

Hansestadt Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 43 "Vrestorfer Heide", 6. Änderung

Berücksichtigung der Umweltbelange

Stand 03.04.2024



Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Luftbild 2021.

— Lage des Plangebietes

ohne Maßstab



Diese Planung wurde erarbeitet von:

BÜRO MEHRING

STADT + 
LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

Tel.: 04131 400 488-0 Fax 04131 400 488-9

E-Mail: mehring@slplanung.de



Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und -ziele.....	4
2	Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung.....	4
3	Berücksichtigung der Umweltbelange	5
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	5
3.1.1	Fläche und Boden	5
3.1.2	Wasserhaushalt	5
3.1.3	Klima und Luft	5
3.1.4	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt; Schutzgebiete	6
3.1.5	Landschaft, Landschaftsbild	8
3.1.6	Mensch, Gesundheit und Erholung	8
3.1.7	Kultur und Sachgüter	9
3.2	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung, Vermeidung und Minimierung	9
3.2.1	Fläche, Boden, Wasserhaushalt	9
3.2.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt; Schutzgebiete	9
3.2.3	Landschaft, Landschaftsbild	12
3.2.4	Mensch, Gesundheit und Erholung	12
3.2.5	Kultur und Sachgüter	12
	Quellenverzeichnis.....	13



1 Planungsanlass und -ziele

Im Norden des Stadtgebietes der Hansestadt Lüneburg, westlich der B 209 (Artlenburger Landstraße) soll im nördlichen Bereich des bisherigen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 43 „Vrestorfer Heide“ - 1. Änderung, der im Jahr 1971 rechtswirksam geworden war, anstelle des bisherigen Gewerbegebietes bzw. eingeschränkten Gewerbegebietes nun ein Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Das Plangebiet soll der Unterbringung von Wohnungen, Büros sowie kleinteiligen Dienstleistungen dienen. Der aufzustellende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann demnach als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und folglich vom Umweltbericht abgesehen sowie im Rahmen der Auslegungsbekanntmachung nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB davon, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet liegt im Norden des Lüneburger Stadtgebietes, westlich der B 209 sowie des Vrestorfer Weges und des Wohngebietes „Hasselberg“, welches sich auf Basis des Bebauungsplans Vrestorfer Heide, 1. Änderung entwickelt hat (Festsetzung Allgemeines Wohngebiet). Das Plangebiet ist Teil des Gewerbegebietes „Lüner Rennbahn“, in dessen äußerstem Norden es liegt. Es wird weit überwiegend von einer versiegelten Stellplatzfläche eingenommen. Westlich gibt es ein Bürogebäude sowie eine Grünfläche mit Baumbestand. Westlich des Plangebietes grenzt ein zum Gewerbegebiet gehörender Betriebsstandort mit Hallenbau an. Weiter westlich beginnt die Ilmenauniederung. Nördlich grenzt das Waldgebiet „Streitmoor“ an das Plangebiet, welches als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist (vgl. Abb. 1) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg als Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Das nördlich angrenzende Waldgebiet sowie die westliche Ilmenauniederung sind zudem in das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg einbezogen (vgl. Abb. 1). Das nördliche Waldgebiet wird im RROP zudem in Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft sowie für die Erholung einbezogen.

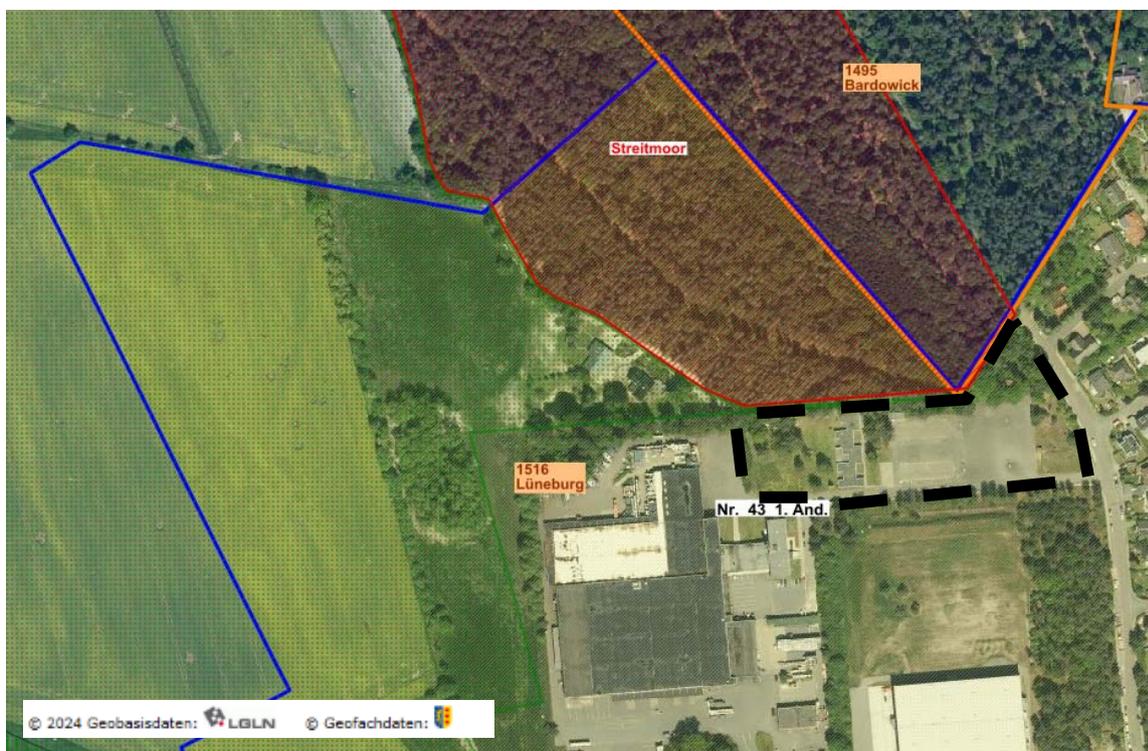


Abbildung 1: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg mit Darstellung der Geltungsbereichsgrenze des B-Plans Nr. 43 Vrestorfer Heide, 1. Änderung (blaue Linie), des NSG „Streitmoor“ (rote Schraffur) und des LSG des Landkreises Lüneburg (grüne Signatur), Kartengrundlage Luftbild 2021, Lage des Plangebietes schwarze Umgrenzung

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Verfahren des Bebauungsplans Nr. 43 „Vrestorfer Heide“, 6. Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Paragraph 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB befreit vom Verfahren der Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1 Abs. 7 und § 1 a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. Eine Gemeinde muss sich mit gleicher Intensität mit den Umweltbelangen beschäftigen wie bei der Durchführung einer Umweltprüfung.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann entfallen.

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplans Nr. 43 „Vrestorfer Heide“ - 1. Änderung. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist im Plangebiet die Nutzung als Gewerbegebiet zulässig, in einem Streifen von 60 m, gemessen von der östlichen Fahrbahnkante des Vrestorfer Weges ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Insgesamt ist eine Versiegelung bzw. Überbauung auf 80% der Fläche zulässig. Im Nordosten des Plangebietes gibt es eine textliche Anpflanz- bzw. Erhaltungsfestsetzung zugunsten von Bäumen- und Sträuchern. Nördlich des Plangebietes bzw. randlich in dieses hineinreichend wird Fläche für Forstwirtschaft festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen die Bestandsituation (Basisszenario) dar.

3.1.1 Fläche und Boden

Das gesamte Plangebiet der 1. Änderung ist bereits als Gewerbegebiet nutzbar und wird auch entsprechend genutzt. In diesem Rahmen ist eine Flächenversiegelung von 80 % zulässig und entspricht somit der zu berücksichtigenden Bestandsituation (Basisszenario). Gemäß den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans gilt für eine nordöstliche Fläche, dass sie von jeder baulichen Nutzung freizuhalten ist und dort Bäume und Sträucher anzupflanzen sind. Für diese Fläche ist ein Gehölzbestand als zulässige Flächennutzung anzunehmen, welcher dort auch ausgeprägt ist.

Im Plangebiet ist der gem. der Bodenkarte von Niedersachsen M 1:50.000 anstehende Bodentyp Mittlerer Gley-Podsol (NIBIS Kartenserver 2024) somit bereits weit überwiegend versiegelt und verdichtet. Es ist davon auszugehen, dass der obere natürliche Bodenhorizont abgetragen worden ist und stattdessen tragfähiger Fremdboden eingebaut worden ist. Der Boden unterliegt somit bereits starken anthropogenen Veränderungen.

3.1.2 Wasserhaushalt

Da das Plangebiet bereits weit überwiegend versiegelt ist, ist auch der Wasserhaushalt entsprechend vorbelastet. Im Plangebiet sind Stellplatzflächen vorhanden, die randlich entwässert werden. Auch ein Bestandsgebäude wird bereits entwässert. Der lokale Wasserhaushalt unterliegt somit bereits starken anthropogenen Veränderungen. Gemäß der Bodenkarte von Niedersachsen M 1:50.000 (NIBIS Kartenserver 2024) steht das Grundwasser im Plangebiet verhältnismäßig hoch an, zwischen 0,85 m bis 1,6 m unter der Geländeoberfläche. Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

3.1.3 Klima und Luft

Die bestehenden Versiegelungen im Plangebietes und im südlich und westlich angrenzenden Gewerbegebiet prägen das Lokalklima bereits vor, verbunden mit einer Aufheizung über den versiegelten Flächen. An das Plangebiet grenzt jedoch mittelbar im Westen die Ilmenauniederung an mit weiten der Kaltluftbildung und -zufuhr dienenden Flächen. Nördlich des Plangebietes erstreckt sich ein Waldgebiet, welches der Frischluftbildung und -zufuhr dient. Somit wird die

klima- und luftbelastende Bestandsituation infolge der bestehenden gewerblichen Vorprägung durch die angrenzenden Naturräume ausgeglichen.

3.1.4 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt; Schutzgebiete

Im Sinne der Eingriffsregelung ist die im Plangebiet zulässige und vorhandene Nutzung ein Gewerbegebiet. Dieses wird nach Drachenfels (2023) dem entsprechenden Biotoptyp (Kürzel OGG) zugeordnet. Wie oben bereits ausgeführt, entspricht die 80% Versiegelung und Überbauung der zulässigen Bestandsituation.

Im Bereich der nordöstlichen Plangebietsecke wird textliche festgesetzt, dass die Fläche von jeder Bebauung freizuhalten ist sowie dort Bäume und Sträucher zu erhalten sind. Dort wird jedoch kein Wald festgesetzt.

Im Osten des Plangebietes wird das gesetzlich geschützte Biotop mit der Nr. 4604 ausgewiesen (vgl. Abb. 2, Biotoptyp Magerrasen (28a), Kartierdatum 26.06.1996, Mitteilungsdatum 04.08.1996). In dem betreffenden Bereich ist die Ausprägung nach Überprüfung am 31.08.2023 weit überwiegend noch vorhanden, im Süden sind durch Eutrophierung nur noch wenige Magerrasenarten vorhanden. Das gesetzlich geschützte Biotop wurde im Jahr 1996 mitgeteilt. In dem Bereich galten jedoch bereits seit 25 Jahren vor Mitteilung des Biotopes die Festsetzungen des Bebauungsplans Vrestorfer Heide, mit Festsetzung und Zulässigkeit eines Gewerbegebietes. Diese stellen somit bereits die zulässige Nutzung dar.

Weitere gesetzlich geschützte Biotope befinden sich im nördlichen Waldgebiet, außerhalb vom Wirkungsbereich des Plangebietes.

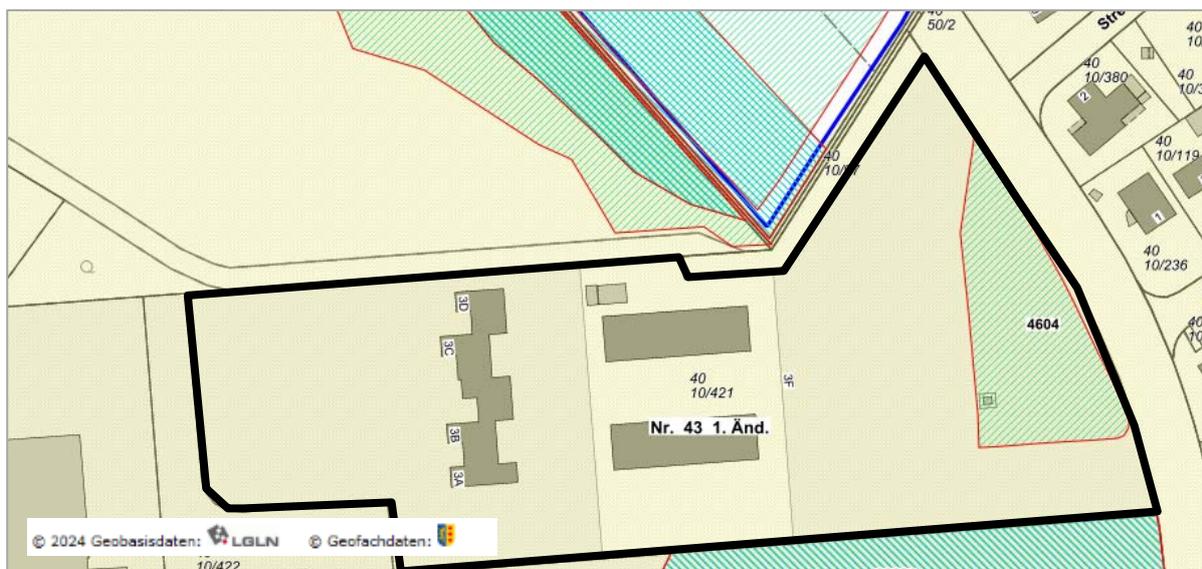


Abbildung 2: Auszug aus dem Geoportale des Landkreises Lüneburg mit Darstellung des geschützten Biotops Nr. 4604, Kartengrundlage Liegenschaftskarte (grau), Lage des Plangebietes schwarze Umgrenzung

Wald

Nördlich angrenzend an das Plangebiet der 6. Änderung wird im wirksamen Bebauungsplan Fläche für Forstwirtschaft festgesetzt. In diesem Bereich grenzen auch teilweise unter Biotopschutz stehende Waldgebiete an. Im RROP des Landkreises Lüneburg wird das Waldgebiet als Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft dargestellt.

Nach Vorabstimmung mit der Unteren Waldbehörde des Landkreises Lüneburg wird der Waldrand nördlich eines Weges angenommen, welcher außerhalb an die nördliche Plangebietsgrenze angrenzend verläuft. Dieser wird in die Plangrundlage des Bebauungsplans Nr. 43 „Vrestorfer Heide“, 1. Änderung im Rahmen der Vermessung einbezogen.

Gemäß dem wirksamen RROP des Landkreises Lüneburg sind Wald sowie sämtliche Waldränder einschließlich einer Übergangszone grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Da die Bebauung in diesen Bereichen stets eine erhebliche Einschränkung der Waldfunktionen nach sich zieht, darf sie nur erfolgen, wenn die übrigen Ziele der Raumordnung und städtebauliche Gründe dies zwingend erfordern (RROP Ziffer 3.2.1 08, Ziel der Raumordnung). Gemäß der Begründung zum RROP soll zu Waldrändern ein Mindestabstand von 30 m eingehalten werden. Es wird auf die durchschnittlichen Endhöhen der Bäume Bezug genommen: „Bei durchschnittlichen Endhöhen der Randbäume von 30 m muss bei Unterschreitung der Mindestbauabstände daher mit Gefährdungen von Menschen, Gebäuden und anderen Sachwerten gerechnet werden.“

Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Nach den Vorschriften des § 44 BNatSchG, den Artenschutz betreffend, gilt für Vorhaben in einem Gebiet mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB, abweichend von der Beurteilung im Sinne der Eingriffsregelung, dass potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst werden.

Somit ist der artenschutzrechtlichen Prüfung die tatsächlich vorhandene Nutzung im Plangebiet zugrunde zu legen, unabhängig von der baurechtlich zulässigen Nutzung. Dies erfolgt in der bereits separat vorgelegten Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro Mehring, 19.10.2023).

Naturschutzgebiet Lü 02 „Streitmoor“

Das Naturschutzgebiet „Streitmoor“ grenzt außerhalb des Plangebietes nördlich an. Es wird durch eine Zaunanlage sowie eine Wegeverbindung vom Plangebiet und seinen Nutzungen getrennt.

Gemäß § 3 der Schutzgebietsverordnung vom 12. Mai 1972 dürfen in dem Gebiet keine Maßnahmen vorgenommen werden, die geeignet sind, eine Veränderung oder Beeinträchtigung der Natur, insbesondere der Pflanzen-, Vogel- und übrigen Tierwelt, der Wasser- und Nährstoffverhältnisse und der Oberflächengestalt des Bodens herbeizuführen.

In dem Schutzgebiet dürfen u.a.:

- keine Maßnahmen zur Entwässerung des Gebietes durchgeführt werden (§ 3 Abs. 2 b)
- die Waldbestände und Gebüsche müssen unbeeinträchtigt bleiben (§ 3 Abs. 2 d)
- Pflanzen und Tiere dürfen nicht entfernt und nicht eingebracht werden (§ 3 Abs. 2 e,f).
-

Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg

Das Landschaftsschutzgebiet grenzt, von diesem durch eine Zaunanlage abgetrennt, ebenfalls außerhalb an das Plangebiet an. Dabei wird auch eine nördlich des Plangebietes entlangführende Wegeverbindung einbezogen (vgl. Abb. 3). Es gilt die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg vom 23. Mai 2011.

Gemäß § 1 Abs. 4 der Verordnung ist der besondere Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes der Erhalt und die Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzbarkeit der Naturgüter, der Erhalt der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes und die Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Gemäß § 1 Abs. 4 sind für alle Teilbereiche des Landschaftsschutzgebietes 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.

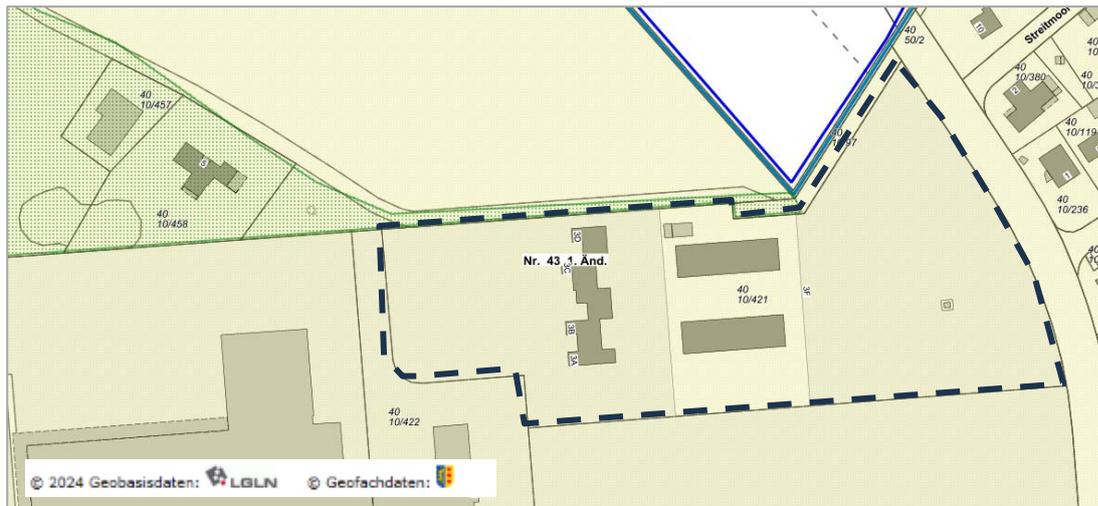


Abbildung 3: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg mit Darstellung des Landschaftsschutzgebietes des Landkreises Lüneburg (grüne Signatur), Kartengrundlage Liegenschaftskarte (grau), Lage des Plangebietes schwarze Umrandung

Gemäß § 2 der Verordnung gelten u.a. die für das Plangebiet ggf. relevanten Schutzbestimmungen:

1. Wald erheblich zu beeinträchtigen, in eine andere Nutzungsart umzuwandeln oder zu beseitigen;
[...]
b) Horst-, Nest- und Höhlenbäume sowie Zufluchtstätten geschützter Tierarten dürfen nicht beeinträchtigt werden,
2. außerhalb von Wald i. S. von § 2 Abs. 3 Satz 1 Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) Hecken, Gebüsche, Feldgehölze, Baumgruppen, Baumreihen, Einzelbäume, Obstwiesen oder sonstige naturnahe Flächen
a) zu schädigen oder zu beseitigen oder
b) durch nicht sachgerechte Pflege zu beeinträchtigen.
[...]
5. die Verwendung nicht standortheimischer Gehölze bei Anpflanzungen von Hecken, Gebüschen, Feldgehölzen, Baumgruppen, Baumreihen oder Einzelbäumen.
[...]

Gemäß § 4 der Verordnung kann die zuständige Naturschutzbehörde nach Maßgabe des § 67 BNatSchG von den Verboten gem. § 2 eine Befreiung gewähren, soweit nicht eine Ausnahme nach § 3 in Betracht kommt. [...].

3.1.5 Landschaft, Landschaftsbild

Das Plangebiet ist Teil eines Gewerbegebietes mit großen versiegelten Flächen und Hallenbauten. Das Landschaftsbild ist somit bereits stark technisch überprägt. Im Rahmen des Bebauungsplans Vrestorfer Heide – 1. Änderung ist im überwiegenden Plangebiet bereits eine dreigeschossige Bebauung zulässig. In dem östlichen 60 m-Streifen werden zwei Vollgeschosse zugelassen.

Landschafts- bzw. ortsbildbildbereichernd wirkt eine Birkenreihe entlang der südlichen Plangebietsgrenze, die die dort verlaufende Zufahrt begleitet. Auch von dem nördlichen Waldrand geht eine das Gebiet prägende und bereichernde Wirkung aus.

3.1.6 Mensch, Gesundheit und Erholung

Im Plangebiet ist bisher eine gewerbliche Nutzung, auf einem 60 m Streifen im Osten eine eingeschränkte gewerblichen Nutzung zulässig. (vgl. Kap. 3.1), verbunden mit den entsprechen-

den Auswirkungen auf die Umgebung. Auch auf den westlich und südlich angrenzenden Flächen ist im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43 „Vrestorfer Heide“ 1. Änderung sowie daran südlich angrenzend, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Vrestorfer Heide“ 4. Änderung gewerbliche Nutzung weiterhin zulässig. Östlich grenzt, an das Plangebiet, getrennt durch den Vrestorfer Weg, ein Allgemeines Wohngebiet mit bestehenden Wohnnutzungen an. Um dieses vor erheblichen Immissionen aus dem Gewerbegebiet zu schützen wurde auf dem o.g. 60 m breiten Streifen ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Nordwestlich liegt ein Grundstück im Außenbereich.

Außerhalb des Plangebietes, entlang dessen nördlicher Grenze führt eine im Rahmen der Erholung nutzbare Wegeverbindung, die weiter in die nordwestliche Ilmenauiederung und das dort festgesetzte Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg.

3.1.7 Kultur und Sachgüter

Kulturgüter

Im Bereich des Plangebietes sind keine Kulturgüter bekannt.

Sachgüter

Im Gebiet gibt es ein Bestandsgebäude, welches im Zuge der Umsetzung des auf Basis der 6. Änderung des B-Plans Vrestorfer Heide geplanten Bauvorhabens abgerissen werden soll. Es ist davon auszugehen, dass durch das Plangebiet Bestandsleitungen verlaufen.

3.2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung, Vermeidung und Minimierung

Zu berücksichtigen ist, dass im Plangebiet durch Anwendung von § 13 a BauGB ein bestehendes Gewerbegebiet in ein Urbanes Gebiet umgewandelt werden soll. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Bestimmungen von Schutzgebietsverordnungen sowie die Vorschriften des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.

3.2.1 Fläche, Boden, Wasserhaushalt

Durch die Umwandlung eines bestehenden Gewerbegebietes in ein Urbanes Gebiet unter Beibehaltung der bisher bereits festgesetzten GRZ von 0,8 werden keine zusätzlichen Eingriffe in die Umweltbelange Fläche und Boden sowie den Wasserhaushalt geplant, wenn im Rahmen des Entwässerungskonzeptes die Anforderungen des Grundwasserschutzes berücksichtigt werden (Einhaltung einer angemessenen Passage durch die belebte Bodenzone).

Auch die Umweltbelange Klima und Luft werden nicht nachteilig berührt. Durch den Entfall einer bisher zulässigen gewerblichen Nutzung zugunsten eines urbanen Gebietes ist pauschal von einer Verbesserung auszugehen.

3.2.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt; Schutzgebiete

Im Sinne der Eingriffsregelung ist die im Plangebiet zulässige und vorhandene Nutzung ein Gewerbegebiet. Dieses wird nach Drachenfels (2023) dem entsprechenden Biotoptyp (Kürzel OGG) zugeordnet. Wie oben bereits ausgeführt, entspricht die 80% Versiegelung und Überbauung der zulässigen Bestandsituation. Somit werden durch die Festsetzung bzw. die Beibehaltung der GRZ von 0,8 keine erheblichen Eingriffe ausgelöst.

Die Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen einer Vorabstimmung empfohlen, an der Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzung im Bereich einer nordöstlichen Teilfläche des Plangebietes festzuhalten. Dieser Empfehlung kann in dem einzuhaltenden Waldabstandsbereich weitgehend nachgekommen werden. Die bisherige Erhaltungsfläche reicht jedoch über den festgesetzten Waldabstandsbereich hinaus. Der vollständige Erhalt würde die Umsetzung des ange-

strebten städtebaulichen Konzeptes nicht zulassen. Somit soll in dem festgesetzten Waldabstand (vgl. nachfolgend „Wald“) eine Erhaltungsfestsetzung zugunsten der vorhandenen Bäume und Sträucher werden. Der darüber hinaus gehende Baumbestand kann nicht erhalten werden und ist unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zu entnehmen.

Im Osten des Plangebietes wird das gesetzlich geschützte Biotop mit der Nr. 4604 ausgewiesen. Das gesetzlich geschützte Biotop wurde im Jahr 1996 mitgeteilt. In dem Bereich galten jedoch bereits seit 25 Jahren vor der Mitteilung die Festsetzungen des Bebauungsplans Vrestorfer Heide, mit Festsetzung und Zulässigkeit eines Gewerbegebietes. Nach Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg ist somit für den Eingriff in das Biotop kein Ausgleich oder Ersatz erforderlich.

Wald

Der Mindestabstand von 30 m gegenüber dem nördlichen Waldrand gemäß der Begründung zum RROP (Ziel 3.2.1 08) wird, ausgehend von der der 6. Bebauungsplanänderung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption weit überwiegend eingehalten. Lediglich im zentralen Bereich, wo der nördliche Weg und damit der Waldrand etwas nach Süden verschwenkt, muss um 5 m abgewichen werden. So dass mit der nördlichen Baugrenze ein Waldabstand von 25 m eingehalten werden kann. Eine geringfügige Abweichung ist auch im Nordosten erforderlich. Dort wird die Baugrenze im Abstand von 27 m zum Waldrand festgesetzt, um das geplante Baukonzept umsetzen zu können und außerdem dem Waldrandschutz gerecht zu werden. Diese Abweichung wurde mit der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde des Landkreises Lüneburg vorabgestimmt.

So kann das Ziel der Raumordnung (Ziffer 3.2.1 08) berücksichtigt werden, wonach „Wald sowie sämtliche Waldränder einschließlich einer Übergangszone grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sind“. Dazu trägt bei, dass das Plangebiet gegenüber dem nördlichen Wald durch eine Zaunanlage abgegrenzt wird, an der festzuhalten ist.

Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Um nachteilige Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften bzw. Verstöße gegen die Vorschriften des § 44 BNatSchG, den Artenschutz betreffend, zu vermeiden, werden im Rahmen der bereits separat vorgelegten Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro Mehring, 19.10.2023) Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen geplant.

Demnach soll eine Magerrasenfläche (s.o. gesetzlich geschütztes Biotop) mit mittlerer Bedeutung als Nahrungshabitat für Fledermäuse ersetzt werden (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, AV 1). Dies kann im Waldabstandsbereich erfolgen, indem dort auf Teilfläche blütenreiche Grünflächen geschaffen werden, die von Fledermausarten für die Jagd genutzt werden können.

Zur Vermeidung der Tötung von Brutvogel- und Fledermausindividuen sowie deren Störung sowie zur Wahrung des Schutzes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist für die Entnahme der Bestandsbäume und die Räumung des Baufeldes die zeitliche Begrenzung auf den Zeitraum zwischen dem 01.11. und dem 28.02. zu berücksichtigen (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, AV 2).

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Nahrungsinsekten für Fledermausarten sind im Plangebiet die Beleuchtungskörper insektenfreundlich herzustellen (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, AV 3).

- Die Ausleuchtung von Baustellen und Außenanlagen sind z. B. durch die Verwendung von Bewegungsmeldern auf das absolut erforderliche Maß zu beschränken. Die Baustellenbeleuchtung ist außerhalb der Arbeitszeiten, während der Nachtzeit auszuschalten.
- Die Beleuchtung ist ausschließlich mit streulichtarmen Lampentypen mit Abschirmungen der Leuchten zur Seite und nach oben herzustellen.
- Es sind UV-freie Leuchtmittel mit engem Lichtspektrum um 590 nm (bernsteinfarben), mindestens aber warmweißem Licht von max. 3.000 K bei einer Minimierung der Lichtstärke zu verwenden.

- Die Außenbeleuchtung ist auf Wege und Zugänge zu begrenzen. Die Beleuchtung der Vegetation oder der angrenzenden Baumbestände ist zu vermeiden sowie auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Von der Fassadenbeleuchtung zu dekorativ-gestalterischen Zwecken ist abzusehen.

Naturschutzgebiet LÜ 02 „Streitmoor“, Schutz von Waldbiotopen

Das Naturschutzgebiet grenzt, getrennt durch einen Zaun und eine Wegeverbindung an das Plangebiet an. Der Bereich des Naturschutzgebietes wird im RROP des Landkreise Lüneburg als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt (Landkreis Lüneburg 2016). Durch den Zaun wird der direkte Zugang zu dem Naturschutzgebiet vermieden.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg hat im Rahmen einer Vorabstimmung gefordert, dass an einer Zaunanlage gegenüber dem Schutzgebiet festzuhalten ist, um dieses vor Beeinträchtigungen aus dem Plangebiet zu schützen. Dieser Anforderung wird im Rahmen der Planung nachgekommen.

In dem Naturschutzgebiet dürfen keine Maßnahmen geplant werden, die die dort geschützten Waldbestände und Gebüsche beeinträchtigen. Diese Anforderung kann sichergestellt werden. In die angrenzenden geschützten Waldbestände werden keine Eingriffe geplant. Mit der Baugrenze wird gegenüber dem nördlichen Waldrand weit überwiegend ein Abstand von 30 m eingehalten. In einem untergeordneten Bereich wird der Abstand der Baugrenze zu dem mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Waldrand auf 25 m reduziert, um eine angemessene Bebauung des schmalen Plangebietes umsetzen zu können.

Die im Bereich des Naturschutzgebietes ausgeprägten Feucht- und Nassbiotope dürfen nicht durch Grundwasserabsenkungen oder Entwässerungen gefährdet werden. Diese Anforderungen sind im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen.

In das Naturschutzgebiet dürfen zudem Pflanzen und Tiere nicht eingebracht werden bzw. auch nicht aus diesem entfernt werden. Um das Einbringen von Pflanzenarten in das Naturschutzgebiet zu vermeiden, ist die Anpflanzung ausläufertreibender, gebietsfremder bzw. invasiver Pflanzenarten, wie beispielsweise der Spätblühenden Traubenkirsche (*Prunus serotina*), des Japanischen Staudenknöterichs (*Fallopia japonica*), des Drüsigen Springkrautes (*Impatiens glandulifera*) im Plangebiet, insbesondere in dem Waldabstandsbereich, zu vermeiden.

Durch Ergreifen der vorab beschriebenen Maßnahmen kann außerdem vermieden werden, dass auf das Vorranggebiet für Natur und Landschaft nachteilige Auswirkungen eingehen und somit ein Ziel der Raumordnung nachteilig betroffen ist.

Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg

Das Landschaftsschutzgebiet grenzt mit einer schmalen Teilfläche, auf der ein Weg verläuft, unmittelbar nördlich an das Plangebiet an (vgl. Kap. 3.1.4, Abb. 3). Der Bereich des Landschaftsschutzgebietes wird in die Darstellung eines Vorbehaltsgebietes für die Erholung im RROP des Landkreises Lüneburg einbezogen (Landkreis Lüneburg 2016).

Das Plangebiet wird gegenüber dem angrenzenden Schutzgebiet durch eine Zaunanlage abgegrenzt. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg hat im Rahmen einer Vorabstimmung gefordert, dass an einer Zaunanlage gegenüber dem Schutzgebiet festzuhalten ist, um dieses vor Beeinträchtigungen aus dem Plangebiet zu schützen. Dieser Anforderung wird im Rahmen der Planung nachgekommen.

In die Gehölzbestände, welche auf dem zum Landschaftsschutzgebiet gehörenden Grundstück ausgeprägt sind, werden keine Eingriffe geplant. Waldbestände werden erhalten und vor Beeinträchtigungen geschützt (s.o. NSG).

Horst-, Nest- und Höhlenbäume sowie Zufluchtstätten geschützter Tierarten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 BNatSchG) werden geschützt (s.o. Artenschutz).

3.2.3 Landschaft, Landschaftsbild

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Vrestorfer Heide werden im gesamten Plangebiet drei Vollgeschosse zugelassen. Dies entspricht weitgehend dem Zulässigkeitsrahmen des wirksamen Bebauungsplans. Lediglich innerhalb eines östlichen ca. 60 m tiefen Streifens angrenzenden an den Vrestorfer Weg wird die im wirksamen B-Plan zugelassene 2-geschossige Bauweise somit um ein Vollgeschoss überschritten.

Es ist davon auszugehen, dass durch diese Änderung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgehen, welches durch voluminöse gewerbliche Hallenbauten im Westen und Süden des Plangebietes vorgeprägt ist.

In die das Landschafts- bzw. Ortsbild bereichernde Birkenreihe werden unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Verkehrssicherung keine Eingriffe geplant bzw. es sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.

Auch in den nördlich, außerhalb des Plangebietes liegenden Waldrand werden keine Eingriffe geplant (s.o. Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet).

3.2.4 Mensch, Gesundheit und Erholung

Im Plangebiet wird ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt, welches im Osten an ein bestehendes Allgemeines Wohngebiet angrenzt. Im Süden und Westen des Plangebietes grenzen weiterhin Gewerbegebiete an.

Mögliche Immissionsschutzkonflikte mit den umliegenden Nutzungen werden im Laufe des weiteren Verfahrens geprüft. Eine schalltechnische Untersuchung wird durchgeführt.

Von der Planung gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Erholung aus. Eine für die Erholung nutzbare Wegeverbindung, die nördlich außerhalb des Plangebietes und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes verläuft, wird beibehalten. Das Plangebiet ist gegenüber der Wegeverbindung durch einen Zaun abgegrenzt, an dem aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes festzuhalten ist (vgl. Kap. 3.2.2). Durch diese Abgrenzung gegenüber den nördlichen Waldflächen können außerdem nachteilige Auswirkungen auf das im RROP dargestellte Vorbehaltsgebiet für Erholung vermieden werden.

3.2.5 Kultur und Sachgüter

Von der Planung gehen voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter aus. Im Plangebiet wird ein Bestandsgebäude abgerissen. Der Abriss ist mit den Eigentümern abgestimmt, und Voraussetzung für die Umsetzung der 6. Änderung des Bebauungsplans Vrestorfer Heide. Im Rahmen der Planung ist der Schutz ggf. durch das Gebiet verlaufender Leitungen zu berücksichtigen.

Quellenverzeichnis

BÜRO MEHRING (2023): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß §44 BNatSchG auf Basis faunistischer Kartierungen und Potenzialabschätzungen zur 6. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 „Vrestorfer Heide“ in Lüneburg

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2024): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter www.lbeg.niedersachsen.de.

LANDKREIS LÜNEBURG (2024): Daten vom Geoportal des Landkreises Lüneburg unter www.lueneburg.de.

LANDKREIS LÜNEBURG (2017): Landschaftsrahmenplan.

LANDKREIS LÜNEBURG (2016): Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016

STADT LÜNEBURG (1971): Bebauungsplan Nr. 43 Vrestorfer Heide Einschließlich 1. Änderung

STADT LÜNEBURG (1979): Bebauungsplan Nr. 43 Vrestorfer Heide 4. Änderung