

# Samtgemeinde Salzhausen

## Landkreis Harburg



# 56. Änderung des Flächennutzungsplanes

## „Alten- u. Pflegeheim Haus Birke, Vierhöfen“

Stand: November 2020

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

- Planzeichnung, Entwurf November 2020
- Begründung mit Umweltbericht

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

Gemeinde Vierhöfen

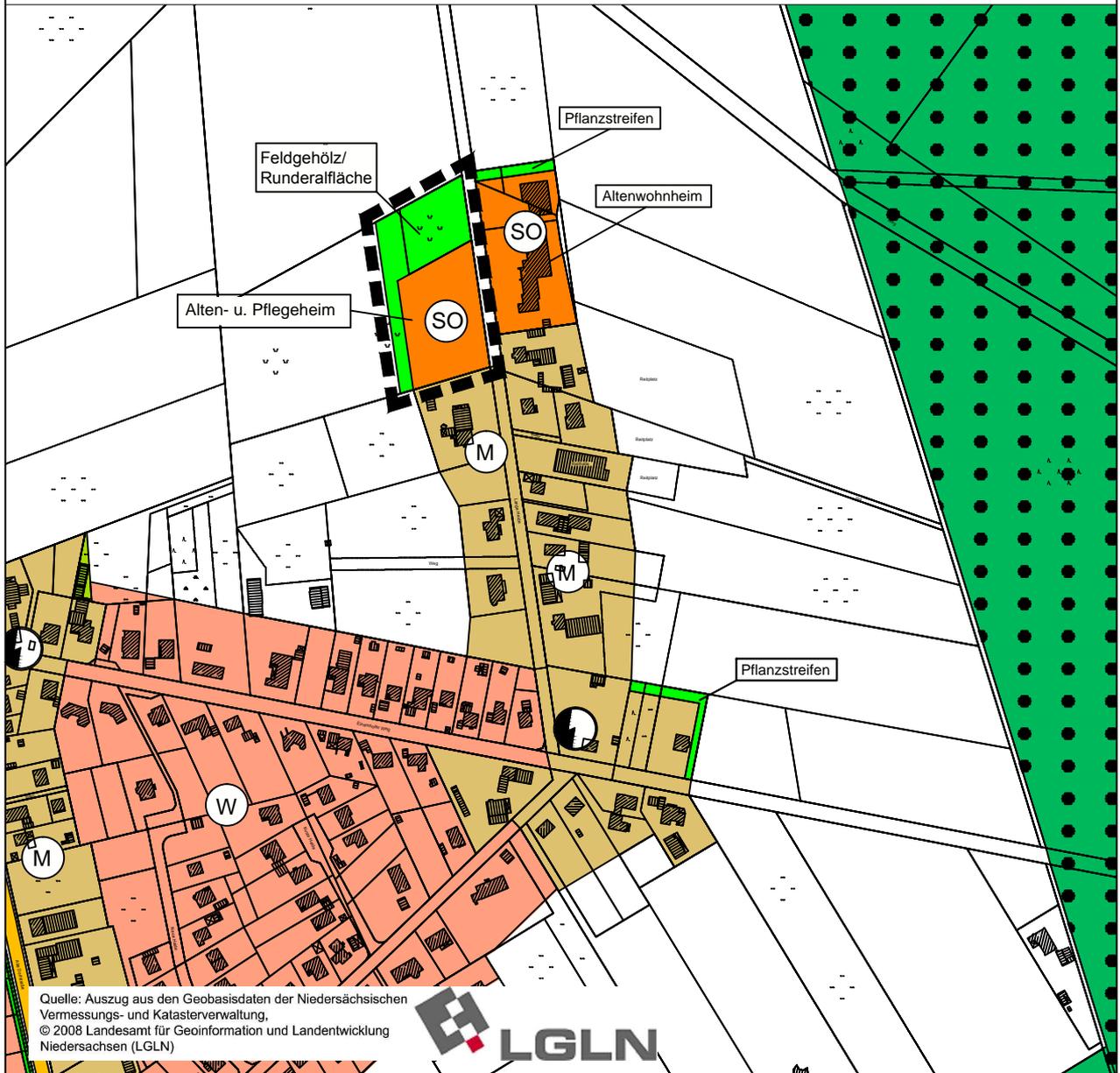


## 56. Änderung des Flächennutzungsplans „Alten- u. Pflegeheim Haus Birke, Vierhöfen“



Entwurf, November 2020

M 1: 5.000



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



Sondergebiet  
Zweckbestimmung „Alten- u. Pflegeheim“



Grünfläche  
Zweckbestimmung „Feldgehölz/ Ruderalfläche“



Geltungsbereich der 56. Änderung des  
Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Salzhausen

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

# Samtgemeinde Salzhausen

## Landkreis Harburg



# 56. Änderung des Flächennutzungsplanes

## „Alten- u. Pflegeheim Haus Birke, Vierhöfen“

### Begründung mit Umweltbericht

Stand: November 2020

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Salzhausen durch:

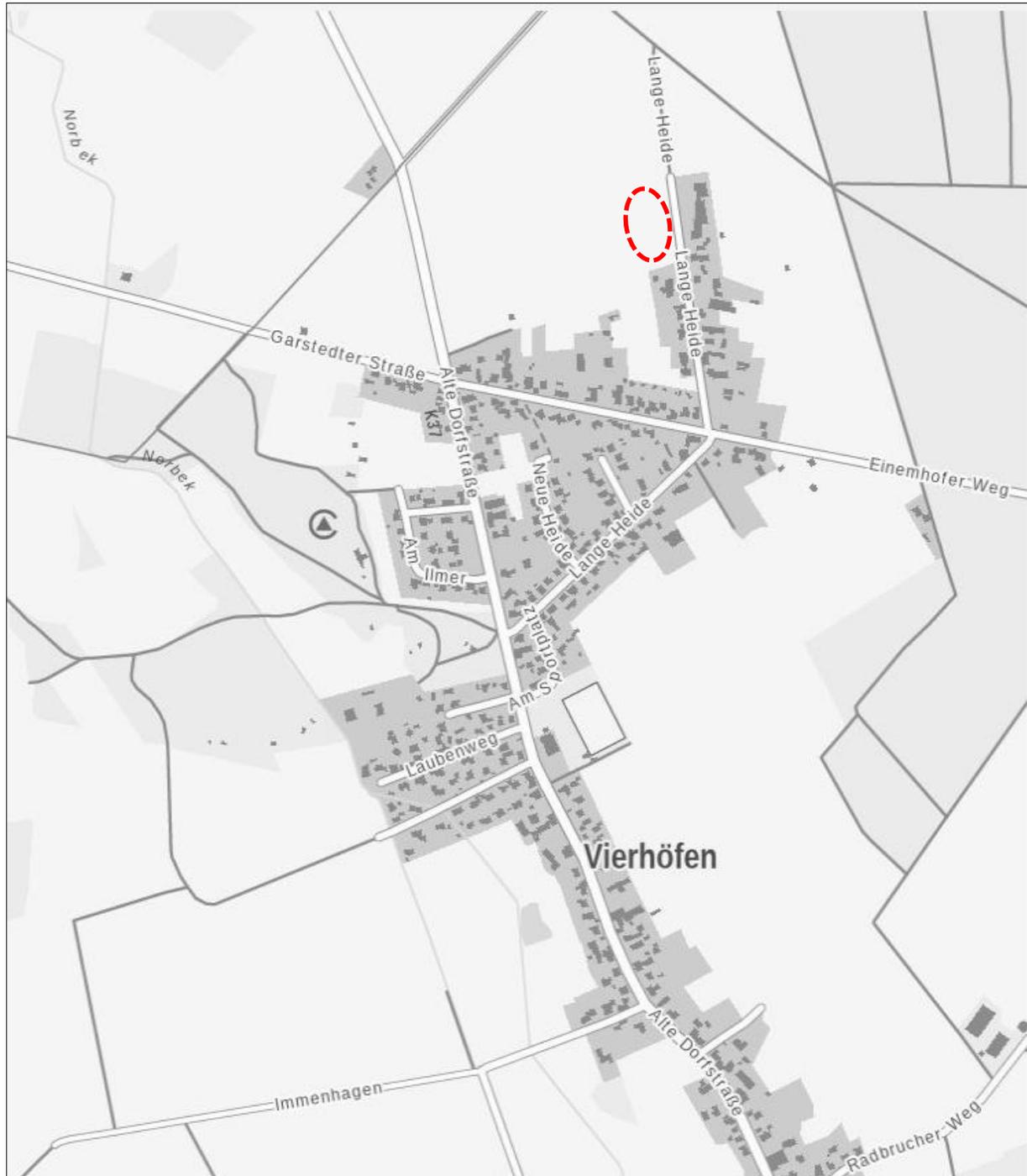
**Planungsbüro**



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

## Übersichtsplan (genordet, ohne Maßstab)



rot gestrichelt: Lage Änderungsgebiet (regis Geoportal LK Harburg, Zugriff: 3.2.2020)

## Inhaltsverzeichnis

<b>TEIL I ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>1 ANLASS UND ZIEL.....</b>	<b>4</b>
<b>2 LAGE .....</b>	<b>4</b>
2.1 Vergleichende Standortanalyse.....	4
<b>3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....</b>	<b>6</b>
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2025.....	6
3.2 Flächennutzungsplan .....	7
<b>4 BESTAND.....</b>	<b>7</b>
<b>5 PLANUNG .....</b>	<b>8</b>
5.1 Erschließung und Ver- und Entsorgung.....	8
5.2 Grünordnung.....	8
<b>6 BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN .....</b>	<b>8</b>
<b>TEIL II UMWELTBERICHT .....</b>	<b>10</b>
<b>1 EINLEITUNG .....</b>	<b>10</b>
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der F-Plan-Änderung .....	10
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan, sowie die Art ihrer Berücksichtigung .....	11
<b>2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>12</b>
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung.....	13
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.	15
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen .....	19
<b>3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>21</b>
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren .....	21
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen .....	21
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	21
<b>QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>23</b>
<b>ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS.....</b>	<b>23</b>

## Teil I Allgemeine Begründung

### 1 Anlass und Ziel

In der Gemeinde Vierhöfen ist die Seniorenwohnanlage Haus Birke GmbH als Pflegeeinrichtung ansässig. Derzeit wohnen in der Seniorenwohnanlage 65 Bewohnerinnen und Bewohner in 39 Einzelzimmern und 13 Doppelzimmern am nördlichen Ortsrand von Vierhöfen.

Der Betreiber der Anlage plant eine Erweiterung der bestehenden Anlage (Lange Heide 40) in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Bestandsanlage. Durch diese Erweiterung möchte der Betreiber sowohl auf die geänderten Gesetzesvorgaben (NuWG-Nds. Gesetz über unterstützende Wohnformen) wie auch auf die veränderten Bedürfnisse der zukünftigen BewohnerInnen mit einem zusätzlichen Angebot von 25 – 40 Plätzen (stationär, teilstationär, betreutes Wohnen) reagieren und weitere Synergien schaffen.

Das der Seniorenwohnanlage gegenüberliegende Flurstück (Flur 2, Flurstück 1/13) wurde zu diesem Zweck durch den Betreiber der bestehenden Einrichtung erworben. Die geplante 56. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht vor, ein Sondergebiet „Alten- und Pflegeheim“ mit angrenzender Grünfläche darzustellen.

Die Bearbeitung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Auftrag der Samtgemeinde Salzhausen durch das Planungsbüro Patt, Lüneburg.

### 2 Lage

Das Änderungsgebiet liegt westlich der Straße „Lange Heide“ und schließt nördlich an die bestehende Bebauung an. Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 0,96 ha.

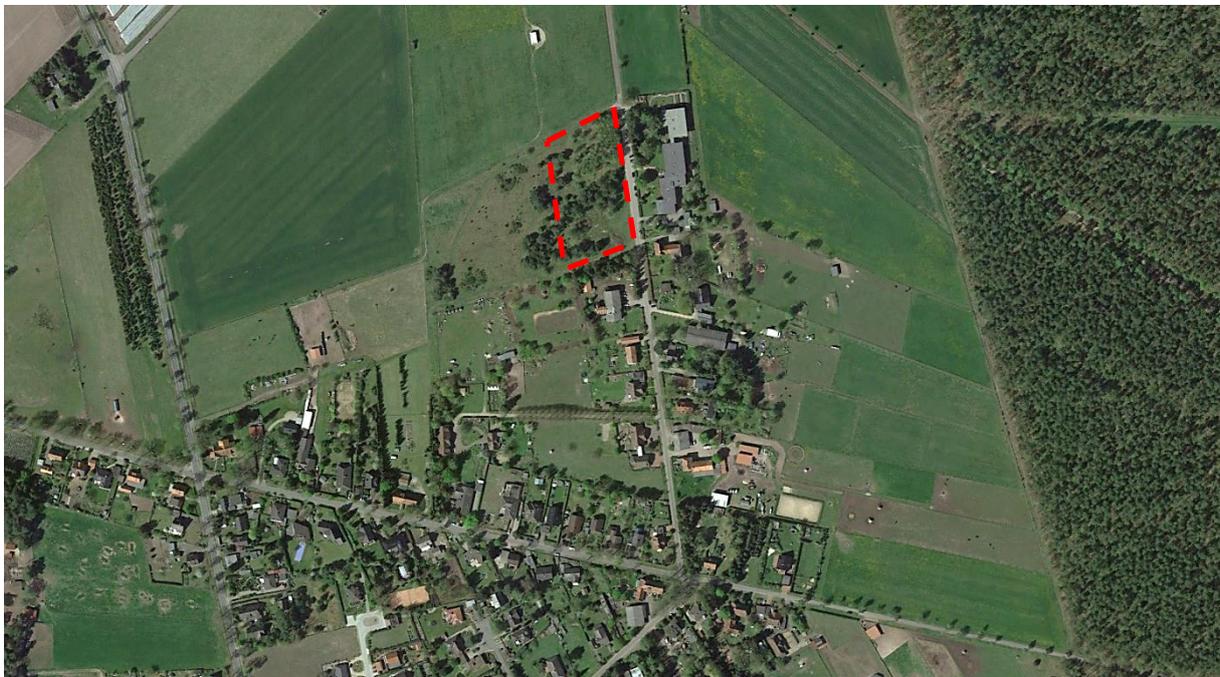


Abbildung 1: Luftbild vorhandene Situation, Aufnahme von Mai 2016 [google EARTH]

#### 2.1 Vergleichende Standortanalyse

Bereits vor mehreren Jahren konnte die Fläche westlich der bestehenden Senioreneinrichtung an der Straße „Lange Heide“ durch den Betreiber erworben werden. Unabdingbares Ziel bei der Standortsuche war seinerzeit die Herstellung eines Neubaus im räumlichen Zu-

sammenhang zur bestehenden Einrichtung. Nicht zur Diskussion standen deshalb Flächen in anderen Orten des Gemeindegebiets oder weiter südlich im Dorfkern. Dies ist erforderlich, um Synergien zu der bestehenden Anlage nutzen, z.B. kurze Wege für Mitarbeiter, einheitliche Verwaltung, gemeinsame Lieferung von Verbrauchsgegenstände, gemeinsame Küche dgl.

Neben der zwischenzeitlich festgelegten Fläche (westliche Alternativfläche/ 4) lassen sich auch zwei weitere Standorte mit unmittelbar räumlichem Bezug zur bestehenden Anlage finden:



Abbildung 2: mögliche Alternativstandorte, Luftbild [google EARTH]

1/ bestehende Seniorenanlage

4/ Lage Änderungsbereich 56. Änd. FNP

### 2/ östliche Alternativfläche:

- Durch eine Bebauung auf dieser Fläche würde erstmalig eine zweite Baureihe eröffnet werden. Die Bebauung entlang der Straße „Lange Heide“ ist jedoch lediglich durch eine Bebauung in einer Baureihe baulich vorgeprägt.
- Der Zielsetzungen, am nördlichen Siedlungsrand durch Neubauten nicht weiter in den Außenbereich hineinzuwachsen, würde eine Bebauung auf dieser Fläche entgegenstehen.
- Eine Bebauung an dieser Stelle würde einen Umbau der bestehenden Einrichtung erforderlich machen, um zumindest eine bauliche Verbindung beider Gebäudeteile zu erreichen. Dies bedeutet nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen im laufenden Betrieb.
- Die Fläche ist nicht verfügbar. Ein Grundstückskaufvertrag konnte hier nicht vollzogen werden.
- Es handelt sich um eine größere landwirtschaftliche Grünlandfläche, die als Pferdeweide genutzt wird und aufgrund dieser konkurrierenden Nutzung möglichst unzerschnitten bleiben sollte.

### 3/ nördliche Alternativfläche:

- Durch eine Bebauung würde sich der Ortsrand weiter gen Norden in den Außenbereich ausweiten. Eine bauliche Vorprägung besteht hier nicht.
- Der Neubau müsste umfangreich eingegrünt werden, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild abzumildern.
- Die Straße „Lange Heide“ müsste weiter gen Norden ausgebaut werden.

- Die Fläche ist nicht verfügbar. Ein Grundstückskaufvertrag konnte hier nicht vollzogen werden.
- Es handelt sich um eine größere landwirtschaftliche Grünlandfläche, die als Pferdeweide genutzt wird und aufgrund dieser konkurrierenden Nutzung möglichst unzerschnitten bleiben sollte.

Beide Alternativstandorte kommen aus den o.g. Gründen nicht in Frage und scheiden für die bauliche Erweiterung der bestehenden Senioreneinrichtung aus.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2025

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg enthält Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein. Die Bauleitpläne haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen

Im zeichnerischen Teil des RROP 2025 befindet sich die Änderungsfläche innerhalb des Vorbehaltsgebiet für Landschaftsgebundene Erholung und für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen. Aufgrund der geplanten Nutzung als Seniorenwohnanlage steht die Planänderung den Vorgaben und Zielen der regionalen Raumordnung nicht entgegen.

Die geplante 56. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft eine zweckmäßige Konzentration der Betreuungseinrichtungen.



Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2025

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Salzhausen sind die Plangebietsflächen als Flächen für die Landwirtschaft/ Außenbereich dargestellt.

Die auf der gegenüberliegenden Straßenseite bestehende Seniorenwohnanlage „Haus Birke“ wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenwohnheim“ dargestellt. Am nördlichen Ortsrand wird eine Grünfläche „Pflanzstreifen“ dargestellt.

Mit der vorliegenden 56. Änderung des Flächennutzungsplanes soll dieser an die aktuellen Zielvorstellungen der Samtgemeinde bezüglich der räumlichen Entwicklung dieses Bereiches angepasst werden.

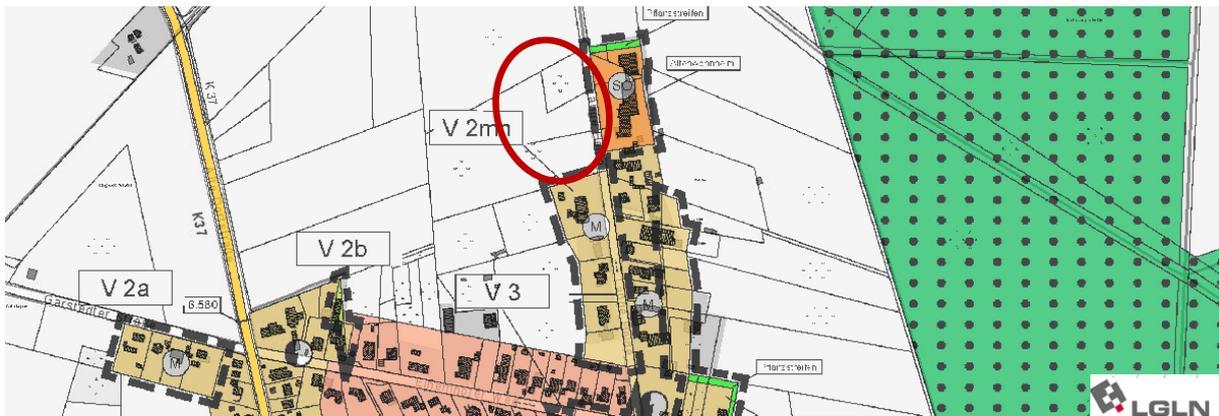


Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan [regis, Geoportal LK Harburg]

## 4 Bestand

Das Änderungsgebiet befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich der Gemeinde Vierhöfen.

Da diese Flächen seit mehr als 15 Jahren nicht mehr aktiv bewirtschaftet wurden und somit brach fielen hat sich in Abschnitten eine baumbestandene Fläche entwickelt. Bei den vorhandenen Baumbeständen im Plangebiet handelt es sich teilweise um (Pionier-) Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG). Dieser muss somit umgewandelt und durch Ersatzaufforstungen ersetzt werden.



Abbildung 5: Plangebiet mit Baumbestand

## 5 Planung

Aufgrund der Planung zur Erweiterung der vorhandenen Senioreneinrichtung wird die Darstellung der landwirtschaftlichen Fläche/ Außenbereich in eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Alten- u. Pflegeheim“ geändert.

Zur Eingrünung zur freien Landschaft und mit dem Ziel der Erhaltung vorhandenen Baumbestandes wird im Norden und im Westen eine Grünfläche der Zweckbestimmung „Feldgehölz/ Ruderalfläche“ dargestellt.

Da durch die geplante Änderung eine Inanspruchnahme der Waldfläche vorbereitet wird, fanden im Vorfeld Abstimmungsgespräche mit der Unteren Waldbehörde statt, mit dem Ergebnis, dass eine Realisierung der Planung grundsätzlich möglich, aber eine Waldumwandlung erfolgen und ein entsprechender Waldersatz notwendig wird. Die notwendigen Maßnahmen werden im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren Bebauungsplan „Alten- und Pflegeheim Haus Birke“ abgestimmt und verbindlich gesichert. Bei der Planung wurde berücksichtigt, dass trotz des Verlustes des Waldstatus möglichst viele Gehölze innerhalb der Grünfläche erhalten bleiben können. Es ergeht der Hinweis, dass die verbleibenden Gehölze entsprechend den Verkehrssicherungspflichten bewirtschaftet werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hat die Gemeinde Vierhöfen im Juli 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alten- und Pflegeheim Haus Birke“ beschlossen. Da derzeit der Bebauungsplan als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angenommen werden kann, hat die Gemeinde Vierhöfen einen Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren bei der Samtgemeinde Salzhausen gestellt.

### 5.1 Erschließung und Ver- und Entsorgung

Die Planung erfolgt in räumlicher Nähe zu vorhandenen Bestandsgebäuden an der Straße „Lange Heide“, so dass die verkehrliche Erschließung über diese Bestandsstraße gesichert ist. Die Ver- und Entsorgung kann über den Anschluss bzw. die Erweiterung an die bestehenden Netze sichergestellt werden.

Der Einhaltung der konkreten brandschutztechnischen Bestimmungen (baulicher Brandschutz, vorbeugende Maßnahmen, Rettungswege, Bewegungsflächen und Feuerwehrezufahrten) sowie der Nachweis der notwendigen Löschwassermengen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

### 5.2 Grünordnung

Um einen möglichst großen Teil der vegetationsbestandenen Flächen zu erhalten und auch zukünftig einen harmonischen Übergang der Siedlungsflächen nach Westen und Norden zu erhalten, wird entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze bestandsgemäß eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feldgehölz/ Ruderalfläche“ dargestellt.

## 6 Bauleitplanerisches Verfahren

Am 23.03.2017 hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Salzhausen den Aufstellungsbeschluss zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Alten- u. Pflegeheim Haus Birke, Vierhöfen“ gefasst und hierfür die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sollen gemäß § 4 (1) BauGB ebenfalls frühzeitig an der Planung beteiligt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 30.06.2017 bis einschließlich 31.07.2017 durchgeführt.

Am 30.11.2020 hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Salzhausen den Beschluss zur öffentlichen Auslegung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Alten- u. Pflegeheim Haus Birke, Vierhöfen“ gefasst. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde vom ..... bis einschließlich .....durchgeführt. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange und die Behörden an der Planung beteiligt.

## **Teil II Umweltbericht**

### **1 Einleitung**

Gemäß § 2 (4) BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und den allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung dieser Änderung des Flächennutzungsplans vorgetragenen Anregungen zu den Umweltbelangen und zum vorgelegten Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung werden bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens und der Ausarbeitung des Umweltberichts im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in zusammenfassender Darstellung in diesem Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der F-Plan-Änderung**

Mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Salzhausen „Alten- u. Pflegeheim Haus Birke, Vierhöfen“ wird das Ziel verfolgt, im Norden der Ortschaft Vierhöfen die bestehende Senioreneinrichtung „Haus Birke“ zu erweitern. Dazu wurde das der bestehenden Seniorenwohnanlage gegenüberliegende Grundstück westlich der Straße „Lange Heide“ durch den Betreiber erworben. Dort sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Seniorenwohnanlage geschaffen werden.

Aus diesem Grund erfolgt die Darstellung einer Fläche für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“ sowie in nördlichen und westlichen Teilen des Änderungsbereichs die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feldgehölz/ Ruderalfläche“.

Durch die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine brachgefallene Fläche, welche sich durch Sukzession in Teilen als (Pionier-)Wald entwickelt hat, entsprechend des Bedarfs in ein Sondergebiet „Alten- u. Pflegeheim“ geändert.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Gemeinde Vierhöfen erfolgt im Parallelverfahren.

Die Inanspruchnahme der Waldfläche wurde mit der Unteren Waldbehörde vorabgestimmt und die Waldumwandlung sowie die entsprechende Ersatzaufforstungen werden auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet. Im Rahmen der Abstimmung wurden Lage und Größe der Waldfläche ermittelt:

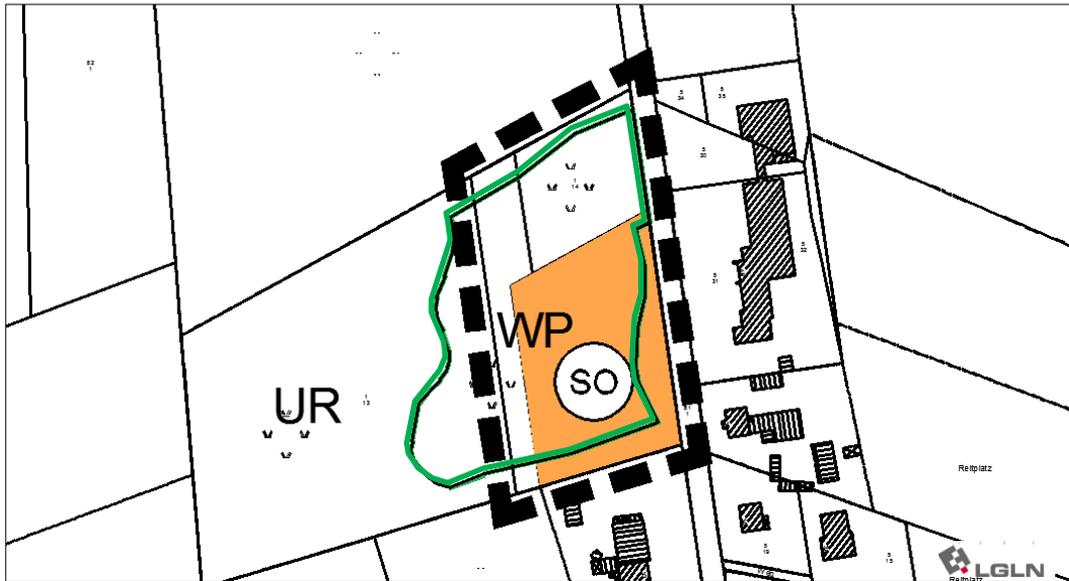


Abbildung 6: Bestimmung der Lage des Waldbestandes (WP- grüne Umrandung).  
Größe der Waldfläche insg. ca. 1,02 ha

Gleichermaßen ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für den erbrachten Eingriff zu erbringen. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Bestimmung der Ausgleichsfläche erfolgen ebenfalls auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens.

## 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan, sowie die Art ihrer Berücksichtigung

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

**Tiere und Pflanzen:** Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Nds. Ausführungsgesetz (NAGBNatSchG) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.

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

**Wasser:** Die Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB, hier z.B.: § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB), des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Nds. Wassergesetzes (NWG) sind zu beachten.

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

**Kultur- und Sachgüter:** Der Schutz von Kulturgütern gehört im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB zu den Aufgaben der Bauleitplanung. Darüber hinaus sind auch die umweltbezogenen Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB zu beachten. Weitere gesetzliche Grundlage ist das Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

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

Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Salzhausen wird verwiesen.

Ferner sind insbesondere die Belange der Land- und Forstwirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB in die Abwägung mit einzustellen. Der vorhandene Wald nach NWaldLG ist zu ersetzen.

Die Ansiedlung von Störfallbetrieben wird nicht durch die Bauleitplanung ermöglicht. Damit liegt keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen innerhalb der Änderungsfläche vor. Auswirkungen von außenstehenden Störfallbetrieben auf die Änderungsfläche sind ebenfalls nicht zu erwarten. Änderungen zwischen der Bestandssituation und der Situation bei Nichtdurchführung der Planung sind somit nicht zu erkennen.

Für das vorliegende Planverfahren 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 einer Fläche für ein Sondergebiet „Alten- und Pflegeheim“ auf vormals brachliegenden Flächen mit aufgewachsenem Baumbestand verursacht. Es sind folglich Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

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) gilt, dass ein Verstoß gegen die Vorschriften nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

## **2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Nachfolgend werden die Bestandssituation des Umweltzustands sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung dargelegt. Insbesondere im Hinblick auf die Prognose bei Durchführung der Planung ist die Entwicklung auf den einzelnen Umweltbelang auf ihre Erheblichkeit zu bewerten.

Als Umweltbelange sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB u. a. aufgelisteten Themen in die Abwägung einzustellen.

Die Erfassung und Bewertung der Umweltbelange berücksichtigt die dazu vorliegenden Erkenntnisse. Spezielle Fachbeiträge wurden im Rahmen der Planung nicht erstellt.

Für die Beurteilung des innerhalb der Änderungsfläche vorhandenen Waldes nach NWaldLG wird auf die Vorabstimmungen mit der Unteren Waldbehörde in den Jahren 2016/ 2017 verwiesen.

Die Abgrenzung des der Änderungsfläche westlich benachbart gelegenen, gesetzlich geschützten Biotops „Sonstiger Sandtrockenrasen“ erfolgte im Juni 2017 durch den Landkreis Harburg.

## **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung**

**Schutzgut Mensch:** Als Vorbehaltsgebiet für die Landschaftsgebundene Erholung (Landschaftsrahmenplan) kommt dem Änderungsbereich eine Bedeutung als Ort der Naherholung zu. Außerdem sind die Bereiche dauerhaft in ihren Erholungsfunktionen und ihrem Erholungswert zu sichern und zu entwickeln. Jedoch sind die Flächen bereits heute nicht frei zugänglich, sodass lediglich von einer eingeschränkten Eignung für die Erholung auszugehen ist, welche sich in Form bestehender Sichtbezüge auf die Fläche aus den nördlich benachbarten Freiräumen ergibt.

*Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung:  
Eine signifikante Änderung ist nicht zu erwarten.*

**Schutzgut Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt:** In dem Änderungsbereich sind aufgrund der Darstellung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen (Landschaftsrahmenplan) die landwirtschaftlichen Belange bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen besonders zu berücksichtigen.

Aufgrund der lediglich randlichen Überlagerung der Änderungsfläche mit den Vorbehaltsgebieten, einer ohnehin vorhandenen Unschärfe der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (M. 1:50.000) und der Tatsache, dass es sich um kein Ziel der Raumordnung, sondern einem Grundsatz handelt, steht die Planung den Zielen der Raumordnung in dieser Hinsicht nicht entgegen.

Ferner werden die Flächen des Änderungsbereichs nicht landwirtschaftlich genutzt, sondern liegen seit vielen Jahren brach und haben sich zwischenzeitlich teilweise als baumbestandene Fläche entwickelt. Es finden sich Kiefern, Birken und Eichen, sowie zahlreiche Büsche (überwiegend Ginster). Durch die Nichtbewirtschaftung der Flächen hat sich Wald im Sinne des NWaldG entwickelt. Dieser ist aufgrund des NWaldG geschützt, so dass diese Fläche nicht mehr der Landwirtschaft zur Verfügung steht. Weiterhin ist westlich an das Plangebiet angrenzend ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop, welches ebenfalls eine landwirtschaftliche Nutzung ausschließt.

Der Änderungsbereich hat eine potenzielle Bedeutung als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten. Aufgrund der jahrelangen Nicht-Bewirtschaftung hat sich im Westen ein gesetzlich geschütztes Biotop (Sandtrockenrasen) entwickelt, welches einzelne mittelhohe Gehölze und eine geschlossene Gräser-Vegetation aufweist.

*Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung:  
Eine signifikante Änderung ist nicht zu erwarten. Verstreichen jedoch weitere Jahre ohne Flächenpflege oder Bewirtschaftung jeglicher Art, wird die Fläche des Änderungsbereichs weiter durch Gehölze zuwachsen. Das an den Änderungsbereich westlich anschließende*

*Biotop kann durch vermehrten Gehölzaufwuchs seinen Charakter einbüßen, sofern keine Pflegemaßnahmen durchgeführt werden.*

**Schutzgut Luft und Klima:** Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine verhältnismäßig kleine Fläche im unmittelbaren Siedlungszusammenhang. Die Fläche ist an der Wohnstraße „Lange Heide“ gelegen und heute teilweise durch Gehölze bestanden und teilweise als ungemähte Ruderalfläche brachliegend. Da die Fläche un bebaut ist und aufgrund der vorhandenen Vegetation kommt ihr eine gewisse Bedeutung bei der Frisch- und Kaltluftentstehung zu. Im Landschaftsrahmenplan, Karte 4 „Klima und Luft“ sind die Flächen des Änderungsbereichs als Wald gekennzeichnet. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten.

*Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung:  
Eine signifikante Änderung ist nicht zu erwarten.*

**Schutzgut Landschaft:** Die Landschaft der Änderungsfläche und ihre Umgebung werden insbesondere durch die in Richtung Nordwesten und Norden verlaufenden Ackerflächen/ Grünlandflächen geprägt. Die nordwestlich anschließenden Flächen (Dreieck zwischen K 37 und Vierhöfener Str., im Osten bis an den Wald heran) zeigen sich über etwa 45 ha Größe als ausgeräumte Acker-/ Wiesenlandschaft ohne nennenswerte, untergliedernde Gehölzstrukturen. Der Blick geht weit gen Norden. Östlich schließen größere zusammenhängende Waldflächen an und entlang der Vierhöfener Straße findet sich erst in etwa 800 m zum Änderungsbereich straßenbegleitender Baumbestand.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Harburg stellt das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für Landschaftsgebundene Erholung“ und als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen“ dar.

Im Landschaftsrahmenplan sind die Flächen des Änderungsbereichs und die nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen als Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung „Strukturreiche Ackerlandschaft“ gekennzeichnet. Die in der Karte 1 „Arten und Biotope“ dargestellten linienhaften Gehölze in der nördlichen Umgebung sind teils nur sehr lückig ausgeprägt.

Die vorhandene Senioreneinrichtung bildet bereits jetzt einen Sonderbaukörper am nördlichen Rand des Ortes, da die ansonsten überwiegende Bebauung durch Einfamilien-/ Doppelhäuser und durch landwirtschaftliche Betriebe mit Nebenanlagen, v.a. Pferdehaltung, gekennzeichnet ist. Teilweise sind die Grundstücke sehr groß und mit direkt an die Wohnhäuser angrenzenden Pferdeweiden.

*Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung:  
Eine signifikante Änderung ist nicht zu erwarten.*

**Schutzgüter Fläche / Boden / Wasser:** Dem derzeit unversiegelten Boden kommen Funktionen als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten zu. Innerhalb der Änderungsfläche selbst befindet sich kein oberirdisches Fließ- oder Oberflächengewässer. Zudem liegt die Änderungsfläche außerhalb von Schutzzonen und Wasserschutzgebieten. Die Fläche bliebe als solche ohne Veränderung bestehen.

*Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung:  
Eine signifikante Änderung ist nicht zu erwarten.*

**Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:** Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet noch in dessen weiterem Umfeld bekannt. Hinweise auf Baudenkmal in unmittelbarer Umgebung zur Änderungsfläche gibt es nicht.

*Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung:  
Eine signifikante Änderung ist nicht zu erwarten.*

**Schutzgebiete:** Die Änderungsfläche liegt außerhalb von Landschaftsschutz- und Naturschutzgebieten. In der Änderungsfläche und deren Umfeld befindet sich kein nach der Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-RL) oder nach der EU-Vogelschutz-Richtlinie ausgewiesenes Gebiet.

*Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung:  
Eine signifikante Änderung ist nicht zu erwarten.*

**Wechselwirkungen:** Die betrachteten Umweltbelange können untereinander in Wechselbeziehungen (s. § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB) stehen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-) direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können positiver wie auch negativer Art sein.

*Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung:  
Eine signifikante Änderung der Schutzgüter untereinander durch Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.*

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

**Bau und Betriebsphase:** Nach Abschluss der Bauleitplanverfahren und erteilter Baugenehmigung muss die vorhandene Vegetation entfernt und die Wiese umgebrochen und eingeebnet werden. Der nördliche Bereich des Änderungsgebiets mit dem vorhandenen Feldgehölz bleibt unverändert, auch der Randstreifen entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereichs, und muss während der Bauphase im Sinne des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen/ Absperrungen frei von Ablagerungen oder abgestellten Baumaschinen bleiben.

Für die Bebauung sind Bodenarbeiten durchzuführen und tragender Untergrund einzubauen. Die Grundstückszuwegung wird an die Straße „Lange Heide“ angeschlossen, dafür müssen ggf. Anpassungen an der bestehenden Straße vorgenommen werden.

Bodenaushub ist fachmännisch zu lagern und möglichst wieder innerhalb des Plangebietes einzubauen. Rund um den Neubau erfolgen Flächenversiegelungen für Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze.

**Schutzgut Mensch:** Mit der Neuausweisung eines Sondergebiets werden im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Alten- und Pflegeheim Haus Birke“ der Gemeinde Vierhöfen die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung und Erweiterung der bestehenden Pflegeeinrichtung geschaffen.

Aufgrund der Kleinteiligkeit der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten ist von keiner deutlich spürbaren Zunahme der Verkehrsbelastung auszugehen. Eine Zunahme im Bereich des Besucherverkehrs, für Krankentransporte, für den Hol-/ Bringdienst zur Tagespflege oder für

mehr Personal bewegt sich in einem sehr überschaubaren Rahmen und wird als vertretbar und nicht erheblich eingestuft. Vorhandene Erschließungspotenziale werden genutzt.

Bei einer baulichen Entwicklung der Änderungsfläche ist während der Bauphase von einer zusätzlichen Lärmbelastung für die Anwohnerinnen und Anwohner benachbarter Gebiete auszugehen. Diese Beeinträchtigung wird jedoch keine erheblichen negativen Auswirkungen haben, da es sich lediglich um eine zeitlich begrenzte Belastung handelt, die nicht von Dauer sein wird. Aufgrund der Nähe der Änderungsfläche zu landwirtschaftlichen Flächen ist von einer gelegentlichen und hinnehmbaren Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen (Stäube, Gerüche und Lärm) auszugehen.

Fazit: Von sonstigen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ist nicht auszugehen. Auf das Schutzgut „Mensch“ werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet.

**Schutzgut Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt:** Durch die Planung werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Eine bisher unversiegelte Fläche wird erstmalig bebaut. Dennoch ist die Fläche des Änderungsbereichs bereits heute hinsichtlich Natur und Landschaft aufgrund der angrenzenden Bebauung als vorbelastet zu bewerten und außerdem soll nur die Fläche, die tatsächlich benötigt wird, überplant werden, sodass nur in sehr eingeschränktem Maß ein Eingriff in die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ erfolgt. Im Norden und Westen des Änderungsbereichs werden baumbestandene Flächen als nicht bebaubare Bereiche festgelegt und in ihrer heutigen Eigenart erhalten.

Im parallel durch die Gemeinde Vierhöfen aufgestellten Bebauungsplan werden der erforderliche Waldersatz und der naturschutzrechtliche Ausgleich abgearbeitet für die Bereiche, in denen Lebensräume verloren gehen. Das Plangebiet dient gegenwärtig als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Ein Großteil der heimischen Tierarten sind Ubiquisten, welche keine spezialisierten Lebensräume benötigen und somit während der Bauzeit in Nachbargebiete ausweichen können und nach erfolgter Durchführung der Planung wieder in das Plangebiet zurückkehren können und werden. Andere, z. B. nur baum- oder wiesenbewohnende Tierarten können jedoch durch die vorliegende Planung verdrängt werden. Artenschutzrechtliche Belange sind in jedem Fall zu beachten, Verbotstatbestände sind hier jedoch nicht betroffen. Bedrohte oder geschützte Biotoptypen sind bei einer baulichen Entwicklung der Fläche nicht betroffen. Auch unterliegt die Änderungsfläche keinen Schutzbestimmungen nach dem Naturschutzgesetz.

Der Landschaftsrahmenplan stellt den Änderungsbereich als Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung dar. Die nördlich, außerhalb des Änderungsbereichs verlaufenden linienhaften Gehölzstrukturen entlang der Straße „Lange Heide“, der Magerrasenstandort sowie das südwestliche Einzelgehölz werden durch die Planung nicht betroffen.

Der Fortbestand der Flächenfunktion für Natur und Landschaft wird zugunsten der notwendigen Versorgung mit Räumlichkeiten für die Betreuung von Senioren in dem straßenparallelen Teilbereich des Grundstücks zurückgestellt.

Fazit: Es werden erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere/ biologische Vielfalt durch die erstmalige Bebauung einer bisher unversiegelten Fläche ausgelöst, jedoch werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes lokaler Populationen erwartet. Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben insoweit unberührt, als dass der Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten weiterhin zu beachten ist. Aufgewachsener Baumbestand muss entfernt werden und die Wiese wird umgebrochen. Damit gehen Lebensräume verloren. Der Eingriff ist zu kompensieren.

**Schutzgut Luft und Klima:** In dem geplanten Sondergebiet wird durch die Versiegelung von Flächen das Mikroklima beeinträchtigt. Außerdem entfällt in den erstmalig versiegelten Bereichen die Funktion für die Frischluft- und Kaltluftentstehung: Baukörper und versiegelte Flächen besitzen eine hohe Wärmespeicherkapazität und tragen somit zu einer Erhöhung der Lufttemperatur bei. Durch die Bodenversiegelung verringert sich darüber hinaus die Verdunstungsrate im Planungsraum, sodass die kühlende Wirkung in den Bereichen eingeschränkt wird. Das Lokalklima, welches derzeit durch den Außenbereich geprägt wird, wird sich im Zuge der Planung somit geringfügig ändern und einem lokalen Klima innerhalb eines bebauten Ortsbereiches annähern.

Außerdem wird sich die Luftqualität durch Schadstoffe resultierend aus dem leicht zunehmenden Kfz-Verkehr verändern. Die Einflüsse werden aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung jedoch als nicht erheblich und damit als unkritisch bewertet. Im Rahmen der Bauphase ist durch die Baumaßnahmen zusätzlich von erhöhten Staubemissionen auszugehen.

**Fazit:** Auf die Schutzgüter „Luft und Klima“ werden aufgrund des lediglich sehr kleinen Flächenumfangs keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

**Schutzgut Landschaft:** Zur Bewertung des Schutzgutes Landschaft werden Kriterien wie geländemorphologische Ausprägung bzw. geologisch oder für die Naherholung (Eigenart und Schönheit) bedeutsame Landschaftsbestandteile herangezogen.

Im Landschaftsrahmenplan wird dem Gebiet eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild (Strukturreiche Ackerlandschaft) zugewiesen.

Der nördlich der Ortschaft Vierhöfen gelegene Naturraum wird von den Vierhöfener Einwohnern rege zur ortsnahen Erholung, für Spaziergänge oder Ausritte genutzt. Da die durch die 56. FNP-Änderung überplanten Flächen heute jedoch nicht frei zugänglich sind, stehen diese auch nicht für Erholungssuchende zur Verfügung. Einschränkungen für die Erholungsfunktion der nördlich angrenzenden Flächen durch die Erweiterung der Senioreneinrichtung werden ebenfalls nicht gesehen. Die Erreichbarkeit der nördlich gelegenen Landschaftsräume bleibt weiterhin über die Straße „Lange Heide“ gewährleistet und durch den Erhalt vorhandener Gehölze innerhalb des Änderungsbereichs (Flächendarstellung Grünfläche) wird eine Wahrnehmbarkeit des Neubaus von den Freiflächen aus reduziert.

**Fazit:** Mit einer baulichen Entwicklung innerhalb der Änderungsfläche erfolgt kein Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild. Durch die geplante Nutzung als Sondergebiet „Alten- und Pflegeheim“ ist keine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebiets Erholung zu erwarten. Baumbestand im nördlichen Bereich des Änderungsgebiets bleibt erhalten und wird dauerhaft für eine Eingrünung des Neubaus zur nördlich angrenzenden Landschaft sorgen.

**Schutzgut Fläche / Boden / Wasser:** Ein alternativer Standort für die Erweiterung der bestehenden Senioreneinrichtung in Vierhöfen ist aufgrund des erforderlichen räumlichen Bezugs zur bestehenden Einrichtung nicht möglich. Nur in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Einrichtung „Haus Birke“ können die gewünschten Synergieeffekte erzielt werden. Auch andere Flächen im unmittelbaren Umfeld zur bestehenden Einrichtung scheiden aus (s. vergleichende Standortanalyse).

Im Änderungsbereich liegen Podsol Böden an. Es sind im Plangebiet keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften betroffen. Mit einer baulichen Entwicklung der Änderungsfläche erfolgt insbesondere aufgrund von Neuversiegelungen ein erheblicher Eingriff in den Boden. Biotische und abiotische Potentiale des Bodens gehen verloren. Auf den künftig versiegelten und verdichteten Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grund-

wasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nicht mehr voll erfüllen. Außerdem kommt es zu erhöhtem Oberflächenabfluss von den versiegelten Flächen.

Unbelastetes Oberflächenwasser soll den gesetzlichen Vorgaben entsprechend vorrangig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind entsprechende Nachweise zu erbringen. Erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung nicht erwartet.

Fazit: Aufgrund des erheblichen Eingriffs in den Boden ist ein Ausgleich zu erbringen. Auf das Schutzgut Wasser werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet, da aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung und der Beschränkung der Sondergebietsfläche auf die notwendige Größe das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann und somit dem Wasserkreislauf weiterhin zur Verfügung steht. Auch die Auswirkung auf das Schutzgut Fläche wird aufgrund der Kleinteiligkeit und der gewählten Lage im Raum (angrenzend an Bestandsbebauung) als nicht erheblich bewertet.

Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter: Boden- und Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden/ bekannt. Eine besondere Funktion des Änderungsgebiets für das Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ ist nicht erkennbar. Sollten Bodenfunde entdeckt werden, ist mit der entsprechenden Sorgfalt zu handeln und die zuständige Behörde umgehend zu informieren (§ 14 NDSchG). Eine erhebliche Beeinträchtigung kann so vermieden werden.

Fazit: Von der Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter erwartet.

Schutzgebiete: Durch die Planung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Wechselwirkungen: Die betrachteten Umweltbelange können untereinander in Wechselbeziehungen stehen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-)direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können sowohl positiver als auch negativer Art sein.

Das ist in besonders hohem Maße beim Boden der Fall, da hier sowohl die Vegetation als auch das Grund- und Oberflächenwasser betroffen sind. Sind diese Schutzgüter beeinträchtigt, sind wiederum andere betroffen, wie Fauna oder auch der Mensch.

Es ist demnach auch bei einem Ausgleich der Eingriffe darauf zu achten, diese Wechselwirkungen positiv zu beeinflussen, indem mehrere Schutzgüter angesprochen werden. Die erforderliche **Waldumwandlung**, die Bestimmung der Fläche für den Waldersatz sowie die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Bestimmung des **naturschutzrechtlichen Ausgleichs** erfolgen auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens.

Für diese Planung sind insbesondere die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Pflanzen/ Tiere relevant. Indem nur so viel Fläche wie tatsächlich für die Umsetzung der Planung erforderlich ist in die Änderung als Sondergebietsfläche einbezogen wird, werden im Gegenzug die restlichen Flächen als Grünfläche vor einer Neuversiegelung bewahrt und können weiterhin in ihrer heutigen Beschaffenheit mit Baumbestand Pflanzen und Tieren zur Verfügung stehen. Auch bleiben hier die natürlichen Funktionen des Bodens erhalten und eine Versickerung von Oberflächenwasser kann weiterhin erfolgen.

Mit den Maßnahmen auf den zugeordneten Ausgleichsflächen (s. parallel aufgestellter Bebauungsplan) werden mehrere Schutzgüter in positiver Wechselwirkung beeinflusst:

- Boden und Fläche: Aufwertung des Bodens durch Neupflanzungen und naturnähere Gestaltung
- Filterwirkung: Wälder gelten als Mittel der Luftreinhaltung und Frischluftentstehung
- Biotopvernetzung: Aufwertung der Lebens- und Rückzugsräume für die Tierwelt sowie Förderung der Artenvielfalt
- Landschaft: Gestaltung des Landschaftsbildes
- Erholung: Schaffung qualitativ hochwertiger Erholungsräume

**Anfälligkeit von Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen:** Im derzeitigen Planungsstadium ist ein Gefährdungspotential, das sich aus der beabsichtigten Nutzung ergeben könnte, nicht absehbar. Mit schweren Unfällen und Katastrophen ist nicht zu rechnen.

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

Durch die Bauleitplanung werden Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen/ Tiere/ biologische Vielfalt planungsrechtlich vorbereitet. Die durch die Bauleitplanung erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Die konkreten Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs bzw. zum Ausgleich werden in dem parallel in Aufstellung befindlichem Bebauungsplan getroffen. Dort werden diese auch innerhalb Begründung/ Umweltbericht, u.a. innerhalb der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Es handelt sich im Einzelnen um:

- Wahl eines Standorts angrenzend an die bestehende Siedlungsstruktur und in unmittelbar räumlichem Zusammenhang mit der bestehenden Senioreneinrichtung
- Standort ist an vorhandene Erschließung unmittelbar angebunden, keine zusätzliche Flächenversiegelung für Straßen erforderlich
- Positionierung des Gebäudes und der Zuwegung/ Stellplatzflächen im vorderen Grundstücksbereich, um große Teil des Geltungsbereichs frei von Versiegelung zu lassen
- Planungsrechtliche Sicherung von Gehölzbeständen durch die Festsetzung von einer Grünfläche: Vermeidung von Fällungen und dauerhafter Erhalt von Gehölzbeständen, Lebensgemeinschaften, Erhalt unversiegelter Flächen, belebte Bodenschicht, ökologischer Wert
- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser innerhalb des Änderungsgebietes und Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf: Wasser- und Stoffretention, Grundwasserneubildung, belebte Bodenschicht, ökologischer Wert
- Die Oberflächenbeschaffenheit von oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten und von Zuwegungen soll im Sinne der Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden möglichst teilversiegelt hergestellt werden (offenporiges Pflaster/ wassergebundene Deckschicht).

Der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere sowie der Waldersatz können innerhalb des Plangebietes und auf der zugeordneten Ausgleichsfläche kompensiert werden. Hier wird auch der zu schaffende Waldersatz umgesetzt.

Im Rahmen der Durchführung der Planung ist auf eine schonende Bauausführung unter Berücksichtigung unten stehender Punkte zu achten

- Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen (Tötung, Verletzung, Störung) von Individuen
- Möglichst Schutz und Erhalt der Vegetation (Bäume, Gehölze, Unterwuchs)
- Rodung und Fällung von Gehölzen nur im unbedingt notwendigen Umfang
- Klare Abgrenzung von Baufeldern
- Beeinträchtigungen und Beschädigung des Vegetationsbestandes außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen
- Zu erhaltende Bäume und Vegetationsbestände sind durch ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Bauschädigung zu schützen (Krone, Stamm und Wurzelbereich)
- Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des §39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden
- Abzutragender Oberboden soll gesichert, gelagert und möglichst im Plangebiet z. B. zur Andeckung von Pflanzflächen, in den Straßenseitenräumen und für Böschungen verwendet werden. Dieses Vorgehen trägt dazu bei, dass der Oberboden und das in ihm enthaltene Samenpotential im Plangebiet verbleiben. Die Vernichtung oder Vergeudung von Mutterboden ist zu vermeiden.
- Erforderliche Stell- und Bodenlagerflächen, die nicht für Versiegelungsflächen vorgesehen sind, sind nach Abschluss der Bauphase zu lockern und zu rekultivieren.

### **Waldersatz, Eingriffsregelung und Kompensationsmaßnahme**

Es liegen folgende Berechnungsergebnisse zu Grunde, die auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans und seiner Festsetzungen erarbeitet worden sind:

Aufgrund der Umwandlung von Wald in eine bauliche Nutzung als Alten- und Pflegeheim wird Waldersatz notwendig. Es entsteht Waldverlust in einer Größe von 9.850m<sup>2</sup>.

Die Eingriffsbilanzierung ergibt ein naturschutzrechtliches Defizit von -19.270 Wertpunkten gemäß Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013).

Neben den innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans enthaltenen Maßnahmenflächen muss ein Teil der Kompensation auf externen Flächen erbracht werden. Die mit den Beteiligten und zuständigen Behörden abgestimmte externe Kompensationsmaßnahme wird auf landkreiseigenen Poolflächen in Kakenstorf und Harmstorf umgesetzt. Die Maßnahme dient sowohl der naturschutzrechtlichen Kompensation als auch der waldrechtlichen Kompensation.

Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist den Unterlagen des Bebauungsplans „Alten- und Pflegeheim Haus Birke“ zu entnehmen.

### **Artenschutz**

Es liegen keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vor, die eine Planung an dem Standort unmöglich machen.

### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der vergleichenden Standortanalyse wurden alternative Standorte für den Neubau geprüft. Die Standortalternativenprüfung zeigt, dass die anderen Standorte weniger gut geeignet sind, da auf diesen die unabdingbare Voraussetzung eines Zusammenwirkens mit der bestehenden Einrichtung sowohl funktional als auch räumlich nicht umzusetzen wäre.

Auch aufgrund der potentiell größeren Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaftsbild und aufgrund der konkurrierenden landwirtschaftlichen Nutzung wurde von den alternativen Standorten abgesehen. Auch andere Standorte im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde scheiden bereits zu Anfang der Prüfung aus dem genannten Grund aus.

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

Da die geplante Erweiterung der Senioreneinrichtung kein hohes Gefährdungspotential besitzt, ist mit schweren Unfällen und Katastrophen nicht zu rechnen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind in diesem Planungsstadium nicht zu erkennen.

Die Ansiedlung von Störfallbetrieben im Bereich der Sondergebietsfläche ist nicht vorgesehen. Damit liegt keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen in Verbindung mit Bauvorhaben in der Änderungsfläche vor.

## **3 Zusätzliche Angaben**

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

Die Beurteilung der Planung im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte verbal argumentativ auf der Grundlage bekannter bereits vorhandener Erfassungen (Landschaftsrahmenplan, Hinweise/ Stellungnahmen von Behörden, Bestandsaufnahmen, Luftbild, Angaben der Betreiber usw.).

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

Grundsätzlich überwachen diejenigen Planungsträger, aufgrund deren Planung sich Auswirkungen ergeben können, ob diese eintreten. Demzufolge kann und wird sich die Samtgemeinde Salzhausen als Trägerin der Flächennutzungsplanung nicht vor der Durchführung eines Monitorings nach § 4 c BauGB verschließen.

Die Überwachung der Umweltauswirkungen ist jedoch eng mit den Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie des Waldersatzes und der Kompensation verbunden.

Ziel des Monitorings ist die Überprüfung der Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Umsetzung (Umsetzungskontrolle) einerseits und ihrer Wirksamkeit (Wirkungskontrolle) andererseits. Die Überwachung der Umweltauswirkungen erstreckt sich auf die Umsetzung der Flächennutzungsplanung. Hierzu werden auch die Mitteilungen von Trägern öffentlicher Belange und der Umweltverbände, die bei der Samtgemeinde im Rahmen des Monitorings vorgelegt werden, berücksichtigt. Die Samtgemeinde(verwaltung) wird eine regelmäßige Überwachung zum Änderungsbereich vornehmen.

Soweit Bebauungspläne der Gemeinde Vierhöfen Überwachungsaufgaben nach sich ziehen, wird die Samtgemeinde prüfen, in welchem Umfang die Überwachung dann auf die nachfolgende Planungsebene übertragen werden kann (Abschichtung). Zum parallel aufgestellten Bebauungsplan „Alten- und Pflegeheim Haus Birke“ der Gemeinde Vierhöfen ist eine Abschichtung möglich.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Norden der Gemeinde Vierhöfen soll die bestehende Seniorenanlage „Haus Birke“ baulich erweitert werden. Auf dem bestehenden Grundstück nördlich des Hauptgebäudes wurde

bereits im Jahr 2006/07 ein Anbau für ein Bettenhaus realisiert, sodass hier keine Grundstücksflächen mehr für eine Erweiterung zur Verfügung stehen.

Über einen längeren Zeitraum wurden unterschiedliche Bebauungsvarianten überlegt und im politischen Raum diskutiert, um für die Fläche westlich der Straße „Lange Heide“ eine konkrete Ausgestaltung des tatsächlichen Bedarfs und den daraus erforderlichen Flächenumfang zu finden. Der Rat der Gemeinde Vierhöfen hatte zwischenzeitlich die Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Salzhausen angeregt. Die naturschutzfachliche und walddrechtliche Beurteilung der Fläche wurde ebenfalls bereits frühzeitig in die Planung einbezogen, insbesondere der Umgang mit dem gesetzlich geschützten Biotop und der erforderliche Waldersatz.

Im Juli 2020 wurde seitens der Gemeinde Vierhöfen ein Bebauungsplanverfahren förmlich mit dem Aufstellungsbeschluss und der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen begonnen, sodass die Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan im Parallelverfahren weitergeführt werden können.

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine bereits seit mehreren Jahren brach liegende Ruderalfläche und im nördlichen Bereich um ein Feldgehölz. Durch die nicht erfolgte Bewirtschaftung ist die Vegetation weiter aufgewachsen. Auch das westlich der Änderungsfläche liegende gesetzlich geschützte Biotop „Sonstiger Sandtrockenrasen“ droht durch weiter aufwachsende Gehölze zunehmend zu verbuschen.

Durch die bauliche Entwicklung der Änderungsfläche erfolgen Eingriffe in unterschiedliche Schutzgüter, deren Auswirkungen zu vermeiden, mindern und auszugleichen sind. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich durch den Eingriff vor allem auf die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen/ Tiere/ biologische Vielfalt.

Ausgleich und Kompensation werden einerseits durch die Pflege und Erhaltung des westlich benachbarten Biotops und andererseits durch die Zuordnung von externen Ausgleichsflächen erbracht. Hier erfolgt auch der erforderliche Waldersatz. Damit kann der Eingriff vollständig kompensiert werden und der gesamte Waldersatz erbracht werden.

## Quellenverzeichnis

- SAMTGEMEINDE Salzhausen, Flächennutzungsplan
- LANDKREIS HARBURG, Regionales Raumordnungsprogramm 2025
- LANDKREIS HARBURG, Landschaftsrahmenplan 2013
- NIBIS KARTENSERVEN, [www.nibis.lbeg.de/cardomap3/](http://www.nibis.lbeg.de/cardomap3/)
- NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG, Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung 2013
- KARTIERSCHLÜSSEL für die Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28 a und § 28 b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie (Drachenfels, O. v. 2011)

## Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild vorhandene Situation, Aufnahme von Mai 2016 [google EARTH]

Abbildung 2: mögliche Alternativstandorte, Luftbild [google EARTH]

Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2025

Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan [regis, Geoportal LK Harburg]

Abbildung 5: Plangebiet mit Baumbestand

Abbildung 6: Bestimmung der Lage des Waldbestandes (WP- grüne Umrandung). Größe der Waldfläche insg. ca. 1,02 ha