bezieht sich auf die 45. F-Planänderung (GE-Gebiet Quarrendorfer Weg) die nicht Gegenstand der 55. F-Planänderung ist. Schutzbedürftige Wohnnutzungen sind nicht in der näheren Nachbarschaft dieser F-Planänderung vorhanden.

**55. Änderung des Flächennutzungsplans „GE Toppenstedter Straße, Garstedt“**

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	lichen Bauleitplanung untersuchen zu lassen, welche schalltechnische Auswirkung die Planung haben wird bzw. ob und wie die schalltechnische Verträglichkeit der Planung hergestellt werden kann. Hieraus resultierende Festsetzungen bleiben dem Bebauungsplan vorbehalten. Im Übrigen verweise ich auf meine Stellungnahme vom 21.02.2014 zum Vorentwurf der 45. F-Plan Änderung.	
2.2	Die Ausführungen zu § 1 (6) Nr. 7 i) BauGB sind für mich als Immissionsschutzbehörde nicht nachvollziehbar. Richtigerweise müssen an dieser Stelle auch die Auswirkungen von schweren Unfällen genannt werden: Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen <u>und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen</u> auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Zur Konfliktvermeidung sollen daher Anlagen, die einen Betriebsbereich nach § 3 (5a) BImSchG bilden durch geeignete Festsetzung auf Bebauungsplanebene grundsätzlich ausgeschlossen werden.	Dieser Hinweis betrifft die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Garstedt. Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens hatte die Gemeinde Garstedt auf einen entsprechenden Hinweis des GAA im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits darauf hingewiesen, dass innerhalb der eigentlichen Erweiterungsfläche lediglich die Ansiedlung der neuen Logistikhalle mit Kommissionier- und Verladebereich für allgemeine Stückgüter geplant ist, nicht aber die Erweiterung des schon bestehenden Betriebsbereiches mit der Lagerung von Gefahrstoffen. Insofern sieht die Samtgemeinde Salzhausen auch keine erhöhte Gefahr für die angrenzenden Schutzgebiete gegenüber dem heutigen Zustand.
2.3	Der Zusammenhang zwischen Ihrer Planung und einen Störfallbetrieb außerhalb des Plangebietes (Lagerhaus Garstedt?) und den „hierfür geltenden speziellen Betriebsvorschriften“ erschließt sich mir nicht.	Die vorliegende 55. F-Planänderung betrifft nicht das komplette GE-Gebiet sondern nur die westliche Erweiterungsfläche. Innerhalb dieser Erweiterungsfläche ist eine neue Logistikhalle mit Kommissionier- und Verladebereich für allgemeine Stückgüter geplant, nicht aber Betriebsbereiche nach § 3 (5a) BImSchG. Dieser befindet sich angrenzend in dem schon durch einen Bebauungsplan abgedeckten und auch im F-Plan dargestellten Betriebsgelände.
2.4	Zu gegebener Zeit bitte ich um Vorlage von einer Ausfertigung des rechtsverbindlichen Bauleitplanes.	Das GAA erhält eine Abschrift der rechtsverbindlichen 55. F-Planänderung.
2.5	Ergänzende Stellungnahme zur 45. FNP Änderung (Hinweis: Wird hier nicht aufgenommen, da nicht für die 55. Änderung relevant)	Wird zur Kenntnis genommen, ist aber für die vorliegende 55. F-Planänderung nicht relevant.

**55. Änderung des Flächennutzungsplans „GE Toppenstedter Straße, Garstedt“**

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
3.	<b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (23.04.2018)</b>	
3.1	<p>den mit Schreiben/Mail vom 04.04.2018 übersandten Entwurf der 55. Änderung des o. g. Flächennutzungsplanes habe ich aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft.</p> <p>Die Änderungsfläche grenzt außerhalb von festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen zwischen ca. ‚Abs. 110 / Stat. 2620‘ (Str-km 42,585) und ‚Abs. 110 / Stat. 2905‘ (Str-km 42,871) an die Nordwestseite der Landesstraße ‚L 212‘.</p> <p>Zum Inhalt der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen soweit keine Bedenken. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um die Angleichung an den vorhandenen Bestand sowie um eine westliche Erweiterung des Gewerbegebietes. Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Gemeindestraße ‚In der Börse‘ mit Anschluss an die Landesstraße ‚L 212‘.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
3.2	<p>Die Samtgemeinde hat gem. § 5 (2) Abs. 6 Baugesetzbuch zu prüfen, ob Festsetzungen oder Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Straßenlärm der ‚L 212‘) erforderlich werden. Am weiteren Verfahren ist die Straßenbauverwaltung entsprechend zu beteiligen.</p>	Die Umweltprüfung ergab, dass auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine Festsetzungen oder Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen erforderlich wurden.
3.3	<p>Die Genehmigung der 55. Flächennutzungsplanänderung ist mir anschließend unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung mitzuteilen.</p>	Dem Wunsch wird nachgekommen.

**55. Änderung des Flächennutzungsplans „GE Toppenstedter Straße, Garstedt“**

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

---

**Folgende Träger öffentlicher Belange brachten keine Anregungen oder Bedenken vor:**

- Niedersächsische Landesforsten (12.04.2018)
- OHE (09.04.2018)
- LGLN (13.04.2018)
- Archäologisches Museum | Herr Brandt (17.04.2018)
- IHK Lüneburg (17.04.2018)
- Handwerkskammer (23.04.2018)

**Keine Stellungnahmen haben abgegeben:**

- Amt für Regionale Landesentwicklung
  - EON Avacon
  - Gemeinde Eyendorf
  - Gemeinde Garlstorf
  - Gemeinde Garstedt
  - Gemeinde Gödenstorf
  - Salzhausen
  - Toppenstedt
  - Vierhöfen
  - Wulfsen
  - Landkreis Harburg
  - Landwirtschaftskammer
  - NABU
  - Polizei Harburg
  - Samtgemeinde Salzhausen
  - Wasserbeschaffungsverband Harburg
- 

**B: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

Es gingen keine Stellungnahmen ein.

---

# Samtgemeinde Salzhausen

## Landkreis Harburg



## 55. Änderung des Flächennutzungsplanes „GE Toppenstedter Straße, Garstedt“

### Inhalt

- Präambel und Verfahrensvermerke
- Planzeichnung mit Legende
- Begründung mit Umweltbericht

Stand: Feststellungsbeschluss, Mai 2018

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Salzhausen durch:

### Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit §§ 58 und 98 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Samtgemeinde Salzhausen diese 55. Änderung des Flächennutzungsplans „GE Toppenstedter Straße, Garstedt“ bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Salzhausen, den

Samtgemeinde Salzhausen

.....  
(W. Krause)  
-Samtgemeindebürgermeister-

# Verfahrensvermerke

## **Änderungsbeschluss**

Der Samtgemeindeausschuss Salzhausen hat in seiner Sitzung am 23.03.2017 den Beschluss über die Durchführung des Verfahrens zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes Salzhausen gefasst.

Salzhausen, den

.....  
(W. Krause)  
-Samtgemeindebürgermeister-

## **Planunterlage**

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (AK 5)  
Gemarkung Salzhausen Maßstab 1:5.000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens durch kommunale Körperschaften ist gestattet (§ 5 Abs. 3, Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).



**Planverfasser**

Die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Patt, Lüneburg.

**Planungsbüro**



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
www.patt-plan.de

Lüneburg, den

.....  
(F. Patt)

**Öffentliche Auslegung**

Der Samtgemeindeausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 dem Entwurf der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 55. Änderung und der Begründung haben in der Zeit vom 03.05.2018 bis zum 04.05.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Salzhausen, den

.....  
(W. Krause)  
-Samtgemeindebürgermeister-

**Feststellungsbeschluss**

Der Rat der Samtgemeinde Salzhausen hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 55. Änderung und die Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Salzhausen, den

.....  
(W. Krause)  
-Samtgemeindebürgermeister-

**Genehmigung**

Die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: ..... ) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gem. § 6 BauGB genehmigt worden.

Winsen (Luhe), den

.....  
Landkreis Harburg  
Der Landrat

**Beitrittsbeschluss**

Der Rat der Samtgemeinde Salzhausen ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... ( ..... ) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.

Die 55. Änderung des Flächennutzungsplans hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Salzhausen, den

.....  
(W. Krause)  
-Samtgemeindebürgermeister-

**Inkrafttreten**

Die Erteilung der Genehmigung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. .... für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden.

Die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am ..... wirksam geworden.

Salzhausen, den

.....  
(W. Krause)  
-Samtgemeindebürgermeister-

**Verletzung von Verfahrens- und Formschriften / Mängel der Abwägung**

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Flächennutzungsplanänderung sowie beachtliche Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Salzhausen, den

.....  
(W. Krause)  
-Samtgemeindebürgermeister-

# Samtgemeinde Salzhausen

Landkreis Harburg



## 55. Änderung des Flächennutzungsplans "GE Toppenstedter Straße, Garstedt"



M 1: 5.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2008 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)




### Planzeichenerklärung


1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO)

 Gewerbegebiet


2. Grünflächen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

 Grünflächen, Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4. Sonstige Planzeichen

 Geltungsbereich der 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Salzhausen

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
www.patt-plan.de

# Samtgemeinde Salzhausen

Landkreis Harburg



## 55. Änderung des Flächennutzungsplanes „GE Toppenstedter Straße, Garstedt“

### Begründung mit Umweltbericht

Stand: Feststellungsbeschluss, Mai 2018

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Salzhausen durch

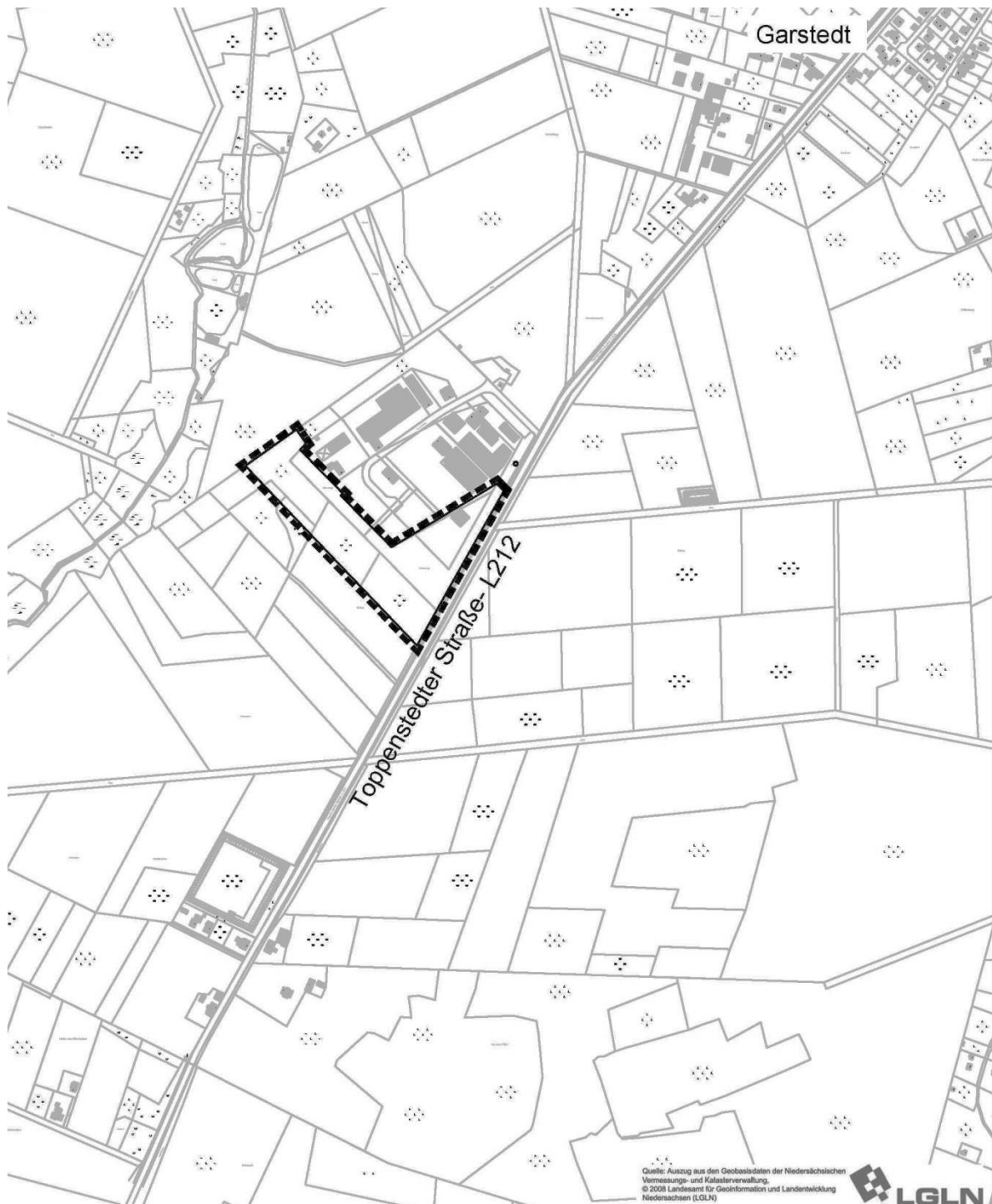
**Planungsbüro**



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

## Übersichtsplan (genordet, ohne Maßstab)



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES / ANLASS UND ZIEL</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>LAGE UND BEGRENZUNG</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM 2025 (BESCHLUSSFASSUNG)</b>	<b>5</b>
<b>3.2</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>BESTAND</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>PLANUNG</b>	<b>7</b>
<b>5.1</b>	<b>ERSCHLIEßUNG</b>	<b>7</b>
<b>5.2</b>	<b>ANPASSUNG AN DEN BESTAND</b>	<b>7</b>
<b>5.3</b>	<b>ENTWICKLUNGSFLÄCHE</b>	<b>8</b>
<b>5.4</b>	<b>GRÜNORDNUNG</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>9</b>
<b>6.1</b>	<b>BODENDENKMAL</b>	<b>9</b>
<b>6.2</b>	<b>LEITUNGSBESTAND</b>	<b>9</b>
<b>6.3</b>	<b>KAMPFMITTELVERDACHT</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND KOMPENSATION</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN</b>	<b>11</b>
<b>TEIL II</b>		<b>UMWELTBERICHT</b>
	<b>12</b>	
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>12</b>
<b>A.</b>	<b>KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>12</b>
<b>B.</b>	<b>UMWELTSCHUTZZIELE AUS EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNG UND IHRE BEDEUTUNG FÜR DEN BAULEITPLAN</b>	<b>14</b>
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>15</b>
<b>A.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES (BASIS SZENARIO) UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>16</b>
<b>B.</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>21</b>
<b>C.</b>	<b>BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN</b>	<b>28</b>
<b>D.</b>	<b>ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>34</b>
<b>E.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN UND SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN, DIE AUFGRUND DER ANFÄLLIGKEIT DES ZULÄSSIGEN VORHABENS FÜR SCHWERE UNFÄLLE ODER KATASTROPHEN ZU ERWARTEN SIND</b>	<b>34</b>
<b>3.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>35</b>
<b>A.</b>	<b>BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN VERFAHREN</b>	<b>35</b>
<b>B.</b>	<b>BESCHREIBUNG DER MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN</b>	<b>35</b>
<b>C.</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>36</b>
<b>D.</b>	<b>REFERENZLISTE DER QUELLEN</b>	<b>36</b>

## Teil I Allgemeine Begründung

### 1 Allgemeines / Anlass und Ziel

Die Gemeinde Garstedt hat die Wiederaufnahme des Änderungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Toppenstedter Straße“ sowie dessen Erweiterung beschlossen.

Um die planungsrechtliche Grundlage für diese Gewerbegebietserweiterung und die Anpassung an den genehmigten Bestand zu erreichen, sollen neben der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren auch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes angepasst werden.

Die Bearbeitung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Auftrag der Samtgemeinde Salzhausen durch das Planungsbüro Patt, Lüneburg.

### 2 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Süd-Westen der Gemeinde Garstedt und liegt an der Toppenstedter Straße. Das Plangebiet umfasst ca. 4,7 ha.



Abbildung 1: Luftbild vorhandene Situation

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2025 (Beschlussfassung)

Für den Änderungsbereich der gewerblichen Flächen des Bebauungsplanes sind im beschlossenen RROP 2025 keine raumordnerischen Ziele oder Grundsätze festgelegt. In der südwestlichen Erweiterung schließen Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie Wald an, bzw. werden kleinteilig überplant.

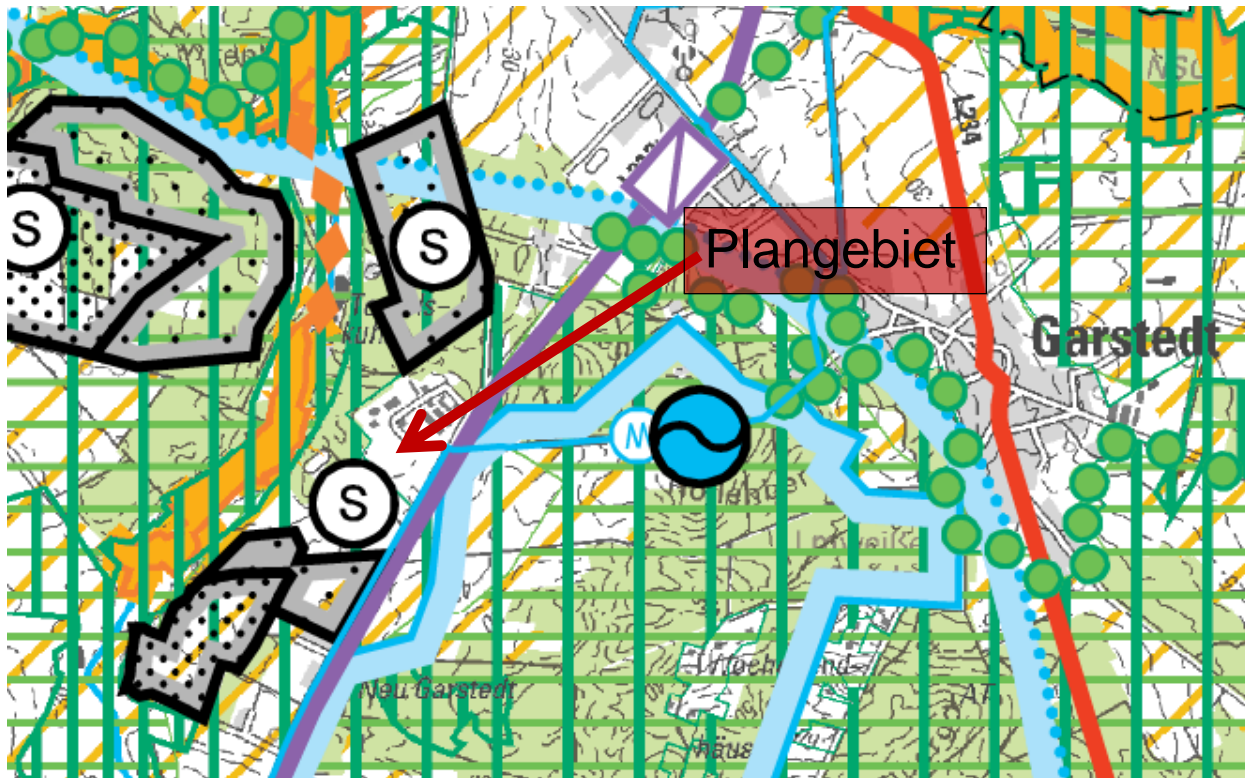


Abbildung 2: Auszug aus dem RROP 2025 (Beschlussfassung, 2016)

Es wurde deshalb auch die Verlagerung der Erweiterungsfläche in den südlichen Geltungsbereich (auf die dargestellte Brach- und Sukzessionsfläche) geprüft um den Wald erhalten zu können.

Die Samtgemeinde hat sich aus folgenden Gründen gegen diesen Standort entschieden:

Hintergrund der F-Planänderung ist eine konkrete Erweiterungsplanung des im Plangebiet bereits ansässigen Unternehmens „Lagerhaus Garstedt GmbH & Co KG“. Die Stückgutlogistik soll vom bisherigen Standort in der Bahnhofstraße 67 in Garstedt verlegt werden, da ein Wachstum des Unternehmens an diesem bisherigen Standort aufgrund von Nutzungskonflikten mit der dort vorhandenen umliegenden Wohnnutzung ausgeschlossen ist.

Um Synergien zu nutzen ist es für das Unternehmen von großer Bedeutung, dass die zusätzlich benötigte Betriebsfläche eine in Verbindung mit der vorhandenen Betriebsfläche arrondierte Einheit ergibt. Es ist geplant, an das vorhandene Gebäude einen Erweiterungsbau anzusetzen um die benötigte logistische Einheit zu realisieren und die gegebene Infrastruktur zu nutzen. Getrennte Gebäudeeinheiten wie sie im Rahmen einer Neuansiedlung z.B. innerhalb der jetzt geplanten Sukzessionsfläche möglich wären, würden



unweigerlich zu massiven arbeitswirtschaftlichen Nachteilen führen. Die Wettbewerbsfähigkeit bei getrennten Einheiten wäre nicht gegeben.

Die Gemeinde hat sich deshalb zur Erweiterung des GE-Gebietes im direkten Anschluss an die schon vorhandenen Betriebsfläche entschieden und hier den Belangen der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 ((6) Nr. 8 a und c BauGB den Vorrang vor den Waldbelangen und den Belangen von Natur und Landschaft gegeben. Die Umweltprüfung ergibt zudem, dass die Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft durch vielfältige Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird für den in Anspruch genommenen Wald ein entsprechender Waldersatz sichergestellt.“

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Salzhausen sind die Flächen als Pflanzstreifen, als Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als Wald dargestellt.

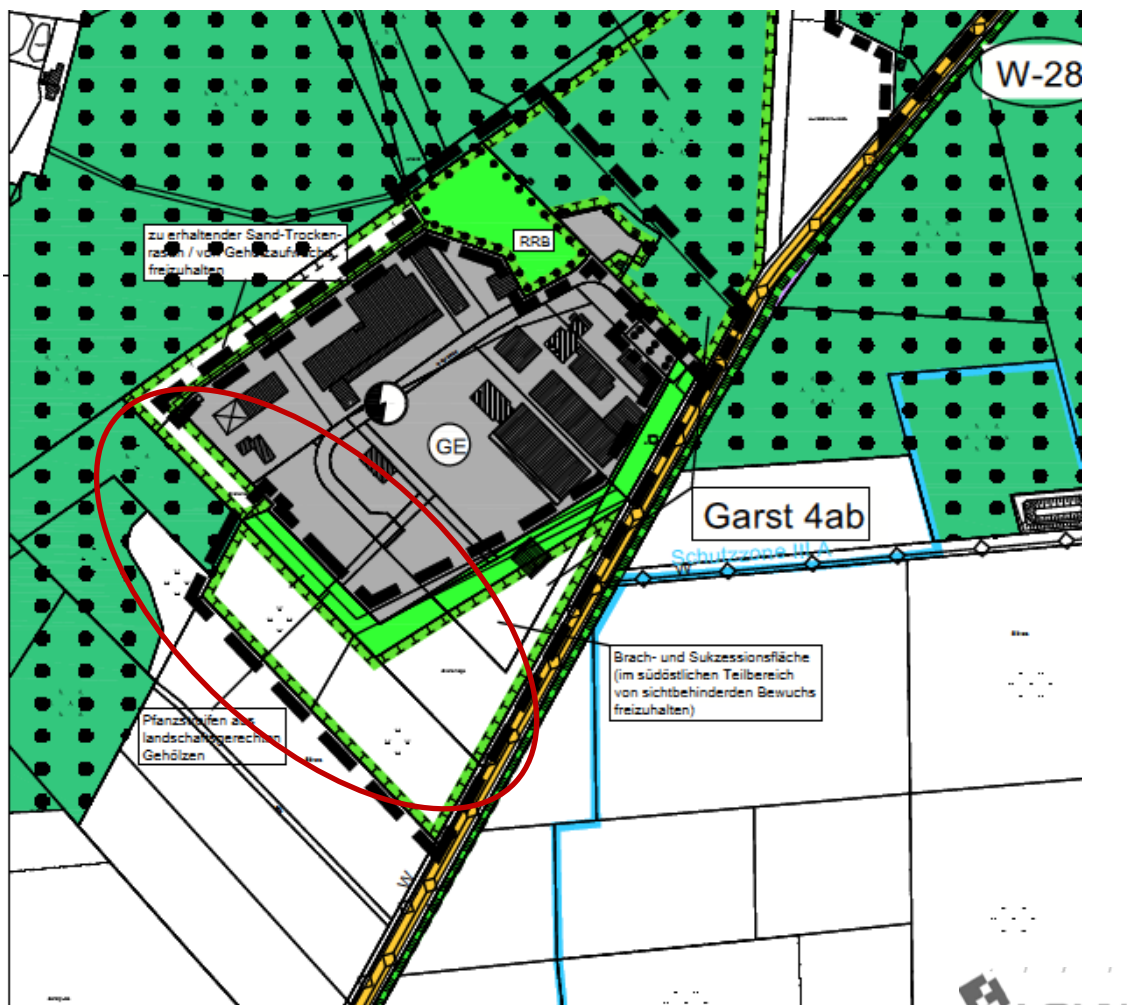


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan i.d. Fassung der 38. Änderung

## 4 Bestand

Das bestehende Gewerbegebiet ist nahezu vollständig bebaut. Die Haupteerschließungsstraße „In der Börse“ ist hergestellt. Durch die Ansiedlung eines Unternehmens der Bauhilfsstoffbranche erfolgte - auf Grundlage des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2003 welche damals nach Satzungsbeschluss ausgesetzt und jetzt wieder aufgenommen und erweitert wird - die Ausdehnung des Gewerbegebietes in Richtung der Toppenstedter Straße. Durch diese Ansiedlung wurden auch Maßnahmenflächen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie der Pflanzstreifen in diesem Bereich zurückgenommen und der Eingriff in Natur und Landschaft wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ausgeglichen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgte bislang nicht.

Die südwestliche Erweiterungsfläche ist derzeit in Teilen als Maßnahmenflächen zum Schutz von Natur und Landschaft dargestellt. Im nördlichen Bereich dieser Erweiterungsfläche befindet sich ein Kiefernwaldbestand (schwaches bis mittleres Baumholz; ohne Altholz), der nach Süden in einen Birkenwald übergeht. Da durch die geplante Änderung die Inanspruchnahme von Waldflächen und Ausgleichsflächen vorbereitet wird, fand im Vorfeld eine erste Abstimmung mit der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde statt mit dem Ergebnis, dass eine Erweiterung des Gewerbegebietes grundsätzlich möglich, aber entsprechend auszugleichen, bzw. der Wald zu ersetzen ist.

## 5 Planung

Die Gemeinde Garstedt hat die Wiederaufnahme des Änderungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Toppenstedter Straße“ sowie dessen Erweiterung beschlossen. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Anpassung der Planung an den tatsächlichen Bestand und sowie eine westliche Erweiterung des Gewerbegebietes.

Hierbei verschieben und verändern sich Lage und Ausprägung der Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie des Pflanzstreifens zu Gunsten von Gewerbeflächen.

Ein entsprechender Antrag auf Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren wurde seitens der Gemeinde Garstedt an die Samtgemeinde Salzhausen gestellt.

### 5.1 Erschließung

Die Erschließung über die Straße „In der Börse“ ist bereits hergerichtet. Diese Erschließung unmittelbar von der Landesstraße L 212 aus wird durch die vorliegende Planung nicht verändert.

### 5.2 Anpassung an den Bestand

Durch die Ansiedlung des Unternehmens der Bauhilfsstoffbranche wurde die Gewerbegebietsfläche über die ursprüngliche Gewerbegebietsfläche erweitert. Diese Erweiterung soll nun in den Flächennutzungsplan übernommen werden und die bisherige Maßnahmenfläche „Brach- und Sukzessionsfläche“ entlang der Toppenstedter Straße in Teilen aufgehoben sowie der Pflanzstreifen an die „Toppenstedter Straße“ verschoben werden.

### 5.3 Entwicklungsfläche

Um ein Entwicklungspotenzial im westlichen Gewerbegebiet zu ermöglichen, wird die nordwestliche Maßnahmenfläche zum Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der westliche Pflanzstreifen an die Erweiterungen angepasst und an die Plangebietsgrenze verschoben.

Der Waldbestand in diesem Teilbereich wird zum Teil als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und gemäß Waldgesetz ersetzt. Von der neuen Waldgrenze bis zur Baugrenze des Bebauungsplanes werden 35 m Abstandsfläche eingehalten.

### 5.4 Grünordnung

Durch die Ansiedlung des Unternehmens der Bauhilfsstoffbranche wurden Maßnahmenflächen zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Pflanzstreifen in diesem Bereich zurückgenommen. Der Eingriff in Natur und Landschaft aufgrund des damaligen Eingriffs wurde im Flächenpool<sup>1</sup> der Gemeinde Garstedt ausgeglichen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgte bislang jedoch nicht und soll nun im Rahmen dieser 55. Änderungen erfolgen.

Aufgrund der westlichen Flächenerweiterungen sollen die betroffenen Maßnahmenflächen sowie der Pflanzstreifen an die neuen Plangebietsgrenzen verschoben werden. Die vorhandenen, das Gewerbegebiet umschließenden Grünstrukturen werden somit in ihrer Lage und Ausprägung an den Bestand beziehungsweise an die geplanten Erweiterungen angepasst.

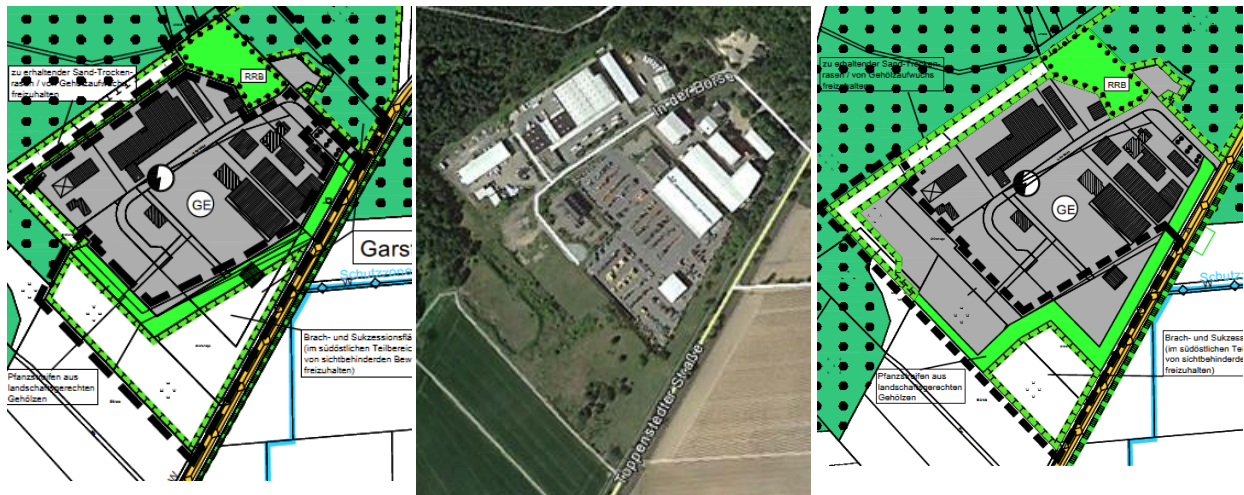


Abbildung 4: Gegenüberstellung des gültigen Flächennutzungsplanes (links) und der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund der aktuellen Bestandssituation und geplanten Erweiterungen (rechts).

<sup>1</sup> Konzept erarbeitet von Winkler- Landschaftsarchitekten (2001);  
Gemarkung Garstedt; Flur  
2 Flurstück 39/1, 41, 42

## 6 Hinweise

### 6.1 Bodendenkmal

Im nahen Umkreis des Plangebietes wurden steinzeitliche Artefakte entdeckt (Garstedt, Fundplatz 2). Das Vorhandensein weiterer Artefakte kann daher nicht ausgeschlossen werden, sondern muss vielmehr erwartet werden. Erdarbeiten unterliegen daher gemäß § 13 NDSchG einer denkmalpflegerischen Genehmigungspflicht.

Weiterhin gilt, dass für den Fall, dass bei der Durchführung von Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht hingewiesen. Der Bodenfund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 NDSchG)

### 6.2 Leitungsbestand

Im Plangebiet verlaufen MS/NS- Kabel sowie Gasanlagen der Avacon Netz GmbH. Diese dürfen durch Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Mögliche Berührungspunkte sind im Rahmen der Genehmigungsplanung mit der Avacon Netz GmbH abzustimmen.

Auf dem Schutzstreifen sind keine Maßnahmen erlaubt, die den Betrieb oder Bestand der Leitung gefährden könnten. Dazu zählen z.B. die Errichtung von Gebäuden, Bodenauf- oder Abtrag, Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern.

### 6.3 Kampfmittelverdacht

In Anlehnung an die Arbeitshilfen Kampfmittelräumung 2014 können neben einer Luftbildrecherche auch Befragungen dazu dienen, die notwendigen Informationsgrundlagen zu schaffen, um eine potentielle Kampfmittelbelastung im Plangebiet zu ermitteln. Da aufgrund des hohen Waldbestandes im Plangebiet vermutlich durch Luftbilder keine hinreichende Aussage getroffen werden kann (die Einschlagskrater könnten dann ggf. durch das Laubdach verdeckt sein) hat die Gemeinde durch Zeitzeugenbefragungen durchgeführt und keine Hinweise zu einen Anfangsverdacht im Plangebiet erhalten.

## 7 Wesentliche Auswirkungen und Kompensation

Durch die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgrund von genehmigten und bereits ausgeglichenen Betriebsansiedlungen. Weiterhin ist eine geringfügige Erweiterungsfläche für notwendige Betriebserweiterungen vorgesehen.

Durch die Ansiedlung des Unternehmens der Bauhilfsstoffbranche erfolgte wie bereits beschrieben - auf Grundlage des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2003 welche damals ausgesetzt und jetzt wieder aufgenommen und erweitert wird - die Ausdehnung des Gewerbegebietes in Richtung der Toppenstedter Straße. Zur Kompensation wurden im Rahmen der ausgesetzten 1. Änderung wurden jedoch bereits im

Rahmen eines Flächenpools<sup>2</sup> Ackerflächen im Niederungsbereich der Luhe der natürlichen Sukzession überlassen.

Da durch die nun geplante westliche Erweiterung Waldflächen und Ausgleichsflächen in Anspruch genommen werden, fand im Vorfeld der Bebauungsplanänderung eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde statt. In diesem Zusammenhang wurde bereits eine Vorprüfung im Rahmen eines speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erstellt, mit dem Ergebnis, dass ein Nest der Roten Waldameise versetzt werden muss, sowie Reviere des Neuntötters durch die Planung betroffen sind. Die artenrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, das unter Berücksichtigung der in dem Fachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) keine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist.

Zum Erhalt der lokalen Population wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmenflächen identifiziert und geeignete Maßnahmen beschlossen.

Der im Rahmen des Bebauungsplanes ermittelte Eingriff für die Erweiterungsflächen kann trotz der Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemäß Eingriffsbilanzierung zur Bebauungsplanänderung nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. Es verbleibt ein naturschutzrechtliches Defizit vom **43.429 Wertpunkten**, welches durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wird.

Die Ausgleichsmaßnahmen setzten sich aus drei externen Teilmaßnahmen zusammen. Neben der Fläche für den Waldersatz und der Optimierung der Wegeseitenrandstruktur (CEF- Teil-Maßnahmenfläche 3) wird auf der gemeindeeigenen Fläche (Flur 3 | Flurstück 344/44) die verbleibende Fläche zu Trockenrasen entwickelt. Diese biotopverbessernde Maßnahme für Arten und Lebensgemeinschaften legt einen Schwerpunkt auf die Schaffung von Lebensraum für Reptilien.

Der Verlust an Wald wird an anderer Stelle durch eine Ersatzaufforstung kompensiert werden. Für die zu ersetzende Waldfläche von 8.615 qm wird in Absprache mit dem Beratungsforstamt Sellhorn ein Kompensationsfaktor von 1:1,2 zugrunde gelegt. Auf der Waldersatzfläche (Flur 3 | Flurstück 314/76) ist eine Eichenaufforstung vorgesehen (FFH Lebensraumtyp 9190: Bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen).

Um die ökologisch-funktionale Kontinuität der betroffenen Lebensräume für die Vogelart Neuntöter ohne zeitliche Lücke gewährleisten zu können, ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG diese Ausgleichsmaßnahmen vor dem geplanten Eingriff durchzuführen. Hierzu werden gemäß CEF- Maßnahmenblatt derart hergerichtet, dass halboffene, strukturreiche Lebensräume geschaffen werden, um durch die Aufwertung von Lebensräumen und eine Verbesserung des Nahrungshabitats den Bruterfolg zu erhöhen und so eine langfristig stabile Population zu etablieren.

Das Nest der Roten Waldameise wird vor dem Eingriff in Abstimmung dem Ameisenbeauftragten des LK Harburg umgesiedelt werden.

Die Gemeinde wird die Umsetzung über einen städtebaulichen Vertrag sichern. Die Gemeinde wird die Umsetzung der Maßnahmen überwachen.

---

<sup>2</sup> Konzept erarbeitet von Winkler- Landschaftsarchitekten (2001); Gemarkung Garstedt; Flur 2 Flurstück 39/1, 41, 42

## 8 Bauleitplanerisches Verfahren

Am 23.03.2017 hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Salzhausen den Aufstellungsbeschluss zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes „GE Toppenstedter Straße, Garstedt“ gefasst und hierfür die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB ebenfalls frühzeitig an der Planung beteiligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 30.06.2017 bis einschließlich 31.07.2017. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4(1) BauGB erfolgte parallel. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme endete am 31.07.2017.

Der Samtgemeindeausschuss Salzhausen hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3(2)BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 03.04.2018 bis einschließlich 04.05.2018.

Am .....hat der Rat der Samtgemeinde Salzhausen nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahme die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung beschlossen.

## Teil II Umweltbericht

### 1. Einleitung

Gemäß § 2 (4) BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und den allgemein anerkannten Prüfmethode n sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### **Hinweis**

Diese Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Toppenstedter Straße“ der Gemeinde Garstedt.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei gilt gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB: „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.“

Die Umweltprüfung wird durch diesen Umweltbericht dokumentiert. Da bei der Prüfung keine zusätzlichen oder andere erhebliche Umweltauswirkungen als bei der Umweltprüfung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Toppenstedter Straße“ identifiziert wurden, werden für die Kompensation gemäß Eingriffsregelung die Ausführungen des Bebauungsplanes dargestellt.

Weiterhin ist zu beachten, dass durch den vorbereitenden Bauleitplan keine konkreten Bauvorhaben umgesetzt werden. Die 55. Flächennutzungsplanänderung steuert somit die städtebauliche Entwicklung im Samtgemeindegebiet und dokumentiert den Planungswillen der Samtgemeinde.

Da auf dieser vorbereitenden Planungsebene die Umsetzung konkreter Vorhaben noch nicht oder noch nicht vollumfänglich bekannt ist, beinhaltet diese Prüfung nur überschlägig die Untersuchung von Auswirkungen der Bau- und Betriebsphase.

#### **a. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Derzeit weichen sowohl die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wie auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Plangebiet von dem tatsächlichen Bestand ab.

Die Gemeinde Garstedt hat daher durch die 1. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebiets an der Toppenstedter Straße eine Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung an den tatsächlichen Bestand vorgenommen und auf den Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes eine Verlagerung von Betriebsbereichen des Landhandels Peters, welche am bisherigen Standort Bahnhofstraße 67 zu Nutzungskonflikten führen, planungsrechtlich vorbereitet.

Um die planungsrechtliche Grundlage für diese Gewerbegebietserweiterung und die Anpassung an den genehmigten Bestand zu erreichen, werden im Parallelverfahren auch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes angepasst. Die Flächennutzungsplanänderung sieht somit eine Anpassung der Planung an den tatsächlichen Bestand und sowie eine westliche Erweiterung des Gewerbegebietes vor. Hierbei verschieben und verändern sich

Lage und Ausprägung der Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie des Pflanzstreifens zu Gunsten von Gewerbeflächen.

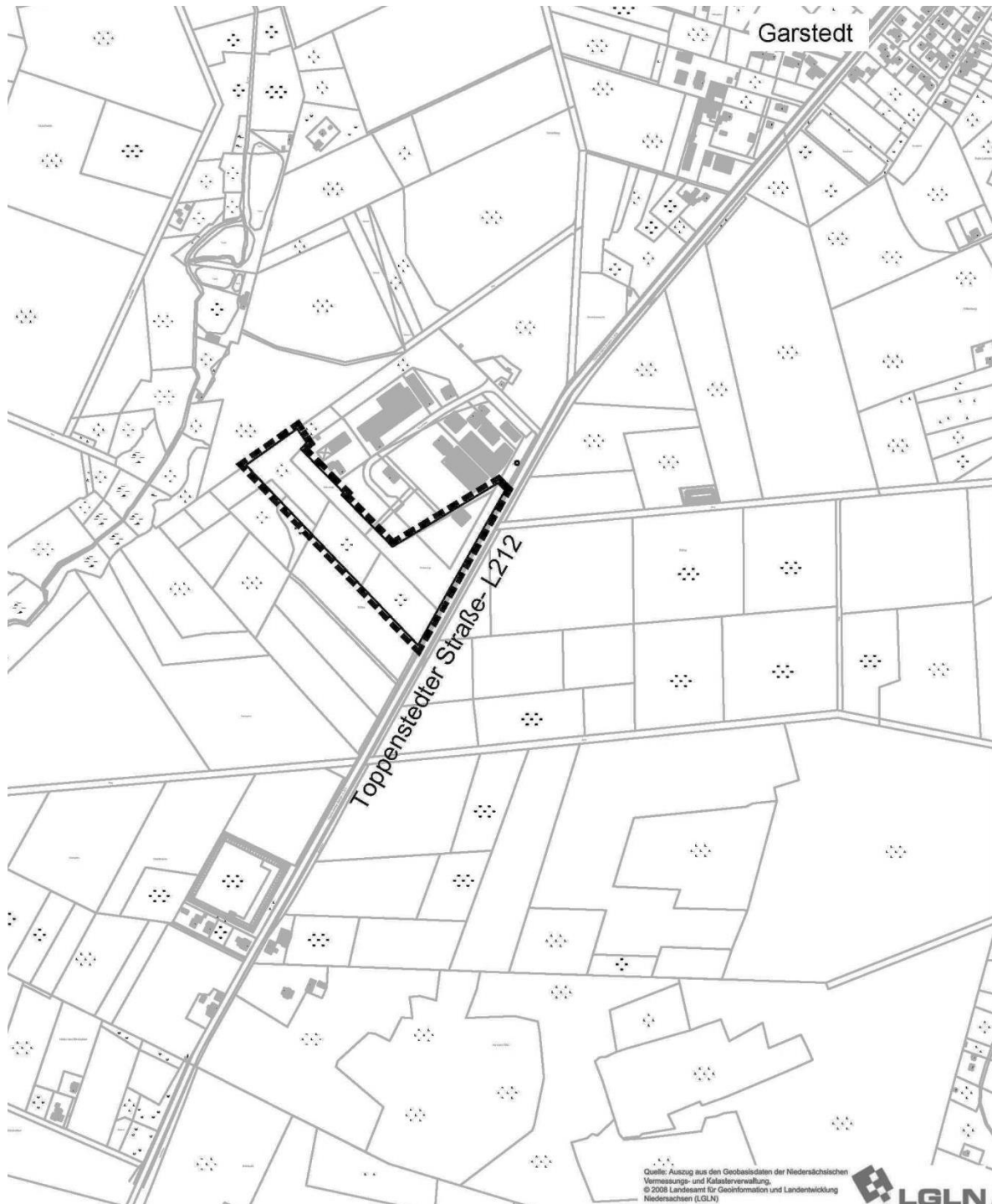


Abbildung 5: Übersichtsplan



## **b. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch (BauGB und BauNVO), den Naturschutzgesetzen (BNatSchG, NNatSchG), dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und den Wassergesetzen (WHG, NWG), des Niedersächsischen Denkmalschutzes (NDSchG) ist hier auch das Bundeswaldgesetz (BWaldG) sowie das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) relevant.

Weiterhin ist die Immissionsschutzgesetzgebung (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen bei den späteren Planungen zu berücksichtigen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei der Flächennutzungsplanänderung vornehmlich um eine Bestandsanpassung handelt und nur untergeordnet eine kleinteilige Erweiterung ermöglicht wird und es sich um einen vorbereitenden Bauleitplan handelt.

Mensch: Die bestehenden Fachgesetze zielen z.B. auf den Schutz des Menschen vor Emissionsbelästigungen (Lärm, Schadstoffimmissionen, etc.) ab. Beispiele sind das Baugesetzbuch, DIN 18005, die TA Lärm oder die 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung.

Tiere und Pflanzen: Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Nds. Ausführungsgesetz (NAGBNatSchG) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Weiterhin sind aufgrund des vorhandenen Waldes auch das Bundeswaldgesetz (BWaldG) sowie das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) zu beachten.

Boden: Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und im Nds. Bodenschutzgesetz (NBodSchG) sowie in den §§ 1 a Abs. 2 und 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ist der Umgang mit dem Schutzgut Boden gesetzlich verankert.

Wasser: Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Nds. Wassergesetzes (NWG) sind zu beachten.

Klima / Luft: Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ist gemäß § 1a Abs. 5 und 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der TA Luft sind zu beachten. Konkretisierungen ergeben sich aus Verordnungen aufgrund des BImSchG.

Kultur- und Sachgüter: Der Schutz von Kulturgütern gehört im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB zu den Aufgaben der Bauleitplanung. Weitere gesetzliche Grundlage ist das Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Die Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachplänen wurden aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm und dem Landschaftsrahmenplan hergeleitet.

## 2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes als Basisszenarios vorgenommen und die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale erfasst. Weiterhin wird eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario gegeben, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann.

Eventuell vorhandene Vorbelastungen werden berücksichtigt. Anschließend wird eine Prognose über die vermutliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung erstellt und Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen vorgegeben. Die Erfassung und Bewertung der Umweltbelange berücksichtigt die dazu vorliegenden Erkenntnisse und die dazu erstellten Fachbeiträge.

Hierbei wurden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs.6 Nr 7 BauGB betrachtet.

Als Umweltbelange sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB u. a. aufgelistet:

- a) Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

## a. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen des derzeitigen Umweltzustandes (Basis Szenario) und bei Nichtdurchführung der Planung

Nachfolgend werden die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelistet Umweltbelange erfasst und bewertet. Dabei werden sowohl das Basisszenario wie auch ein Szenario bei Nichtdurchführung der Planung betrachtet.

### § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB : Betrachtung der Schutzgüter

Nachfolgend werden die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt betrachtet.

## Tiere und Pflanzen und Biologische Vielfalt

### Tiere

#### *Ubiquisten*

*Bestand:* Die Lebensräume im Plangebiet sind mit ubiquitäre Arten besiedelt. Diese Arten zeichnen sich dadurch aus, dass sie verschiedene unterschiedliche Lebensräume besiedeln können.

*Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:* Der Lebensraum für diese Arten wird sich nicht signifikant verändern.

#### *Spezieller Artenschutz*

Für die Erweiterungsflächen wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Dipl.-Biologe Jan Brockmann, 2016) durchgeführt. In der Vorprüfung wurde geprüft, welche planungsrelevanten Artengruppen im Erweiterungsbereich bekannt oder zu erwarten sind. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine Kartierung der Vogelwelt als Untersuchungsrahmen vereinbart.

*Bestand:* Im Plangebiet ist ein Nest der Roten Waldameise vorhanden, sowie 2 Reviere des Neuntötters. Auf der angrenzenden Ackerfläche wurde ein Revier der Feldlerche festgestellt.

*Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:* Das Nest der Roten Waldameise wird sich weiterhin entwickeln. Neuntöter brüten in Büschen und Bäumen und sind dabei relativ flexibel, abhängig vom Angebot. Der Neuntöter ist ein Zugvogel, welcher jedoch eine gewisse Reviertreue besitzt. Werden die Habitatstrukturen nicht wesentlich verändert, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auch für die Folgejahre mit der Wiederbesetzung der Reviere zu rechnen. Für die Feldlerche kann es bereits während einer Brutsaison zu Revierverschiebungen kommen wenn die Habitatsbedingungen sich verschlechtern. Bei gleichbleibenden Voraussetzungen ist eine gewisse Reviertreue zu beobachten. Somit ist für alle betrachteten Arten eine gewisse Reviertreue festzustellen. Inwieweit jedoch aufgrund von Fruchtfolgen die Lebensbedingungen der Feldlerche beeinträchtigt werden, kann nicht abgeschätzt werden. Jedoch befindet sich das Revier der Feldlerche

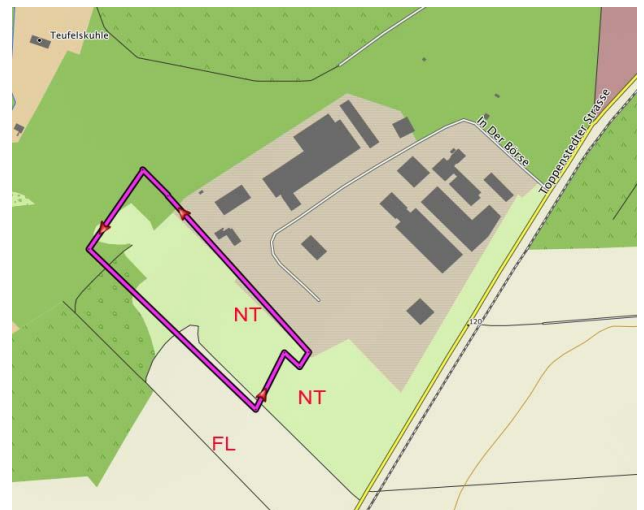


Abbildung 6: Revierkarte Rote-Liste-Arten (FL: Feldlerche, NT: Neuntöter); (Brockmann, 2016)  
Quelle: Garmin-Basecamp

außerhalb des Plangebietes und ist laut Gutachter aufgenommen worden, um den Lebensraum der Feldlerche nicht durch die CEF- Maßnahmen für den Neuntöter zu verschlechtern.

### Pflanzen

*Bestand:* Für die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes wird ein Kiefern-Pionierwald sowie Pflanzstreifen und ruderale Flächen in Anspruch genommen. Den Biototypen wird nach Landschaftsrahmenplan eine mittlere Bedeutung zugewiesen.

Entlang der Landesstraße sind prägende Einzelgehölze sowie in Teilen linienhafte Gehölzstrukturen entlang der Bahnlinie vorhanden. Im Plangebiet liegen keine gesetzlich geschützten Biotope vor.

*Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:* Der Zustand der Biotope wird sich nicht signifikant verändern sondern sich entsprechend der Nutzung weiter entwickeln.

### Biodiversität

*Bestand:* Hinsichtlich des Biotopverbundes ist die Landesstraße L212 bzw. die Bahnlinie als zerschneidendes Element für den Biotopverbund zu bewerten. Westlich der Bahnlinie schließt das Landschaftsschutzgebiet Garlstorfer Wald und weitere Umgebung an.



Abbildung 7: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan (2013): Wertigkeit Biotoptype (mittelgrün:mittlere Wertigkeit)

Westlich des Plangebietes verläuft in etwa 200 m Entfernung der Auebach. Dieser gehört zu dem Gewässersystem der Luhe und der unteren Neetze, welches als FFH-Gebiet klassifiziert ist und länderübergreifende Bedeutung besitzt.

*Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:* Der Zustand wird sich nicht signifikant verändern.

### **Fläche und Boden**

*Bestand:* Im Plangebiet liegen vornehmlich Braunerden und im Nordwesten Podsol-Braunerden an (NIBIS Kartenserver / bodenkundliche Karten, M 1:50.000). Es sind keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften betroffen. Die Änderungsfläche der Flächennutzungsplanänderung ist bislang nicht versiegelt. Das angrenzende Gewerbegebiet ist bereits vollständig erschlossen.

In Anlehnung an die Arbeitshilfen Kampfmittelräumung 2014 können neben einer Luftbildrecherche auch Befragungen dazu dienen, die notwendigen Informationsgrundlagen zu schaffen um eine potentielle Kampfmittelbelastung im

Plangebiet zu ermitteln. Da aufgrund des hohen Waldbestandes im Plangebiet vermutlich durch Luftbilder keine hinreichende Aussage getroffen werden kann (die Einschlagskrater könnten dann ggf. durch das Laubdach verdeckt sein) hat die Gemeinde durch Zeitzugbefragungen durchgeführt und keine Hinweise zu einem Anfangsverdacht im Plangebiet erhalten.

*Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:* Der Zustand der Böden im Plangebiet wird sich nicht signifikant verändern.

Wird die Erweiterung der Gewerbeflächen auf diesen Flächen jedoch nicht durchgeführt, bleibt der Nutzungskonflikt am bisherigen Standort bestehen bzw. wird ein anderer Standort gewählt werden müssen. Die Synergien und Minimierung der benötigten Flächen für Erschließungsmaßnahmen führt dann evtl. zu einer höheren Versiegelung bislang unversiegelter Flächen.

### **Wasser**

*Bestand:* Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Weiterhin liegen keine Aussagen über eine besondere Schutzbedürftigkeit der Schutzgutes Wasser für den Bereich vor.

*Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:* Der Zustand wird sich nicht signifikant verändern.

### **Luft und Klima**

*Bestand:* Es liegen keine Aussagen über die Schutzbedürftigkeit der Schutzgüter Klima und Luft für den Bereich vor. Es ist von einer Vorbelastung der Schutzgüter Luft und Klima durch die bereits bestehenden Gewerbebetriebe auszugehen.

*Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:* Der Zustand wird sich nicht signifikant verändern.

### **Wirkgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima**

Die bisher betrachteten Schutzgüter stehen untereinander in Wechselbeziehungen

Der Begriff Wirkgefüge umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-)direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Wechselwirkungen können positiver wie auch negativer Art sein.

*Bestand:* Die vorhandenen Biotope im Plangebiet sind Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Außerdem steht dieser Lebensraum in Beziehung mit den Umweltbelangen Luft und Klima, da Pflanzen eine filternde und kühlende Wirkung besitzen.

Der Wasserhaushalt und die Biotope der Umgebung stehen über die Umweltbelange Boden und Grundwasser in einer Wechselbeziehung zu ihrer Umgebung.

Die vorhandenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft durch Luftverunreinigungen wirken sich auf die Umweltbelange Boden und Wasser aus, da sich Luftverunreinigungen an diesen Medien ablagern und anreichern können.

In der Beschreibung der einzelnen Umweltbelange sind die relevanten Wechselwirkungen mit anderen Umweltbelangen mit aufgeführt. Bedeutende, über die bereits beschriebenen Wechselwirkungen hinausgehende Wirkungen, sind nicht erkennbar.

*Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:* Die Beziehung der Schutzgüter untereinander wird sich nicht signifikant verändern, so dass mit keinen weiteren Wechselwirkungen im Vergleich zum Basisszenario gerechnet werden muss.

## **Landschaft**

*Bestand:* Für das bestehende Gewerbegebiet werden im Landschaftsrahmenplan keine Aussagen getroffen. Den angrenzenden Bereichen wird eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild zugewiesen. Das Landschaftsbild ist im Bereich des Bestandes bereits dauerhaft anthropogen vorgeprägt.

*Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:* Das Landschaftsbild ist bereits dauerhaft anthropogen überformt.

### § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB: Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

*Bestand:* Durch die Planung sind keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete unmittelbar betroffen. Westlich des Plangebietes verläuft in etwa 200 m Entfernung der Auebach. Dieser gehört zu dem Gewässersystem der Luhe und der unteren Neetze, welches als FFH-Gebiet klassifiziert ist und länderübergreifende Bedeutung besitzt.

*Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:* Es sind keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000- Gebiete zu erwarten.

### § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB : Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist im Wesentlichen die Gesundheit des Menschen zu betrachten. Hierzu gehört auch die Erholung vor dem Hintergrund des Wohlbefindens und des Erhalts der Gesundheit.

*Bestand:* Das bestehende Gewerbegebiet ist bereits heute an die Landesstraße L212 angebunden. Die anfallenden Verkehre fließen somit direkt auf klassifizierte Straßen ab.

Das bestehende Gewerbegebiet ist mindestens 500m von der nächsten, nördlich an der Toppenstedter Straße liegenden Wohnbauflächen entfernt und durch die vorhandenen Waldgebiete abgeschirmt. Die Siedlungsbereiche der Gemeinde Toppenstedt liegen mindestens 1,5 km entfernt, die Gebäude von Neu Garstedt etwa 700m.

*Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:* Im Plangebiet sind keine signifikanten Änderungen zu erwarten. Für den bisherigen Standort des Unternehmens bleiben die Nutzungs- und Lärmkonflikte weiterhin bestehen.

### § 1 Abs. 6 Nr. 7 d) BauGB : Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

*Bestand:* In den 1960er Jahren sind in dem ehemaligen Bodenabbau Steinhage steinzeitliche Artefakte entdeckt worden (Garstedt, Fundplatz 2) die sich aufgrund von Unterlagen der Denkmalpflege vermutlich im Bereich der Straße In der Börse und nordwestlich davon befanden. Somit kann das Vorhandensein weiterer Artefakte im Bereich der Erweiterungsfläche nicht ausgeschlossen werden, sondern muss vielmehr erwartet werden. Somit unterliegen gemäß § 13 NDSchG Erdarbeiten in diesem Bereich einer denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht

*Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:* Die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes gelten auch bei Nichtdurchführung der Planung.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e) BauGB: Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

*Bestand:* Durch diese Planung wird eine Anpassung an den Bestand sowie im Westen eine Gewerbegebietserweiterung vorbereitet. Für die Bestandsbetriebe gelten die Vorschriften hinsichtlich eines sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern. Diese Vorschriften werden auch im Zuge der Erweiterung für die entstehenden Betriebsgenehmigungen berücksichtigt werden.

*Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:* Wird die Planung nicht durchgeführt, erfolgt keine Anpassung der Darstellungen an den Bestand. Die Vorschriften gelten jedoch auch bei Nichtdurchführung der Planung für die Bestandsbetriebe.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB: Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

*Bestand:* Durch diese Planung wird eine Anpassung an den Bestand sowie im Westen eine Gewerbegebietserweiterung vorbereitet. Für diese Bestandsbetriebe erfolgt nun lediglich eine Anpassung der Darstellung an den Bestand. Für Neubauten und Neuansiedlungen gelten die einschlägigen Vorschriften, welche im konkreten Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

*Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:* Die Nichtdurchführung der Planung hat keine signifikanten Auswirkungen auf die nachhaltige Nutzung von Energie im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB: Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Es sind keine über den bereits erwähnten Landschaftsrahmenplan des Landkreises Harburg hinausgehenden Pläne hinsichtlich Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes bekannt.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h) BauGB: Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

*Bestand:* Das Plangebiet ist durch das angrenzende Gewerbegebiet und durch die Bestandsbetriebe, die sich bereits auf Teilen der Änderungsfläche angesiedelt haben anthropogen vorbelastet.

*Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:* Signifikante Veränderung zwischen der Bestandsituation und bei Nichtdurchführung der Planung auf der Fläche der Flächennutzungsplanänderung sind nicht erkennbar.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB: Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes unter Berücksichtigung der Schutzgüter und Natura 2000 Gebiete

*Bestand:* Aufgrund der bereits vorhandenen Gewerbebetriebe besteht bereits eine Wechselwirkung zwischen Mensch und Natur. Diese stehen jedoch in keinem erheblichen Konflikt zueinander, da durch die entsprechende Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft verhindert oder ausgeglichen wurden. Eine unzulässige Auswirkung auf den Menschen und seine Gesundheit durch die Bestandsbetriebe sind nicht erkennbar. Wechselwirkungen mit den Natura 2000 Gebieten sind nicht erkennbar.

*Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:* Signifikante Veränderungen zwischen der Bestandssituation und bei Nichtdurchführung der Planung drängen sich nicht auf.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB: Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der Ausweisung eines nutzungseingeschränkten Gewerbegebietes in der verbindlichen Bauleitplanung wird im Kontext den im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Freiflächen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen.

*Bestand:* In dem Gewerbegebiet, für welches durch diese Flächennutzungsplanänderung nun eine Bestandsanpassung und Erweiterung vorbereitet werden soll ist außerhalb des Geltungsbereiches für diese Flächennutzungsplanänderung bereits ein sogenannter Störfallbetrieb vorhanden. Für diesen gelten spezielle Betriebsvorschriften.

*Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:* Da bereits ein Störfallbetrieb gemäß § 50 BImSchG im Nahbereich des Flächennutzungsplanänderung ansässig ist, ist eine signifikante Veränderung des Planungsraums bei Nichtdurchführung der Planung für den nicht zu erkennen. Die bestehenden Vorschriften und Rechtsnormen gelten uneingeschränkt weiter.

**b. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Nachfolgend wird, soweit möglich, die voraussichtlichen und erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt und weiterhin die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und auf Kultur und sonstigen Sachgüter hinsichtlich der Entwicklung prognostiziert.

Weitere zu betrachtende Umweltbelange sind die Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete, die Möglichkeiten der Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. Ebenfalls wird ein Fokus auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität gelegt. Liegen sonstige Planungen wie z.B. ein Landschaftsrahmenplan bzw. sonstige Pläne hinsichtlich Wasser, Abfall und Immissionsschutz vor, sind die Auswirkungen auf dieses Darstellungen ebenfalls zu berücksichtigen.

Sollten durch die Planung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sich verändern, werden diese Auswirkungen und Veränderungen ebenfalls beschrieben. Dabei sollen sowohl positive wie auch negative Auswirkungen nicht isoliert sondern sowohl im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zueinander betrachtet werden.

Aufgrund der Planungstiefe des vorbereitenden Bauleitplans kann hier nur überschlägig die Auswirkungen auf die Umweltbelange betrachtet werden und eine generelle Vereinbarkeit der Planung überprüft werden. Konkrete Auswirkungen aufgrund spezifischer Planungen sind in nachfolgenden Planungsebenen ggf. zu konkretisieren und abzarbeiten.



*aa. Erhebliche Auswirkungen durch den Bau und das Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten*

Da durch die Planung eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand vorgenommen wird sind keine Abrissarbeiten vorgesehen.

Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen wird der bisherige Bestand nicht beeinträchtigt. Die Erschließung der Erweiterungsfläche ist bereits gesichert, so dass lediglich für die Bauzeit mit einer zeitlich und räumlich begrenzten Beeinträchtigung der ansässigen Betriebe auszugehen ist.

*bb. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge der Nutzung natürlichen Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt) und deren nachhaltigen Verfügbarkeit der Ressource sowie erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild*

Betrachtung der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Fläche und Boden:

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Samtgemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. In der Begründung/Umweltbericht zur verbindlichen Bauleitplanung ist in diesem Zusammenhang die Erforderlichkeit der Planung dargelegt, die insbesondere die Inanspruchnahme der Waldfläche (vergleiche hierzu auch die Ausführungen „Anderweitige Planungsmöglichkeiten“) begründet.

Es sind keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften durch die Änderung und Erweiterung betroffen.

Durch den Flächennutzungsplan wird neben der Anpassung an den Bestand auch auf den Erweiterungsflächen eine erstmalige Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen vorbereitet. Aufgrund der Erweiterung der Gewerbegebietsfläche können Synergien hinsichtlich Lagerung und Erschließung genutzt werden, so dass die erstmalige Flächeninanspruchnahme deutlich minimiert ist gegenüber einer vollständigen Neuausweisung von Gewerbeflächen an anderen Standorten.

Auf den versiegelten Flächen ist während der Betriebsphase ein dauerhafter Verlust der biotischen und abiotischen Potentiale des Bodens möglich. Auch werden tatsächliche Baumaßnahmen zu einer Veränderung der Bodenstruktur führen. Auf diesen Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen und Tiere nicht mehr erfüllen.

Im Rahmen der Bauphase wird der Boden innerhalb des Geltungsbereiches vorübergehend befahren, bereichsweise abgetragen, zwischengelagert und teilweise wieder eingebaut, wobei die Bodenschutzgesetzte und sonstige Normen und Richtlinien zu beachten sind.

Die nicht bebaubaren bzw. überformten Flächen werden nach Abschluss der Bautätigkeiten fachgerecht rekultiviert, so dass erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen für diese Flächen auszuschließen sind.

Beeinträchtigungen des Bodens durch auslaufende Schadstoffe (Öle, Schmierstoffe, Treibstoffe u.a.) sind bei sachgerechter Wartung von Geräten und Maschinen sowie der Einhaltung sämtlicher Vorschriften und Richtlinien in der Regel ausgeschlossen.

**Bewertung:** Der Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung ist als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen, da in den versiegelten Bereichen die Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt nicht mehr erfüllt werden kann. Diese nicht vermeidbare Beeinträchtigung ist auszugleichen

#### Wasser

Es liegen keine Aussagen über die Schutzbedürftigkeit der Schutzgutes Wasser für den Bereich vor. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde ein entsprechendes Oberflächenentwässerungskonzept entwickelt. Der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung und das dazugehörige Oberflächenentwässerungskonzept wurde bereits mit dem Landkreis Harburg abgestimmt. Grundsätzlich ist für Niederschlagswässer von Dachflächen eine Versickerung und Rückhaltung auf den Grundstücken festgesetzt. Für Niederschlagswasser von sonstigen befestigten Flächen und Erschließungsstraßen ist eine Zuführung zum Regenrückhaltebecken festgesetzt. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ist eine Anpassung des Regenrückhaltebeckens sowohl in der Technik wie auch in dem Rückhaltevolumen notwendig. Zur Herstellung des Beckens müssen einige Bäume und Sträucher entfernt werden. Der Notüberlauf wird auch wie bisher nach der Erweiterung des Beckens über eine Vorflutleitung in den Vorfluter „Aubach“ geleitet werden.

Während der baulichen Tätigkeiten sind Beeinträchtigungen des Grundwassers durch auslaufende Schadstoffe (Öle, Schmierstoffe, Treibstoffe u.a.) nie auszuschließen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Geräte und Maschinen sachgerecht gewartet, einschlägige Vorschriften und Richtlinien eingehalten werden, so dass Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht zu erwarten sind. Eingriffe in das Grundwasser oder den Grundwasserleiter werden baubedingt nicht verursacht.

**Bewertung:** Eine Beeinträchtigung des Grundwassers wird nicht erwartet, da anfallende Oberflächenwasser gemäß Oberflächenentwässerungskonzept in der unmittelbaren räumlichen Nähe dem Wasserkreislauf über Versickerung und Verdunstung wieder zugeführt werden wird.

Das Schutzgut Wasser wird nicht erheblich durch die Planung beeinflusst. Von sonstigen unmittelbaren Stoffeinträgen in das Grundwasser ist nicht auszugehen.

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Bestandsflächen sind bereits vollständig überplant. Für diesen Bereich ist keine zusätzliche Verschlechterung der Lebensräume zu erwarten. Für die Erweiterungsgebiete des Gewerbegebietes werden nach Landschaftsrahmenplan Biototypen mit mittlerer Bedeutung in Anspruch genommen. Entlang der Landesstraße sind prägende Einzelgehölze sowie in Teilen linienhafte Gehölzstrukturen entlang der Bahnlinie vorhanden.

*Ubiquisten:* Für diese Arten fallen durch die Inanspruchnahme Lebensräume fort. Diese werden im Bereich der permanenten Überformung dauerhaft wegfallen. Im Bereich der temporär für die Bauphase genutzt werden wird, ist eine Wiederbesiedlung möglich.

*Lebensraum Wald:* Im Bereich der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes müssen vorhandene Kiefernbestände entnommen werden. Dies stellt eine Waldumwandlung nach § 8 NWaldG dar, für die eine waldrechtliche Kompensation im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen ist.

Die baubedingte und somit vorübergehende Flächeninanspruchnahme von Biotoptypen bzw. Lebensräumen ist auf den unmittelbaren Geltungsbereich beschränkt.

**Bewertung:** Im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt fallen in erheblichem Umfang Lebensräume dauerhaft fort, die jedoch einen überwiegend geringen bis mittleren Wert für den Naturschutz besitzen.

Für sogenannte Ubiquisten, welche kein spezielles Biotop benötigen, ist durch die Bebauung nicht mit dem Verlust des Habitats zu rechnen. In der näheren Umgebung sind weiträumige Ersatzlebens- und Rückzugsräume vorhanden.

Die Waldumwandlung ist an anderer Stelle entsprechend zu kompensieren.

#### *Spezieller Artenschutz:*

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Für die festgestellten und gemäß Roter Liste als gefährdet eingestuften Vogelarten Neuntöter und Feldlerche wurde eine Art für Art Betrachtung durchgeführt. Ebenfalls wurde ein Nest der Roten Waldameise kartiert.

*Rote Waldameise:* Während der Untersuchungen wurde im Kiefernwald ein Ameisenhaufen der Roten Waldameise (*Formica rubra*) entdeckt. Aufgrund des Schutzanspruchs muss dieses Nest fachkundig versetzt werden.

**Bewertung:** Bei Umsetzung des Nestes wird kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gem. § 44 (1) BNatschG ausgelöst

*Feldlerche:* Die Feldlerche hat in den direkt an die Planfläche angrenzenden Ackerflächen ein Revier. Sie ist durch die Eingriffe nicht direkt betroffen. Die Art wird im Gutachten jedoch aufgeführt, um zu verdeutlichen, dass die Ackerflächen nicht konfliktfrei sind. Wenn geplante Gehölzstreifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze angelegt werden, dann sollten diese durch einen vorgelagerten extensiven Ackerrandstreifen ergänzt werden.

**Bewertung:** Es wird kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gem. § 44 (1) BNatschG ausgelöst

*Neuntöter:* Aufgrund der Brutvogelkartierung wird ein Brutpaar im Bereich der Gewerbegebietserweiterungsflächen angenommen. Auf der Sukzessionsfläche hat ein weiteres Paar sein Revierzentrum. Durch den geplanten Eingriff ist somit der Verlust von mindestens einem Revier zu erwarten. Baubedingt könnte es zur Verletzung oder Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen kommen. Die Bauzeitenregelungen sind daher zu beachten.

Zur Wahrung der ökologischen Funktion, der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sind entsprechende Maßnahmen zum Erhalt der lokalen Population erforderlich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde gemäß dem Gutachten die Schaffung von Hecken und Saumhabitaten mit dornenreicher Vegetation in Kombination mit angrenzenden Offenbiotopen vorgesehen. Das Konzept wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ist Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde Garstedt. Die Maßnahmen werden vor dem geplanten Eingriff durchgeführt werden, damit die Schutzwirkung entfalten wird.

**Bewertung:** Für den Neuntöter wird festgestellt, dass mit Umsetzung der beschriebenen CEF-Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen bestehen

bleibt, da die ökologische Funktion der vom vorhandenen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung und schonende Bauausführung) sowie der notwendigen CEF Maßnahmen für keine der betrachteten Art eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist. Durch die Planung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ausgelöst.

### Landschaftsbild

Das Gewerbegebiet verschiebt seine westliche Grenze durch die Erweiterungsfläche geringfügig weiter nach Westen. Jedoch ist bereits heute das Landschaftsbild dauerhaft anthropogen vorgeprägt. Die Planung sieht vor, dass zur Eingrünung des Gewerbegebietes entsprechende Pflanzungen erfolgen wird.

Die während der Bauphase auftretende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baufahrzeuge und Geräte ist lediglich temporär auf die Bauphase begrenzt.

Bewertung: Die Grenze der Gewerbeflächen verschiebt sich dauerhaft nach Westen. Dadurch wird das Landschaftsbild an der Stelle verändert. Diese Veränderung wird durch die dargestellten Eingrünungen minimiert und eine neue Siedlungskante wird landschaftsgerecht hergestellt. Die erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden somit kompensiert.

### *cc. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterung, Licht, Wärme, Strahlung, Belästigungen*

Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung ist es, mögliche Nutzungskonflikte zu erkennen, zu vermeiden bzw. zu minimieren. Weiterhin gilt nach Trennungsgrundsatz u.a. gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Diese Grundsätze werden bei der Planung berücksichtigt indem das Gewerbegebiet mindestens 500m von der nächsten, nördlich an der Toppenstedter Straße liegenden Wohnbaufläche entfernt ist und durch die vorhandenen Waldgebiete abgeschirmt wird.

Da durch die Flächennutzungsplanänderung lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für spätere Vorhaben geschaffen werden, kann auf dieser Planungsebene noch keine abschließende und konkrete Beurteilung getroffen werden, inwieweit durch den Bau und den Betrieb erheblichen Auswirkungen aufgrund der Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterung, Licht, Wärme, Strahlung, Belästigungen anzunehmen sind.

Dennoch ist eine Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die Erweiterung des Gewerbegebietes anzunehmen. Da jedoch die Erschließungsstraße unmittelbar an die Landesstraße L212 anbindet ist eine optimale Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz sichergestellt.

Zum Schutz der Gesundheit des Menschen sind im Gewerbegebiet neben dem Ausschluss von öffentliche genutzten Gebäude auch Nutzung für Schank- und Speisewirtschaft und des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Bewertung: Aufgrund der Entfernung zur Wohnbauflächen wird keine signifikante Zunahme der Schallimmissionen erwartet. Durch den räumlichen Abstand zu den Wohnbauflächen drängen sich erheblichen Auswirkungen aufgrund der Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterung, Licht, Wärme, Strahlung, Belästigungen nicht auf.

*dd. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase aufgrund von Art und Menge der erzeugten Abfälle und deren Beseitigung und Verwertung*

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle aus der gewerblichen Nutzung müssen ordnungsgemäß gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften (u. a. Niedersächsisches Abfallgesetz - NAbfG) entsorgt werden.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung wird ferner auf die einschlägigen gesetzlichen Regelungen verwiesen, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von vom Verursacher vor Ort, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 WHG).

Für die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt, so dass von keiner unzulässigen Beeinträchtigung des Vorfluters auszugehen ist.

Bewertung: Erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

*ee. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge von Risiken für die Menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),*

*Risiken für die menschliche Gesundheit*

Das Verkehrsaufkommen wird sich durch die Erweiterung des Gewerbegebietes erhöhen. Jedoch bindet die Erschließungsstraße unmittelbar an die Landesstraße L212 an. Somit ist die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz sichergestellt.

Zum Schutz der Gesundheit des Menschen sind im Gewerbegebiet neben dem Ausschluss von öffentliche genutzten Gebäude auch Nutzung für Schank- und Speisewirtschaft und des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Während der Bebauung des Gebiets und dem Ausbau der Erschließungsanlagen sind baustellenbedingt Staub- und Lärmimmissionen im Umfeld der Baustellen zu erwarten. Die Immissionen treten je nach Bauvorhaben zeitversetzt auf, sind zeitlich auf die Bauphasen befristet und entsprechen dem für Baustellen in Gewerbegebieten typischen Umfang.

Bewertung: Erhebliche Beeinträchtigungen der Anwohner sind nicht zu erwarten. Sonstige Infrastruktureinrichtungen für die Erholung sind nicht betroffen. Eine

signifikante Beeinträchtigung durch die westlich zur Ortslage Garstedt liegende Erweiterungsfläche wird nicht erwartet.

#### Risiken für das kulturelle Erbe

Die Existenz bislang unbekannter Bodendenkmale kann nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund des Anfangsverdaches für die Existenz noch unbekannter Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet gilt gemäß § 14 NDSchG, dass wenn bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, diese unverändert und gesichert an Ort und Stelle zu belassen sind. Die Gemeinde Garstedt oder der Landkreis Harburg ist umgehend zu informieren, damit eine fachgerechte Bergung und Dokumentation eingeleitet werden kann.

Von Seiten der Bodendenkmalpflege werden für die geplante Bebauung keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwartet, da steinzeitliche Denkmale aufgrund ihres hohen Alters und des daraus resultierenden Erosionsgrades kaum Spuren im Boden hinterlassen.

Bewertung: Erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar, wenn die Vorgaben des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes beachtet werden.

#### Risiken für die Umwelt aufgrund von Unfällen und Katastrophen:

Im räumlichen Umfeld des Plangebiets liegt bereits ein sogenannter Störfallbetrieb. Für diesen und für alle weiteren derzeit ansässigen wie zukünftigen Betriebe gelten die an die jeweiligen Betriebszulassungen geknüpften Sicherheitsauflagen und Normen. Diese minimieren das Risiko von schweren Unfällen. Dennoch kann das Risiko nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für das Risiko von Havarien durch Unfälle bspw. durch Gefahrguttransporte o. ä. auf der östlich verlaufenden Landesstraße mit möglichen Folgewirkungen auf das Plangebiet.

Bewertung: Aufgrund der Sicherheitszulagen bei den Betriebszulassungen sind derzeit bei Umsetzung der Planung keine weitergehenden oder erhöhte Wahrscheinlichkeit für solche Unfälle und Katastrophen abzusehen.

#### *ff. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase aufgrund der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete*

Kumulierende negative Auswirkungen aufgrund der räumlichen Nähe zum bereits bestehenden Gewerbegebiet drängen sich aufgrund der vornehmlichen Anpassung an den Bestand und einer eher vergleichsweise untergeordneten Erweiterung nicht auf.

Bewertung: Erhebliche Auswirkungen durch die Kumulierung von benachbarten Planungen sind nicht erkennbar.

#### *gg. Erhebliche der Auswirkungen der geplanten Vorhaben während der Bau- und Betriebsphase auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,*

Bei dem Flächennutzungsplan handelt es sich um eine vorbereitende Planung, so dass zu diesem Zeitpunkt keine gesicherten Informationen hinsichtlich der späteren Vorhaben und deren Klimaverträglichkeit vorhanden sind.

Nach heutigem Kenntnisstand sind während der baulichen Tätigkeiten keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Lediglich der übliche Ausstoß von Treibhausgasemission durch die Nutzung von mit fossilen Brennstoffen betriebenen Maschinen und Motoren ist anzunehmen. Dem gegenüber steht jedoch, dass durch die Umlagerung der Betriebsflächen aus dem Ortskern in das Gewerbegebiet es im Bereich des Ortskernes zu einer verkehrlichen Entlastung und damit auch eine Reduzierung der Emissionen im Ortskern anzunehmen ist.

Die Belastung der Luft durch Staubentwicklung aus dem Baubetrieb kann in extremen Trockenzeiten zu Beeinträchtigungen führen.

Durch die geplante Erweiterung wird durch die Versiegelung von Flächen das Mikroklima beeinträchtigt. Baukörper und versiegelte Flächen besitzen eine hohe Wärmespeicherkapazität und tragen somit zu einer Erhöhung der Lufttemperatur bei. Durch die Bodenversiegelung verringert sich darüber hinaus die Verdunstungsrate im Planungsraum, so dass die kühlende Wirkung in den Bereichen eingeschränkt wird. Durch die geplanten Festsetzungen werden jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung von Luftaustauschprozessen oder Kaltluftströmen hervorgerufen.

Bewertung: Eine erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Luft und Klima ist, auch aufgrund der vorhandenen Vorbelastung, nicht erkennbar.

#### *hh. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe*

Bei dem Flächennutzungsplan handelt es sich um eine vorbereitende Planung, so dass zu diesem Zeitpunkt keine gesicherten Informationen hinsichtlich der eingesetzten Techniken oder Stoffe vorhanden sind. Insofern ist der abzusehende Einsatz von Techniken und Stoffen kaum abschätzbar. Für die Anlage der im Zuge des Bauleitplans definierten baulichen Anlagen werden voraussichtlich allgemein häufig verwendete Techniken (Stand nach Regeln der Technik) und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Bewertung: Eine Aussage hinsichtlich potenziell auftretenden und erheblichen Beeinträchtigungen ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht zuverlässig möglich.

### **c. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen.

Der Flächennutzungsplan bereitet die Festsetzungen der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung vor und stellt u.a. im Bereich der Erweiterungsfläche neue Gewerbeflächen dar. Der Flächennutzungsplan bereitet somit erhebliche Eingriffe vor, die, abgesehen von unten näher beschriebenen Maßnahmen, nicht weiter gemindert werden können, sofern die mit der Planung verfolgten Ziele erreicht werden sollen.

Durch die Bauleitplanung werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet. Die durch die Bauleitplanung erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind zu vermeiden oder auszugleichen.

Nachfolgend werden die auf der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehenen Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen zusammenfassend dargestellt (siehe auch Hinweis Seite 12).

#### *aa. Vermeidungsmaßnahmen*

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden im Umweltbericht zur verbindlichen Bauleitplanung beschrieben:

##### *Vermeidungsmaßnahmen: Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt*

Die Planung vermeidet Eingriffe in wertvollere und weniger belastete Biotope.

Die konkreten Baumaßnahmen bzw. Flächenumwandlungen sollten außerhalb der Kernbrutzeit (Anfang März bis Ende Juli) erfolgen. Arbeiten an Gehölzbeständen sollen nur zwischen dem 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattfinden.

Eine schonende Bauausführung soll eine baubedingte Beeinträchtigung von Individuen vermeiden, die Vegetation schützen und Rodungen / Fällungen von Gehölzen auf den unbedingt notwendigen Umfang reduziert werden. Baum- und Vegetationsbestände sind durch Schutzmaßnahmen vor Bauschädigung zu schützen.

Für das Plangebiet werden durch die Festsetzungen zur Begrenzung der zulässigen Versiegelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die zulässigen Eingriffe weiter minimiert.

##### *Vermeidungsmaßnahme/ Artenschutzmaßnahme Ameise*

Das vorhandene Nest der Roten Waldameise (*Formica rufa*) ist vor dem Eingriff zu versetzen. Ein geeigneter Standort wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit der Unteren Naturschutzbehörde gesucht und abgestimmt.

##### *Vermeidungsmaßnahme Bodenschutz*

Im Rahmen der Planung ist ein flächensparender Umgang mit dem Schutzgut Boden ein zu berücksichtigender Belang. In § 1a des BauGB ist die Notwendigkeit eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden festgeschrieben. Daher wurde dieser Standort



für die Erweiterungsflächen gewählt, um die entstehenden Synergieeffekte bezüglich der bereits hergerichteten Infrastrukturen zu nutzen.

Der Schutz des Mutterbodens wird durch § 202 BauGB vorgeschrieben und durch die DIN-Norm 18915 geregelt. Der Bebauungsplan sieht vor, dass Oberboden der im Bereich der Erweiterungsflächen abgetragen wird, entsprechend gesichert, gelagert und - soweit möglich - im Plangebiet verwendet werden soll. Dieses Vorgehen trägt dazu bei, dass der Oberboden und das in ihm enthaltene Samenpotential im Plangebiet verbleiben. Die Vernichtung oder Vergeudung von Mutterboden ist zu vermeiden.

#### Vermeidungsmaßnahmen Kultur- und Sachgüter

Bezogen auf die Bodendenkmalpflege sind die Erschließungsmaßnahmen des Gewerbegebietes denkmalpflegerisch zu begleiten. Es wird auf § 14 NDSchG hingewiesen, d.h., werden bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt, so sind diese unverändert und gesichert an Ort und Stelle zu belassen. Der Landkreis Harburg als zuständige Behörde ist umgehend zu informieren, damit eine fachgerechte Bergung und Dokumentation eingeleitet werden kann.

#### *bb. Ausgleichsmaßnahmen*

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht zur verbindlichen Bauleitplanung beschrieben:

Für den durch die Planung entstehenden Eingriff aufgrund der Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung welcher durch diese Planung vorbereitet wird, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich nach BauGB erforderlich. Die entstehenden erheblichen Auswirkungen insbesondere auf das Schutzgut Boden (Neuversiegelung) und Verluste für Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen.

Grundlage für den Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen bildet die Bewertung des Bestandes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie die aufgrund der Planung zusätzliche Versiegelung im Plangebiet, die sich aus städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes herleiten.

Danach kann der Eingriff auf den hierfür festgesetzten Flächen nur teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Dazu werden gemäß Bebauungsplanentwurf öffentliche Grünflächen mit landschaftsgerechten Anpflanzgebieten festgesetzt. Auf den öffentlichen Grünflächen entstehen so Biotope unterschiedlicher Prägung, deren Entwicklung und Erhalt gesichert wird. Die Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes setzen sich aus drei externen Teilmaßnahmen zusammen. Neben der Fläche für den Waldersatz und der Optimierung der Wegeseitenrandstruktur wird auf der gemeindeeigenen Fläche (Flur 3 | Flurstück 344/44) die verbleibende Fläche zu Trockenrasen entwickelt.

Weiterhin ist eine Kompensation nach Waldrecht für den Wald im Bereich der Erweiterungsflächen notwendig. Für die zu ersetzende Waldfläche von 8.615 qm wird in Absprache mit dem Beratungsforstamt Sellhorn ein Kompensationsfaktor von 1:1,2 zugrunde gelegt. Auf der Waldersatzfläche (Flur 3 | Flurstück 314/76) ist eine Eichenaufforstung vorgesehen (FFH Lebensraumtyp 9190: Bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen).

#### CEF Maßnahmen: Neuntöter

Zum Erhalt der lokalen Neuntöter-Population werden auf der verbindlichen Bauleitplanungsebene Kompensationsmaßnahmen erfolgen. Um die ökologisch-funktionale

Kontinuität der betroffenen Lebensräume für die Vogelart ohne zeitliche Lücke gewährleisten zu können, sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG diese Ausgleichsmaßnahmen vor dem geplanten Eingriff durchzuführen.

Als Maßnahme werden im speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag die Schaffung von Hecken und Saumhabitaten mit dornenreicher Vegetation in Kombination mit angrenzenden Offenbiotopen empfohlen. Die Maßnahme sollte möglichst nah am bestehenden Brutbiotop umgesetzt werden (RUNGE et. Al., 2010).

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde ein Maßnahmenblatt für die CEF-Maßnahmen zum Erhalt der lokalen Neuntöterpopulation in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde entwickelt. Das Konzept sieht vor drei Teilflächen derart herzurichten, dass halboffene, strukturreiche Lebensräume geschaffen werden, um durch die Aufwertung von Lebensräumen und eine Verbesserung des Nahrungshabitats den Bruterfolg zu erhöhen und so eine langfristig stabile Population zu etablieren.

cc. *Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung*

#### Waldersatz nach NWaldLG

Zunächst wurden Standortalternativen geprüft. Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange wurde die Planung jedoch am ursprünglichen Standort weiterverfolgt. Somit wird durch die Planung die Inanspruchnahme von Waldflächen vorbereitet und ein entsprechender Ausgleich nach Waldrecht notwendig.

Der Verlust an Wald (8.615 m<sup>2</sup>) wird an anderer Stelle durch eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1 : 1,2 kompensiert. Dazu ist auf der Waldersatzfläche (Flur 3 | Flurstück 314/76) eine Eichenaufforstung auf 10.756 m<sup>2</sup> vorgesehen (FFH Lebensraumtyp 9190: Bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen). Auf der Fläche kann somit der gesamte Waldersatz geleistet werden.

Die Waldumwandlung wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und den Eigentümern geregelt. Die erforderliche walddrechtliche Kompensation und die Maßnahmen zur Gefahrenabwehr wurden im Hinblick auf Art und Umfang mit der Waldbehörde abgestimmt.

#### Naturschutzfachliche Bilanzierung - Auszug aus dem Umweltbericht zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Garstedt

Die Einstufung der Biotoptypen richtet sich nach den Wertstufen des Niedersächsischen Städtetags (2013). Den Biotoptypen werden nach diesem Bewertungsmodell jeweils Wertstufen der Bedeutung für Natur und Landschaft zugeordnet. Dabei werden anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung, Seltenheit und Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere fünf Wertstufen unterschieden: von Wertstufe V = von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen) bis Wertstufe I = von geringer Bedeutung (vor allem intensiv genutzte, artenarme Biotoptypen). Darüber hinaus kann einzelnen Schutzgütern bzw. Einzelfunktionen von Schutzgütern ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann und auf den mit Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen speziell reagiert werden muss.

Der nachfolgenden Tabelle sind die Bestands-Biotoptypen des Plangebietes mit ihrer Größe und ihrem zugeordneten Wertfaktor zu entnehmen. Die angegebenen Flächenwerte ergeben sich aus der Multiplikation der Flächengröße des Biotops mit ihrem Wertfaktor. Die

Biotoptypenbezeichnungen entstammen dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. Drachenfels, NLWKN 2011).



Abbildung 8: Luftbild mit Kartierung des Bestands im Bereich der Erweiterung des Gewerbegebietes

Die nachfolgende Bilanzierung ist aus dem Umweltbericht zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Toppenstedter Straße“ der Gemeinde Garstedt entnommen. Aufgrund der parallelen Aufstellung der Bauleitpläne wird hier auf diese Bilanzierung zurückgegriffen.

Bestand	Biotoptyp	Größe	Wertfaktor	Flächenwert
<b>Erweiterungsfläche Gewerbegebiet:</b>				
Kiefern- Pionierwald	WPN	8.615	3	25.845
Pflanzstreifen	HFM	5.741	3	17.223
Ruderalflur	UR	8.257	3	24.771
RRB Vergrößerung / Ruderalgebüsch	BR	400	3	1.200
<b>Summe</b>		<b>23.013</b>		<b>69.039</b>

Planung	Biotoptyp	Größe	Wertfaktor	Flächenwert
Gewerbeflächen versiegelt (GRZ 0,8)	x	12.294	0	0
Gewerbeflächen unversiegelt	TF	3.073	1	3.073
<b>Grünflächen</b>				
Gehölzbestand (Waldsaum)		4.235	3	12.705
Pflanzstreifen	HFM	3.010	3	9.031
Regenrückhaltebecken bepflanzt	SX	400	2	800
<b>Summe</b>		<b>23.013</b>		<b>25.610</b>

Planungswert – Bestandswert =	Eingriffsbilanz =	- 43.429
-------------------------------	-------------------	----------

Das im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgestellte Kompensationsdefizit von **43.429** Wertpunkten wird über geeignete Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Weiterhin muss der Wald im Bereich der Gewerbeflächenerweiterung umgewandelt werden. Somit ist eine walddrechtliche Kompensation zu leisten (siehe oben).

Die externen Ausgleichsmaßnahmen setzen sich aus folgenden drei Teilmaßnahmen zusammen.

#### Kompensationsfläche Wald + Naturschutzrechtliche Kompensation

Eine geeignete gemeindeeigene Fläche (Flur 3 | Flurstück 314/76) wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harburg gesucht. Die benötigte Flächengröße ergibt sich aus dem aufzuforstenden Waldbestand und dem Kompensationsverhältnis von 1:1,2 und wurde mit dem Beratungsforstamt Sellhorn abgestimmt.

Zielbiotop FFH Lebensraumtyp (9190) Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit *Quercus robur*: Die Baumschicht wird von Stieleiche, Traubeneiche und in teilweise geringen Anteilen der Buche gebildet. Die Baumschicht ist i.d.R. nahezu buchenfrei. Die Krautschicht ist meist artenarm und von Säurezeigern geprägt

Wertpunkte: Diese Aufwertung kann bei dem Ausgleichen der naturschutzrechtlichen Kompensation angerechnet werden. Es wird ein positiver Flächenwert von 26.890 Wertpunkten erzielt.

#### Naturschutzrechtliche Kompensation

Es ist vorgesehen auf einem gemeindeeigenen Grundstück (Flur 3, 344/44) Maßnahmen zur Biotopverbesserung und Vernetzung durchzuführen. Auf dem Flurstück wurden bereits mehrere Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Auf der verbleibenden Fläche von ca. 7.250 m<sup>2</sup> sollen biotopaufwertende Maßnahmen mit Schwerpunkt der Schaffung von Lebensraum für Reptilien erfolgen.

Zielbiotop: Trockenrasen mit Einbringen von Steinhaufen.

Wertpunkte: Es wird ein positiver Flächenwert von 14.500 Wertpunkten erzielt.

#### Naturschutzrechtliche Kompensation + CEF- Maßnahmenfläche

Entlang des Wirtschaftsweges (Flur 4 | Flurstück 104) wird auf einer Fläche von 920 qm eine dornige Heckenstruktur gepflanzt, welche zweimal durch extensiv genutzte Ackerrandbereiche unterbrochen werden und somit ein Nahrungshabitat für den Neuntöter bereitgestellt wird.

Zielbiotop: Kräuterreicher Ackerrandstreifen / Ruderalflur

Wertpunkte: Es wird ein positiver Flächenwert von 920 Wertpunkten erzielt

#### Gesamtbilanzierung

Durch die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Es verbleibt ein naturschutzrechtliches Defizit vom 43.429 Wertpunkten, welches durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden wird. Vorgesehen ist für Kompensation sowohl die Aufwertung der Fläche für die Ersatzaufforstung wie auch die Biotopaufwertungen auf dem Flurstück 344/44 und die Aufwertung des Wegeseitenraumes.

Bei Durchführung der Maßnahmen verbleibt ein Defizit von -1.119 Wertpunkten, welches über die Inanspruchnahme von Wertpunkten aus dem Ökopool der Gemeinde Garlstorf ausgeglichen wird.

Die Gemeinde Garstedt sichert die Umsetzung der Maßnahmen und wird die Umsetzung der Maßnahmen überwachen.

#### **d. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da durch die Planung auch die Anpassung des Flächennutzungsplanes an den tatsächlichen und genehmigten Bestand erreicht werden soll, ist eine Realisierung an einem alternativen Standort in der Samtgemeinde nicht zielführend.

#### *Inanspruchnahme der Waldfläche durch die Erweiterungsflächen*

Hinsichtlich des Standortes für die Erweiterung des Gewerbegebietes wurde aufgrund der Stellungnahme des Beratungsforstamtes die Verlagerung der Erweiterungsfläche in den südlichen Geltungsbereich (auf die Sukzessionsfläche) geprüft.

Für diese Verlagerung sprechen vor allem Waldbelange, da so ein Eingriff in bestehende Waldflächen vermieden werden könnte. Für die Weiterführung der bisherigen Planung spricht, dass das im Plangebiet ansässige Unternehmen „Lagerhaus Garstedt GmbH & Co KG“ eine Standorterweiterung plant. Um Synergien zu nutzen ist es für das Unternehmen von großer Bedeutung, dass die zusätzlich benötigte Betriebsfläche eine in Verbindung mit der vorhandenen Betriebsfläche arrondierte Einheit ergibt. Es ist geplant, an das vorhandene Gebäude einen Erweiterungsbau anzusetzen um die benötigte logistische Einheit zu realisieren und die gegebene Infrastruktur zu nutzen. Getrennte Gebäudeeinheiten wie sie im Rahmen einer Neuansiedlung möglich wären würden unweigerlich zu massiven arbeitswirtschaftlichen Nachteilen führen. Die Wettbewerbsfähigkeit bei getrennten Einheiten wäre nicht gegeben.

Hintergrund der Standorterweiterung ist, dass die Stückgutlogistik vom bisherigen Standort in der Bahnhofstraße 67 verlegt werden soll. Ein Wachstum des Unternehmens an dem bisherigen Standort ist aufgrund von Nutzungskonflikten ausgeschlossen, so dass das Unternehmen notwendigerweise einen alternativen zentralen Platz für die Stückgutlogistik benötigt. Der Standort „In der Börse“ ist aus verschiedenen Gründen prädestiniert. Durch den Zugriff auf den Bestand des Großhändlers Beiselen bezogen auf einen großen Anteil im Einkauf, wäre hier eine effiziente und umweltgerechte Organisation der Stückgutlogistik möglich. Die Gesellschaft hat bereits vor Jahren das Nachbargrundstück erworben.

Die so gewonnene Fläche gewährt allerdings keine langfristige Planungssicherheit, da der Platz unterm Strich nicht den Notwendigkeiten genügt: Der Fuhrpark müsste weiter in der Bahnhofstraße untergebracht werden und auch ein Großteil der Ware, die draußen stehen kann, würde weiter dort kommissioniert werden.

Der Nutzungskonflikt würde somit weiterhin bestehen bleiben.

Somit wird Erweiterung des Gewerbegebietes auf die Sukzessionsfläche an der Toppenstedter Straße zugunsten einer räumlich zusammenhängende Gewerbefläche im Bereich der vorhandenen Betriebsstandorte verworfen.

**e. Auswirkungen und schädliche Umwelteinwirkungen, die Aufgrund der Anfälligkeit des zulässigen Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im räumlichen Umfeld des Plangebiets liegt bereits ein sogenannter Störfallbetrieb. Für diesen und für alle weiteren derzeit ansässigen wie auch für zukünftigen Betriebe gelten die an die jeweiligen Betriebszulassungen geknüpften Sicherheitsauflagen und Normen. Diese minimieren das Risiko von schweren Unfällen, ein Restrisiko ist jedoch nicht vollständig ausschließen.

Mit der Ausweisung eines nutzungseingeschränkten Gewerbegebietes in der verbindlichen Bauleitplanung wird im Kontext den im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Freiflächen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen.

### 3. Zusätzliche Angaben

**a. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren**

Zur Ermittlung und Bewertung von nachteiligen Umweltauswirkungen hat die Gemeinde verschiedene Gutachten und Untersuchungen erstellen lassen:

- Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Brockmann, 2016)
- Oberflächenentwässerungsplan Bebauungsplan Nr.5 „Toppenstedter Straße“, Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung (INGWA Planungsbüro (2017))

Die angewandten technischen Verfahren ergeben sich aus dem im Umweltbericht dazu jeweils beschriebenen Untersuchungsrahmen bzw. sind in den Gutachten jeweils nachzulesen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich damit grundsätzlich nicht ergeben. Gleichwohl beruht ein Teil der Einschätzungen auf grundsätzlichen, subjektiven oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute noch nicht eindeutig beschrieben werden, eine zuverlässige Datenbasis ist nicht existent oder es wurde bislang noch keine Messmethode entwickelt.

**b. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen**

Die Herstellung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in eigener Zuständigkeit durch die Gemeinde Garstedt veranlasst und überwacht.

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen abschnittsweise spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Eingriffe abgeschlossen sein. Die Gemeinde übernimmt die Pflege der öffentlichen Grünflächen.

### **c. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Garstedt plant auf der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 5 „Toppenstedter Straße“ eine 1. Änderung und Erweiterung und hat daher bei der Samtgemeinde Salzhausen einen Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes gestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgen im Parallelverfahren.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei gilt gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB: „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.“ Da die Umweltprüfung auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung keine zusätzlichen oder erheblichen Umweltauswirkungen ergab, wurden die Bilanzierung der Eingriffe sowie deren Minimierung und Ausgleich der verbindlichen Bauleitplanung aufgrund der höheren Detailtiefe auch dieser Flächennutzungsplanänderung zugrunde gelegt.

Die Umweltprüfung ergab, dass die zu betrachtenden Umweltbelange unterschiedlich stark betroffen sind. Aufgrund der geplanten Versiegelung und der Inanspruchnahme von bislang unversiegelten Böden sind erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden und Tiere und Pflanzen zu erwarten, die über geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Bei Durchführung der Planung sind unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung wie im Umweltbericht beschrieben sowie bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für die naturschutzrechtlichen wie auch waldrechtlichen Kompensation der Eingriffsfolgen keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Das festgestellte Defizit hinsichtlich des Kompensationsbedarfs wird über externe Maßnahmen sichergestellt.

### **d. Referenzliste der Quellen**

- Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Brockmann, 2016)
- Oberflächenentwässerungsplan Bebauungsplan Nr.5 „Toppenstedter Straße“, Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung (INGWA Planungsbüro (2017)
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Harburg
- Arbeitshilfe Kampfmittelräumung 2014
- Bodenübersichtskarte von Niedersachsen 1 : 50 000