

# Samtgemeinde Salzhausen



Landkreis Harburg

## 58. Änderung des Flächennutzungsplans „GE-Fläche - Im Osterfelde, Wulfsen“

Stand: Vorentwurf, April 2018  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB  
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. 4 (1) BauGB

Inhaltsverzeichnis:

1. Planzeichnung mit Legende
2. Begründung

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Salzhausen durch:

**Planungsbüro**



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

# Samtgemeinde Salzhausen

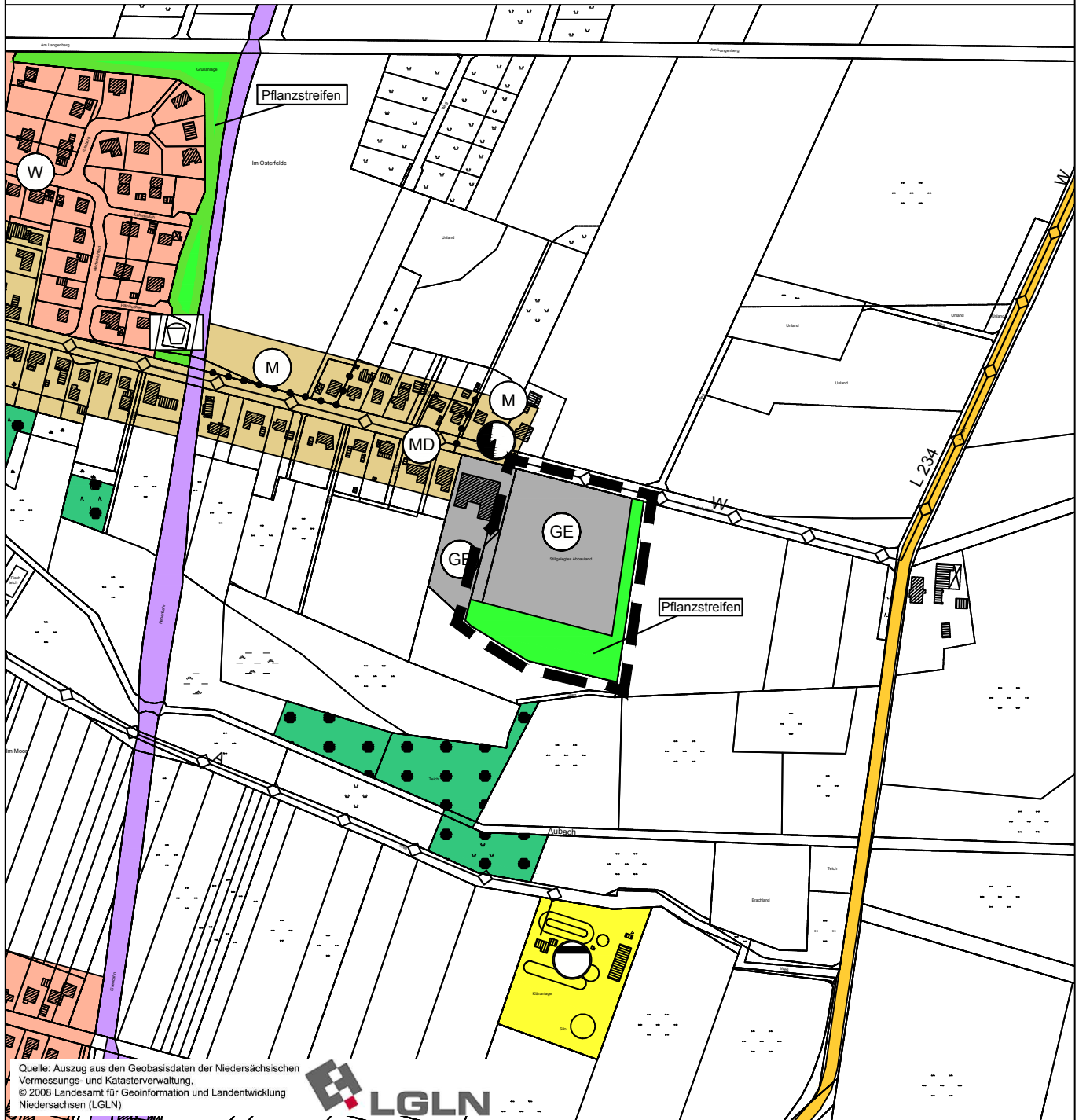
Landkreis Harburg

## 58. Änderung des Flächennutzungsplans "GE-Fläche - Im Osterfelde, Wulfen"

Vorentwurf, April 2018



M 1: 5.000



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



### Planzeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Gewerbegebiete

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



Grünflächen  
Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb

#### 3. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
der 58. Flächennutzungsplanänderung

# Samtgemeinde Salzhausen



## 58. Änderung des Flächennutzungsplans „GE-Fläche - Im Osterfelde, Wulfen“

### Begründung

Teil I: Allgemeine Begründung

Teil II: Umweltbericht

Stand: Vorentwurf, April 2018

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Salzhausen durch

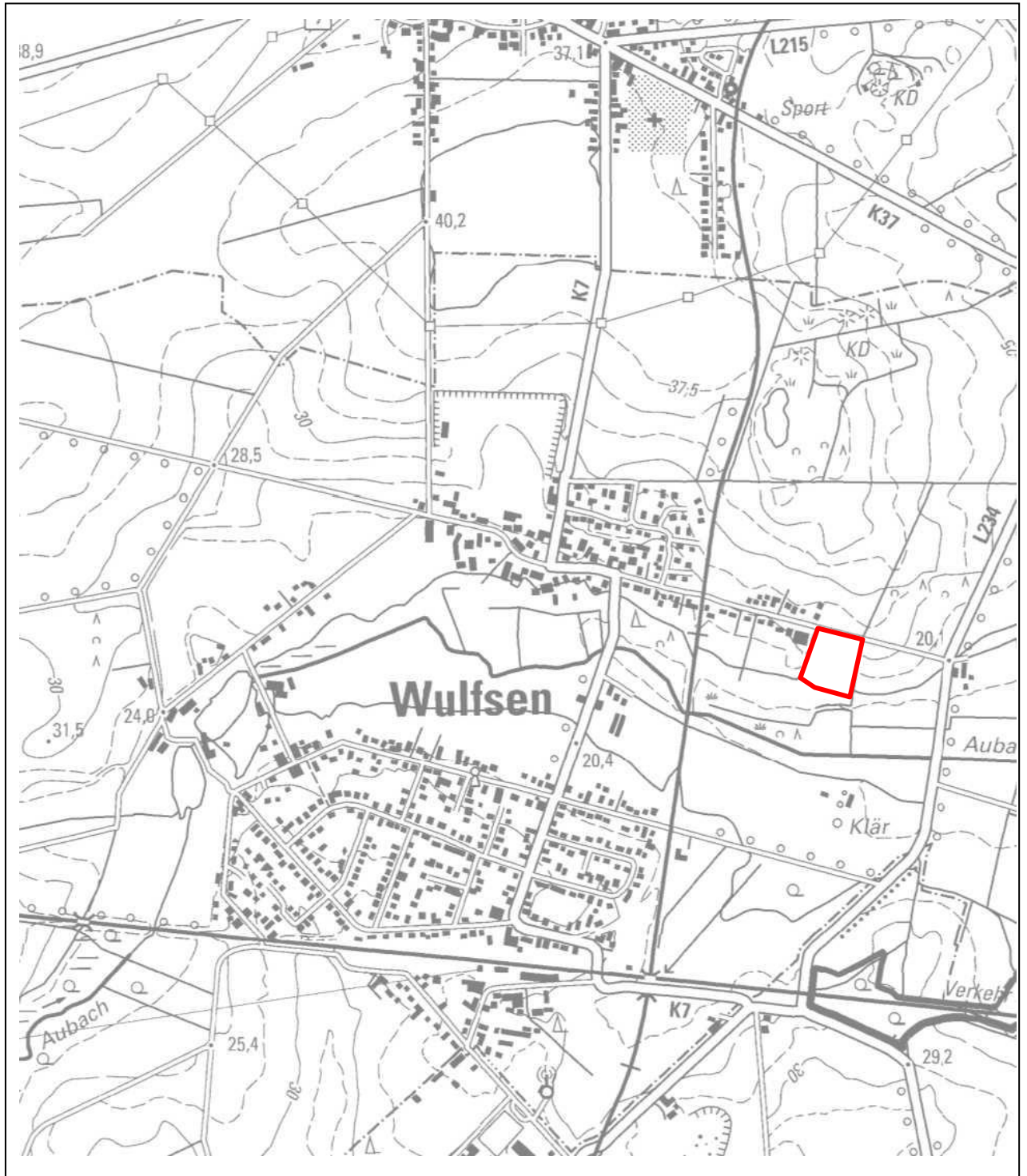
**Planungsbüro**




Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

## Übersichtsplan (genordet, Maßstab ca. 1 : 15.000)



© 2018  rot = Lage der Änderungsfläche

# Inhaltsverzeichnis

<b>I. BEGRÜNDUNG</b> .....	4
1. ANLASS UND ZIEL .....	4
2. BESTAND, LAGE UND BEGRENZUNG .....	4
3. VORGABEN .....	5
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2007 / Entwurf 2025 .....	5
3.2 Landschaftsrahmenplan 2013.....	6
3.3 Flächennutzungsplan .....	6
3.4 Baugenehmigung zum Bodeneinbau zwecks Rekultivierung .....	7
4. PLANUNG .....	7
5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT.....	8
5.1 Emissionen / Immissionen .....	8
5.2 Natur und Landschaft.....	8
6. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN.....	8
<b>II. UMWELTBERICHT</b> .....	10
1. EINLEITUNG .....	10
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung .....	10
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	10
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	11
2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	11
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	13
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen.....	15
2.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....	16
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	17
2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des zulässigen Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen .....	17
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	17
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren.....	17
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen.....	17
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	18
3.4 Quellen .....	18

# I. BEGRÜNDUNG

## 1. Anlass und Ziel

Die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Salzhausen betrifft die Gemeinde Wulfsen der Samtgemeinde Salzhausen.

Am östlichen Ortsrand in direkter Nachbarschaft zu einem vorhandenen Gewerbebetrieb sollen neue Gewerbeflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden um die stetige Nachfrage von Gewerbebetrieben nach Gewerbeflächen innerhalb der Gemarkung der Gemeinde Wulfsen decken zu können. Die neue Gewerbegebietsfläche liegt günstig zur Landestraße 234, so dass die Ortslage vom gewerblichen Betriebsverkehr weitgehend verschont bleibt. Zudem liegt der Ort mit seiner überwiegenden Wohnnutzung entgegen der Hauptwindrichtung, so dass störende Immissionen minimiert werden.

Ein harmonischer Übergang zu Natur und Landschaft soll mit der Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ erreicht werden. Im Süden dieser Fläche kann bei der späteren verbindlichen Bauleitplanung ein ggf. notwendiges Regenrückhaltebecken errichtet werden.

## 2. Bestand, Lage und Begrenzung

Die rund 1,8 ha große Änderungsfläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Wulfsen südlich der Straße Im Osterfelde.

Die Fläche selber wird zum Teil als Lagerfläche (Bodenaushub) genutzt. Als ehemalige Abbaufäche wurde sie etwa 2002 im nördlichen Bereich verfüllt. Im Süden bestand sie bis etwa 2007 noch aus einer Grube mit relativ steilen Böschungen. Diese wurde dann aber verfüllt, so dass das Gelände wie in der Nachbarschaft nach Süden zum Aubach hin auf 150 m um etwa 6 bis 7 m gleichmäßig abfällt, was einem Gefälle von ca. 5 % entspricht.

Mit Ausnahme der Lagerflächen stellt sich die Änderungsfläche als Ruderalflur dar. Im Süden, Westen, Norden und zum Teil auch im Südosten sind am Rande der Änderungsfläche einzelne Bäume und Sträucher anzutreffen, die die Fläche weitgehend einrahmen.

Im Norden und Osten liegen benachbart Ackerflächen, die intensiv genutzt werden. Auch im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland und Acker) die relativ kleinteilig strukturiert sind. Im Westen schließt sich das Betriebsgelände eines Gewerbebetriebes (Handel) mit größeren befestigten Freiflächen an. Nordwestlich an der Straße Im Osterfelde befindet sich eine gemischte Bebauung mit Wohnhäusern und Nebengebäuden.





Luftbild, Quelle Google

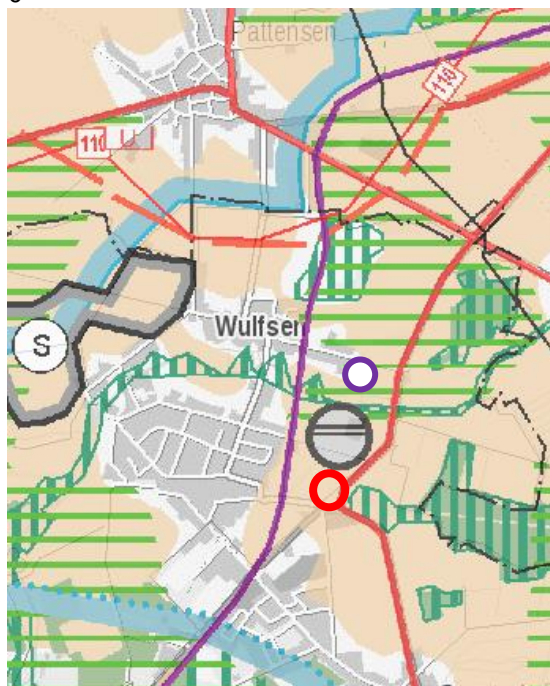
gelb = Änderungsfläche

### 3. Vorgaben

#### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2007 / Entwurf 2025

Die Flächen östlich von Wulfsern liegen wie fast alle den Ort umgebenden Bereiche gemäß dem rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg von 2007 (RROP 2007) in einem Vorsorgegebiet für „Landwirtschaft“. Die Änderungsfläche grenzt an eine Vorsorgegebietsfläche für Erholung. Das RROP 2007 weist Wulfsern keine besonderen raumordnerischen Funktionen zu. Vorranggebiete sind nicht betroffen.

0

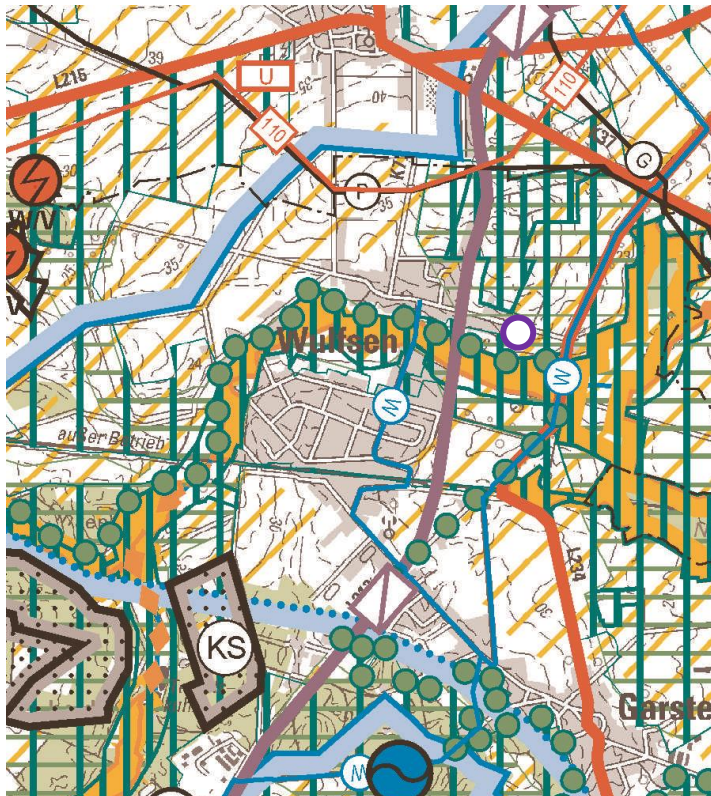


Auszug aus dem RROP 2007

violett = Lage der Änderungsfläche

Der Landkreis Harburg hat eine Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP 2025) durchgeführt und im September 2016 als Satzung beschlossen. Im März 2017 wurde es genehmigt. Da es jedoch noch nicht veröffentlicht ist, ist es noch nicht rechtskräftig.

Das RROP 2025 belegt die Änderungsfläche mit keiner raumordnerischen Zielsetzung. Die benachbarten südlich angrenzenden Grünland- und Ackerflächen des Aubach-Niederungsbereiches sind als Natura2000-Flächen gekennzeichnet und als Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Außerdem gehören diese angrenzenden Flächen zum Naturpark Lüneburger Heide.



Auszug aus dem Entwurf RROP 2025  
violett = Lage der Änderungsfläche

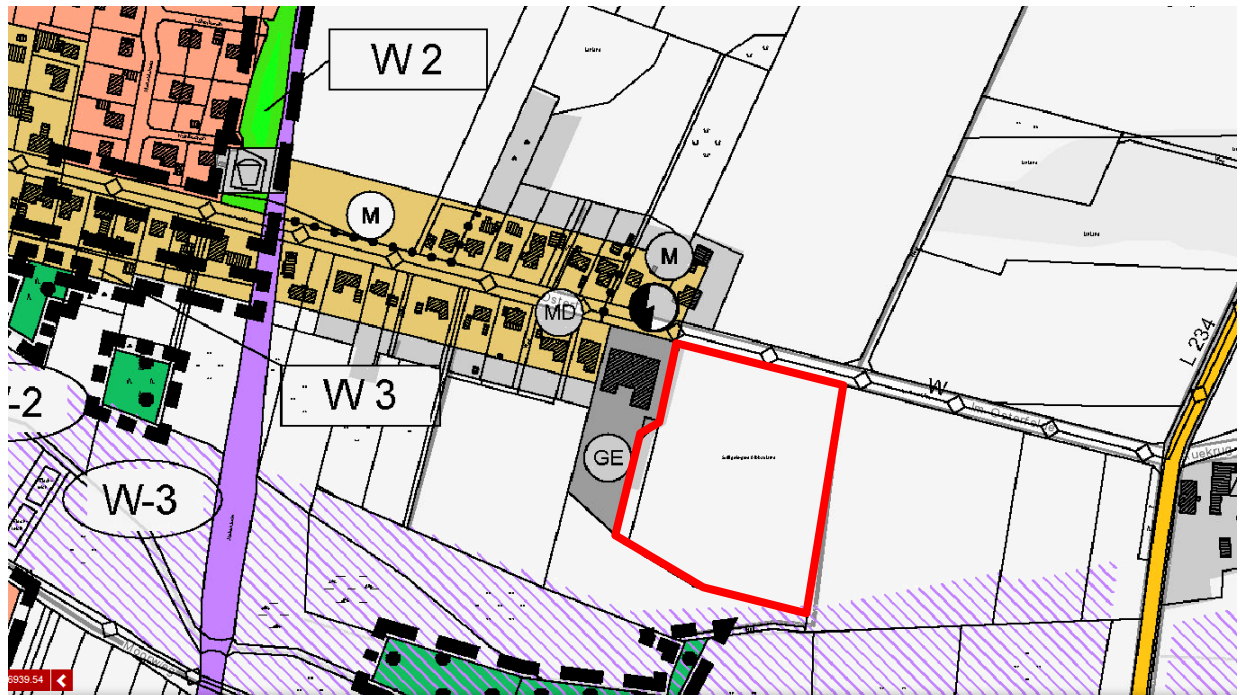
### 3.2 Landschaftsrahmenplan 2013

Der Landschaftsrahmenplan 2013 weist die Änderungsfläche als Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung aus. Die Fläche ist als Lagerstättenabbau bzw. Abgrabungsfläche gekennzeichnet. Die Umgebung hat eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild. Bezüglich der Böden sind keine besonderen Einträge vorhanden. Besondere Entwicklungsziele existieren nicht.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die für die Erweiterung vorgesehenen Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dar. Westlich angrenzend ist eine GE-Gebietsfläche dargestellt. Die weitere Bebauung an der Straße Im Osterfelde ist als Dorfgebiet dargestellt.





Auszug wirksamer Flächennutzungsplan SG Salzhausen (ohne Maßstab) rot = Änderungsfläche

### 3.4 Baugenehmigung zum Bodeneinbau zwecks Rekultivierung

In 2007 wurde per Baugenehmigung die Verfüllung der südlich gelegenen Grube genehmigt. In diesem Zusammenhang wurde auch die Nutzung der Fläche nach der Herrichtung festgelegt. Einzelheiten hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 4. Planung

Die Änderungsfläche wird wie die westlich benachbarten Flächen als GE-Gebiet dargestellt, so dass hier weitere kleinere Gewerbe- oder Handwerksbetriebe sich ansiedeln können. In der Vergangenheit gab es immer wieder Anfragen nach entsprechenden Flächen, meist kamen sie von ortsansässigen Betrieben. Insgesamt werden etwa 1,2 ha Gewerbebebietsfläche neu dargestellt, so dass sich hier mehrere kleinere Betriebe ansiedeln können. Eine verbindliche Bauleitplanung soll auf der Grundlage des konkreten Bedarfs erfolgen.

Da nach Süden für Natur und Landschaft wertvollere Bereiche anschließen und das Landschaftsbild durch zahlreiche Gehölzflächen und Feldhecken stark gegliedert ist, soll auch die künftige Gewerbefläche durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen sich in die Umgebung einfügen. Dementsprechend werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ in der Plandarstellung aufgenommen. Da es sich um relativ große Grünflächen handelt, kann ggf. ein Teilbereich davon auch für die Regenwasserrückhaltung in Anspruch genommen werden.

Vorhandene Gehölze am Rande der Änderungsfläche sollen erhalten werden um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes möglichst gering zu halten.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Im Osterfelde. Von hier kann in Richtung Osten direkt die L 234 und damit das übergeordnete Verkehrsnetz erreicht werden. Gewerblicher Schwerverkehr kann somit aus dem Siedlungsbereich herausgehalten werden.

## 5. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

### 5.1 Emissionen / Immissionen

Das GE-Gebiet liegt am Ortsrand von Wulfsen. In der Nähe liegende Wohnnutzung befindet sich in einem Bereich, der als Dorfgebiet einzustufen ist. Dementsprechend sind hier nicht wesentlich störende Immissionen hinzunehmen. Die westlich an die Änderungsfläche angrenzende GE-Gebietsfläche führte in der Vergangenheit zu keinen Beschwerden der Wohnbevölkerung, obwohl die Betriebsfläche direkt an bebaute Flächen angrenzt. Mit dem neuen GE-Gebiet wird deutlich mehr Abstand eingehalten, so dass Immissionskonflikte nicht zu erwarten sind. Zudem liegt die Änderungsfläche entgegen der Hauptwindrichtung. Details zu der zulässigen gewerblichen Nutzung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

Da der LKW-Verkehr unter Vermeidung einer Ortsdurchfahrt nach Osten zur L234 und damit zum übergeordneten Verkehrsnetz geleitet werden kann, wird der Ortsbereich von Wulfsen nicht durch wesentliche zusätzliche verkehrliche Immissionen belastet.

### 5.2 Natur und Landschaft

Die Änderungsfläche liegt zurzeit überwiegend brach. Sie wird zum Teil als Lagerungsfläche genutzt. Als ehemalige Abbaufäche wurde sie vor einigen Jahren verfüllt und rekultiviert. Wegen der fehlenden Nutzung hat sich hier eine Pioniervegetation angesiedelt. Nach derzeitigem Kenntnisstand weist diese keine besondere Wertigkeit im Blick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften auf. Gleichwohl stellt die geplante Nutzungsänderung bei Realisierung einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden muss.

Mit der Umsetzung der neuen Gewerbeflächen ergeben sich Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, die zu einem teilweisen Verlust der biotischen und abiotischen Potentiale des Bodens führen. Auf diesen Flächen werden die Bodenfunktionen als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten erheblich eingeschränkt, wobei der Versiegelungsgrad der Gewerbeflächen voraussichtlich bei etwa 80 % liegen wird. Es ist anzustreben den Oberflächenwasserabfluss der versiegelten Flächen vor Ort zur Versickerung zu bringen. Die Neuversiegelung ist als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen, die entsprechend auszugleichen ist.

Durch die Inanspruchnahme des bisher unbebauten Geländes wird sich das Landschafts- und Siedlungsbild in diesem Bereich nachhaltig verändern. Zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in das Landschafts- und Ortsbild werden die Erweiterungsflächen zur freien Landschaft eingegrünt. Dabei sind bereits vorhandene Gehölze zu integrieren. Ein gegebenenfalls notwendiges Regenrückhaltebecken kann in der Grünfläche integriert werden. Auf den Grünflächen kann durch entsprechende Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen eine Aufwertung für den Naturhaushalt erreicht werden.

Weitere Einzelheiten zu Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 6. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Samtgemeindeausschuss hat in seiner Sitzung am 08.03.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und hierfür die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen.

Vom .....2018 bis zum .....2018 wurde die Öffentlichkeit frühzeitig gemäß § 3 (1) BauGB an der Planung beteiligt. Mit Schreiben vom .....2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt. Sie hatten bis zum .....2018 Gelegenheit eine Stellungnahme abzugeben und sich insbesondere zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Am .....2018 hat der Samtgemeindeausschuss den Entwurf der 58. Flächennutzungsplanänderung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

## II. UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung

Am östlichen Ortsrand sollen in direkter Nachbarschaft zu einem vorhandenen Gewerbebetrieb neue Gewerbeflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden um die stetige Nachfrage von Gewerbetreibenden nach Gewerbeflächen innerhalb der Gemarkung der Gemeinde Wulfen decken zu können. Die neue Gewerbegebietsfläche liegt günstig zur Landestraße 234, so dass die Ortslage vom gewerblichen Betriebsverkehr weitgehend verschont bleibt. Zudem liegt der Ort mit seiner überwiegenden Wohnnutzung entgegen der Hauptwindrichtung, so dass mit wesentlich störenden Immissionen nicht zu rechnen ist.

Ein harmonischer Übergang zu Natur und Landschaft soll mit der Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ erreicht werden. Im Süden dieser Fläche kann bei der späteren verbindlichen Bauleitplanung ein ggf. notwendiges Regenrückhaltebecken errichtet werden. Die Änderungsflächen hat insgesamt eine Größe von etwa 1,8 ha.

Da die Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes nicht mit den bisherigen Planungszielen der Samtgemeinde übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

#### 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

##### 1.2.1 Eingriffsregelung

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB anzuwenden. Eingriffe sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Im vorliegenden Fall werden die Eingriffe durch die Ausweisung von Bauflächen auf bisher weitgehend ungenutzten Flächen einer vor einigen Jahren verfüllten Abbaufäche verursacht. Es sind entsprechend Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Die Abschätzung der Eingriffsintensität erfolgt nach der Methodik des Modells zur Eingriffs-/Ausgleichsermittlung in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetags.

##### 1.2.2 Artenschutzrecht

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu töten (Nr. 1) und ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3). Des Weiteren ist es nach Nr. 2 verboten, Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, wobei eine Störung dann vorliegt, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Für Eingriffe und bauplanungsrechtlich zulässige Vorhaben bestimmt § 44 Abs. 5 BNatSchG, dass die Verbote nach Nr. 1 und 3 nur für europäisch geschützte Tierarten, nicht aber für nur national geschützte Arten gelten. Für die europäisch geschützten Arten (u. a. alle europäischen Brutvogelarten und Fledermausarten) gilt, dass ein Verstoß gegen die Vorschriften nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflan-



zungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. So weit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

### 1.2.3 Baugenehmigung zum Bodeneinbau

Im Rahmen der Baugenehmigung zum Bodeneinbau in Altgrube Osterfeld zur Rekultivierung vom 25. Juni 2007 wurde in der Anlage „Bodeneinbauantrag zur Grubenrekultivierung“ unter Punkt 8. die Nutzung der Einbaustätte nach der Herrichtung festgelegt. Die Lage künftigen Biotope ist dem beiliegenden Herrichtungsplan zu entnehmen. Die Unterlagen bilden die Grundlage für die Eingriffsermittlung in Kap. 2.4.

### 1.2.4 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan 2013 weist die Änderungsfläche als Biototyp mit sehr geringer Bedeutung aus. Die Fläche ist als Lagerstättenabbau- bzw. Abgrabungsfläche gekennzeichnet. Die Umgebung hat eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild. Bezüglich der Böden sind keine besonderen Einträge vorhanden. Besondere Entwicklungsziele existieren nicht.

Ein Landschaftsplan für die Samtgemeinde Salzhausen liegt nicht vor.

### 1.2.5 Immissionsschutz

Für den Städtebau sind in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Orientierungswerte für Schallimmissionen genannt, die unter Berücksichtigung der jeweils örtlichen städtebaulichen Situation eine Leitlinie für die städtebauliche Planung darstellen. Im konkreten Baugenehmigungsverfahren werden die Schallimmissionen anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm beurteilt.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch gewerbliche Geräusche ist danach sichergestellt, wenn die Beurteilungspegel für die Geräuscheinwirkungen am maßgeblichen Immissionsort die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Es sind nur die für diese Flächennutzungsplanänderung relevanten Daten aufgenommen. Die Werte entsprechen den Werten der DIN 18005.

Nutzung	Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm sowie Orientierungswert der DIN 18005	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6Uhr)
Dorf- und Mischgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)
Gewerbegebiet	65 dB(A)	55 dB(A)

Überschreitungen durch einzelne und seltene Geräuschspitzen sind gemäß TA Lärm unter Einhaltung von Höchstwerten zulässig.

## 2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

#### 2.1.1 Schutzgut Mensch

Die Änderungsfläche hat für die Naherholung keine besondere Bedeutung. Das Landschaftsbild in der Umgebung ist relativ kleinteilig strukturiert und wird deshalb positiv wahrgenommen. Es gehen von der Fläche keine Emissionen aus.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Eine signifikante Änderung ist nicht zu erwarten.

### 2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Für den Änderungsbereich liegen derzeit keine Hinweise für eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, streng geschützter Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie europäische Vogelarten gemäß den Bestimmungen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, der Vogelschutz-Richtlinie, der EG-Artenschutzverordnung und der Bundesartenschutzverordnung vor.

Die Änderungsfläche wird als verfüllte ehemalige Abbaufäche nur in Teilbereichen genutzt. Es hat sich eine Pioniervegetation entwickelt. In Bereichen, die wiederholt befahren oder für Lagerungszwecke benutzt werden, ist die Fläche vegetationslos.

Die Randbereiche der Fläche sind weitgehend mit Gehölzen (Bäume und Sträucher) bestanden, so dass die Änderungsfläche bereits heute fast vollständig eingegrünt ist.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Sofern die Flächen nicht für Lagerungszwecke oder ähnliche Zwecke genutzt wird, ist zu erwarten, dass sich die Pioniervegetation entwickelt und langfristig eine Bewaldung der Fläche erfolgt. Alternativ ist auch denkbar dass die Fläche für eine Beweidung genutzt wird, so wie es in der Baugenehmigung zum Bodeneinbau auch vorgehen war.

### 2.1.3 Schutzgut Boden

Aufgrund des Bodenabbaus und der Wiederverfüllung sind die Böden stark anthropogen verändert. Bei den anstehenden Böden der Randbereiche handelt es sich gemäß NIBIS Kartenserver / Bodenkarte 1:50.000 Niedersachsen' um Gley-Podsol-Böden. Im Norden der Fläche stehen Braunerde/Podsol-Böden an.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Eine Änderung ist nicht zu erwarten.

### 2.1.4 Wasser

Der Grundwasser liegt im Plangebiet bei etwa 15 m üNN. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im mittleren Bereich. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist hoch, so dass die Filterung für verschmutztes Wasser im Bereich der Grundwasserdeckschichten eher gering ist.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Eine Änderung ist nicht zu erwarten.

### 2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Die Änderungsfläche hat zusammen mit den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie den Gehölzflächen eine Bedeutung für den Luftaustausch sowie für die Frisch- und Kaltluftentstehung. Die Luft ist kaum durch Schadstoffimmissionen belastet.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Eine Änderung ist nicht zu erwarten.

### 2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch eine relativ kleinteilige Strukturierung (Acker- und Grünlandflächen, Feldhecken und andere Gehölzflächen) vielfältig und wird damit als positiv eingestuft. Störend wird der nicht eingegrünte vorhandene Gewerbebetrieb mit relativ großen befestigten Freiflächen wahrgenommen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:  
Eine Änderung ist nicht zu erwarten.

#### 2.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze, darstellen. Da das Plangebiet vor wenigen Jahren als ehemaliges Abbaugelände verfüllt wurde, sind Sachgüter nicht betroffen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:  
Eine Änderung ist nicht zu erwarten.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### 2.2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

#### 2.2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Bereich der künftigen Gewerbeflächen wird der Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren gehen. Die Tiere können jedoch überwiegend auf benachbarte Flächen und insbesondere auf die neu anzulegenden Gehölzflächen ausweichen. Arten, die unter das Artenschutzrecht fallen, sind hier nach bisherigem Kenntnisstand nicht betroffen. Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird sich das Grünpotential gegenüber dem Ist-Zustand erhöhen. Die biologische Vielfalt wird sich verändern. Ruderalflur und vegetationslose Bereiche werden voraussichtlich nur noch in geringem Umfang am Rande der Gewerbeflächen bzw. der Grünflächen anzutreffen sein. Dafür kann eine vielfältig bepflanzte Gehölzfläche neu entstehen.

#### 2.2.1.2 Schutzgüter Boden und Wasser

Durch die Gewerbeansiedlung werden in dem etwa 1,2 ha großen GE-Gebiet höchstens 80 %, also etwa 1,0 ha versiegelt werden. Das auf diesen Flächen anfallende Oberflächenwasser soll innerhalb der Grünfläche in einem Regenrückhaltebecken mit vorgeschalteter Reinigungsstufe (Tauchwand) zurückgehalten und vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Damit wird sich die Grundwasseranreicherung kleinräumig betrachtet nicht wesentlich verändern und Vorfluter nicht höher belastet als bisher.

Die zu erwartende Versiegelung stellt auch eine Beeinträchtigung der Böden dar, die aber in diesem Bereich ohnehin durch die Wiederverfüllung des Abraumbereichs nicht natürlich sind.

#### 2.2.1.3 Schutzgüter Luft und Klima

Die Änderungsfläche ist relativ klein, so dass die Auswirkungen auf die Luft und das Mikroklima durch die Gewerbeansiedlung gering sein wird, zumal durch die noch zu ergänzende Randabpflanzung ein Ausgleich geschaffen wird. Zusätzliche Belastungen können entstehen, wenn sich Betriebe ansiedeln, die durch Stäube, Gerüche oder die Abgabe von anderen Luftschadstoffen die Luft belasten.

#### 2.2.1.4 Schutzgut Landschaft und Wirkungsgefüge

Die vorhandene Eingrünung stellt zusammen mit der geplanten Pflanzung auf der Grünfläche eine wirksame Abschirmung künftiger Gewerbebauten dar, so dass das Landschaftsbild nur gering beeinträchtigt wird, wenn die Höhe künftiger Gewerbebauten höhenmäßig begrenzt wird.

Aufgrund der neuen Flächenausweisung sind besondere Wechselbeziehungen untereinander zwischen den betrachteten Schutzgütern nicht erkennbar.

### 2.2.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Durch die Planung sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete direkt betroffen. Aber in südlicher Richtung liegt in etwa 200 m Entfernung der Aubach. Dieser gehört zu dem Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze, welches als FFH-Gebiet klassifiziert ist und länderübergreifende Bedeutung besitzt.

Erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck sind nicht zu erwarten

### 2.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Durch das künftige Gewerbegebiet können Immissionen in der Nachbarschaft entstehen. Aufgrund der Hauptwindrichtung, der Ortsrandlage und des bereits bestehenden Gewerbebetriebes, der eine gewisse abschirmende Wirkung entfaltet, werden benachbarte Wohnnutzungen voraussichtlich nicht durch erheblich störende Immissionen belastet. Ggf. sind im Zuge der konkretisierenden verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen zu treffen. Erhebliche Verkehrsimmissionen können durch die direkte Anbindung an die L234 vermieden werden.

Die Ergänzung der vorhandenen Eingrünung durch zusätzliche zu bepflanzende Grünflächen am Rande des Gewerbegebietes sichert ein intaktes Landschaftsbild, so dass die Belange der Naherholung kaum beeinträchtigt werden.

### 2.2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht zu erkennen.,

### 2.2.5 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Verkehrliche Emissionen im Bereich des Ortes können durch die direkte Anbindung an die L234 vermieden werden. Weitere Emissionsvermeidungen bzw. -minimierungen können in der weiteren Konkretisierung der Planung durch entsprechende Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren erreicht werden.

Das Oberflächenwasser kann im Bereich der gewerblichen Nutzung verschmutzt sein, so dass eine direkte Versickerung oder Einleitung in den Vorfluter auszuschließen ist. Im Bebauungsplanverfahren soll deshalb innerhalb der Grünfläche ein Regenrückhaltebecken mit vorgeschalteter Reinigungsstufe (Tauchwand) ausgewiesen werden.

Durch gewerbliche Produktion ggf. entstehende Abfälle und Abwässer sind ordnungsgemäß zu beseitigen. Im Rahmen der Baugenehmigung können an Hand der konkreten Nutzung hierzu Vorgaben gemacht werden.

### 2.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeinsparung

Bei der Neuansiedlung von gewerblichen Betrieben sind die einschlägigen Vorschriften im Rahmen des konkreten Genehmigungsverfahrens zu beachten.

### 2.2.7 Landschaftspläne und sonstige Pläne (Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht)

Der Landschaftsrahmenplan 2013 weist die Änderungsfläche als Biototyp mit sehr geringer Bedeutung aus. Die Fläche ist als Lagerstättenabbau bzw. Abgrabungsfläche gekennzeichnet. Insofern ist die Gewerbegebiets-Darstellung mit dem Landschaftsrahmenplan vereinbar. Durch die vorhandene und noch zu ergänzende Randeingrünung wird der hohen Bedeutung für das Landschaftsbild Rechnung getragen.

Über den Landschaftsrahmenplan hinaus sind keine weiteren das Plangebiet betreffenden Pläne (z.B. zum Wasser-, Abfall- und Immissionsschutz) bekannt.



### 2.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 h) BauGB wird nicht die Einhaltung von nach EU-Recht verbindlich vorgegebenen Immissions- und Emissionswerten gefordert, sondern vielmehr die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität über diese Grenzwerte hinaus. Es sollen im Zuge der Vorsorge bessere Umweltverhältnisse erreicht werden.

Gemäß dem oben beschriebenen Vorsorgegrundsatz ist in der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Gesamtabwägung durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen, dass künftige Gewerbebetriebe zu keiner Verschlechterung der Luftqualität beitragen. Als Beispiel sei der Einbau entsprechender Filteranlagen zur Abluftreinigung genannt.

### 2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB sind hier die Wechselwirkungen zwischen den in den Kap. 2.2.1 bis 2.2.4 genannten Belangen gemeint.

Derartige Wechselwirkungen, aus denen für die Bauleitplanung zusätzliche Gesichtspunkte zur Bewertung der Umweltauswirkungen entnommen werden können, sind nicht bekannt.

### 2.2.10 Anfälligkeit von Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Im derzeitigen Planungsstadium der unverbindlichen Bauleitplanung ist ein Gefährdungspotential, das sich aus der Ansiedlung künftiger Gewerbebetriebe ergeben könnte, nicht absehbar. Da Betriebe mit hohem Gefährdungspotential im Allgemeinen nicht in GE-Gebieten zulässig sind, ist mit schweren Unfällen und Katastrophen nicht zu rechnen.

## 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen

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

Durch die Wahl einer wiederverfüllten ehemaligen Abbaufäche ist dieser Bereich bereits anthropogen überformt, die Böden sind nicht mehr natürlich und die zu beanspruchenden Biotope von keiner hohen Wertigkeit. Damit ist der Eingriff in den Naturhaushalt vertretbar.

Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren sollen am Rand zur freien Landschaft standortheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Es wird damit auch ein größerer Puffer nach Süden zu dem wertvolleren Bereich des Aubaches und seiner direkt angrenzenden Flächen geschaffen.

Neben dieser Minimierungsmaßnahme werden durch die Pflanzflächen auch neue Werte für den Naturhaushalt geschaffen, so dass diese Pflanzung als Ausgleichsmaßnahme dient. Die neue Gehölzpflanzung soll zur freien Landschaft -mit Ausnahme der Anwuchsphase- nicht eingezäunt werden, so dass sie als Rückzugsraum für Tiere der freien Feldflur dienen kann. Gleichzeitig wird mit diesem Feldgehölz ein Brut- und Nahrungshabitat für heimische Brutvögel geschaffen. Der Pflanzstreifen schafft auch eine Trennung zwischen landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung. Auch die Auswirkungen auf das Kleinklima und das Bodenleben sind günstig.

Um das Oberflächenwasser im Plangebiet zurückhalten zu können soll im Bereich der Grünfläche eine Regenrückhalteanlage erstellt werden. Um zu vermeiden, dass verschmutztes Wasser versickert oder in den Vorfluter gelangt, wird durch eine Tauchwand eine Reinigungsstufe vorgeschaltet.

## 2.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Eine abschließende rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann erst zum Entwurf des Bebauungsplans erfolgen, wenn konkrete parzellenscharfe Festsetzungen einerseits das Maß der Bebauung und der Neuversiegelung bestimmen und andererseits die Größe und Ausgestaltung zur Grünordnung vorliegen. Im Rahmen des Flächennutzungsplans kann nur eine grobe Abschätzung erfolgen.

Es wird nachfolgend eine überschlägige Bilanzierung gemäß der Methodik des Modells zur Eingriffs-/Ausgleichsermittlung in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetags durchgeführt.

In der Baugenehmigung vom 25.06.2007 zum „Bodeneinbau in Altgrube Osterfeld zur Rekultivierung“ wurden für die Rekultivierung in Verbindung mit einem Herrichtungsplan Zielbiotope festgelegt, die nunmehr als Ausgangswerte der Eingriffsbilanzierung angesetzt werden, auch wenn sie bisher vor Ort noch nicht vollständig gemäß Baugenehmigung hergerichtet wurden. Laut Baugenehmigung sollten überwiegend am westlichen und nördliche Rand der Fläche 450 m<sup>2</sup> Feldhecken und Gebüsche (HFM, Wertstufe 3) mit etwa 1.200 m<sup>2</sup> meist vorgelagerten halbruderalen Gras- und Staudenfluren (UH, Wertstufe 3) entwickelt werden. Für die vorhandenen zu schützenden und zu entwickelnden Feldhecken (HF) im Süden und Osten auf einer Gesamtfläche von etwa 1.000 m<sup>2</sup> wird eine mittlere Wertstufe von 2,5 angesetzt. Die übrigen Flächen waren als Weideland (GW, Wertstufe 2) für eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.

Für die Planung wird von einer GRZ von 0,8 für die Gewerbegebietsfläche ausgegangen. Es können damit 80 % der GE-Gebiets-Fläche versiegelt werden. Die verbleibenden 20% Grundstücksfläche wird als unversiegelt und meist begrünte Nebenfläche mit der Wertstufe 1 angesetzt. Die zu bepflanzende Grünfläche wird als naturnahes Feldgehölz (HN) eingestuft. Wegen der Neuanpflanzung und des integrierten Regenrückhaltebeckens wird aber ein Abschlag von 0,5 Wertpunkten vorgenommen, so dass nur noch eine Wertstufe von 3,5 verbleibt.

Ausgangsbiotop	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertstufe	Flächenwert
neu anzulegende Feldhecke und Gebüsche	450	3	1.350
vorhandene Feldhecke (lückig)	1000	2,5	2.500
halbruderaler Gras-/Staudenflur	1200	3	3.600
Weideland	15550	2	31.100
Summe	18200		38.550

Planungsbiotop	Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Versiegelte Fläche GE-Gebiet, GRZ 0,8	9760	0	0
Grünfläche GE-Gebiet	2440	1	2.440
Feldgehölz	6000	3,5	21.000
Summe	18200		23.440

Planungswert - Ausgangswert = Eingriffsbilanz =	-15.110
---	---------

Insgesamt ergibt sich nach der überschlägigen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein Defizit von rund 15.000 Wert-Punkten. Ein Ausgleich hierfür soll auf externen Flächen erfolgen.

Die Ermittlung des genauen Ausgleichbedarfs, eine detaillierte Eingriffsbilanzierung und die konkrete Zuordnung und Festsetzung von naturschutzrechtlich notwendigen internen und externen Ausgleichsmaßnahmen kann erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

## **2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Flächen, die einerseits am Ortsrand, andererseits aber günstig aus Sicht der Immissionsbelastung der Wohnnutzung und günstig aus verkehrlicher Sicht liegen, stehen derzeit für eine gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung. Alternative Flächen im Westen der Gemeinde lassen sich nur über bereits mit Wohnnutzung bestandene Straßen an das übergeordnete Verkehrsnetz anbinden. Zudem liegen sie bezüglich der Hauptwindrichtung ungünstiger. Alternative Flächen südlich des gewählten Standortes haben für den Naturhaushalt eine höhere Bedeutung. Die ausgewählte Fläche liegt auf einer ehemaligen Abbaufäche in direkter Nachbarschaft zu bereits vorhandenem Gewerbe. Dies ist alternativ an keinem anderen Standort in Wulfsen gegeben, so dass sich überzeugende Alternativflächen nicht anbieten.

## **2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des zulässigen Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Da Betriebe mit hohem Gefährdungspotential im Allgemeinen nicht in GE-Gebieten zulässig sind, ist mit schweren Unfällen und Katastrophen nicht zu rechnen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind in dem noch wenig konkreten Stadium der Flächennutzungsplanung nicht zu erwarten.

# **3. Zusätzliche Angaben**

## **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren**

Die Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft erfolgt verbal argumentativ auf der Grundlage bekannter bereits vorhandener Erfassungen (Landschaftsrahmenplan, Luftbild usw.) und der vorliegenden Baugenehmigung zum Bodeneinbau aus dem Jahr 2007. Entsprechend der wenig konkreten Planung auf Flächennutzungsplanebene sind diese Angaben häufig nur überschlägig und auch nicht parzellenscharf, so dass detaillierte exakte Aussagen erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen können.

Aufgrund der Vorbelastung der Fläche und der direkt benachbarten Gewerbefläche kann von einer weitgehend vollständigen Berücksichtigung der Belange von Arten und Lebensgemeinschaften ausgegangen werden, auch wenn eigene faunistische Untersuchungen nicht durchgeführt wurden.

Die Ausführungen zu den E- und Immissionen können aufgrund der fehlenden konkreten Planung nur auf groben Abschätzungen basieren. Technische Lücken sind nicht zu bemängeln.

## **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dazu ist eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt aufzunehmen

Die als Ausgleichsmaßnahme erforderliche Bepflanzung der Grünfläche ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu konkretisieren. Die Samtgemeinde Salzhausen wird dies prüfen.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung werden im Nordosten von Wulfsen neue Gewerbeflächen ausgewiesen. Aufgrund der benachbarten Gewerbeflächen, der Lage auf einer ehemaligen Abbaufläche, der Nähe zur östlich gelegenen Landesstraße und der günstigen Lage bzgl. der Hauptwindrichtung werden die Auswirkungen auf die Umwelt minimiert. Mit der Ausweisung neuer Bauflächen und der Überplanung von ehemaligen Abbauflächen werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. Der erforderliche Ausgleich soll auf der Grünfläche der Änderungsfläche durch Gehölzpflanzungen und zusätzlich auf externen Ausgleichsflächen erfolgen.

### 3.4 Quellen

Raumordnungsprogramm 2007

<https://www.landkreis-harburg.de/portal/seiten/regionalplanung-901000259-20100.html>

Raumordnungsprogramm 2025

<https://www.landkreis-harburg.de/portal/seiten/regionales-raumordnungsprogramm-rop-2025-fuer-den-landkreis-harburg-901000407-20100.html>

Flächennutzungsplan

[http://geoportal.metropolregion.hamburg.de/mrhportal\\_Harburg/newVersion\\_1.4.6/portalcon-figs/simpleTree/index.html?layerIDs=487,353008,353012&visibility=true,true,true&center=565788,5908135&zoomlevel=1](http://geoportal.metropolregion.hamburg.de/mrhportal_Harburg/newVersion_1.4.6/portalcon-figs/simpleTree/index.html?layerIDs=487,353008,353012&visibility=true,true,true&center=565788,5908135&zoomlevel=1)

Landschaftsrahmenplan

[http://geoportal.metropolregion.hamburg.de/mrhportal\\_Harburg/newVersion\\_1.4.6/portalcon-figs/simpleTree/index.html?layerIDs=487,353020&visibility=true,true&center=565788,5908135&zoomlevel=4](http://geoportal.metropolregion.hamburg.de/mrhportal_Harburg/newVersion_1.4.6/portalcon-figs/simpleTree/index.html?layerIDs=487,353020&visibility=true,true&center=565788,5908135&zoomlevel=4)

Bodenkarte, Grundwasser u.a. über das Niedersächsische Bodeninformationssystem NIBIS

<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=dKqjOQI>

FFH- und Vogelschutzgebiete, NSG, LSG usw.

<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/?topic=Natur&lang=de&bgLayer=TopographieGrau&layers=NaturparkeNP,NationalparkeNLPNdsWattenmeerundHarz,BiosphaerenreservatBSR,NaturschutzgebieteNSG,NaturdenkmaleND,NaturdenkmaleinschmalerLaengsausdehnung,LandschaftschutzgebieteLSG,NaturdenkmalepunkthafterAuspraegung,LSGinschmalerLaengsausdehnung,geschuetzteLandschaftsbestandteileGLB,GLBinschmalerLaengsausdehnung,GeschuetzterLBpunkthafterAusgraegung&X=5825000.00&Y=493000.00&zoom=3>

Luftbilder und Topografische Karten