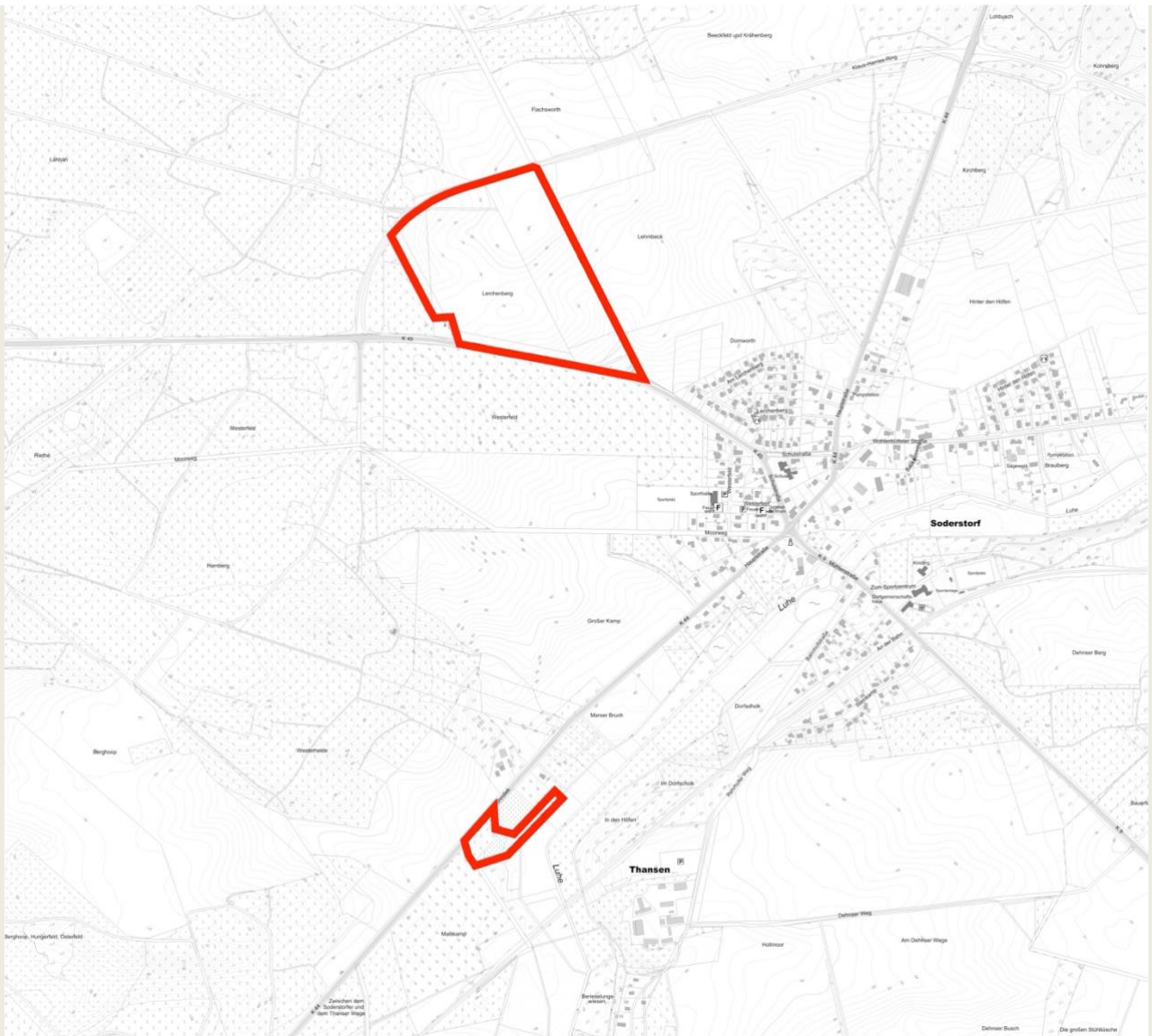


BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplan 49. Änderung der Samtgemeinde Amelinghausen

Gemeinde Soderstorf



Entwurf

09.11.2023 (Samtgemeindeausschuss Amelinghausen)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen.....	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	2
1.3 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung	2
2 Anlass und Ziele	2
3 Übergeordnete Planungen.....	3
3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)	3
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3 Landschaftsrahmenplan.....	8
4 Standortalternativenprüfung.....	8
5 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	11
5.1 Bisherige und zukünftige Flächennutzungen	11
5.2 Natur und Landschaft.....	13
5.3 Verkehr und Erschließung.....	14
5.4 Emissionen und Immissionen.....	15
5.5 Ver- und Entsorgung	15
5.6 Denkmalschutz.....	16
5.7 Boden, Altlasten und Kampfmittel	17
6 Flächenangaben.....	18
7 Umweltbericht.....	18
7.1 Einleitung	18
7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	22
7.3 Zusätzliche Angaben.....	31

Anlagen

- 1 **Gewerbeflächenentwicklungskonzept Samtgemeinde Amelinghausen,**
CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, Stand Juni 2022
- 2 **Grünordnerischer Bestandsplan,** Planungsgruppe Landschaft Thieme-Hack Land-
schaftsarchitekten PartGmbH, Osnabrück, Stand Oktober 2023

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellungsbeschluss für die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung des Rats der Samtgemeinde Amelinghausen am 03.11.2022 gefasst. Der Geltungsbereich der 49. Änderung befindet sich in der Mitgliedsgemeinde Soderstorf.

Der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

in den zum Zeitpunkt des abschließenden Beschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage wird die Amtliche Karte im Maßstab 1:5.000 (AK5) verwendet.

1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung der 49. Flächennutzungsplanänderung ist das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

Der Umweltbericht wird von dem Büro Planungsgruppe Landschaft Thieme-Hack Landschaftsarchitekten PartGmbH, Osnabrück, erarbeitet.

1.3 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich der 49. Änderung gliedert sich in zwei Teilbereiche.

Der **Teilbereich 1** befindet sich nördlich der Kreisstraße (K45) südlich und östlich des Klaus-Harries-Ring sowie nordwestlich der Siedlungslage der Mitgliedsgemeinde Soderstorf. Er wird derzeit ackerwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut. Im Westen wird er von einem Wald begrenzt. Im Südwesten befindet sich ein Funkmast. Das Siedlungsgebiet mit Wohnnutzung befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m im Südosten.

Der **Teilbereich 2** befindet sich südöstlich der Straße Rönnediek (K44) am südlichen Ortsausgang von Soderstorf in Richtung Schwindebeck im Anschluss an den bestehenden gemeindeeigenen Friedhof. Die Teilfläche im Südosten wird teilweise bereits als Friedhofsparkplatz genutzt. In den übrigen Bereichen im Süden und Osten befindet sich derzeit Wald.

Der Plangeltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 18,1 ha, wobei ca. 17,2 ha auf den Teilbereich 1 und ca. 0,9 ha auf den Teilbereich 2 entfallen.

2 Anlass und Ziele

Anlass für die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes ist zum einen die Deckung der hohen Nachfrage an Gewerbeflächen in räumlicher Nähe zur Bundesautobahn (BAB) A7 im Landkreis Lüneburg und zum anderen die Erweiterung des örtlichen Friedhofs.

Aufgrund einer guten verkehrlichen Anbindung durch die B209, die Bahnstrecke Lüneburg – Soltau, die Nähe zur Bundesautobahn A7 aber auch durch die räumliche Nähe zu den Oberzentren Hamburg und Celle sowie dem Mittelzentrum Uelzen besteht eine sehr hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Region entlang der A7.

Im Landkreis Lüneburg stehen im Bereich Bundeautobahn A7 aktuell nahezu keine Gewerbeflächen zur Verfügung. Insbesondere Flächen für den regionalen / überregionalen Bedarf sind im südwestlichen Bereich des Landkreises nicht vorhanden.

Um jedoch der hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen für den regionalen / überregionalen Bedarf entlang der A7 nachzukommen, soll in der Gemeinde Soderstorf ein überregionales Gewerbegebiet entwickelt werden. Die Entwicklung von örtlichem und überörtlichem Gewerbe im Grundzentrum Amelinghausen bleibt aufgrund des ebenfalls hohen Bedarfs an örtlichen und überörtlichen Gewerbeflächen davon unberührt und soll weiterhin umsetzbar bleiben. Der Standort in Soderstorf soll ausschließlich für regionales und überregionales Gewerbe über die Grenzen des Landkreises hinaus als Standort an der BAB A7 entwickelt werden.

Die Gemeinde Soderstorf weist gemäß RROP keine zentralörtliche Funktion auf und wäre grundsätzlich nicht als Standort für Industrie- und Gewerbegebiete mit überregionaler, regionaler oder überörtlicher Bedeutung dargestellt. Als Nachweis für den Bedarf zur raumordnerischen Verträglichkeit und zur Begründung des Standortes wurde ein vorbereitendes Gewerbeflächenentwicklungskonzept erstellt (vgl. Anlage 1). Eine Abstimmung und Erörterung mit den Mitgliedsgemeinden haben ebenfalls bereits stattgefunden. Der Landkreis ist in die Aufgabenstellung eingebunden worden und hat die Verträglichkeit der Planung in Aussicht gestellt.

Der Fokus des geplanten Gewerbegebiets liegt somit auf der Bereitstellung von regionalem und überregionalem Gewerbe, um die gute verkehrliche Anbindung an der BAB A7 zu nutzen und nicht in Konkurrenz mit dem Grundzentrum in Amelinghausen zu stehen.

Auf einer weiteren Fläche soll ebenfalls in der Gemeinde Soderstorf die zukünftige Erweiterung des örtlichen Friedhofs im Sinne eines Bestattungswaldes vorbereitet werden. Zudem werden bereits heute angrenzende Flächen im Süden vom Friedhof als Parkplatz sowie im Osten ein kleiner Waldrandstreifen als Bestattungswald genutzt, die nun im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung mit dargestellt werden.

Ziel der 49. Änderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebiets für den regionalen und überregionalen Bedarf sowie für die Erweiterung des örtlichen Friedhofs im Sinne eines Bestattungswaldes zu schaffen.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

In der Fortschreibung des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2022 befindet sich die Samtgemeinde Amelinghausen / Gemeinde Soderstorf zwischen dem Oberzentrum Lüneburg sowie den Mittelzentren Uelzen, Münster, Soltau und Buchholz, Seevetal und Winsen (Luhe).

Zudem liegt die Gemeinde Soderstorf an der Eisenbahnstrecke von Lüneburg nach Soltau. Südlich der Gemeinde verläuft ein Biotopverbund sowie ein Natura 2000 Gebiet (vgl. Abb. 1.)

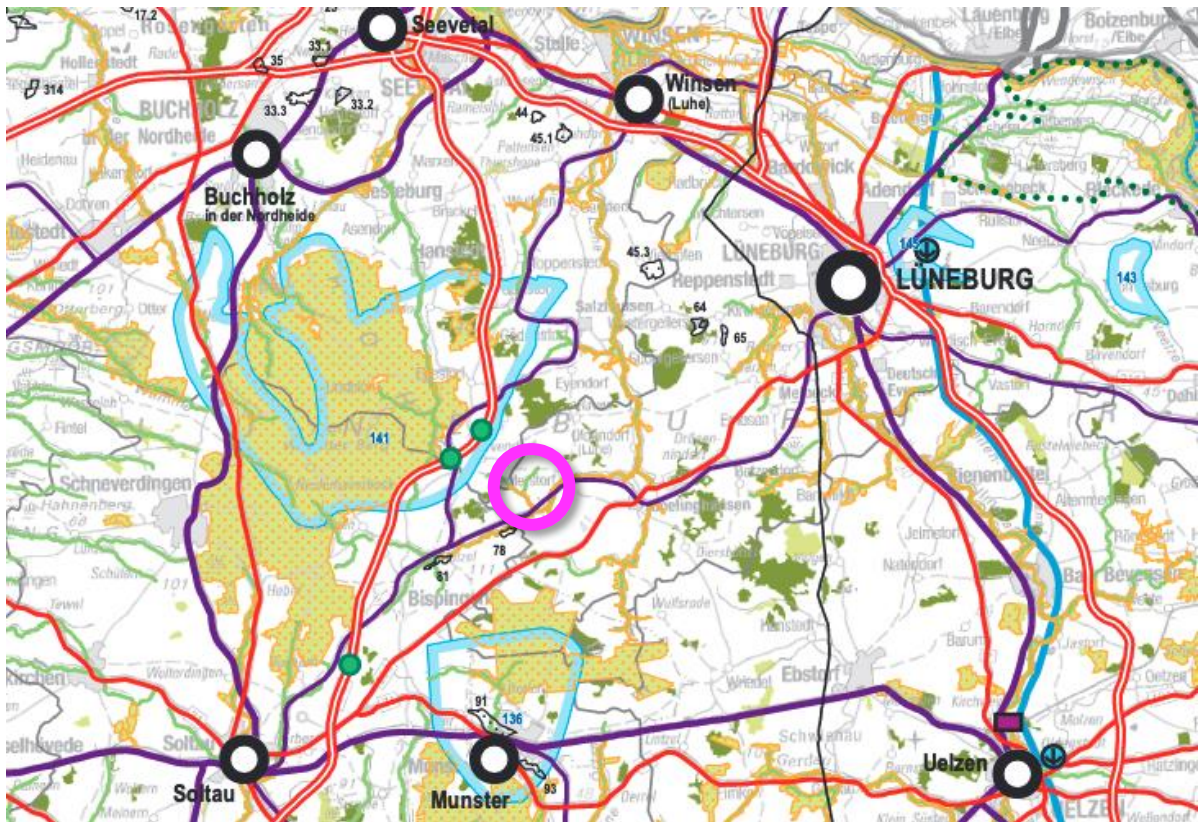


Abb. 1: Ausschnitt Landes-Raumordnungsprogramm 2022 mit Kennzeichnung des Plangebiets in magenta

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2003, 2. Änderung 2016) des Landkreises Lüneburg befindet sich in der Neuaufstellung. Der 1. Entwurf des RROP 2025 liegt zwar im Rahmen des ersten Beteiligungsverfahrens vor, die Aussagen sind aufgrund der fehlenden Abwägung nicht als Ziele in Aufstellung in diesem Flächennutzungsplanverfahren zu berücksichtigen. Insofern beziehen sich die nachfolgenden Aussagen – sofern nicht anders angegeben – auf das rechtswirksame RROP 2003, 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg.

Die Gemeinde Soderstorf befindet sich westlich des Grundzentrums Amelinghausen und besitzt selbst **keine zentralörtliche Funktion**. Soderstorf wird als **Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe für die Erholung** gekennzeichnet, große Teile der Gemeinde sind als **Vorbehaltsgebiet zur Erholung** sowie als **Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft** dargestellt. Im Süden der Gemeinde ist ein Gebiet des europäisch ökologischen Netzes (**Vorranggebiet Natura 2000**) festgelegt. Zudem befinden sich innerhalb der Gemeinde Vorbehaltsgebiete „Landwirtschaft“ sowie „für die Rohstoffgewinnung von Sand“ (vgl. Abb. 2).

Der **Teilbereich 1** wird derzeit für die intensive Landwirtschaft als Ackerfläche genutzt und dient somit nicht vordergründig dem raumordnerischen Ziel der Erholung. Hinsichtlich der Auswirkungen auf das zur Funktion der Erholung beitragende Landschaftsbild der offenen Geestlandschaft mit hügeligem Relief sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Eingrünung zur Landschaft festzusetzen und somit die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren. Die Vorbehaltsgebiete „Erholung“, „Natur und Landschaft“ und „Rohstoffgewinnung Sand“ sowie das Vorranggebiet „Natura 2000“ befinden sich nicht in unmittelbarer Umgebung zum Teilbereich 1, sodass keine Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Der **Teilbereich 2** im Südwesten der Gemeinde liegt innerhalb der Vorbehaltsgebiete „Erholung“ sowie „Natur und Landschaft“. Zudem grenzt in diesem Bereich das Vorranggebiet

„Natur 2000“ im Süden an den Teilbereich. Durch die geringfügige Nutzungsänderung / -erweiterung im Teilbereich 2 sind Beeinträchtigungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Entlang der Gemeinde Soderstorf verläuft die **Eisenbahnstrecke von regionaler Bedeutung** von Lüneburg über Amelinghausen nach Soltau sowie eine **Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung** die von Amelinghausen durch Soderstorf in Richtung Anschlussstelle Evendorf, weiter nach Hamburg orientiert sowie zur Anschlussstelle Schneverdingen Richtung Hannover orientiert an die BAB A7 führt. Darüber hinaus verläuft ein **regional bedeutsamer Wanderweg** durch Soderstorf, der entlang der Straße Rönnediek direkt am Teilbereich 2 des Geltungsbereichs vorbeiführt.

Zudem befindet sich der **Teilbereich 1** mit ca. $\frac{3}{4}$ der Teilbereichsfläche (ca. 13 ha) in einem Randbereich eines **Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft auf Grund von hohem, natürlich standortgebundenem landwirtschaftlichen Ertragspotential“**.

Gemäß dem RROP sollen Vorbehaltsgebiete bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben, denen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist. Sie entsprechen Grundsätzen der Raumordnung.

Dem gegenüber steht das regionalplanerische Ziel der Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten, die vorrangig dort gesichert und ausgewiesen werden sollen, wo bezogen auf die jeweils unterschiedlichen Anforderungen besondere Standortvorteile bestehen oder geschaffen werden.¹

Der gewerbliche Schwerpunkt des Landkreises Lüneburg befindet sich im östlichen Kreisgebiet in und um der Hansestadt Lüneburg an der Bundesautobahn A39. Die Samtgemeinde Amelinghausen befindet sich mit ihrer Mitgliedsgemeinde Soderstorf im Westen des Landkreises nah zur Autobahn A7.

Im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts der Samtgemeinde Amelinghausen (vgl. Kap. 4) wurde kreisweit eine sehr hohe Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in größeren zusammenhängenden Gewerbegebieten mit überregionaler Bedeutung entlang der BAB A7 ermittelt. Gleichzeitig sind im Landkreis Lüneburg zur A7 orientiert keine entsprechenden gewerblichen Bauflächenangebote vorhanden.

In diesem Zusammenhang wurde eine landkreisweite Standortalternativenprüfung hinsichtlich der Ausweisung eines Gewerbegebiets von überregionaler Bedeutung (vgl. Kap. 4) durchgeführt. Im Ergebnis entspricht der Standort aus gutachterlicher Sicht den planerisch-raumordnerischen Anforderungen. Andere Alternativstandorte im westlichen Landkreisgebiet in räumlicher Nähe zur BAB A7 sind nicht vorhanden.

Wohlwissend, dass das die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze des RROP 2025 noch der Abwägung unterliegen, werden in der Begründung bereits folgende Aussagen getroffen, die die derzeitige stark eingeschränkte Gewerbeentwicklungssituation aufgrund fehlender Gewerbeflächen, insbesondere mit überregionaler Ausrichtung, im Landkreis Lüneburg darstellt:

„In den letzten Jahren sind im Landkreis Lüneburg sowohl bei den klassischen Gewerbegebieten als auch im Bereich Dienstleistung und Büronutzung die verfügbaren Flächenpotenziale deutlich zurückgegangen. Laut Gewerbeflächenmonitoring der Metropolregion Hamburg waren mit Stand Juli 2020 im Landkreis Lüneburg insgesamt 21,3 ha freie Gewerbeflächen gemeldet, wobei davon gut 10 ha als betriebliche Vorsorgefläche dem Markt nicht frei zur Verfügung

¹ RROP 2003, 2. Änderung 2016, Landkreis Lüneburg, 2.1 20

standen. 2017 lag das Gewerbeflächenangebot noch bei gut 34 ha. Mit diesem Angebot an größeren und auch für den überregionalen Markt geeigneten Flächen liegt der Landkreis Lüneburg innerhalb der Metropolregion Hamburg im unteren Bereich. Neu ausgewiesene Gewerbeflächen konnten bei geeigneter Lage in den letzten Jahren zumeist schnell vermarktet werden. [...] Aktuell zeichnen sich Schwierigkeiten ab, insbesondere die Nachfrage nach verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen mit überregionaler Ausrichtung zu bedienen und damit das Nachfragepotenzial für die Wirtschaftsentwicklung des Landkreises nutzbar zu machen. Umfangreiche Flächenreserven sind hier dementsprechend aktuell nicht zu erkennen. Zur Deckung dieses Bedarfs an Gewerbeflächen mit überregionaler Ausrichtung sollen daher Gewerbeflächenausweisungen vorangetrieben werden.“ (vgl. Begründung zum RROP 2025 S. 79 f)

„Den größten Einfluss auf die Flächennachfrage in der Region hat die Nähe bzw. die Erreichbarkeit der Freien und Hansestadt Hamburg und damit die Lage an den Verkehrsachsen. Eine attraktive und leistungsstarke Verkehrsanbindung ist einer der bedeutendsten Standortfaktoren für Unternehmensansiedlungen, insbesondere für verkehrs- und transportintensive Unternehmen, aber auch hinsichtlich der Anbindung für Arbeits- und Fachkräfte. Die straßenbezogene Anbindung wird von den Unternehmen mit Abstand als der wichtigste Faktor der Verkehrsanbindung betrachtet. Hier ist insbesondere ein Autobahnanschluss hervorzuheben.“ (vgl. Begründung zum RROP 2025 S. 81)

Der geplante Gewerbestandort in der Gemeinde Soderstorf soll die hohe Nachfrage an regional / überregional ausgerichteten Gewerbegebieten (vgl. Kap. 4), insbesondere im südwestlichen Bereich des Landkreises Lüneburg zur BAB A7 hin orientiert, decken. Durch die sehr gute Verkehrsanbindung an die Anschlussstelle Evendorf (ca. 5 km bzw. 7 min) soll dabei der verkehrliche Standortvorteil genutzt werden. Der Gewerbestandort entspricht den Anforderungen des im RROP genannten Bedarf für die Entwicklung von Gewerbegebieten mit regionaler / überregionaler Bedeutung mit dem Standortvorteil der Nähe zur Bundesautobahn A7 sowie möglichen Grundstücksgrößen, die sowohl für das klassische Gewerbe als auch das Handwerkergerwerbe mit regionalem und überregionalem Charakter angemessen sind.

Der Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen wird wie dargelegt in der samtgemeindlichen Abwägung aufgrund des hohen anhaltenden Bedarfs an gewerblichen Bauflächen mit regionaler / überregionaler Ausrichtung und unzureichendem Angebot im westlichen Kreisgebiet gegenüber den landwirtschaftlichen Belangen und somit dem Grundsatz des RROP zurückgestellt.

Gemäß RROP 2003 2.1 18 und 19 ist die **Bevölkerung vor schädlichem Lärm zu schützen** und auf einen wirksamen Schallschutz entlang von Verkehrswegen zu achten. Grundsätzlich ist der der Gewerbestandort (**Teilbereich 1**) in diesem Zusammenhang sehr gut geeignet, da potenzielle Immissionsorte vergleichsweise weit entfernt liegen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein Lärmgutachten zu erarbeiten und entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Lärm festzusetzen. Dabei sind auch mögliche Auswirkungen durch planinduzierten Verkehrslärm zwischen dem Plangebiet und der Autobahnanschlussstelle Evendorf zu berücksichtigen.

Durch die Planung im **Teilbereich 2** sind keine schädlichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Lärmemissionen zu erwarten.

Mit den oben genannten Vorgaben und Maßnahmen für die verbindliche Bauleitplanung ist die Planung aus Sicht der Samtgemeinde mit den Zielen und Grundsätzen des RROP vereinbar.

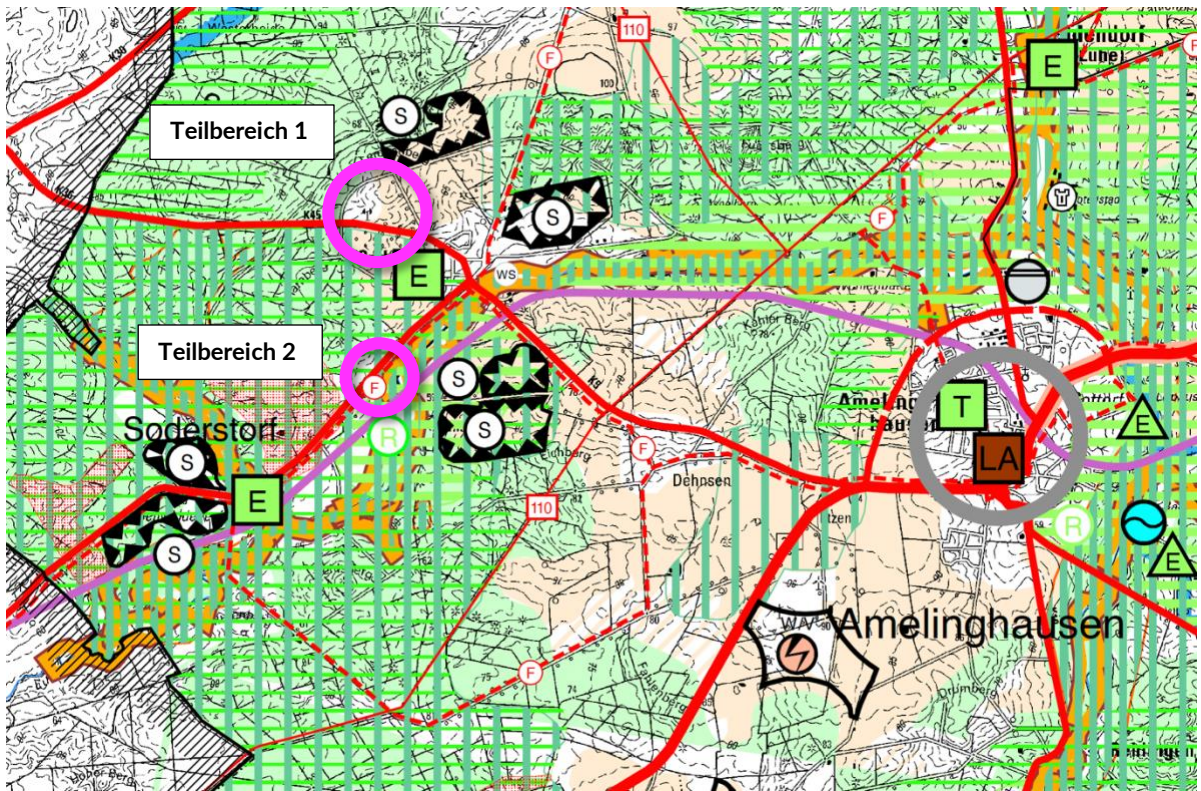


Abb. 2: Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm RROP 2003, 1. Änderung 2016 mit Darstellung der Teilbereiche in magenta

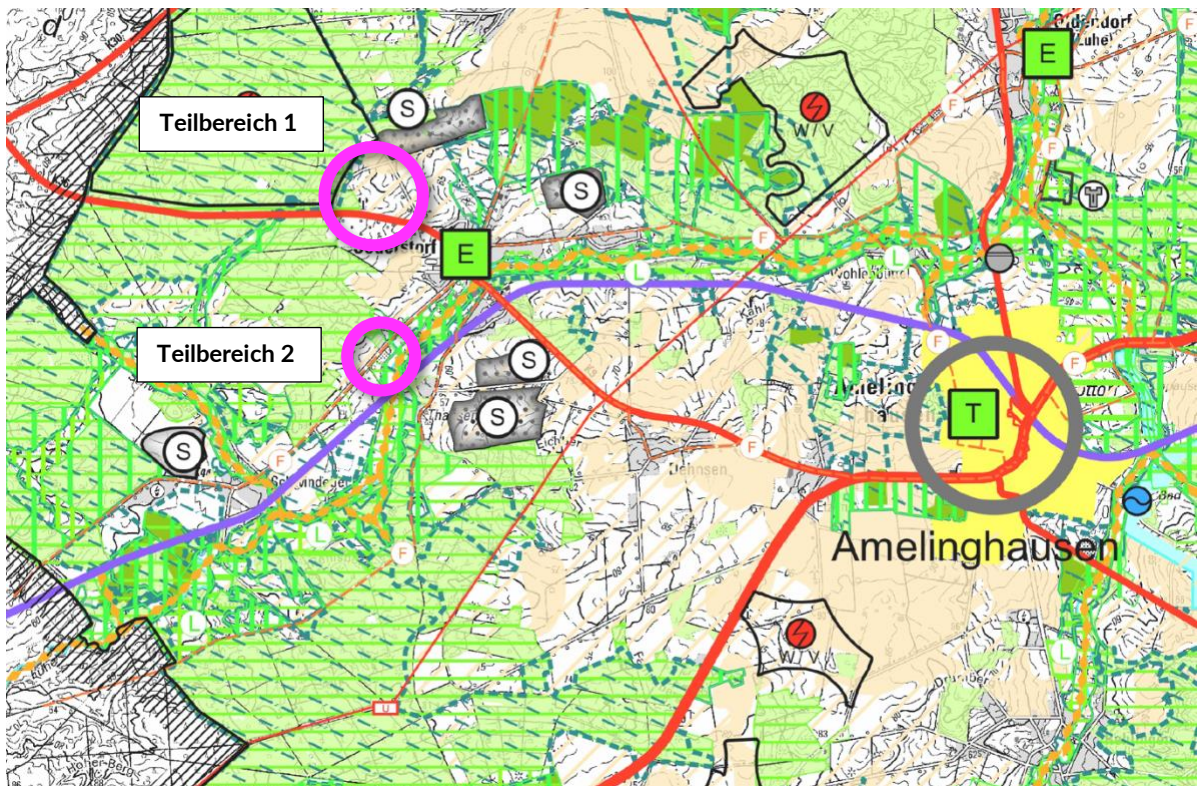


Abb. 3: Ausschnitt 1. Entwurf Regionales Raumordnungsprogramm RROP 2025 mit Darstellung der Teilbereiche in magenta

3.3 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg von 2017 (vgl. Abb. 4) wird der Teilbereich 1 als Sandacker mit randlichen Feldgehölzen dargestellt. Das Zielkonzept sieht keine besonderen Ziele für den Teilbereich 1 vor.

Der Teilbereich 2 wird teils als Eichenmischwald lehmiger, frischer Sandböden des Tieflands und teils als sonstiger Nadelforst dargestellt. Das Zielkonzept stellt einen kleinen Teilbereich im Süden als Verbindungselement (Trittsteine) für den Biotopverbundaufbau dar. Tatsächlich wird dieser Bereich bereits heute als Friedhofsgelände genutzt.

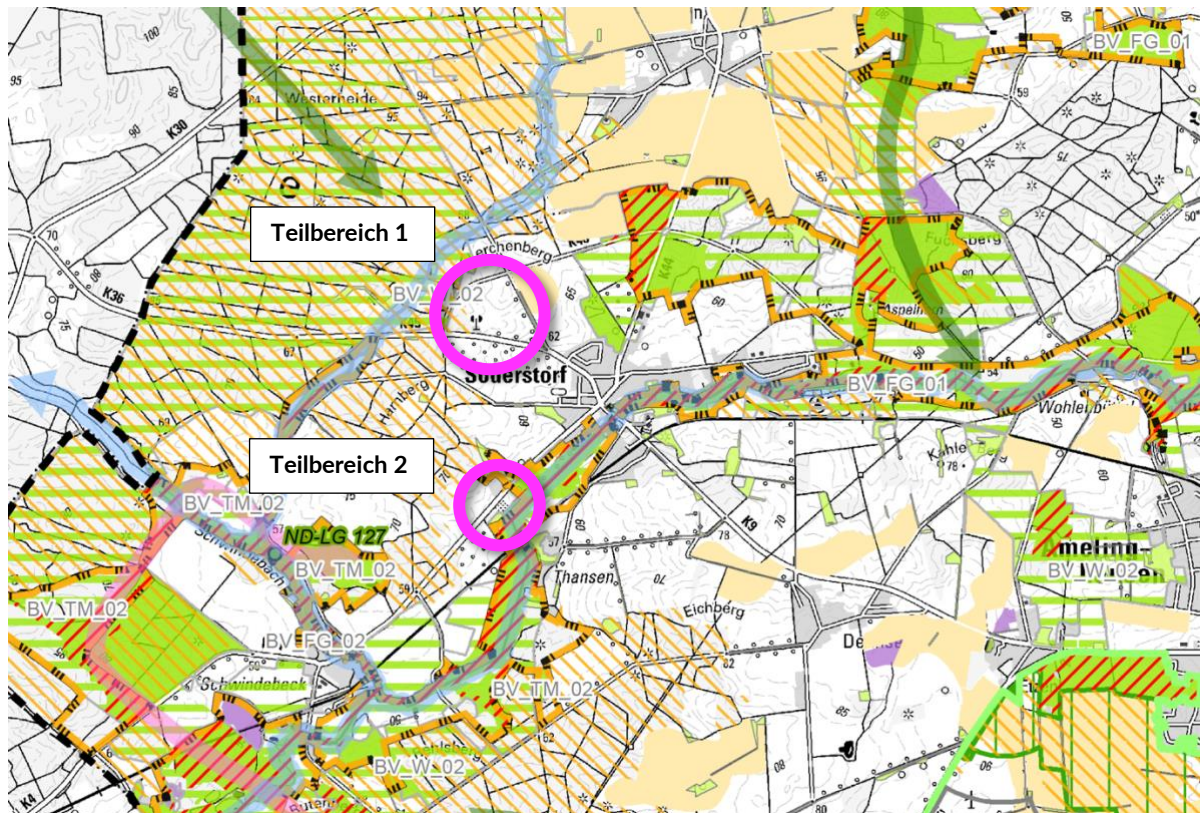


Abb. 4: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan Landkreis Lüneburg (2017) mit Darstellung der Teilbereiche in magenta

4 Standortalternativenprüfung

Gewerbeflächenentwicklungskonzept Samtgemeinde Amelinghausen

In Vorbereitung auf die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Samtgemeinde Amelinghausen ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept beauftragt, das durch das Büro CIMA GmbH, Lübeck erarbeitet wurde (vgl. Anlage 2).

Dabei wurde die Gewerbeflächennachfrage sowie -bedarfe für regionales / überregionales Gewerbe für den Landkreis Lüneburg ermittelt. Der Fokus liegt dabei vor allem auf dem südwestlichen Kreisgebiet in räumlicher Nähe zur Bundesautobahn A7.

In der gesamten Region (Landkreise Lüneburg, Harburg, Heidekreis) herrscht u.a. aufgrund der guten Anbindung zur Freien und Hansestadt Hamburg sowie zum Oberzentrum Celle oder zum Mittelzentrum Uelzen eine starke Nachfrage nach Gewerbeflächen sowohl für Produktion als auch für Handwerk und Handel von Unternehmen mit einer klein- bis mittelständischen Struktur.

Im Ergebnis des Gutachtens kann festgehalten werden, dass der Landkreis Lüneburg im Zeitraum 2009 bis 2021 ein starkes Wachstum der Beschäftigten von rd. 27% verzeichnen konnte. Das Gutachten weist durch die Auswertung der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse einen hohen Umsatz an Gewerbeflächen nach. Die Trendprognose, die die Beschäftigtenentwicklung bis zum Jahr 2035 schätzt, weist ebenfalls die Notwendigkeit zusätzlicher gewerblicher Flächen nach. Der daraus abgeleitete absolute regionale/ überregionale Gewerbeflächenbedarf nimmt im Zeitraum 2022 bis 2035 einen Wert von rd. 94,5 ha, netto, ein. Im Landkreis Lüneburg stehen jedoch lediglich marktgängige Baulandpotenziale von 18,65 ha netto sowie Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan von rd. 12 ha brutto zur Verfügung. Hieraus resultiert bis zum Zieljahr 2035 ein zu erwartendes Flächendefizit von 67,45 ha netto.

Bei einer Prognose des Gewerbeflächenbedarfs an der A7 zwischen Seevetal und Buchholz wird deutlich, dass die Nachfrage das bestehende Gewerbeflächenpotenzial deutlich übersteigen wird. Derzeit stehen im Bereich der A7 keine relevanten Gewerbeflächenpotentiale zur Verfügung.

In dem Gutachten wurde daher, neben den erfassten Baulandpotentialen sowie den Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan, mögliche Suchräume innerhalb des Landkreises aufgezeigt, um den sehr hohen regionalen / überregionalen Gewerbeflächenbedarf im Landkreis Lüneburg zu decken. Dabei handelt es sich um Flächen, die aktuell keiner gewerblichen Planungsgrundlage unterliegen aber grundsätzlich die Eigenschaften für die gewerbliche Nutzung mitbringen.

Es werden fünf Standorte benannt, um den hohen Gewerbeflächenbedarf in Teilen zu decken (vgl. Abb. 5). Von den fünf Suchräumen für die Entwicklung von regionalen / überregionalen Gewerbestandorten befinden sich vier im Bereich Lüneburg und der A 39. Einzig die Fläche in der Gemeinde Soderstorf weist eine Nähe zur A7 auf und kann somit die hohe Nachfrage entlang der Autobahn A7 etwas decken. Zudem sollen lediglich die Flächen in Soderstorf sowie Adendorf mittelfristig, alle anderen langfristig entwickelt werden.

Aus gutachterlicher Sicht wird somit eine klare Empfehlung für die Entwicklung als regionaler / überregionaler Gewerbestandort im Bereich der A7 gegeben.

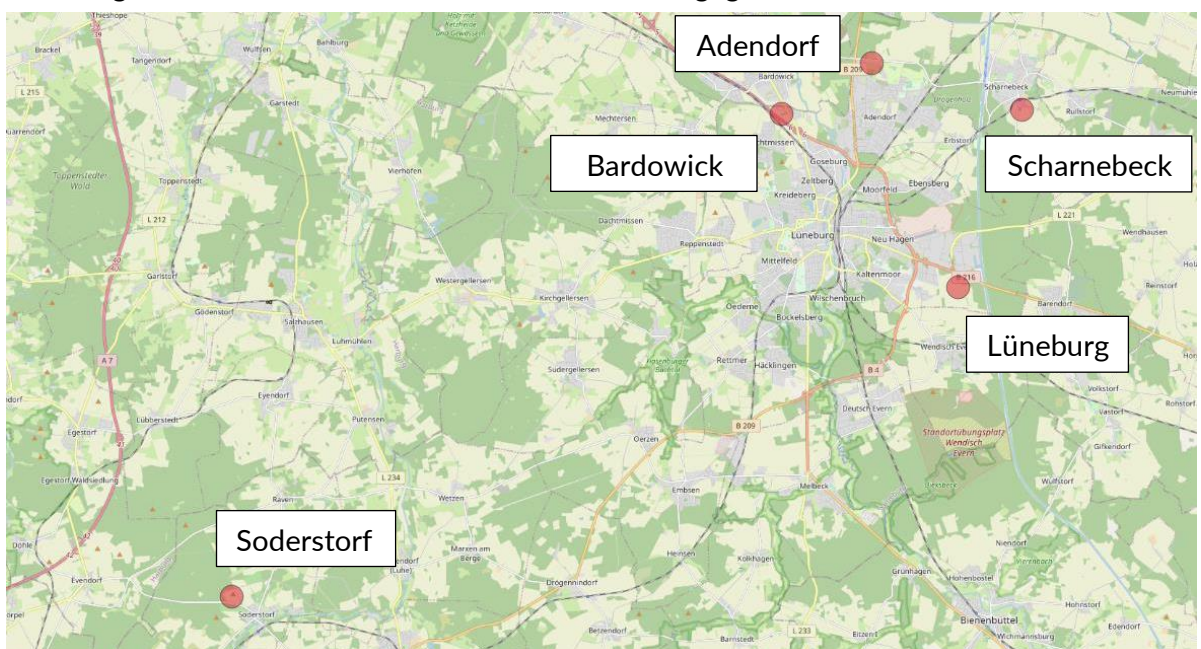


Abb. 5: potenzielle Suchräume für Gewerbestandorte zur Deckung des regionalen/überregionalen Gewerbeflächenbedarfs im Landkreis Lüneburg bis 2035 (© CIMA Beratung + Management GmbH, bearbeitet durch Architektur+Stadtplanung)

Bewertung des regionalen / überregionalen Gewerbebestandes in der Gemeinde Soderstorf

Die Bewertung des Standortes in Soderstorf erfolgt im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes (vgl. Anlage 2) anhand der im RROP für den Landkreis Lüneburg festgelegten Voraussetzungen sowie den sonstigen unternehmensrelevanten Kriterien wie verkehrliche Erschließung, Erreichbarkeit für Arbeitnehmer, Attraktivität und Lage des Gebietes.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Fläche

- eine gute verkehrliche Anbindung aufweist, die BAB A7 und die Bundesstraße B209 befinden sich in einer Entfernung von ca. 6 km.
- keine Restriktionen und Nutzungskonflikte aufweist sowie hervorragenden Flächeneigenschaften besitzt
- zu 100% verfügbar ist.
- die Kriterien der Lagegunst für ein regionales/ überregionales Gewerbegebiet nicht vollends erfüllt
- aufgrund der topographischen Gegebenheiten keine großflächigen Gewerbeansiedlungen zulässt, sondern Flächen für das klassische Gewerbe sowie das Handwerk mit überregionalem Bezug bereitstellen kann.

Insgesamt entspricht der Standort den raumordnerischen Kriterien gemäß LROP und RROP und ist aus gutachterlicher Sicht geeignet den regionalen / überregionalen Gewerbeflächenbedarf zu decken. Die Entwicklung sollte in Abstimmung mit der Samtgemeinde Amelinghausen stattfinden. Grundsätzlich ist der Standort für Unternehmen der Logistik und des emissionsintensiven Gewerbes nur bedingt geeignet. Gutachterlichseits wird die Ansiedlung von arbeitsplatzintensivem klassischem Gewerbe empfohlen.

Weitere Gewerbebestände in der Samtgemeinde Amelinghausen zur Deckung des örtlichen Bedarfes

Neben dem angestrebten regionalen / überregionalen Gewerbebestandort in der Gemeinde Soderstorf wurden im Rahmen der Abstimmung mit den andern Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Amelinghausen noch drei weitere potenzielle Gewerbebestände gemeldet, die mittel- bis langfristig zur Deckung des örtlichen / überörtlichen Bedarfs innerhalb der Samtgemeinde dienen sollen. Die Flächen haben eine Größe zwischen ca. 0,9 und 2 ha und befinden sich im Grundzentrum Amelinghausen sowie in den Mitgliedsgemeinden Betzendorf und Oldendorf (Luhe) als Erweiterung bereits vorhandener örtlicher bzw. überörtlicher Gewerbegebiete in der Samtgemeinde.

5 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

5.1 Bisherige und zukünftige Flächennutzungen

Bisherige Darstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt derzeit im Geltungsbereich der 49. Änderung

- im Teilbereich 1 **Flächen für die Landwirtschaft**, im Südosten einen **Standort für Altablagerungen** und
- im Teilbereich 2 **Flächen für Wald** im Süden, **Flächen für die Landwirtschaft** im Osten sowie im Südwesten ein Standort für eine **Trafostation**

dar.



Abb. 6: Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan von 1995 / 2006, Teilbereich 1



Abb. 7: Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan von 1995 / 2006, Teilbereich 2

Zukünftige Darstellung

Mit der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebiets (Teilbereich 1) sowie die Erweiterung des örtlichen Friedhofs für einen Bestattungswald (Teilbereich 2) geschaffen werden.

Dementsprechend wird

- im Teilbereich 1 zukünftig **gewerbliche Baufläche** sowie die Kennzeichnung **Standort für Altablagerungen** und
- im Teilbereich 2 zukünftig im Süden und Osten **Flächen für Wald mit der Zweckbestimmung „Bestattungswald“**, im Südwesten **Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“** sowie die nachrichtliche Übernahme des bestehenden **Trafostandes** im Südwesten

dargestellt.

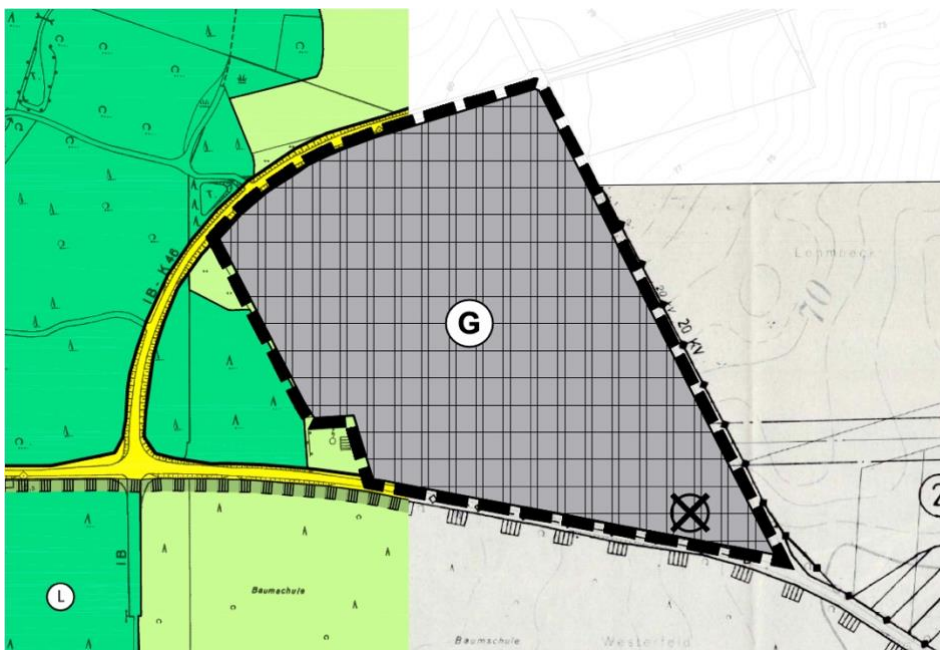


Abb. 8: zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan, Teilbereich 1



Abb. 9: zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan, Teilbereich 2

5.2 Natur und Landschaft

Bestand

Der **Teilbereich 1** des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung wird heute intensiv ackerwirtschaftlich genutzt und ist nicht bebaut.

Die Fläche weist durch die Lage auf einem Hügel eine ausgeprägte Topographie auf. Der Hochpunkt des Hügels befindet sich im Norden der Fläche mit abfallendem Gelände von ca. 11 Metern Richtung Westen sowie ca. 20 Metern Richtung Süden.

Auf dem Hochpunkt befindet sich ein Einzelbaum. Im Südosten im Tiefpunkt sind mehrere Bäume vorhanden die um einen Wendehammer angeordnet sind. Die Fläche wird im Osten durch einen Redder und im Westen durch Wald begrenzt. Entlang der angrenzenden Straßen K45 und dem Klaus-Harries-Ring befinden sich vereinzelt straßenbegleitende Bäume und Gehölze.

Im **Teilbereich 2** befindet sich im Westen ein Kiefernwald. Die Fläche im Südwesten wird bereits heute als Parkplatz durch den Friedhof genutzt und ist unversiegelt. Der schmale Streifen im Osten befindet sich direkt angrenzend zu einem Waldrandstreifen mit mehreren Bäumen.

Feldgehölze / Knicks

Die Wall- und Feldhecken im Teilbereich 1 sind gemäß § 22 NNatSchG, die randlichen Knicks gemäß § 24 NNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile bzw. Biotope und dürfen nicht beeinträchtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese entsprechend festzusetzen und im Sinne einer Eingrünung in die Landschaft zu ergänzen.

Wald

Im RROP des Landkreises Lüneburg ist als Ziel festgesetzt, dass der Wald in seinem gegenwärtigen Ausmaß und seiner heutigen räumlichen Verteilung zu sichern – und wo möglich und nötig – zu mehren ist. Weiterhin ist festgehalten, dass ein Mindestabstand von 30 m (einer Baumlänge) zwischen Wald und Bebauung einzuhalten ist, da beim Unterschreiten des Mindestabstandes mit Gefährdungen von Menschen, Gebäuden und anderen Sachwerten gerechnet werden muss. Müsste der Waldeigentümer aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht Randbäume entfernen, würde der schützende Waldmantel aufgerissen und der gesamte Waldbestand durch Windwurf gefährdet werden.

Waldränder besitzen als linienförmige Übergangsbiootope zwischen Wald und offener Landschaft mit ihrer großen Artenvielfalt eine hohe Bedeutung für den Artenschutz und den Biotopverbund. Sie bereichern das Landschaftsbild und schützen den Wald vor Aushagerung und Windwurf. Darüber hinaus haben sie eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft.

Aus Gründen der Gefahrenabwehr (großkronige Laubbäume sind insbesondere während der Vegetationszeit besonders bruch- und windwurfgefährdet), der Waldbrandvorsorge, der Vermeidung von zusätzlichem technischem Aufwand bei der Waldbewirtschaftung und aus waldökologischen Gründen ist ein Mindestabstand von einer Baumlänge (rd. 30 m) zwischen dem Wald und einer künftigen Bebauung einzuhalten.

Der Waldabstand von 30 m wird im Flächennutzungsplan im **Teilbereich 1** nachrichtlich übernommen und ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Im **Teilbereich 2** wurde bereits durch den unversiegelten Parkplatz im Südwesten sowie den Waldrandstreifen als Bestattungswald im Osten eine Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG

vollzogen und ist somit mit einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Waldes nach § 11 NWaldLG nicht mehr vereinbar. Die Samtgemeinde Amelinghausen stellt in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde des Landkreises Lüneburg kurzfristig für die oben genannten Bereiche einen Antrag auf Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG. Damit verbunden ist die Erstellung eines fachkundigen Waldgutachtens zur Bestimmung der konkreten Ersatzmaßnahme.

Für den in der 49. Flächennutzungsplanänderung dargestellten Bestattungswald im Südwesten des Teilbereichs 2 gibt es bislang keine konkreten Umsetzungsabsichten durch die Mitgliedsgemeinde Soderstorf. Ein Antrag auf Waldumwandlung wird durch die Samtgemeinde im Rahmen der tatsächlichen Nutzungsänderung zum Bestattungswald gestellt werden.

Landschaftsschutzgebiet

Südlich des Teilbereichs 2 grenzt das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg (LSG LG 00001; vgl. grünordnerischen Bestandsplan in der Anlage zur Begründung) direkt an den Geltungsbereich. Eine Beeinträchtigung ist durch die Planung nicht zu erwarten. Das LSG wurde nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

FFH-Schutzgebiet

Ebenfalls südlich befindet sich teilweise überlagernd zum Landschaftsschutzgebiet das FFH-Gebiet „Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze“, welches in einem kleinen Teilbereich im Osten, in dem Wald mit der Zweckbestimmung „Bestattungswald“ dargestellt ist, den Geltungsbereich überlagert (vgl. grünordnerischen Bestandsplan in der Anlage zur Begründung). Mit der Darstellung „Bestattungswald“ wird grundsätzlich die Funktion des FFH-Gebiets in diesem Randbereich nicht wesentlich geändert oder gestört, sodass davon ausgegangen werden kann, dass keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets durch die vorliegende Planung zu erwarten sind. Das FFH-Gebiet wurde nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

5.3 Verkehr und Erschließung

Der **Teilbereich 1** wird durch die Kreisstraße K45 im Süden sowie den Klaus-Harries-Ring im Norden erschlossen. Die K45 führt Richtung Westen über die K36 durch den Ort Evendorf der Gemeinde Egestorf zur ca. 6 km entfernten Bundesautobahn A7 (Anschlussstelle Evendorf) und in Richtung Osten nach Soderstorf weiter über die Kreisstraße K9 zur Gemeinde Amelinghausen.

Der **Teilbereich 2** wird durch die Kreisstraße Rönnediek (K44) erschlossen. Diese führt nach Süden zum Ortsteil Schwindebeck und nach Norden nach Soderstorf.

Beide Teilbereiche der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen außerhalb der Ortsdurchfahrt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine verkehrsgerechte Zufahrtsmöglichkeit festzusetzen und mit dem Fachdienst Straßenverkehr des Landkreises Lüneburg abzustimmen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB, wird vom Betrieb Straßenbau und -unterhaltung des Landkreises Lüneburg in der Stellungnahme vom 05.07.2023 für die verbindliche Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass die Ortsdurchfahrt um das Plangebiet, Teilbereich 1 und 2, verlegt werden muss, da sonst zukünftige Bauwerke gem. § 24 Abs. 1 NStrG einen Abstand zum Fahrbahnrand halten müssen.

5.4 Emissionen und Immissionen

Vom zukünftigen Gewerbegebiet im **Teilbereich 1** gehen gewerbliche Lärmemissionen durch den entstehenden gewerblichen Verkehr sowie den generellen Gewerbegebietsbetrieb in Richtung der ca. 200 Meter entfernten Wohnbebauung im Südosten aus.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die möglichen Beeinträchtigungen auf die Immissionsorte durch ein Lärmgutachten sowie ggf. Luftschadstoffgutachten zu untersuchen und Maßnahmen ggf. durch entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Es wird auf die Anforderungen der TA Lärm sowie der TA Luft zur Vermeidung von Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit hingewiesen.

Südlich der Gemeinde Soderstorf befindet sich der Truppenübungsplatz Munster der Bundeswehr. Einschränkungen der militärischen Nutzung durch den Betrieb des geplanten Gewerbegebietes aufgrund relevanter zusätzlicher Geräuschemissionen an maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft sind im Rahmen zu vermeiden.

5.5 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Versorgungsnetz Avacon Wasser GmbH in Soderstorf.

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist über die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Amelinghausen abzuführen.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten, das eine schadlose Entsorgung des unbelasteten Oberflächenwassers nachweist.

Das Entwässerungskonzept ist mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Lüneburg abzustimmen.

Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die GfA Lüneburg – gkAÖR.

Telekommunikation / Breitbandversorgung

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Brandschutz

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Kommune für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen. Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweiligen Fassung herangezogen werden.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ – Fassung Februar 2007 – zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

5.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind in beiden Teilbereichen mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen zu rechnen. Bei beiden Teilbereichen handelt es sich um siedlungsgünstiges Gelände, in deren Umfeld zahlreiche archäologische Fundstellen bekannt sind. Für die nördliche Fläche bezeichnen die Fundstellen 50, 51 142 und 230 Fundstreuungen von Silices die auf prähistorische Siedlungstätigkeit hinweisen. Weiterhin befinden sich Überreste mehrerer überpflügter Hügelgräber südlich (Fstnr. 8,126) und östlich der Fläche (Fstnr. 145, 146, 217, 218). Die südliche Fläche liegt unmittelbar neben der Fundstelle 117, einer Fundstreuung die wiederum auf Siedlungstätigkeit hinweist. Perlschnurartig auf gleicher Höhe entlang des Luheufers folgen die Fundstellen 93,120 und 121, die ebenfalls Fundstreuungen bezeichnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen.

Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt. Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse:

<https://www.uni-bamberg.de/amanz/service/deutsche-grabungsfirmen/>

Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der UDSchB und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) ab. Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde. Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 10 Abs. 1 beantragt der Veranlasser bei der unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt. Eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung umfasst die Genehmigung (§ 10 Abs. 4 NDSchG).

Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Regionalreferat Lüneburg, unter oben genannter Adresse anzuzeigen. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden. Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG).

Des Weiteren wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

5.7 Boden, Altlasten und Kampfmittel

Boden

Es wird darauf hingewiesen, dass geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen sollten.

Für den Teilbereich 2 wird empfohlen, für den geplanten Bestattungswald im Vorfeld der Ausführungsplanung die Eignung des vorhandenen Bodens als Friedhofsboden zu prüfen

Altlasten

Auf dem geplanten Teilbereich 1 befindet sich in der südöstlichen Ecke eine Altablagerung (AZ: 355-401-4-005). Die Fläche wurde bis 1974 mit Hausmüll und Bauschutt und Autowracks verfüllt und 1975 rekultiviert (vgl. Abb. 10). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein fachkundliches Bodengutachten zur weiteren Erkundung zu beauftragen.

Für den übrigen Geltungsbereich sind keine Altstandorte und Altablagerungen bekannt.

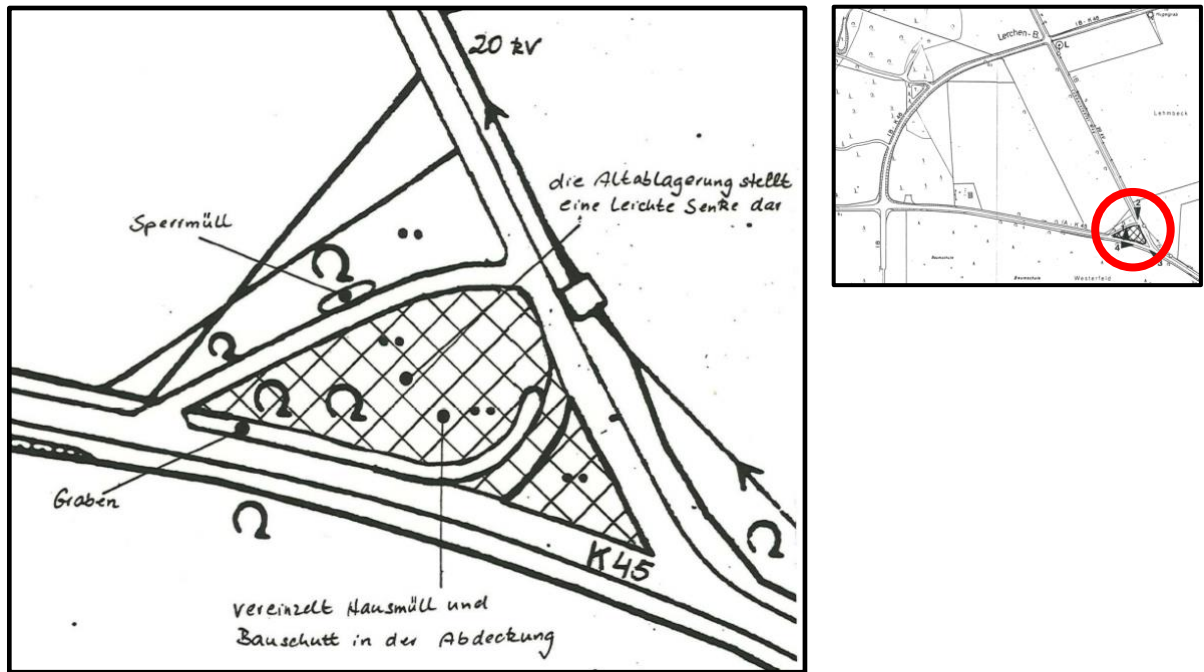


Abb. 10: Ergebnisse der Ersterkundung der Altablagerung (© UBAC GmbH, Burgwedel, 1995)

Kampfmittel

Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelräumdienst erfolgen.

6 Flächenangaben

Teilbereich	Flächen	Fläche bisher in ha	Fläche zukünftig in ha
Teilbereich 1	Flächen für die Landwirtschaft	17,2	0,0
	Gewerbliche Bauflächen	0,0	17,2
Teilbereich 2	Flächen für die Landwirtschaft	0,2	0,0
	Flächen für Wald	0,7	0,5
	<i>davon Zweckbestimmung „Bestattungswald“</i>	0,0	0,5
	Grünfläche Zweckbestimmung „Friedhof“	0,0	0,4
	Geltungsbereich gesamt	18,1	18,1

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

7.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und wichtigsten Inhalte des Bauleitplans

Die Samtgemeinde Amelinghausen stellt die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gemeinde Soderstorf) auf.

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus zwei Teilbereichen mit einer Gesamtgröße von 18,1 ha:

Teilbereich 1:

Der Teilbereich 1 umfasst eine Fläche von ca. 17,2 ha. Er liegt nördlich der K 45, westlich des Lübberstedter Weges und südlich des Klaus-Harries-Rings. Hier soll ein Gewerbegebiet entwickelt werden. Anlass der Planung ist die hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in räumlicher Nähe zur Autobahn A 7. Zeitnah soll auch ein Bebauungsplan für den Geltungsbereich aufgestellt werden.

Teilbereich 2:

Der Teilbereich 2 hat eine Flächengröße von ca. 0,9 ha. Er befindet sich südlich der Straße Rönndiek, südlich und westlich des Friedhofs der Gemeinde Soderstorf. Hier soll die Änderung der Erweiterung des Friedhofes und der Entwicklung eines Bestattungswaldes dienen.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes sowie die Erweiterung des Friedhofes im Sinne eines Bestattungswaldes zu schaffen. Weitere Ziele sind die landschaftliche Einbindung der neuen Gewerbeflächen in die Landschaft und der Ausgleich des Eingriffs in die Natur.

7.1.2 Beschreibung der Darstellungen des Plans

Bisherige Darstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Teilbereich 1 Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Teilbereich 2 sind im Süden Flächen für Wald, im Osten Flächen für die Landwirtschaft und im Westen einen Standort für eine Trafostation dargestellt.

Geplante Darstellungen

Im Teilbereich 1 wird zukünftig eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Teilbereich 2 umfasst zukünftig die Darstellung von Flächen für Wald mit der Zweckbestimmung „Bestattungswald“, einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ sowie die nachrichtliche Übernahme des bestehenden Trafostandortes.

7.1.3 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung gemäß übergeordneter Fachgesetze und Fachpläne

Eingriffsregelung gemäß BauGB / BNatSchG

Es ist die Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu berücksichtigen. Dadurch sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen bzw. zu ersetzen. Dies wird berücksichtigt, indem auf der Ebene des Bebauungsplanes, dessen Aufstellung für den Teilbereich 1 (geplantes Gewerbegebiet) vorgesehen ist, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchgeführt wird und entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs festgelegt werden.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Im Teilbereich 2 ist die Umnutzung des vorhandenen Waldes als Bestattungswald bzw. Grünfläche Friedhof geplant. Bei dieser geplanten Nutzung ist davon auszugehen, dass die Waldeigenschaften über die Dauer der Nutzung verloren gehen. Daher ist für diese Flächen eine Waldumwandlung erforderlich. Dabei sind die Vorgaben des § 8 NWaldLG zu beachten, nach denen eine Abwägung der Belange und eine Ersatzaufforstung oder andere waldbauliche Maßnahmen zur Stärkung des Naturhaushaltes erforderlich werden.

Durch den bestehenden Parkplatz sowie die vorhandene Nutzung als Bestattungswald im Osten ist bereits eine Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG vollzogen. Die Samtgemeinde Amelinghausen stellt daher kurzfristig für die oben genannten Bereiche einen Antrag auf Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG. Damit verbunden ist die Erstellung eines Waldgutachtens zur Bestimmung der konkreten Ersatzmaßnahme.

Für den dargestellten Bestattungswald im Südwesten des Teilbereichs 2 gibt es bislang keine konkreten Umsetzungsabsichten. Ein Antrag auf Waldumwandlung wird im Rahmen der tatsächlichen Nutzungsänderung zum Bestattungswald gestellt werden.

Waldabstand gemäß RROP des Landkreises Lüneburg

Im RROP des Landkreises Lüneburg wird festgelegt, dass ein Mindestabstand von 30 m (einer Baumlänge) zwischen Wald und Bebauung einzuhalten ist. Der Waldabstand von 30 m wird im Teilbereich 1 nachrichtlich übernommen und ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (das heißt Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, deren Wirkungsgefüge, Landschaft und biologische Vielfalt, Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete, Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter, die Wechselwirkungen zwischen diesen Belangen, Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern, Nutzung von erneuerbaren Energien und effiziente Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität und zu erwartende Auswirkungen bei Unfällen und Katastrophen) zu berücksichtigen. Diese werden in dem vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

Bundes-Boden-Schutzgesetz (BBodSchG)

Das BBodSchG nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren und bei Einwirkungen sollen Beeinträchtigungen seiner Funktionen möglichst vermieden werden.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotop

Südöstlich und nordöstlich des Teilbereiches 2 liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG LG 00001 „Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg“. Das Landschaftsschutzgebiet befindet sich in unterschiedlichen Landschaftsräumen. Die Landschaftsräume sind die Ostheide, die Luheheide, die historischen Waldstandorte, die Niederungen und die Marsch. Für das Landschaftsschutzgebiet sind die noch vorhandenen Hecken, Bäume, Feldgehölze und anderen Landschaftsstrukturen für sich einzeln und im Biotopverbund von besonderer Bedeutung. Sie gliedern die Landschaft und prägen in der jeweiligen Ausformung die unterschiedlichen Landschaftsräume von Marsch, Niederung und Geest. Das Landschaftsschutzgebiet dient dem Schutz der FFH-Gebiete 2628-331 "Ilmenau mit Nebenbächen",

2626-331 "wa" sowie 2727-331 "Laubwälder am Einemhof und Kranichmoor".²

Südöstlich des Teilbereiches 2 befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop AZ 3227. Es handelt sich um Birken- und Zitterpappel-Pionierwald, halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte, eine Linearquelle, sonstigen nährstoffreichen Sumpf und Weiden-Sumpfbüsch nährstoffreicher Standorte.³

Die Wall- und Feldhecken im Teilbereich 1 sind gemäß § 22 Abs. 3 NNatG geschützte Landschaftsbestandteile und dürfen nicht beeinträchtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese entsprechend zur Erhaltung festzusetzen.

FFH-Gebiete

Südlich des Teilbereiches 2 liegt das FFH-Gebiet 2626-331 „Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze“. Das FFH-Gebiet umfasst ein ausgedehntes Fließgewässernetz in der niedersächsischen Geest sowie den Elbmarschen.⁴

Die Überlagerung des FFH-Gebietes mit dem Teilbereich 2 betrifft eine schmale Teilfläche im Osten des Plangebietes, für die Wald mit der Zweckbestimmung „Bestattungswald“ dargestellt ist. Mit der Darstellung „Bestattungswald“ wird die Funktion des FFH-Gebiets in diesem schmalen Randbereich nicht wesentlich verändert oder gestört, sodass davon ausgegangen werden kann, dass keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets durch die Planung zu erwarten sind.

Berücksichtigung der Vorgaben aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Es ist geplant, die Vorgaben aus den Fachgesetzen und Fachplanungen durch Festsetzungen in der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung bzw. Genehmigungsplanung wie folgt zu berücksichtigen:

- Erhaltung der vorhandenen Baumreihen und Gehölzstreifen
- Landschaftliche Einbindung durch die Anpflanzung mehrreihiger Gehölzstreifen
- Anpflanzung straßenbegleitender Bäume
- Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes zur schadlosen Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers
- Vermeidung von Störungen benachbarter Wohnnutzungen
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung
- Festlegung von Artenschutzmaßnahmen (z. B. Bauzeitenregelung zum Schutz von Vögeln)
- Vermeidung von Lichteinwirkungen auf das landschaftliche Umfeld (insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung, geringe Anzahl von Lichtpunkten)
- Sicherung und Entwicklung von Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes zur Wiederherstellung der verloren gehenden Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

² Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (Zugriff 29.03.2023), <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>

³ Landkreis Lüneburg (Zugriff 29.03.2023), http://geo.lklg.net/terraweb_openlayers/Zlogin-ol.htm?login=lrp&mobil=false

⁴ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (Zugriff 29.03.2023), <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>

7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Um die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu beurteilen, erfolgt hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Menschen und seine Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter im Folgenden eine Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Geltungsbereichs bei Nichtdurchführung der Planung sowie bei Planungsrealisierung. Im Anschluss werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich dargestellt.

7.2.1 Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Im März 2023 wurde eine örtliche Bestandsaufnahme von der PGL Thieme-Hack Landschaftsarchitekten PartGmbH durchgeführt.

Der Teilbereich 1 wird von einer Sandackerfläche eingenommen, in deren Mitte sich eine Baumgruppe befindet. Randlich befinden sich Grünlandstreifen sowie Gehölzreihen aus Eichen, Birken und Kiefern. Im Westen schließt ein ca. 20 bis 40-jähriger Kiefernwald mit Buche im Unterstand sowie einzelnen Eichen und Birken an (vgl. Stellungnahme des Forstamtes Sellhorn vom 05.07.2023). In der Südostecke stockt ein Feldgehölz.

Im Westen des Teilbereichs 2 befindet sich ein stark aufgelichteter, ca. 40-60-jähriger Kiefernwald mit einzelner Birke, Eiche und Buche im lichten Unterstand (vgl. Stellungnahme des Forstamtes Sellhorn vom 05.07.2023). Der südliche Bereich wird als Parkplatz genutzt. Daran anschließend stockt ein über 150-jähriger Eichen-Buchen-Mischwald, der Bestandteil des angrenzenden Waldes ist (vgl. Stellungnahme des Forstamtes Sellhorn vom 05.07.2023). Östlich liegt der vorhandene Friedhof.

Ohne Umsetzung der Planung wird der Teilbereich 1 weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Umweltauswirkungen für Pflanzen und Tiere, die sich aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ergeben, bleiben unverändert erhalten.

Im Teilbereich 2 bleiben die forstliche Nutzung und die Nutzung als Friedhof erhalten.

Boden

Gemäß der naturräumlichen Gliederung⁵ liegen die Änderungsbereiche in der naturräumlichen Haupteinheit N640 Hohe Heide. Diese ist gekennzeichnet durch Endmoränenzüge des Warthestadiums / Seevestadiums (> 100 m ü. NN), durchlässige grobe Kiese und Sande, fehlende oberflächliche Entwässerung, zahlreiche Trockentäler, steilere Außenhänge z.T. durch tiefeingeschnittene Schluchten gegliedert, stark podsolierte Heideböden / Braunerden. Entlang der schmalen, flachsohligen Oberläufe der größten Heideflüsse (oft Grenzlinien zwischen den Untereinheiten) sind anmoorige Standorte/ Flachmoorböden verbreitet. Die Hohe Heide umfasst ausgedehnte Wälder und Heiderelikte.⁶

Die Bodenübersichtskarte 1 : 50.000 gibt für den Teilbereich 1 als Bodenlandschaft fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen, als Bodengroßlandschaft Geestplatten und Endmoränen, als Bodenregion Geest und als Bodentypen eine mittlere Podsol-Braunerde sowie eine mittlere Braunerde an. Im mittleren Bereich befindet sich in einer Bodenlandschaft der Lehmgebiete

⁵ Landkreis Lüneburg (Zugriff 29.03.2023), http://geo.lklg.net/terraweb_openlayers/login-ol.htm?login=lrp&mobil=false

⁶ Landkreis Lüneburg (Zugriff 29.03.2023), http://geo.lklg.net/terraweb_openlayers/login-ol.htm?login=lrp&mobil=false

als Bodentyp eine mittlere Pseudogley-Braunerde. Für den Teilbereich 2 sind als Bodenlandschaft Talsandniederungen, als Bodengroßlandschaft Talsandniederungen und Urstromtäler, als Bodenregion Geest und als Bodentyp ein sehr tiefer Podsol-Gley vermerkt. Ein kleiner Teilbereich im Westen wird wiederum von einer mittleren Podsol-Braunerde eingenommen. Entlang der Luhe befindet sich als grundwasserbeeinflusster Boden ein tiefer Gley.⁷

Im Teilbereich 1 befindet sich in der südöstlichen Ecke eine Altablagerung (AZ: 355-401-4-005). Die Fläche wurde bis 1974 mit Hausmüll und Bauschutt und Autowracks verfüllt und 1975 rekultiviert. Es gibt eine Ersterkundung der Altablagerung aus dem Jahr 1995 (vgl. Stellungnahme des Landkreises Lüneburg, Bodenschutz, vom 05.07.2023).

Ohne Umsetzung der Planung wird der Teilbereich 1 weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Umweltauswirkungen für den Boden, die sich aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ergeben, bleiben unverändert erhalten. Im Teilbereich 2 ergeben sich ohne Umsetzung der Planung keine Umweltauswirkungen auf den Boden.

Fläche

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes hat eine Gesamtgröße von 18,1 ha und umfasst zwei Teilbereiche.

Der Teilbereich 1 hat eine Fläche von ca. 17,2 ha. Er übernimmt wichtige Funktionen für die Landwirtschaft.

Der Teilbereich 2 umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha. Er wird im Wesentlichen als Wald bzw. Friedhof genutzt.

Ohne Umsetzung der Planung bleibt die unversiegelte Fläche des Teilbereichs 1 mit allen ihren Funktionen für den Boden- und Wasserhaushalt, für das Kleinklima und die Landwirtschaft erhalten. Auch im Teilbereich 1 ergeben sich keine Veränderungen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche, wenn die Planungen nicht umgesetzt werden.

Wasser

Grundwasser

Daten über die Grundwasserverhältnisse sind derzeit nicht bekannt.

Oberflächenwasser

Südöstlich des Teilbereichs 2 verläuft in einem Abstand das Fließgewässer Luhe.

Klima und Luft

Der Teilbereich 1 ist geprägt durch das Klima weitläufiger Ackerflächen. Vorbelastungen der Funktionsfähigkeit von Klima und Luft sind nicht vorhanden.

Im Teilbereich 2 liegt das Klima von Waldflächen vor.

Ohne Umsetzung der Planung bleibt die Situation hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft erhalten.

Landschaft

Im Teilbereich 1 findet sich eine ausgeprägte Topographie. Im Nordosten der Änderungsfläche steigen die Höhen zu einer Kuppe von 83 m ü. NN an. Im Südosten liegen die Höhen deutlich niedriger bei 66 m ü. NN. Der Teilbereich 2 liegt am Rande der Luhe-Niederung. Hier finden sich Höhen von 51-52 m ü. NN, während in der Luhe-Niederung Höhen von ca. 47 m ü. NN

⁷ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Zugriff 29.03.2023), NIBIS Kartenserver, [www.http://nibis.lbeg.de](http://nibis.lbeg.de)

vorliegen.⁸

Bei dem Teilbereich 1 handelt es sich um eine offene, landwirtschaftlich intensiv genutzte Geestlandschaft auf hügeligem Relief.⁹ Gehölzstrukturen gliedern die Ackerflächen. Weiterhin ist der Teilbereich 1 geprägt durch die Lage am Waldrand.

Der Teilbereich 2 liegt im Bereich einer großflächigen Niederungslandschaft auf welligem Relief an der Luhe.¹⁰ Der Bereich ist durch Waldflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs sowie durch die Nutzung als Friedhof geprägt. Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt der Teilbereich 2 in einer Landschaftsbildeinheit mit sehr hoher Bedeutung.¹¹ Ohne Umsetzung der Planung bleibt die Situation des Landschaftsbildes erhalten.

Mensch und seine Gesundheit

Zu den Grundbedürfnissen des Menschen gehört das Wohnen und Arbeiten unter gesunden Umweltbedingungen sowie die Ausübung von Freizeit- und Erholungsaktivitäten. Schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete sollen daher so weit wie möglich vermieden werden. Auch sind unbebaute Bereiche als Voraussetzung für die Erholung in Natur und Landschaft in einer für ihre Funktionsfähigkeit ausreichenden Größe zu erhalten. Die geplanten Nutzungen liegen im Wohnumfeld der Ortslage Soderstorf. Die zum Teilbereich 1 nächste Wohnbebauung liegt ca. 200 m südöstlich. Beide Flächen haben auch eine Funktion als Erholungslandschaft.

Ohne Umsetzung der Planung bleiben die Funktionen des Landschaftsraumes für den Menschen und seine Gesundheit in ihrer jetzigen Ausprägung erhalten.

Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmale

Grundsätzlich finden sich nordöstlich, nordwestlich und südlich des Teilbereichs 1 diverse Bodenfunde. Somit ist auch für die Fläche des Teilbereichs 1 mit Bodenfunden zu rechnen. Auch bei dem Teilbereich 2 finden sich nordwestlich und nordöstlich Bodenfunde. Auch hier ist innerhalb der Änderungsfläche mit Bodenfunden zu rechnen (vgl. Stellungnahme des Landkreises Lüneburg, Bodendenkmalschutz, vom 05.07.2023).

Ohne Umsetzung der Planung kommt es nicht zur Gefährdung von Bodendenkmalen.

7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen

Teilbereich 1

Im Rahmen der Planung kommt es zur Flächenversiegelung und Errichtung von Baukörpern auf einer Ackerfläche. Der Oberboden wird abgeschoben. Als betriebsbedingte Wirkfaktoren sind Verkehrsbelastungen, Schadstoffemissionen, Lichtemissionen und Störungen durch die Gewerbenutzung zu nennen. Die entstehenden Lichtemissionen beeinträchtigen Insekten und Fledermäuse.

⁸ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Zugriff 29.03.2023), NIBIS Kartenserver, [www.http://nibis.lbeg.de](http://nibis.lbeg.de)

⁹ Landkreis Lüneburg (2017): Landschaftsrahmenplan Landkreis Lüneburg, Lüneburg (Quelle prüfen!)

¹⁰ Landkreis Lüneburg (2017): Landschaftsrahmenplan Landkreis Lüneburg, Lüneburg (Quelle prüfen!)

¹¹ Landkreis Lüneburg (2017): Landschaftsrahmenplan Landkreis Lüneburg, Lüneburg (Quelle prüfen!)

Teilbereich 2

Durch die geplante Nutzung als Bestattungswald ist davon auszugehen, dass die Waldeigenschaften des vorhandenen Waldes über die Dauer der Nutzung verloren gehen. Es kommt somit zu einer Waldumwandlung gemäß § 8 NWaldLG.

Eine genaue Planung für den Bestattungswald besteht noch nicht, so dass auch die weiteren Umweltauswirkungen noch nicht detailliert beschrieben werden können.

Durch den bestehenden Parkplatz sowie die vorhandene Nutzung als Bestattungswald im Osten ist bereits eine Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG vollzogen.

Auswirkungen auf Tiere / Artenschutz

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange sollen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für den Teilbereich 1 eine faunistische Potenzialanalyse bzw. faunistische Kartierungen und eine Artenschutzuntersuchung durchgeführt werden. Als artenschutzrechtlich bedeutend werden folgende Gruppen betrachtet:

- Vögel (besonderer Status der „europäischen Vogelarten“ [d.h. aller Arten])
- Fledermäuse (alle Arten streng geschützt [Anhang IV FFH-Richtlinie])
- Andere Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, insbesondere Amphibien / Reptilien.

Darauf aufbauend soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Artenschutzbetrachtung erstellt werden. In diesem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG behandelt.

FFH-Verträglichkeit

Südlich und teilweise überlagernd des Teilbereiches 2 liegt das FFH-Gebiet 2626-331 „Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze“.¹² Es wird nicht davon ausgegangen, dass es durch die Nutzung als Friedhof bzw. Bestattungswald zu Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes kommen wird.

Biologische Vielfalt

Im Rahmen der Realisierung der Planung sind Umweltauswirkungen auf die biologische Vielfalt nicht zu erwarten.

Boden

Teilbereich 1

Die Böden im Teilbereich 1 werden als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie sind deswegen durch Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträge in ihren natürlichen Standortbedingungen verändert.

Durch die Planung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Dieser besteht aus Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung. Es entsteht ein Verlust und eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, z. B. Oberflächenwasserretention, Lebensraum von Bodenflora und Bodenfauna, landwirtschaftliche Nutzfunktion. Der Boden wird im Bereich der Eingriffsflächen in seinem natürlichen Aufbau zerstört. Auf Nebenflächen wird der Boden durch Verdichtungen, Abträge und Aufschüttungen z. T. in seiner Bodenstruktur hinsichtlich des Bodenluft- und Bodenwasserhaushaltes verändert.

¹² Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (Zugriff 29.03.2023), <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>

Teilbereich 2

Eine genaue Planung für den Bestattungswald besteht noch nicht, so dass auch die weiteren Umweltauswirkungen auf den Boden noch nicht detailliert beschrieben werden können.

Fläche

Der Geltungsbereich der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes hat eine Gesamtgröße von 18,1 ha und umfasst zwei Teilbereiche.

Der Teilbereich 1 hat eine Fläche von ca. 17,2 ha. Dabei handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Fläche, die zu gewerblicher Baufläche umgenutzt wird und somit für die Landwirtschaft verloren geht.

Der Teilbereich 2 umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha. Dabei wird bestehende Waldfläche als Grünfläche Friedhof bzw. Bestattungswald umgenutzt. Hier gehen Funktionen für die Forstwirtschaft in Teilen verloren.

Wasser

Im Plangebiet selbst gibt es keine Fließgewässer. Auch Stillgewässer sind nicht vorhanden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für den Teilbereich 1 ist die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes zur schadlosen Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers vorgesehen. Voraussichtlich wird das Oberflächenwasser in Regenrückhaltebecken geklärt und zurückgehalten, bevor es gedrosselt an die Vorfluter abgegeben wird.

Durch die geplante großflächige Neuversiegelung bei der Errichtung der gewerblichen Baufläche im Teilbereich 1 werden die Funktionen des Wasserhaushalts für den Naturhaushalt verändert. Dem Naturhaushalt werden Flächen für die Wasserfilterung, Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung entzogen. Der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, wobei dieser durch die Rückhaltung im Regenrückhaltebecken gemindert wird. Gefahren für das Grundwasser werden durch die Einhaltung der vorgeschriebenen Schutzvorkehrungen ausgeschlossen.

Im Teilbereich 2 werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwartet.

Klima und Luft

Im Teilbereich 1 ergibt sich eine Veränderung des örtlichen Mikroklimas durch die Bodenversiegelung. Über versiegelten Flächen herrschen höhere Temperaturen. Dies führt zu einer rascheren Verdunstung des Niederschlagswassers und damit zu einer Reduzierung der Luftfeuchte. Zudem wird das Oberflächenwasser abgeführt und der Austausch zwischen Boden und Luft ist durch die Versiegelung unterbunden.

Über den Geltungsbereich hinaus werden durch die geplante Bebauung aufgrund umliegender Freiflächen keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft entstehen.

Landschaft

Der Teilbereich 1 ist nach Westen und Norden gut durch die dort stockenden Wälder in die Landschaft eingebunden. Nach Osten und Süden sind Gehölzstreifen bzw. Baumreihen vorhanden, die für eine Einbindung der gewerblichen Bebauung in das Landschaftsbild sorgen. Dennoch wird – je nach Höhe der Gebäude – die geplante Bebauung möglicherweise aus den Richtungen Nordosten, Osten und Süden zu sehen sein und so eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bewirken. Zur Minderung dieser Beeinträchtigungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitere Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Im Teilbereich 2 ergeben sich voraussichtlich keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, da die Gehölzbestände erhalten bleiben.

Mensch und seine Gesundheit

Auswirkungen durch Lärm und Luftschadstoffe auf umliegende empfindliche Nutzungen

Von der zukünftigen gewerblichen Nutzung im Teilbereich 1 gehen gewerblichen Lärmemissionen durch den entstehenden gewerblichen Verkehr sowie den generellen Gewerbegebietsbetrieb auch in Richtung der ca. 200 Meter entfernten Wohnbebauung im Südosten aus.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die möglichen Beeinträchtigungen auf die Immissionsorte durch ein Lärmgutachten sowie ggf. Luftschadstoffgutachten zu untersuchen und ggf. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Visuelle Auswirkungen auf die Erholungseignung und die Wohnnutzung

Die unter dem Schutzgut Landschaftsbild genannten Beeinträchtigungen wirken sich auch auf die Erholungseignung und die Wohnqualität der im südöstlichen Sichtbereich gelegenen Siedlung und umgebenden Erholungslandschaft aus.

Kultur- und Sachgüter

Es finden sich nordöstlich, nordwestlich und südlich des Teilgebietes 1 diverse Bodenfunde. Somit ist auch auf der Fläche des Teilgebietes 1 mit Bodenfunden zu rechnen.

Bei Teilfläche 2 finden sich nordwestlich und nordöstlich Bodenfunde. Auch hier ist mit Bodenfunden zu rechnen.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Durchführung der Planung.

Nicht relevante Kriterien

Nicht relevant für diese Planung sind die Auswirkungen gemäß Anlage 1 BauGB Nr. 2 b) infolge:

- zu Buchstabe aa): von Abrissarbeiten
- zu Buchstabe dd): von Abfällen und ihrer Beseitigung und Verwertung
- zu Buchstabe ee) von Risiken für das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- zu Buchstabe ff): der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen
- zu Buchstabe gg): von Auswirkungen auf das Klima (z. B. Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels
- zu Buchstabe hh): der eingesetzten Techniken und Stoffe.

7.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Maßnahmen zum Artenschutz

In der nachgeordneten, verbindlichen Bauleitplanung bzw. Genehmigungsplanung werden die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG behandelt und es werden Artenschutzmaßnahmen festgelegt. Zu berücksichtigen sind dabei insbesondere die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien. Maßnahmen können z. B. Bauzeitenregelungen zum Schutz von Vögeln, insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung sowie CEF-Maßnahmen sein.

Anlage von Gehölzstreifen zur landschaftlichen Einbindung

Zur landschaftlichen Einbindung des Teilbereichs 1 in Richtung Osten, Nordosten und Süden – zum Schutz der Erholungslandschaft und der Ortslagen – sollen mehrreihige Gehölzstreifen angepflanzt werden. Die entsprechende Festsetzung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Straßenbegleitende Anpflanzung von Bäumen

Zur Durchgrünung des Teilbereichs 1 werden straßenbegleitende Bäume vorgesehen. Dies wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Ziel der Baumpflanzungen ist die gestalterische Wirkung in den ansonsten eher durch Gebäude und Verkehrsflächen geprägten Gewerbegebieten. Die Bäume werden zudem wichtige ökologische Funktionen wie Sauerstoffproduktion und Staubfilterung übernehmen. Klimatisch bewirken sie eine verringerte Aufheizung der Luft durch Schattenwurf und Verdunstung.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gemäß der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung"¹³ durchgeführt. Dabei werden Bestand und Planung gegenübergestellt.

Der Ausgleich erfolgt voraussichtlich auf Kompensationsflächen der Gemeinde Soderstorf.

Berücksichtigung waldrechtlicher Belange

Waldrand

An den Teilbereich 1 grenzt westlich und nordwestlich Wald im Sinne des NWaldLG an. Gemäß RROP sind Wald sowie sämtliche Waldränder einschließlich einer Übergangszone grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Der Abstand zwischen Bebauung und Waldrand hat mindestens 30 m zu betragen. In den Flächennutzungsplan wird der Waldrand nachrichtlich übernommen. Die genaue Festlegung erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.

Waldumwandlung

Bei der geplanten Nutzung als Bestattungswald ist davon auszugehen, dass die Waldeigenschaften über die Dauer der Nutzung verloren gehen. Somit wird sowohl für die bisher als Parkplatz genutzte Fläche als auch für die zukünftig als Bestattungswald genutzte Fläche eine Waldumwandlung inklusive Ausgleich gemäß § 8 NWaldLG notwendig.

¹³ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover

Durch den bestehenden Parkplatz sowie die vorhandene Nutzung als Bestattungswald im Osten ist bereits eine Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG vollzogen. Die Samtgemeinde Amelinghausen stellt daher kurzfristig für die oben genannten Bereiche einen Antrag auf Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG.

Für den dargestellten Bestattungswald im Südwesten des Teilbereichs 2 gibt es bislang keine konkreten Umsetzungsabsichten durch die Mitgliedsgemeinde Soderstorf. Ein Antrag auf Waldumwandlung wird durch die Samtgemeinde im Rahmen der tatsächlichen Nutzungsänderung zum Bestattungswald gestellt werden. Dann werden auch die erforderlichen Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Maßnahmen Boden

Altablagerung

Im Teilbereich 1 befindet sich im südöstlichen Teil eine Altablagerung (AZ: 355-401-4-005). Die Fläche wurde bis 1974 mit Hausmüll und Bauschutt und Autowracks verfüllt und 1975 rekultiviert. Es liegt eine Ersterkundung der Altablagerung aus dem Jahr 1995 vor. Sollte die Fläche anders als bisher genutzt werden ist eine weitere Erkundung in Form eines fachkundlichen Bodengutachtens vorzunehmen (vgl. Stellungnahme des Landkreises Lüneburg, Bodenschutz, vom 05.07.2023).

Schutz von Mutterboden

Der Schutz von Mutterboden nach § 202 BauGB ist durch eine geordnete Lagerung während der Bauzeiten zu sichern. Oberboden ist abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern. Bodenmieten sollen nicht befahren werden. Bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit soll eine Zwischenbegrünung zum Schutz gegen unerwünschte Vegetation und Erosion vorgenommen werden. Die Ansaat ist nach DIN 18917 durchzuführen. Durch die Bearbeitung darf der Oberboden nicht verdichtet oder verschmiert werden. Entsprechend sollen bei anhaltend starkem Regen oder bei nassem Boden keine Oberbodenarbeiten durchgeführt werden. Abzufahrender Oberboden ist als wertvolles Naturgut zu erhalten und weiter zu verwenden. Durch die Festlegung einer GRZ wird die Bodenversiegelung beschränkt.

Vermeidung von Bodenverdichtungen

Die Verdichtung von Böden ist während der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Maßnahmen Fläche

Beschränkung der Bodenversiegelung durch die GRZ

Als Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung für das Schutzgut Fläche sind die Festlegung der GRZ und Baugrenzen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu nennen. Diese Vorgaben beschränken die Flächenversiegelung und erhalten für einen Teil der Gewerbegebietsfläche ihre Funktion im Naturhaushalt.

Maßnahmen Wasser

Entwässerungskonzept

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für den Teilbereich 1 ist die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes zur schadlosen Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers vorgesehen. Voraussichtlich wird das Oberflächenwasser in Regenrückhaltebecken geklärt und zurückgehalten, bevor es gedrosselt an die Vorfluter abgegeben wird.

Maßnahmen Klima und Luft

Gehölzpflanzungen

Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen im Teilbereich 1 tragen auch zur Filterung von Luftschadstoffen und zur Verbesserung des lokalen Klimas bei.

Maßnahmen Landschaft

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft wird für den Teilbereich 1 durch Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wie folgt reagiert:

- Differenzierte Festsetzung der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe
- Anpflanzung von Gehölzstreifen zur landschaftlichen Einbindung von baulichen und technischen Anlagen.

Maßnahmen Mensch und seine Gesundheit

Lärmschutzmaßnahmen

Die Lärmauswirkungen der Planung auf umliegende empfindliche Nutzungen werden anhand eines für noch zu erstellenden schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan für den Teilbereich 1 untersucht. Sofern sich daraus ergibt, dass Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, werden diese im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Minderung der visuellen Auswirkungen auf die Erholungseignung der Landschaft

Die visuellen Auswirkungen auf die Erholungseignung der Landschaft werden im Teilbereich 1 durch die Eingrünungen und Baumpflanzungen gemindert. Zu einer Minderung der Beeinträchtigungen tragen auch die an die Topographie angepassten Festsetzungen zur Geschossigkeit und Gebäudehöhe durch Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bei.

Maßnahmen Kultur- und Sachgüter

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der/die Grundstückseigentümer/-in und der/die Leiter/-in den Arbeiten.

Das Kulturdenkmal / die Fundstätte ist in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Zur Prüfung von Standortalternativen für die Gewerbeflächenentwicklung im Rahmen der 49. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Samtgemeinde Amelinghausen ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept beauftragt, das durch das Büro CIMA GmbH, Lübeck erarbeitet wurde (vgl. Punkt 4 Standortalternativen).

In der gesamten Region herrscht eine starke Nachfrage nach Gewerbeflächen.

Die Nachfrage wird gemäß dem Gutachten das bestehende Gewerbeflächenpotenzial übersteigen. Daher wurden, neben den erfassten Baulandpotentialen sowie den

Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan, mögliche Suchräume innerhalb des Landkreises aufgezeigt.

Es wurden fünf Standorte untersucht. Die Suchräume für die Entwicklung von Gewerbestandorten liegen überwiegend im Bereich Lüneburg und der A 39. Nur die Fläche „Gewerbegebiet Lerchenberg“ (Teilbereich 1 der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes) in der Gemeinde Soderstorf weist eine Nähe zur A7 auf und kann somit die starke Nachfrage entlang der Autobahn A7 decken.

Die Bewertung des Standortes in Soderstorf ergab Folgendes:

- Gute verkehrliche Anbindung an die BAB A7 und die B 209
- Keine Restriktionen und Nutzungskonflikte
- Gute Flächeneigenschaften
- Gute Verfügbarkeit der Fläche
- Leichte Einschränkungen durch die topographischen Gegebenheiten.

Insgesamt entspricht der Standort weitgehend den raumordnerischen Kriterien gemäß LROP und ist aus gutachterlicher Sicht geeignet für eine Gewerbeflächenentwicklung.

7.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind

Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten. Im Umfeld des Plangebiets sind keine Störfallbetriebe vorhanden und im Geltungsbereich sind sie nicht zulässig. Risiken für Naturkatastrophen, z. B. aufgrund von Erdbeben oder Überschwemmungen, bestehen nicht.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht angewandt.

7.3.2 Umweltüberwachung (Monitoring)

Eine Umweltüberwachung ist für den Flächennutzungsplan nicht vorgesehen.

7.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht ermittelt und beschreibt die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen für die 49. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Amelinghausen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes hat eine Gesamtfläche von 18,1 ha. Sie umfasst zwei Teilbereiche, die beide auf dem Gebiet der Gemeinde Soderstorf liegen.

Der Teilbereich 1 umfasst eine Fläche von ca. 17,2 ha. Er liegt nördlich der K 45, westlich des Lübberstedter Weges und südlich des Klaus-Harries-Rings. Hier soll ein Gewerbegebiet entwickelt werden. Anlass der Planung ist die hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in

räumlicher Nähe zur Autobahn A 7. Für die Fläche soll auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Teilbereich 2 hat eine Flächengröße von ca. 0,9 ha. Er befindet sich südlich der Straße Rönndiek, südlich und westlich des Friedhofs der Gemeinde Soderstorf. Hier soll die Änderung der Erweiterung des Friedhofes und der Entwicklung eines Bestattungswaldes dienen.

Im Teilbereich 1 wird zukünftig eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Teilbereich 2 umfasst zukünftig die Darstellung von Flächen für Wald mit der Zweckbestimmung „Bestattungswald“, einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ sowie die nachrichtliche Übernahme des bestehenden Trafostandes.

Der Umweltzustand des Planungsraumes zum Zeitpunkt der Planaufstellung wird für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit sowie Kultur- und sonstige Sachgüter ermittelt und bewertet.

Im Bestand wird der Teilbereich 1 von einer Sandackerfläche eingenommen, in deren Mitte sich eine Baumgruppe befindet. Randlich befinden sich Gehölzreihen aus Eichen, Birken und Kiefern. Im Westen schließt Wald an. In der Südostecke stockt ein Feldgehölz.

Im Westen des Teilbereichs 2 befindet sich ein aufgelichteter Kiefernwald. Der südliche Bereich wird als Parkplatz genutzt. Daran anschließend stockt ein Eichen-Buchen-Mischwald, der Bestandteil des angrenzenden Waldes ist. Östlich liegt der vorhandene Friedhof.

Südöstlich und nordöstlich des Teilbereichs 2 liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG LG 00001 „Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg“.

Südlich des Teilbereichs 2 liegt das FFH-Gebiet 2626-331 „Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze“. Das FFH-Gebiet umfasst ein ausgedehntes Fließgewässernetz in der niedersächsischen Geest sowie den Elbmarschen.¹⁴ Von Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes durch die Umsetzung der Planung wird nicht ausgegangen.

Im Rahmen der Planung kommt es im Teilbereich 1 zur Flächenversiegelung und Errichtung von Baukörpern auf einer Ackerfläche.

Durch die geplante Nutzung als Bestattungswald im Teilbereich 2 ist davon auszugehen, dass die Waldeigenschaften des vorhandenen Waldes über die Dauer der Nutzung verloren gehen. Es kommt somit zu einer Waldumwandlung gemäß § 8 NWaldLG.

Durch den bestehenden Parkplatz sowie die vorhandene Nutzung als Bestattungswald im Osten ist bereits eine Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG vollzogen. Die Samtgemeinde Amelinghausen stellt daher kurzfristig für die oben genannten Bereiche einen Antrag auf Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG.

Im Teilbereich 1 befindet sich in der südöstlichen Ecke eine Altablagerung (AZ: 355-401-4-005). Die Fläche wurde bis 1974 mit Hausmüll und Bauschutt und Autowracks verfüllt und 1975 rekultiviert. Es gibt eine Ersterkundung der Altablagerung aus dem Jahr 1995 (vgl. Stellungnahme des Landkreises Lüneburg, Bodenschutz, vom 05.07.2023).

Im Teilbereich 1 findet sich eine ausgeprägte Topographie. Der Teilbereich 2 liegt am Rande der Luhe-Niederung.

Die geplanten Nutzungen liegen im Wohnumfeld der Ortslage Soderstorf. Die zum Teilbereich 1 nächste Wohnbebauung liegt ca. 200 m südöstlich. Beide Flächen haben auch

¹⁴ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (Zugriff 29.03.2023), <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/>

eine Funktion als Erholungslandschaft.

Grundsätzlich finden sich nordöstlich, nordwestlich und südlich des Teilbereichs 1 diverse Bodenfunde. Somit ist auch für die Fläche des Teilbereichs 1 mit Bodenfunden zu rechnen. Auch bei dem Teilbereich 2 finden sich nordwestlich und nordöstlich Bodenfunde. Auch hier ist innerhalb der Änderungsfläche mit Bodenfunden zu rechnen.

In der nachgeordneten, verbindlichen Bauleitplanung bzw. Genehmigungsplanung werden die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG behandelt und es werden Artenschutzmaßnahmen festgelegt.

Zur landschaftlichen Einbindung des Teilbereichs 1 in Richtung Osten, Nordosten und Süden – zum Schutz der Erholungslandschaft und der Ortslagen – sollen mehrreihige Gehölzstreifen angepflanzt werden. Die entsprechende Festsetzung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Zur Durchgrünung des Teilbereichs 1 werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung straßenbegleitende Bäume vorgesehen.

Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gemäß der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung"¹⁵ durchgeführt. Der Ausgleich erfolgt auf Kompensationsflächen der Gemeinde Soderstorf.

Als Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung für das Schutzgut Fläche sind die Festlegung der GRZ und Baugrenzen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu nennen. Diese Vorgaben beschränken die Flächenversiegelung und erhalten für einen Teil der Gewerbegebietsfläche ihre Funktion im Naturhaushalt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für den Teilbereich 1 ist die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes zur schadlosen Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers vorgesehen. Voraussichtlich wird das Oberflächenwasser in Regenrückhaltebecken geklärt und zurückgehalten, bevor es gedrosselt an die Vorfluter abgegeben wird.

Die Lärmauswirkungen der Planung auf umliegende empfindliche Nutzungen werden anhand eines für noch zu erstellenden schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan für den Teilbereich 1 untersucht. Sofern sich daraus ergibt, dass Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, werden diese im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Die Begründung wurde in der Sitzung des Rates der Samtgemeinde Amelinghausen am _____. gebilligt.

Amelinghausen, den

.....
(Samtgemeindebürgermeister)

¹⁵ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover