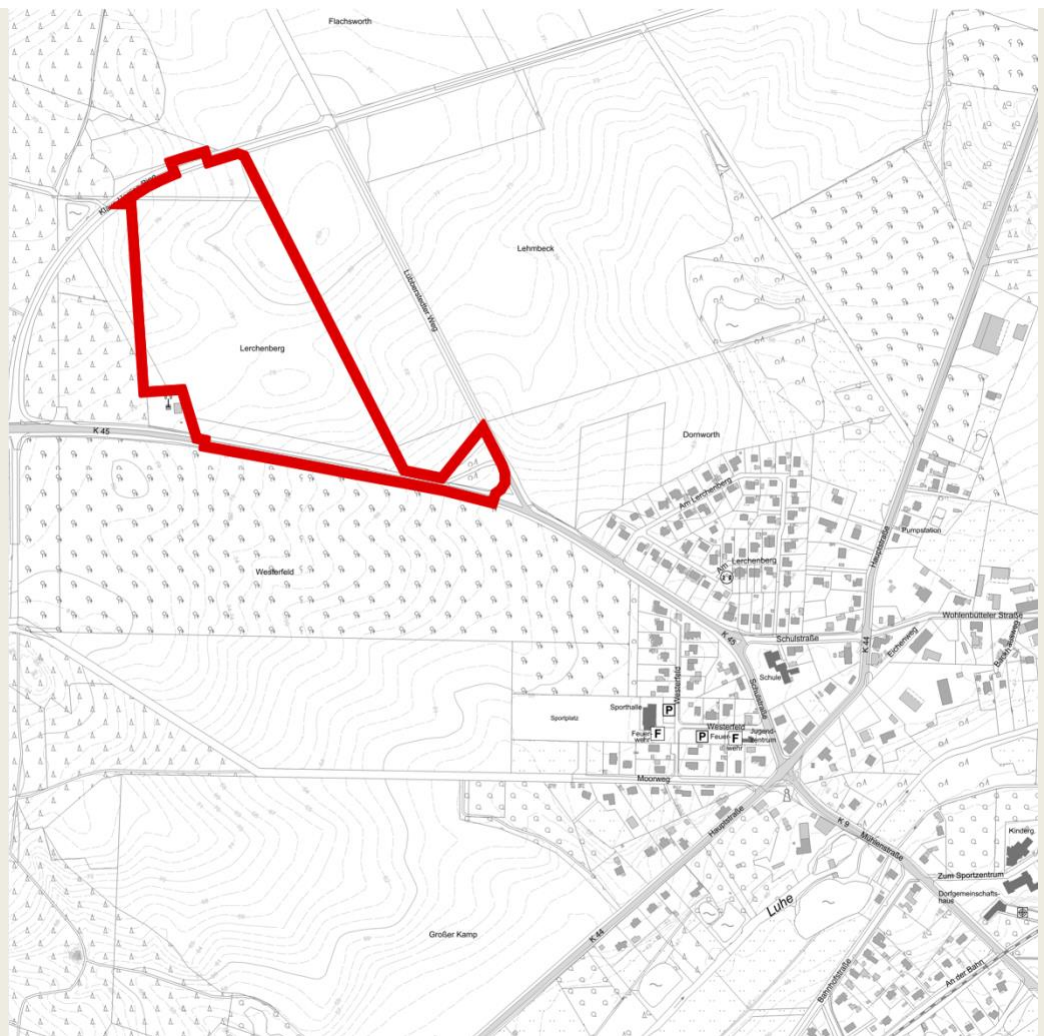


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Lerchenberg“

der Gemeinde Soderstorf

für das Gebiet:
Nördlich der K45, westlich des Lübbenstedter Wegs sowie
südlich des Klaus-Harries-Rings



Vorentwurf
06.12.2023 (Rat)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	2
1.3 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung	2
2 Anlass und Ziele	3
3 Übergeordnete Planungen.....	4
3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP).....	4
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP).....	5
3.3 Flächennutzungsplan.....	8
3.4 Gewerbeflächenentwicklungskonzept Samtgemeinde Amelinghausen.....	9
4 Städtebauliche Begründung	10
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise.....	12
4.4 Verkehr und Erschließung.....	13
4.5 Grünordnung, Natur und Landschaft, Artenschutz	14
4.6 Emissionen und Immissionen	17
4.7 Ver- und Entsorgung	17
4.8 Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel und Bodenordnung	19
4.9 Flächenangaben	20
5 Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung	20
5.1 Allgemeines	20
5.2 Anlass und Ziel der Planung	21
5.3 Inhalt der Planung.....	21
5.4 Angaben zum Standort	21
5.5 Vorgesehener Untersuchungsrahmen.....	23

Anlagen

- **Biotoptypenkartierung Bestand**, Planungsgruppe Landschaft Thieme-Hack Landschaftsarchitekten PartGmbH, Osnabrück, Stand: Oktober 2023
- **Artenschutzgutachten**, Dipl. Biol. Jan Brockmann, Bispingen, Stand: Januar 2025
- **Baugrunduntersuchung**, Büro für Bodenprüfung GmbH, Lüneburg, Stand: November 2024
- **Vorplanung Erschließung / Entwässerung**, H&P Ingenieure GmbH, Soltau, Stand: März 2026
- **Hydraulische Berechnung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser gemäß DWA-A 138-1**, H&P Ingenieure GmbH, Soltau, Stand: März 2026

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Rat der Gemeinde Soderstorf hat in seiner Sitzung am 06.12.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Lerchenberg“ gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58) und

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster ergänzt durch weitere topographische Einmessungen des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Jan Kuchenbecker vom April 2024.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage des BauGB im Normalverfahren mit Umweltprüfung.

1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans sowie der erforderlichen Fachgutachten erfolgt durch:

- Bebauungsplan: Architektur + Stadtplanung, Hamburg
Baum | Schwormstede | Stellmacher PartGmbH
- Umweltprüfung/Umweltbericht und Fachbeitrag zur Eingriffsregelung:
Planungsgruppe Landschaft PGL Thieme-Hack Landschaftsarchitekten PartGmbH,
Osnabrück/Klein Pampau (*wird zum Entwurf ergänzt*)
- Artenschutzgutachten: Dipl.-Biol. Jan Brockmann, Bispingen
- Vorplanung Erschließung und Entwässerungskonzept:
H&P Ingenieure GmbH, Soltau (*wird zum Entwurf ergänzt*)
- Verkehrstechnische Stellungnahme: Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover
(*wird zum Entwurf ergänzt*)
- Baugrunduntersuchung: Büro für Bodenprüfung GmbH, Lüneburg

1.3 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 wird in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von knapp 10 ha.

Er befindet sich nördlich der Kreisstraße (K45), südlich und östlich des Klaus-Harries-Rings sowie östlich des Lübberstedter Weges. Die Siedlungslage der Gemeinde Soderstorf befindet sich etwa 200 m südöstlich des Plangebietes. Er wird derzeit ackerwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut. Das Plangebiet weist eine ausgeprägte Topographie auf mit einem Hochpunkt im Nordosten (82m ü. NHN) und dem Tiefpunkt im Südosten (64 m ü. NHN). Zudem fällt das Gelände leicht Richtung Nordwesten ab.

Im Westen wird das Plangebiet von einem Kiefernwald begrenzt. Im Norden und Süden entlang des Klaus-Harries-Rings bzw. der Kreisstraße befindet sich ein Grünstreifen mit einzelnen Gehölzen. Auf dem Hochpunkt des Lerchenbergs steht eine ortsbildprägende Baumgruppe mit Hainbuchen. Südwestlich am Plangebiet angrenzend befindet sich ein Funkmast.

2 Anlass und Ziele

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

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

Um dieser hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen für den regionalen / überregionalen Bedarf entlang der A7 nachzukommen, beabsichtigt die Gemeinde Soderstorf die Entwicklung eines regionalen / überregional bedeutsamen Gewerbegebiets.

Die Entwicklung von örtlichem und überörtlichem Gewerbe im Grundzentrum Amelinghausen bleibt aufgrund des ebenfalls hohen Bedarfs an örtlichen und überörtlichen Gewerbeflächen davon unberührt und soll weiterhin umsetzbar bleiben. Der Standort in Soderstorf soll ausschließlich für regionales und überregionales Gewerbe über die Grenzen des Landkreises hinaus als Standort an der BAB A7 entwickelt werden.

Die Gemeinde Soderstorf weist gemäß RROP keine zentralörtliche Funktion auf und wäre grundsätzlich nicht als Standort für Industrie- und Gewerbegebiete mit überregionaler, regionaler oder überörtlicher Bedeutung geeignet. Als Nachweis für den Bedarf zur raumordnerischen Verträglichkeit und zur Begründung des Standortes wurde im Rahmen der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes ein vorbereitendes Gewerbeflächenentwicklungskonzept erstellt. Eine Abstimmung und Erörterung mit den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde hat ebenfalls bereits stattgefunden.

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

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 11 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung und Erschließung von Flächen für die Ansiedlung hochwertiger Gewerbebetriebe in einem sich in die Topographie und Landschaft einfügendem Gewerbegebiet zu schaffen.

Zur Vorbereitung für die Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Samtgemeinde Amelinghausen die 49. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt, die den Geltungsbereich und weitere angrenzende Bereiche als gewerbliche Bauflächen darstellt. Die Flächennutzungsplanänderung ist im September 2024 wirksam geworden (vgl. Kap. 3.3).

3 Übergeordnete Planungen

Im Rahmen der vorangegangenen 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Amelinghausen wurde die raumordnerische Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP 2022) sowie mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg (RROP 2003, 2. Änd. 2016) nachgewiesen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2003, 2. Änderung 2016) des Landkreises Lüneburg befindet sich in der Neuaufstellung. Im Rahmen der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes lag der 1. Entwurf des neuen RROP vor; die Ziele und Grundsätze konnten nicht berücksichtigt werden. Mittlerweile liegt der 3. Entwurf des RROP 2025/2026 vor. Die gegenüber dem 1. und 2. Entwurf unveränderten Planteile mit Zielcharakter des 3. Entwurfes sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4a ROG als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu werten und demnach als Ziele und Grundsätze der Raumordnung in Aufstellung zu berücksichtigen. Gleichzeitig ist das rechtswirksame RROP 2003, 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg weiterhin für die raumordnerische Beurteilung heranzuziehen. Insofern beziehen sich die nachfolgenden Aussagen im Kapitel 3.2 – sofern nicht anders angegeben – auf das rechtswirksame RROP 2003, 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg.

3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

In der Fortschreibung des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2022 befindet sich die Gemeinde Soderstorf zwischen dem Oberzentrum Lüneburg sowie den Mittelzentren Uelzen, Münster, Soltau und Buchholz, Seevetal und Winsen (Luhe) sowie an der Eisenbahnstrecke von Lüneburg nach Soltau. Südlich der Gemeinde verläuft ein Biotopverbund sowie ein Natura 2000 Gebiet (vgl. Abb. 1.).

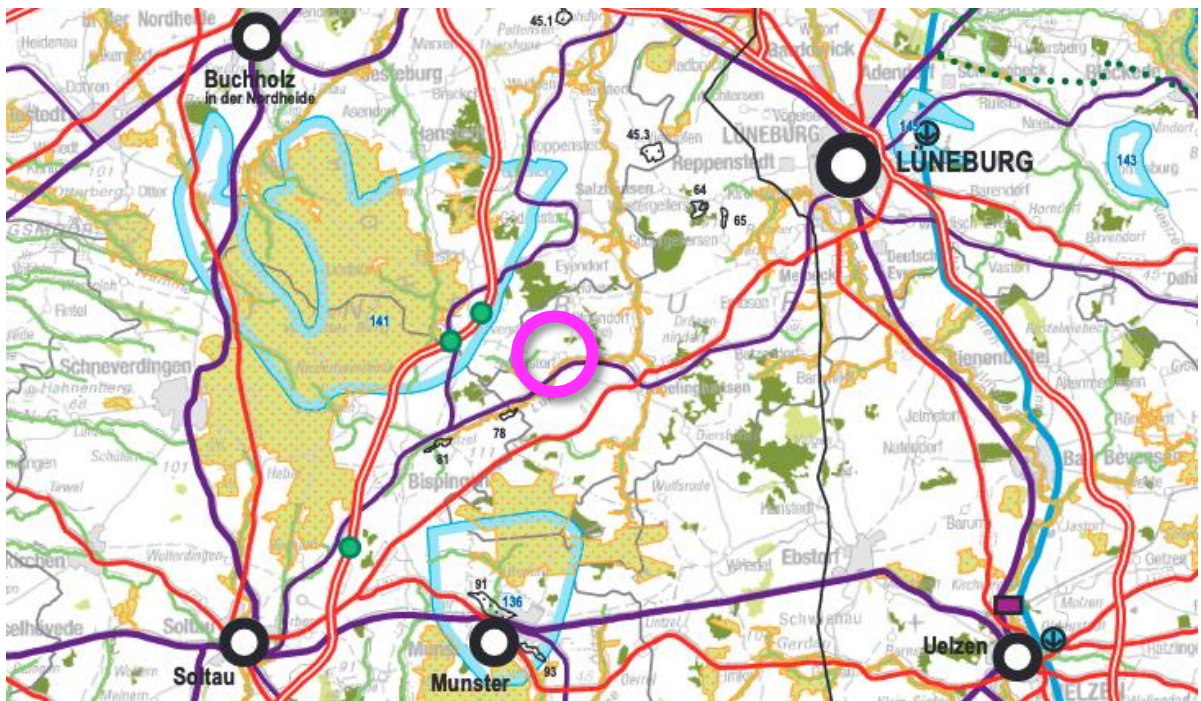


Abb. 1: Ausschnitt Landes-Raumordnungsprogramm 2022 mit Kennzeichnung des Plangebiets in magenta

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

Der Geltungsbereich wird derzeit für die intensive Landwirtschaft als Ackerfläche genutzt und dient somit nicht vordergründig dem raumordnerischen Ziel der Erholung. Hinsichtlich der Auswirkungen auf das zur Funktion der Erholung beitragende Landschaftsbild der offenen Geestlandschaft mit hügeligem Relief werden im Bebauungsplan Maßnahmen für die Eingrünung zur Landschaft festgesetzt, um somit die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren.

Zudem befinden sich ca. 2 bis 3 ha des Plangebiets in einem Randbereich eines **Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund von hohem, natürlich standortgebundenem landwirtschaftlichen Ertragspotential**.

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

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

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

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

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

Gemäß den in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze des 3. Entwurfes des RROP 2025/2026 wird der Bereich des Plangebiets als „Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ dargestellt. Zudem wird textlich das raumordnerische Ziel die Gemeinde

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

Soderstorf als „Gewerbestandort mit überregionaler Bedeutung zu sichern“² genannt. Dabei werden in der Begründung bereits folgende Aussagen getroffen, die die derzeitige stark eingeschränkte Gewerbeentwicklungssituation aufgrund fehlender Gewerbeflächen, insbesondere mit überregionaler Ausrichtung, im Landkreis Lüneburg darstellt:

„In den letzten Jahren sind im Landkreis Lüneburg sowohl bei den klassischen Gewerbegebieten als auch im Bereich Dienstleistung und Büronutzung die verfügbaren Flächenpotenziale deutlich zurückgegangen. Laut Gewerbeflächenmonitoring der Metropolregion Hamburg waren mit Stand Juli 2020 im Landkreis Lüneburg insgesamt 21,3 ha freie Gewerbeflächen gemeldet, wobei davon gut 10 ha als betriebliche Vorsorgefläche dem Markt nicht frei zur Verfügung standen. 2017 lag das Gewerbeflächenangebot noch bei gut 34 ha. Mit diesem Angebot an größeren und auch für den überregionalen Markt geeigneten Flächen liegt der Landkreis Lüneburg innerhalb der Metropolregion Hamburg im unteren Bereich. Neu ausgewiesene Gewerbeflächen konnten bei geeigneter Lage in den letzten Jahren zumeist schnell vermarktet werden. [...] Aktuell zeichnen sich Schwierigkeiten ab, insbesondere die Nachfrage nach verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen mit überregionaler Ausrichtung zu bedienen und damit das Nachfragepotenzial für die Wirtschaftsentwicklung des Landkreises nutzbar zu machen. Umfangreiche Flächenreserven sind hier dementsprechend aktuell nicht zu erkennen. Zur Deckung dieses Bedarfs an Gewerbeflächen mit überregionaler Ausrichtung sollen daher Gewerbeflächenausweisungen vorangetrieben werden.“³ [...]“

„Den größten Einfluss auf die Flächennachfrage in der Region hat die Nähe bzw. die Erreichbarkeit der Freien und Hansestadt Hamburg und damit die Lage an den Verkehrsachsen. Eine attraktive und leistungsstarke Verkehrsanbindung ist einer der bedeutendsten Standortfaktoren für Unternehmensansiedlungen, insbesondere für verkehrs- und transportintensive Unternehmen, aber auch hinsichtlich der Anbindung für Arbeits- und Fachkräfte. Die straßenbezogene Anbindung wird von den Unternehmen mit Abstand als der wichtigste Faktor der Verkehrsanbindung betrachtet. Hier ist insbesondere ein Autobahnanschluss hervorzuheben. [...]“⁴

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

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

Der 3. Entwurf des RROP 2025/2026 stellt für den Geltungsbereich **Vorbehaltsgebiet**

² RROP 2026, 3. Entwurf, 2.1.3 05

³ Begründung zum RROP 2025/2026, 3. Entwurf, S. 82f (Ziffer 2.1.3 01)

⁴ Begründung zum RROP 2025/2026, 3. Entwurf, S. 83 (Ziffer 2.1.3 01)

Landwirtschaft – auf Grund besonderer Funktionen dar, welches ebenfalls zugunsten einer gewerblichen Entwicklung zurückgestellt wird.

Nordöstlich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich ein Rohstoffsicherungsgebiet von regionaler Bedeutung für Sandgewinnung, das als **Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung** im RROP ausgewiesen wurde und auch im 3. Entwurf des RROP 2025/2026 enthalten ist. Auswirkungen durch die Planung auf das Gebiet sind nicht ersichtlich.

Mögliche Auswirkungen des Vorbehaltsgebiets auf das Plangebiet werden im weiteren Verfahren geprüft, sodass sich keine Einschränkungen des potenziellen Sandabbaugebiets ergeben.

Unmittelbar südlich des Plangebiets grenzt das **Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft** und etwas weiterer Entfernung das **Vorbehaltsgebiet Erholung** an. Als Grenze bzw. Zäsur wirkt die Kreisstraße K45 als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung. Durch die Planung sind mögliche Auswirkungen durch die Veränderung des Landschaftsbildes sowie durch Lärmimmissionen zu erwarten. Daher sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung dieser Auswirkungen zu treffen. Erhebliche Beeinträchtigungen, die den raumordnerischen Zielen grundsätzlich entgegenstehen, werden nicht gesehen. Im 3. Entwurf des RROP 2025/2026 sind die o. g. Vorbehaltsgebiete deutlich zurückgenommen, sodass der Abstand zum Plangebiets vergrößert wird und damit die Auswirkungen geringer zu bewerten sind.

Nördlich und östlich befindet sich zudem ein **Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft**. Mit Einhaltung des Mindestwaldabstands von 30 m sind Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet sind nicht zu befürchten.

Gemäß RROP 2003 2.1 18 und 19 ist die **Bevölkerung vor schädlichem Lärm zu schützen** und auf einen wirksamen Schallschutz entlang von Verkehrswegen zu achten. Grundsätzlich ist der der Gewerbestandort in diesem Zusammenhang sehr gut geeignet, da potenzielle Immissionsorte vergleichsweise weit entfernt liegen. Zum Entwurf wird ein Lärmgutachten zur Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf umliegende sensible (Wohn-)Nutzungen ergänzt. Zudem werden auch mögliche Auswirkungen durch Verkehrslärm auf das Plangebiet betrachtet.

Gemäß RROP 2003 Ziffer 3.2.1 08 wird in der Planzeichnung ein Waldabstand von mindestens 30 Metern eingehalten.

Mit den oben genannten Vorgaben und Maßnahmen ist die Planung mit den Zielen und Grundsätzen des RROP vereinbar.

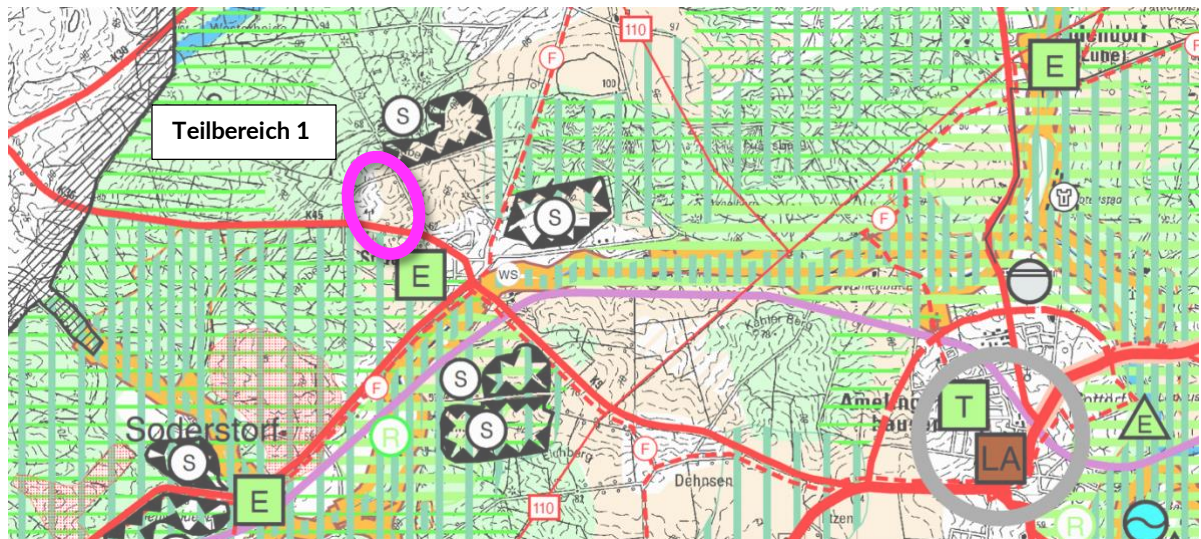


Abb. 2: Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm RROP 2003, 1. Änderung 2016 mit Markierung des Plangebiets in magenta

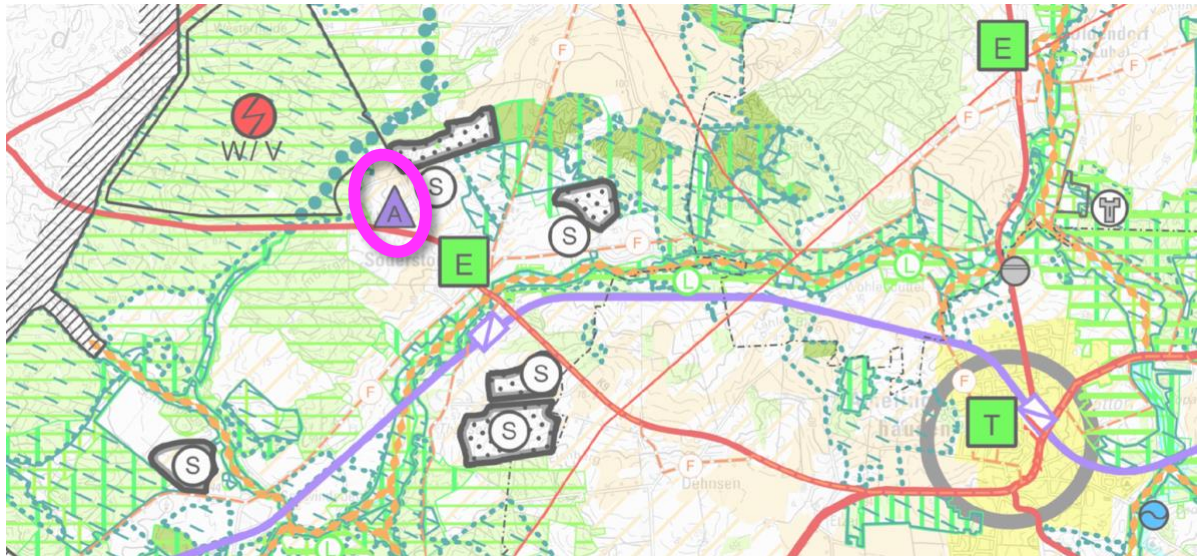


Abb. 3: Ausschnitt 3. Entwurf Regionales Raumordnungsprogramm RROP 2025 mit Markierung des Plangebiets in magenta

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Amelinghausen mit seiner 49. Änderung stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar (vgl. Abb.)

Der Bebauungsplan Nr. 11 wird somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Amelinghausen entwickelt.

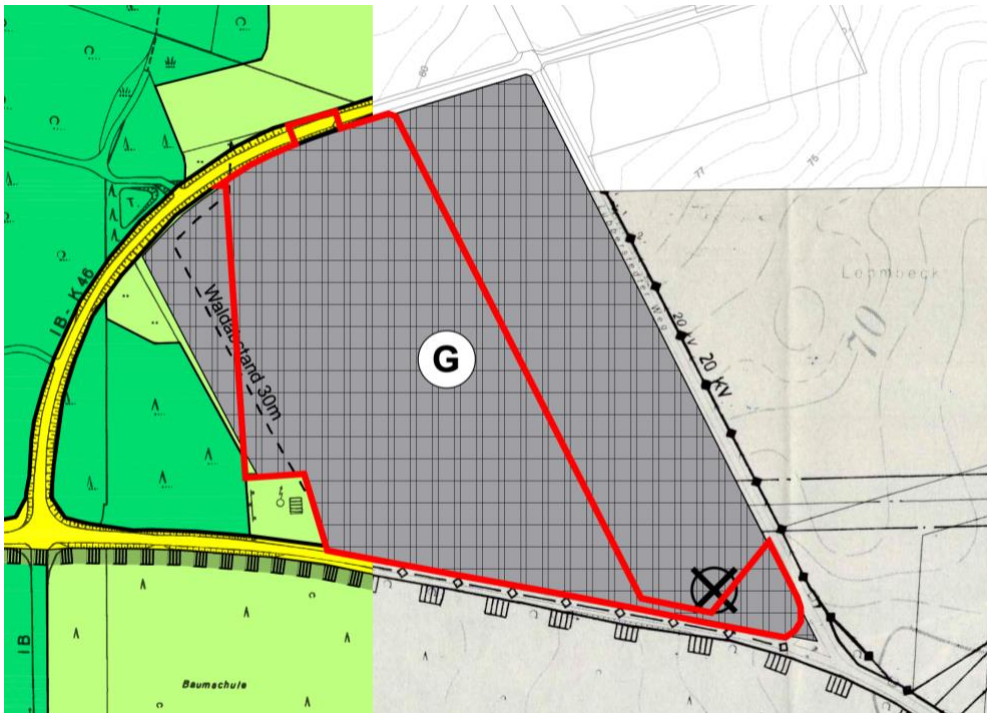


Abb. 4: Darstellung der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Amelinghausen mit dem Teil 2.1 (1995) und Teil 2.2 (2006) sowie der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes und Darstellung des B-Plan-Geltungsbereichs in rot (ohne Maßstab)

3.4 Gewerbeflächenentwicklungskonzept Samtgemeinde Amelinghausen

Im Rahmen der 2024 beschlossenen 49. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Samtgemeinde Amelinghausen erarbeitet, in dem das Plangebiet für die Entwicklung eines Gewerbegebiets zur Deckung des regionalen / überregionalen Gewerbeflächenbedarfs aus gutachterlicher Sicht für geeignet identifiziert wurde.

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

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Fläche

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

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

4 Städtebauliche Begründung

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein städtebauliches Funktionskonzept (vgl. Abb. 5) erarbeitet. Es soll eine geordnete Gewerbebebietsentwicklung ermöglicht werden, die auf das regionale und überregionale Gewerbe ausgerichtet ist und Gewerbeansiedlungen moderner und zukunftsträchtiger Betriebe mit Ausrichtung zur Autobahn A7 sowie zu attraktiven Orten für die Beschäftigten führt.



Abb. 5: Funktionskonzept zum Bebauungsplan Nr. 11 (Januar 2026 ohne Maßstab)

Das Plangebiet wird vom nördlichen Klaus-Harries-Ring über eine Stichstraße erschlossen und endet im Südosten des Plangebiets mit einem Wendehammer. Der Klaus-Harries-Ring der südwestlich des Plangebiets an die Kreisstraße K45 anbindet. Der Kreisstraße Richtung Westen folgend, befindet sich in ungefähr 6 km Entfernung die Bundesautobahn A7 mit der Anschlussstelle Evendorf.

Im Südosten soll vom eigentlichen Gewerbegebiet etwas abgesetzt an der tiefsten Stelle des Plangebiets ein Versickerungsbecken angeordnet werden. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll teilweise im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden und teilweise über eine Leitung parallel zur

Kreisstraße in das neue Versickerungsbecken geleitet und dort versickert werden.

Gemäß der regionalen und überregionalen Ausrichtung des Gewerbegebiets sind Grundstückstiefen von 70 bis 130 m möglich und somit eine flexible Bandbreite an Grundstücksgrößen und Anforderungen möglich.

Mit einem randlichen Gehölzstreifen Richtung Osten, Westen und Süden soll das Plangebiet zur Landschaft eingegrünt werden. In Richtung Norden entlang des Klaus-Harries-Rings befindet sich bereits ein straßenbegleitender Gehölzstreifen auf öffentlicher Fläche, der weiterhin bis auf den Durchbruch für die Erschließung erhalten bleiben soll.

Entlang der Erschließungsstraße sollen zur Durchgrünung straßenbegleitend Bäume angeordnet werden. Zudem soll die ortsbildprägende Baumgruppe auf dem Hochpunkt des Lerchenbergs erhalten bleiben.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes werden Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Da das Gewerbegebiet der Unterbringung von regional und überregional ausgerichteten Gewerbe dienen soll und die Gemeinde Soderstorf zudem raumordnerisch nicht als zentraler Ort eingestuft ist und damit keine übergeordnete Versorgungsfunktion hat, werden **Einzelhandelsbetriebe** ausgeschlossen. Zentrale Versorgungsbereiche der Umgebung sollen nicht beeinträchtigt werden. Davon abweichend sollen jedoch kleinere Verkaufsstätten für Eigenproduktionen aus den jeweiligen im Gebiet ansässigen Betrieben des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie für Handelsprodukte von ansässigen Großhandelsbetrieben als sogenannter „Werksverkauf / Annexhandel“ möglich sein. Entsprechende Vertriebsmöglichkeiten können für die betrieblichen Entwicklungs- und Wettbewerbschancen relevant sein und zur Standortsicherung beitragen. Diese Verkaufsstätten müssen dem eigentlichen Betrieb eindeutig untergeordnet und diesem als Bestandteil zugordnet sein. Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente wird zusätzlich auf maximal 300 qm begrenzt. Durch die genannten einschränkenden Bedingungen für Einzelhandelsbetriebe werden nachteilige Auswirkungen auf die städtebaulichen und raumordnerischen Ziele vermieden.

Im Gewerbegebiet sollen störende Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch oft größere, auffällige oder gehäuft anzutreffende Anlagen für **Fremdwerbung** vermieden werden. Werbeanlagen sind daher nur an „der Stätte der Leistung“, also als Nebenanlagen des jeweiligen Betriebs zulässig. Eigenständige Werbeanlagen als Fremdwerbung für nicht ansässige Betriebe oder Produkte und Dienstleistungen sind nicht gewollt und daher ausgeschlossen.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen **Wohnungen** für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden ausgeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass bei im Gewerbegebiet integrierten betrieblichen Wohnnutzungen im Rahmen der Genehmigungsverfahren von Gewerbebetrieben im Nachtzeitraum Lärmbeschränkungen einzuhalten wären, die über die voraussichtlichen Einschränkungen zum Schutz der außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Wohnnutzungen noch hinaus gehen würden. Entsprechende zusätzliche Einschränkungen sollen durch den Ausschluss von Wohnnutzungen vermieden werden, um die Eignung für Betriebe die Betriebszeiten auch nach 22 oder vor 6 Uhr benötigen, nicht

weiter einzuschränken. Des Weiteren sollen die verfügbaren Flächen vollständig für die gewerbliche Entwicklung genutzt werden und keine Teilflächen durch integrierte Wohnnutzungen verloren gehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Gewerbegebieten wird das Maß der baulichen Nutzung über eine Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen hinreichend bestimmt.

Mit der in allen Gewerbegebieten festgesetzten **Grundflächenzahl** von 0,8 wird die gemäß BauNVO maximal zulässige Verdichtung festgesetzt, um eine hohe Ausnutzung der erschlossenen Flächen zu erreichen. Dies entspricht dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Zusätzlich werden in Abhängigkeit des vorhandenen natürlichen Geländes in den Gewerbegebieten **maximale Gebäudehöhen** von 10 m im Bereich des topographischen Hochpunkts im Nordosten des Plangebiets bis 14 m in den niedrigeren Bereichen festgesetzt. Dadurch soll die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bei gleichzeitiger hoher Ausnutzung der Flächen minimiert werden.

Unter die Höhenregelung baulicher Anlagen fallen neben den Gebäuden auch sonstige bauliche Anlagen wie Werbeanlagen, Silos, Lagergerüste etc. Für **technische Aufbauten**, z.B. für Haustechnik oder Verfahrens- oder Lagerungstechnik der Betriebe, darf die maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu 3,0 m überschritten werden. Diese Überschreitung ist auf maximal 20% der jeweiligen Gebäudefläche begrenzt, so dass die prägende Wirkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen gewahrt bleibt.

Die für die übergeordneten Klimaschutzziele wichtigen Anlagen für die Gewinnung von regenerativen Energien (PV-Anlagen u. ä.), können auch die gesamte Dachfläche einnehmen. Die Überschreitung um bis zu 3,0 m gilt auch für freistehende technische Anlagen.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung einer Gebäudehöhe die erforderlichen **Bezugspunkte** zu bestimmen. Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung angegebene Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut der Gebäude bestimmt. Der untere Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt über NHN.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** definiert. Um eine hohe Flexibilität für die zukünftige Ansiedlung der Gewerbebetriebe zu erreichen, werden große **zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen** festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen halten zu den Grün- und Anpflanzflächen einen Abstand von drei Metern ein. Damit soll eine Beeinträchtigung der Gehölze und Maßnahmenflächen durch Gebäude vermieden und die ökologischen Entwicklungsmöglichkeiten verbessert werden.

Im Sinne einer bedarfsgerechten Flexibilität wird zudem **keine Bauweise** festgesetzt, so dass innerhalb der überbaubaren Flächen auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge realisiert werden können. Die erforderlichen Abstandsregelungen gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind bei allen Bauvorhaben zu beachten.

Zu den öffentlichen Straßen berücksichtigen die Baugrenzen einen Abstand von 5 m, so dass eine Vorzone entsteht. In diesem Bereich sind zur Durchgrünung des öffentlichen Straßen-

raumes innerhalb der privaten Baugrundstücke straßenbegleitende Bäume zu pflanzen. (vgl. textlichen Festsetzung 6.2 und Kapitel 4.5)

4.4 Verkehr und Erschließung

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiet erfolgt über den „Klaus-Harries-Ring“, der im Westen an die Kreisstraße 45 (K45) anbindet. Die Kreisstraße führt Richtung Westen durch die Gemeinde Egestorf zur Bundesautobahn 7 (BAB 7). Die Anschlussstelle Evendorf der BAB 7 ist ca. 6 km vom Plangebiet entfernt. Der K 45 folgend Richtung Osten befindet sich in ca. 200 m Entfernung die Siedlungslage der Gemeinde Soderstorf. Der nächstgelegene zentrale Ort ist die Gemeinde Amelinghausen (Grundzentrum) südöstlich der Gemeinde Soderstorf.

Gemäß den vorliegenden Verkehrsdaten des Landes Niedersachsen sowie des Landkreises Lüneburg ist die Kreisstraße K45 zwischen der Gemeinde Soderstorf und dem Ortsteil Evendorf der Gemeinde Egestorf eine gering belastete Kreisstraße mit einer Verkehrsstärke (DTV) von ca. 2.400 Kfz/Tag. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der Kreisstraße 45 (K45) wird zum aktuellen Stand der Planung davon ausgegangen, dass der Knotenpunkt K45/Klaus-Harries-Ring über eine ausreichende Kapazität zur Aufnahme des planinduzierten Verkehrs verfügt und keine wesentlichen verkehrlichen Beeinträchtigungen durch die Planung hervorgerufen werden.

Zum Entwurf wird eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme ergänzt, in der die Leistungskapazität des Knotenpunkts K45 / Klaus-Harries-Ring genauer betrachtet wird.

Innere Erschließung

Das Plangebiet wird vom nördlichen Klaus-Harries-Ring über eine Stichstraße erschlossen. Die Erschließungsstraße mündet im Südosten des Plangebiets in einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 30 m, sodass ausreichend Platz für Wendemanöver mit einem Sattelzug besteht. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich des Wendehammers wird zudem die Erschließung des östlich angrenzenden Ackerstreifens für eine potenzielle Gewerbegebietserweiterung planungsrechtlich bereits gesichert.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche hat eine Regelbreite von 10 m, wobei die Fahrbahn selbst eine Breite von 7,50 m misst womit ein Begegnungsfall LKW/LKW sicher möglich ist.

Aufgrund der Festsetzung von großen zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet GE1, um entsprechend der Angebotsplanung ein hohes Maß an Flexibilität herzustellen, können bei Grundstücksteilungen weitere öffentliche Verkehrsflächen erforderlich werden. Daher sind im Gewerbegebiet GE1 nach § 125 Absatz 3 des Baugesetzbuchs weitere öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung des Gewerbegebiets zulässig. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Um ein einheitliches Straßenbild im Plangebiet zu erzeugen hat die Bebauung einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche analog der geplanten Erschließungsstraße einzuhalten.

Gemäß den Vorüberlegungen zur späteren Ausführungsplanung für die Straßen, soll diese wie im bestehenden Gebiet gepflastert werden, um die Verlegung und spätere Anpassungen an das neue Leitungsnetz einfach und mit Erhalt der Oberflächenoptik durchführen zu können.

Auf die Herstellung eines baulich abgesetzten Gehweges soll aufgrund der Sackgassenlage des Gebietes mit rein gewerblicher Nutzung abgesehen werden.

Auf den Baugrundstücken sind straßenbegleitend in regelmäßigem Abstand Bäume anzupflanzen (vgl. textlichen Festsetzung 6.2 und Kapitel 4.5), die hier gestalterisch als Straßenbäume wirken und zu einer Verbesserung des Kleinklima beitragen. Die Bäume sind so anzuordnen, dass diese nicht über Ver- und Entsorgungsleitungen stehen.

Ruhender Kfz-Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken anzuordnen. Öffentliche Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind nicht vorgesehen.

ÖPNV

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV nicht erschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle „Soderstorf, Moorweg“ befindet sich in ca. 1 km Entfernung in der Ortslage der Gemeinde Soderstorf. Hier verkehren die Schulbuslinien 5700, 5705, 5706 und 5707 in Richtung Amelinghausen sowie Lüneburg.

Fuß- und Radverkehr

Aussagen zur Fuß- und Radverkehrserschließung werden zum Entwurf ergänzt.

4.5 Grünordnung, Natur und Landschaft, Artenschutz

Zur Beurteilung der naturräumlichen und weiterer Umweltbelange wird zum Entwurf des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt. Zum Vorentwurf und die auf dieser Grundlage vorgesehenen frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und der Öffentlichkeit wird zunächst der Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung vorgelegt (vgl. Kap. 5).

Zur Herleitung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von planungsbedingten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes wird zum Entwurf entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt.

Bestand

Das Plangebiet wird derzeit intensiv ackerwirtschaftlich genutzt. Im Norden entlang des Klaus-Harries-Rings befindet sich ein straßenbegleitender Grünstreifen mit vereinzelt Eichen entlang der Straße. An der östlichen Plangebietsgrenze im Bereich des topographischen Hochpunkts des Lerchenberges befindet sich eine ortsbildprägende 5-stämmige Hainbuche auf der Ackerfläche.

Im Westen schließt ein Kiefernwald mit einzelnen Eichen und Birken an. Im Südosten im Bereich des geplanten Versickerungsbeckens befindet sich ein Feldgehölz mit Eichen, Birken, Ahorn und Robinie.

Grünordnerische Festsetzungen

Zur Einbindung des Plangebiet in die Landschaft wird entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze ein 5 Meter breites Anpflanzgebot festgesetzt, mit dem eine flächenhafte, dichte Bepflanzung aus heimischen Laubgehölzen hergestellt werden soll. Damit die randlichen Gehölzstreifen ihre Funktion zur Einbindung der neuen Siedlungsflächen in das bisher durch offene Strukturen geprägte Landschaftsbild entwickeln können und damit Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden, sind diese als dichte Bepflanzung

standortheimischer Laubgehölze mit 30 % Bäumen und 70 % Sträuchern sowie Pflanzabständen von 1,25 m in der Reihe und zwischen den Reihen herzustellen. Um ein fachgerechtes Anwachsen der Jungpflanzen im Gehölzstreifen sicherzustellen, sind diese in den ersten 5 Jahren durch einen durchgängigen Wildschutzzaun zu schützen. Danach ist der Verbisschutz zu entfernen um unnötige Barrierewirkungen zu vermeiden.

Für eine zusätzliche Durchgrünung des Gewerbegebiets mit positiven Auswirkungen auf das Kleinklima, die Fauna, die Aufenthaltsqualität und die Integration in die dörfliche und landschaftliche Umgebung sind entlang der Erschließungsstraße innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten 2 m breiten Streifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auf den privaten Gewerbegrundstücken in einem Regelabstand von ca. 20 m hochstämmige Laubbäume in der Mindestqualität Alleebaum, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 bis 20 cm anzupflanzen. Die Benennung eines Regelabstandes beinhaltet die Möglichkeit kleinräumiger Verschiebungen, um die Pflanzung z.B. an die Lage von Grundstückzufahrten anzupassen, im Gesamtbild jedoch die durchgehende Reihung zu erhalten.

Arten- und Biotopschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Soderstorf sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen.

Vorkommen europäisch besonders oder streng geschützter Arten sind bezüglich der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu analysieren. Zugriffsverbote sind:

1. die Verletzung oder Tötung wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten,
2. die erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten,
3. das Beschädigen und Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten sowie
4. die Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Pflanzen der besonders geschützten Arten.

Die Zugriffsverbote gelten für über die Bauleitplanung zulässige Vorhaben in abgewandelter Form und nur für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten. Planungsrelevante Arten sind Fledermäuse, Haselmäuse, und Brutvögel (Gehölz- und Gebäudebrüter).

Zur weiteren Beurteilung des Artenschutzes wurde ein **Artenschutzgutachten** erarbeitet (vgl. Anlage zur Begründung).

Im Rahmen einer faunistischen Bestanduntersuchung wurden von den streng geschützten (§§) und den besonders geschützten Arten (§), die auf der Roten Liste Niedersachsens inklusive der Vorwarnliste geführt werden, im Untersuchungsgebiet folgende Arten nachgewiesen: Feldlerche, Feldsperling, Goldammer, Heidelerche, Mäusebussard, Rebhuhn, Rotmilan, Stieglitz, Turmfalke.

Mit Umsetzung der Planung werden voraussichtlich Betroffenheiten der Vogelarten Feldlerche, Goldammer und Rebhuhn ausgelöst, woraus sich für die verbindliche Bauleitplanung folgende Festsetzungen zum Ausgleich und zur Minderung der artenschutzrechtlichen Eingriffe ergeben:

1. Mit dem Verlust von drei Feldlerchenrevieren sind zur Wahrung der „ökologischen Funktion, der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang“ funktionserhaltende Maßnahmen zum Erhalt der lokalen Population erforderlich. Hierfür wird gutachterlichseits ein Brachestreifen mit einer Gesamtgröße von ca. 1,2 ha in einem Umkreis von 2 km Entfernung zum Plangebiet mit folgenden Voraussetzungen vorgeschlagen:
 - Mindestabstand von 80 m zu Bahnlinien, befahrenen Straße sowie zu Wald-, Gehölz- und Siedlungsflächen
 - Lage innerhalb eines oder angrenzend an eine ausreichend großes Areal offener Landschaft (z. B. Acker, Grünland, Heide) mit einer Mindestgröße von 2 ha je Revierpaar

Die Maßnahme wird hinsichtlich Ihrer Lage und ggf. Festsetzung wird zum Entwurf ergänzt.

2. Zur Minderung der Betroffenheit der Vogelarten Goldammer und Rebhuhn sind insgesamt 200 m Gehölzstreifen mit vorgelagertem extensiv genutztem Saumstreifen herzustellen. Im Bebauungsplan wird daher entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine ca. 270 m lange und 10m breite öffentliche Grünfläche mit einem 5m breiten Anpflanzgebot sowie einer 5 m breiten vorgelagerten Maßnahmenfläche festgesetzt. Das Anpflanzgebot ist als flächenhafter dichter Gehölzstreifen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (vgl. grünordnerische Festsetzungen oben). Die Maßnahmenfläche ist als extensiv genutzter Saumstreifen durch Eigenentwicklung anzulegen und zu pflegen. Der Saumstreifen ist alle zwei bis drei Jahre zu mähen.

Hinsichtlich potenzieller Fledermausvorkommen wurden im Plangebiet keine offensichtlichen Habitaträume festgestellt. Eingriffe in Großbaumbestand mit einem Stammdurchmesser >50 cm sowie in wertgebende Leitstrukturen sind nicht geplant.

Zudem wird als Minderungsmaßnahme festgesetzt, dass Außenbeleuchtungen im gesamten Geltungsbereich mit nach unten gerichtetem, fledermaus- und insektenfreundlichen vorzunehmen sind und das Licht auf die zu belichtenden Bereiche zu begrenzen ist.

Weitere Hinweise auf planungsrelevante Bestände weiterer geschützter Arten- bzw. Artengruppen konnten im Rahmen der Untersuchung nicht festgestellt werden.

Zusätzlich sind folgende artenschutzrechtliche **Vermeidungsmaßnahmen** zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG im Rahmen der vorliegenden Planung notwendig:

1. Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen im Zeitraum 1. März bis 30. September,
2. Beachtung einer schonenden Bauausführung mit dem größtmöglichen Schutz und Erhalt der vorhandenen Vegetation durch ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß den geltenden Regelwerken.

Die Vermeidungsmaßnahmen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Eingriff- und Ausgleichsbilanz / Kompensation

Zum Entwurf des Bebauungsplans wird ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung ergänzt. Mit ihm wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung⁵ durchgeführt, in der die Flächen des Bestandes und der Planung hinsichtlich ihres naturräumlichen Wertes eingestuft und gegenübergestellt werden. Mit der Überplanung von bisher nicht baulich beanspruchten Flächen wird ein Wertverlust entstehen. Für dessen Ausgleich werden zum Entwurf geeignete externe Ausgleichsflächen ermittelt. Bei der Auswahl der Flächen und Maßnahmen werden auch artenschutzrechtliche Kompensationsanforderungen berücksichtigt.

4.6 Emissionen und Immissionen

Zur Beurteilung der schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Bebauungsplans wird zum Entwurf des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Wesentliche Aufgabenstellung ist der Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm sowie der Schutz der gewerblichen Nutzung vor Verkehrslärm.

Der nächstgelegene Immissionsort vom festgesetzten Gewerbegebiet ist das Wohngebiet Lerchenberg südöstlich des Plangebiets in ca. 320 m Entfernung. Maßgebender Emissionsort zur Beurteilung des Verkehrslärms ist die südlich den Plangebiet verlaufende Kreisstraße 45.

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

Nähere Erläuterungen und ggf. Festsetzungen werden nach Erstellung der schalltechnischen Untersuchung zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

4.7 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasserentsorgung

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist die Samtgemeinde Amelinghausen, die die Abwasserbeseitigungspflicht für das Gewerbegebiet auf Antrag von der Gemeinde Soderstorf übernimmt. Zur ordnungsgemäßen Schmutzwasserentsorgung wird ein Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation erforderlich.

Die Schmutzwasserkanalisation kann an den vorhandenen Freigefällekanal in der Straße „Am Lerchenberg“ angeschlossen werden. Hierfür soll vom Gewerbegebiet bis zur Straße „Am Lerchenberg“ ein neuer Freigefällekanal hergestellt werden.

Der Schmutzwasserkanal entlang der Kreisstraße 45 soll, Stand der Vorplanung, über die nördlich der Kreisstraße angrenzenden privaten Flurstücke (landwirtschaftliche Fläche) geführt werden (vgl. Anlage zur Begründung). Eine Trasse im Seitenraum der Kreisstraße ist nicht möglich, da hier der Platz für den Kanal nicht ausreicht.

Aufgrund des großen Höhenunterschieds zwischen dem Gewerbegebiet und dem Anschlusspunkt „Am Lerchenberg“ sind im Freigefällekanal mehrere Abstürze vorzusehen, um das Gefälle in Kanal nicht zu groß werden zu lassen.

Die Leitung soll auf Grundlage von § 93 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hergestellt werden, wonach Eigentümer privater Grundstücke die Durchleitung von Wasser und Abwasser über ihr Grundstück dulden müssen, soweit dies zur Entwässerung oder Bewässerung von

⁵ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover

Grundstücken, zur Wasserversorgung, zur Abwasserbeseitigung erforderlich ist. Zusätzlich soll die Leitungsführung grundbuchrechtlich sowie zwischen dem Gewerbegebiet und dem Versickerungsbecken durch ein Leitungsrecht planungsrechtlich abgesichert werden (siehe hierzu auch Absatz zur Oberflächenentwässerung).

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist bislang nicht an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz der Avacon Wasser GmbH angeschlossen. Eine Erschließung kann parallel zur geplanten Schmutzwasserleitung nördlich der K45 zwischen dem zukünftigen Gewerbegebiet und dem Wohngebiet „Am Lerchenberg“ erfolgen. Eine mögliche Trasse ist dem vorläufigen Erschließungsplan in der Anlage zur Begründung zu entnehmen.

Die Avacon Wasser GmbH wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB um Aussage hinsichtlich einer möglichen Trinkwassererschließung in der geplanten Trasse sowie um Leitungsauskunft gebeten.

Oberflächenentwässerung

Für den Bebauungsplan wurde ein vorläufiges Oberflächenentwässerungskonzept erstellt (vgl. Erschließungsplan und hydraulische Berechnung in der Anlage zur Begründung). Demnach ist im Südosten des Geltungsbereiches die Herstellung eines Versickerungsbeckens vorgesehen, an dem die öffentlichen Verkehrsflächen der neuen Erschließungsstraße und die Hof- und Verkehrsflächen der Gewerbegrundstücke angeschlossen werden sollen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken zu versickern und wurde entsprechend im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

Das Versickerungsbecken wird für ein 10-jähriges Regenereignis ausgelegt. Für größere Regenereignisse (Überflutungsnachweis bis 50-jähriges Regenereignis) wird ein Notüberlauf in den Straßenseitengraben der Kreisstraße 45 in Richtung Ortschaft Soderstorf vorgesehen.

Im Bereich des Versickerungsbeckens und auch auf den Gewerbegrundstücken müssen ggf. Bodenaustauschmaßnahmen getroffen werden, wenn versickerungshemmende Schichten vorhanden sein sollten. Die Regenwasserbehandlung (Reinigung) erfolgt über die belebte Oberbodenzone.

Das Versickerungsbecken wurde in der Planzeichnung als eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Versickerungsbecken“ festgesetzt.

Für die Einleitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wurde vom Wendehammer der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Richtung südliche Flurstücksgrenze ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht überlagernd über eine Gewerbegebietsfläche sowie zwischen dem Gewerbegebiet und der Fläche für die Ver- und Entsorgung ein Leitungsrecht überlagernd über einer Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Dies dient neben der Oberflächenentwässerung auch der Schmutzwasserentsorgung sowie der sonstigen Erschließung von Versorgungsträgern (Strom, Wärme, Trinkwasser, Telekommunikation und Breitband).

Wärme- und Stromversorgung

Das Plangebiet ist bislang nicht an das öffentliche Strom- und Wärme-/Gasnetz angeschlossen. Eine Erschließung kann parallel zur geplanten Schmutzwasserleitung nördlich der K45 zwischen dem zukünftigen Gewerbegebiet und dem Wohngebiet „Am Lerchenberg“ erfolgen. Eine mögliche Trasse ist dem vorläufigen Erschließungsplan in der Anlage zur

Begründung zu entnehmen.

Die Versorgungsträger werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB um Aussage hinsichtlich der angestrebten Trassenführung und um Leitungsauskunft gebeten.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die GfA Lüneburg – gkAÖR.

Telekommunikation

Ein Anschluss an das Telekommunikations- und Breitbandnetz besteht derzeit nicht. Eine Erschließung kann parallel zur geplanten Schmutzwasserleitung nördlich der K45 zwischen dem zukünftigen Gewerbegebiet und dem Wohngebiet „Am Lerchenberg“ erfolgen. Eine mögliche Trasse ist dem vorläufigen Erschließungsplan in der Anlage zur Begründung zu entnehmen.

Die Versorgungsträger werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB um Aussage hinsichtlich der angestrebten Trassenführung und um Leitungsauskunft gebeten.

Löschwasserversorgung / Brandschutz

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

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

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

4.8 Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel und Bodenordnung

Denkmalschutz

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde im Rahmen der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Amelinghausen ist im Geltungsbereich mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen zu rechnen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um siedlungsgünstiges Gelände, in deren Umfeld zahlreiche archäologische Fundstellen bekannt sind. Die Fundstellen 50, 51, 142 und 230 mit Fundstreuungen von Silices deuten auf prähistorische Siedlungstätigkeit hin. Weiterhin befinden sich Überreste mehrerer überpflügter Hügelgräber südlich (Fstnr. 8,126) und östlich des Plangebiets (Fstnr. 145, 146, 217, 218).

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens soll das weitere Vorgehen mit der UDSchB und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) abgestimmt werden.

Altlasten / altlastenverdächtige Flächen

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Altablagerung (AZ: 355-401-4-

005). Die Fläche wurde bis 1974 mit Hausmüll und Bauschutt und Autowracks verfüllt und 1975 rekultiviert (vgl. Abb. 6). Zum Entwurf wird ein fachkundliches Bodengutachten zur weiteren Erkundung erarbeitet und in der Begründung ergänzt.

Für den übrigen Geltungsbereich sind keine Altstandorte und Altablagerungen bekannt.

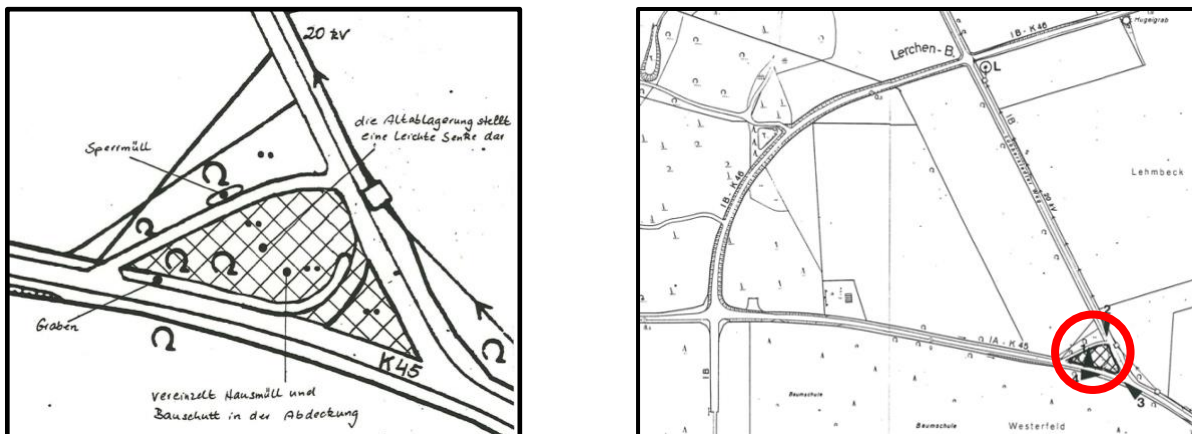


Abb. 6: Ergebnisse der Ersterkundung der Altablagerung (© UBAC GmbH, Burgwedel, 1995)

Kampfmittel

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

Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind voraussichtlich nicht notwendig.

4.9 Flächenangaben

	Fläche in ha
Gewerbegebiet	8,52
Öffentliche Grünfläche	0,28
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,60
Flächen für die Abwasserbeseitigung	0,37
Flächen für die Landwirtschaft	0,04
Geltungsbereich gesamt	9,81

5 Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung

5.1 Allgemeines

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dabei für dem Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die

Planung berührt werden könnte, zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Dies betrifft den Untersuchungsumfang, die Untersuchungsmethode und den Detaillierungsgrad bezogen auf die verschiedenen Belange des Umweltschutzes.

5.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Soderstorf stellt den Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Lerchenberg“ auf. Der Geltungsbereich liegt nördlich der K 45, westlich des Lübberstedter Weges und südlich des Klaus-Harries-Rings. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 10,1 ha.

Anlass der Planung ist die starke Nachfrage nach Gewerbeflächen im Südwestbereich des Landkreises Lüneburg entlang der A7. In der Samtgemeinde Amelinghausen stehen in diesem Bereich aktuell nahezu keine Gewerbeflächen zur Verfügung. Um dieser hohen Nachfrage nachzukommen, wird die Entwicklung eines regional / überregional bedeutsamen Gewerbegebiets angestrebt. Die Fläche befindet sich am westlichen Ortsausgang von Soderstorf in Richtung Evendorf.

Ziel der Bauleitplanung ist die Entwicklung eines: Gewerbegebiets, das sich in Topografie und Landschaft einfügt. Die Belange des Verkehrs, der Oberflächenentwässerung, des Lärm- und Bodenschutzes sowie des Artenschutzes sind zu beachten. Ein weiteres Ziel ist die Sicherstellung einer Ortsrandeingrünung.

5.3 Inhalt der Planung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 angegeben. Es erfolgen Höhenfestsetzungen in Anpassung an das vorhandene Gelände.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine neu anzulegende, öffentliche Verkehrsfläche, die an den Klaus-Harries-Ring anschließt.

Zur Eingrünung werden an den Rändern des zukünftigen Gewerbegebietes 5 m breite Pflanzstreifen aus einheimischen Gehölzarten festgesetzt. Daran schließt sich an der Westgrenze die Festsetzung eines 5 m breiten Saumstreifens an. Bestehende Gehölzbestände sollen erhalten werden. Entlang der Erschließungsstraße ist beidseitig die Pflanzung von Bäumen als Baumreihe vorgesehen.

Im Südosten des Geltungsbereichs soll ein Versickerungsbecken entstehen. Die derzeitige Planung sieht eine zentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in dem Versickerungsbecken vor. Eine Regenversickerung auf den Grundstücken ist ebenfalls überwiegend möglich. Daher soll das auf den Dachflächen anfallende saubere Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden.

5.4 Angaben zum Standort

Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope

Der Plangeltungsbereich liegt nicht in einem ausgewiesenen Natur- oder Landschaftsschutzgebiet (vgl. Abb. 7). Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 NAGBNatSchG sind ebenfalls nicht betroffen.

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Südlich von Soderstorf liegt das FFH-Gebiet 2626-331 „Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze“ (vgl. Abb. 7). Das FFH-Gebiet umfasst ein ausgedehntes Fließgewässernetz in der niedersächsischen Geest sowie den Elbmarschen. Das Gebiet ist von dem geplanten Gewerbegebiet durch die Ortslage klar räumlich getrennt. Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes durch die Planung sind nicht zu erwarten.

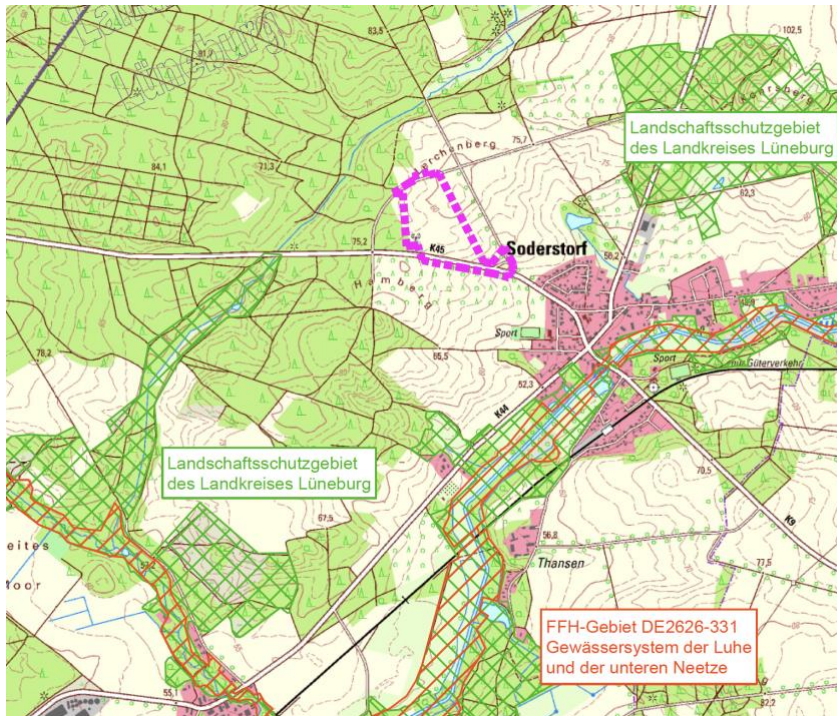


Abb. 7: Lage des Plangebiets im Raum mit Schutzgebieten (ohne Maßstab)

Naturräumliche Gegebenheiten

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

Im Plangebiet findet sich eine ausgeprägte Topografie. Im Nordosten des Geltungsbereichs steigen die Höhen zu einer Kuppe von 83 m ü. NN an. Im Südosten liegen die Höhen deutlich niedriger bei 66 m ü. NN.

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

Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Es wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Im Plangebiet steht Mutterboden bis in eine Tiefe von ca. 0,2 bis 0,4 m an. Darunter liegen schwach schluffige bis schluffige Schmelzwassersande, in die vereinzelt Geschiebelehm oder Schmelzwasserlehm eingeschaltet ist. Grundwasser wurde zum Erkundungszeitpunkt in keiner Sondierbohrung angetroffen.

Altablagerung

Im Südosten des Plangebietes liegt die Altablagerung 355 401 4 005. Bei der Altablagerung handelt es sich um die ehemalige Schuttkuhle von Soderstorf. Die ehemalige Sandgrube wurde bis 1974 mit Hausmüll, Sperrmüll, Bauschutt und Autowracks verfüllt und 1975 rekultiviert.

Örtliche Bestandsaufnahme

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

Der Geltungsbereich wird von einer Sandackerfläche eingenommen, in deren Mitte sich eine Baumgruppe befindet. Randlich befinden sich Grünlandstreifen sowie Gehölzreihen aus Eichen, Birken und Kiefern. Im Westen schließt ein Kiefernwald mit einzelnen Eichen und Birken an. In der Südostecke stockt ein Feldgehölz.

5.5 Vorgesehener Untersuchungsrahmen

Im Folgenden wird der vorgesehene Untersuchungsrahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter dargelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnte, werden um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

1. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Inhalte

- **Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen:**

Im Rahmen der Planung kommt es zur Flächenversiegelung und Errichtung von Baukörpern auf weitläufigen Ackerflächen. Einzelne Gehölzbestände werden gerodet. Der Oberboden wird abgeschoben. Als betriebsbedingte Wirkfaktoren sind Verkehrsbelastungen, Schadstoffemissionen, Lichtemissionen und Störungen durch die Gewerbenutzung zu nennen.

- **Belange des Waldes:**

Für den angrenzenden Wald ist ein Waldabstand zu berücksichtigen.

- **Artenschutz:**

Für die Planung wurde ein Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹⁰ erstellt. In diesem wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt. Es wurden Bestandsaufnahmen zu den Artengruppen Vögel und Reptilien sowie eine Prognose zum Vorkommen weiterer planungsrelevanter Artengruppen vorgenommen.

Als Untersuchungsgebiet wurde die gesamte Ackerfläche zuzüglich der Habitate im Umkreis von in der Regel 200 m angesetzt, sofern Wechselwirkungen im Hinblick auf planungsrelevante Artengruppen zu erwarten sind.

Der Fachbeitrag wurde nach der folgenden Methodik erstellt. Zunächst erfolgte ein Abgleich von Umweltdaten (Umweltkarten Niedersachsen). Anschließend wurden die einzelnen Artengruppen wie folgt untersucht:

Vögel

- Die Brutvogelerfassung erfolgte an 5 Terminen von März bis Mitte Juni.
- Für alle streng geschützten Arten sowie alle Brutvogelarten der Roten Liste Niedersachsens inklusive Vorwarnliste erfolgte eine quantitative Erfassung und Auswertung der Reviere. Sofern der vermutete Brutstandort im Untersuchungsgebiet lag, wurde eine Revierkarte erstellt.
- Für alle übrigen Vogelarten erfolgte eine rein qualitative Erfassung und keine Auswertung bis auf die Revierebene.
- Alle Erfassungen fanden zu den methodisch vorgegebenen Uhrzeiten (SÜDBECK et al., 2005) und bei geeigneten Witterungsbedingungen statt.
- Besondere Strukturen wie Höhlen- und Horstbäume wurden erfasst.

Fledermäuse

- Die Bewertung der Fledermäuse erfolgte auf Grundlage einer Potentialanalyse und der Auswertung vorliegender Daten.
- Im Rahmen der Begehungen wurden relevante Strukturen erfasst. Dazu gehören Baumbestände, Leitstrukturen, Nahrungshabitate.

Reptilien

- Zur Erfassung der Reptilien wurden am 10.03.2024 Reptilienpappen ausgelegt und während der Kontrolltermine (09.05.2024, 16.05.2024, 03.06.2024, 06.07.2024) potenzielle Habitate und Randsäume abgesucht.

Die Untersuchungen kamen zu den folgenden Ergebnissen:

▪ Avifauna:

Von den streng geschützten und den besonders geschützten Arten, die auf der Roten Liste Niedersachsens inklusive der Vorwarnliste geführt werden, wurden im Untersuchungsgebiet folgende Arten nachgewiesen: Feldlerche, Feldsperling, Goldammer, Heidelerche, Mäusebussard, Rebhuhn, Rotmilan, Stieglitz, Turmfalke. Zur Kompensation der Beeinträchtigung der Vogelarten empfiehlt der Fachbeitrag folgende CEF-Maßnahmen:

- Feldlerche:
Wegen des Verlustes von 3 Feldlerchenrevieren Schaffung von Brachestreifen (sich selbst begrünend, jährlich mindestens einmal gemäht) in einer Größe von 0,4 ha je Revierpaar.
- Goldammer:
Bei Verlust eines Revieres Anlage von 50 m Hecke mit einem vorgelagerten, extensiv genutzten Grünstreifen von mindestens 5 m Breite.
- Rebhuhn:
Wegen des Verlustes eines Rebhuhnreviers Anlage von 200 m Hecke mit mindestens 5 m breitem, vorgelagertem, extensiv genutztem Saumstreifen.

- Fledermäuse:
 - Quartiere:

Es befinden sich keine Gebäude im Plangebiet. Baumreihen und kleine Gehölzgruppen wurden auf Höhlen und wertgebende Strukturen untersucht. Es konnten keine Fledermäuse oder Quartiermöglichkeiten nachgewiesen werden. Lediglich einige Altbäume (über BHD 50 cm) im südöstlichen Feldgehölz wiesen Totäste und abgeplatzte Borke auf, die potenzielle Quartiere bieten. Sollten Bäume mit einem BHD von über 50 cm entnommen werden, sind CEF-Maßnahmen in Form von Fledermauskästen erforderlich. Je Baum werden zwei Kästen vom Typ: Fledermaus-Flachkasten bilanziert. Diese sind fachgerecht im verbleibenden Baumbestand anzubringen.
 - Leitstrukturen:

Der Gehölzbestand am Klaus-Harries-Ring ist als wertgebende Leitstruktur für Fledermäuse einzustufen. Bei Eingriffen in die genannten Gehölze sind im Rahmen von CEF-Maßnahmen vergleichbare Vernetzungsstrukturen zu etablieren.
 - Nahrungshabitate:

Insbesondere die linearen bzw. älteren Eichenbestände (z.B. am Klaus-Harries-Ring) können als wertgebende Nahrungshabitate eingestuft werden. Bei stärkeren Eingriffen in diese Gehölzbestände sind CEF-Maßnahmen (Nachpflanzungen) erforderlich.
 - Flugkorridore:

Generell ist ein baulicher Abstand von mindestens 5 m zur Traufe von Gehölzrändern einzuhalten, um Flugkorridore für Fledermäuse offen zu halten.
- Reptilien:

Es konnten weder Reptilienhabitate noch Reptilien im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Durch die Planung sind negative Auswirkungen auf lokale Reptilienpopulationen nicht zu erwarten.
- Sonstige Artengruppen:

Die Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf Bestände weiterer geschützter Arten bzw. Artengruppen.

Der Fachbeitrag empfiehlt zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Tieren insbesondere die folgenden Maßnahmen:

- Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen:
- Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar
- Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung
- Einhaltung eines baulichen Abstandes von mindestens 5 m zur Traufe von Gehölzrändern
- Schonende Bauausführung mit Schutz und Erhalt der Vegetation (Bäume, Gehölze, Unterwuchs)

- Naturschutzrechtliche Kompensation:
 - Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und die Festlegung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Vorhandene Quellen

- Landschaftsrahmenplan

Zu erstellende Unterlagen

- Umweltbericht

2. Boden, Fläche

Inhalte

- Bodenaufbau und Bodeneigenschaften
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden / Versiegelungsgrad
- Im Südosten des Plangebietes liegt die Altablagerung 355 401 4 005

Vorhandene Quellen

- Geologische Karte (Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS))
- Bodenkarte (NIBIS)
- Landschaftsrahmenplan
- Altlastenkataster

Zu erstellende Unterlagen

- Umweltbericht
- Altlastenuntersuchung

3. Wasser

Inhalte

- Im Südosten des Geltungsbereichs ist ein Versickerungsbecken vorgesehen. Die Planung sieht eine zentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in diesem vor. Das auf den Dachflächen anfallende saubere Oberflächenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden.

Vorhandene Quellen

- Geologische Karte (Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS))
- Bodenkarte (NIBIS)
- Landschaftsrahmenplan

Zu erstellende Unterlagen

- Umweltbericht

4. Luft, Klima

Inhalte

- Für Luft und Klima werden keine Umweltauswirkungen erwartet.

Vorhandene Quellen

- Landschaftsrahmenplan

Zu erstellende Unterlagen

- Umweltbericht

5. Landschaft

Inhalte

- In Bezug auf das Landschaftsbild ist insbesondere die landschaftliche Einbindung zu betrachten. Zu bewerten hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf die Landschaft sind eventuelle Blickbezüge zu anderen Landschaftsbereichen. Es ist eine Eingrünung durch Gehölzpflanzungen erforderlich. Beeinträchtigungen benachbarter Bereiche durch Sichtbeziehungen sind zu beurteilen.

Vorhandene Quellen

- Landschaftsrahmenplan
- Landschaftsplan

Zu erstellende Unterlagen

- Umweltbericht
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

6. Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Inhalte

- Immissionen / Emissionen:

Von der zukünftigen gewerblichen Nutzung gehen Lärmemissionen durch den entstehenden Verkehr und betriebliche Nutzungen aus. Schutzwürdige Nutzungen befinden sich im Bereich der ca. 200 m entfernten Wohnbebauung im Südosten. Die möglichen Beeinträchtigungen sind durch ein Lärmgutachten zu beurteilen.

Vorhandene Quellen

- keine

Zu erstellende Unterlagen

- Lärmgutachten

7. Kultur- und sonstige Sachgüter

Inhalte

- Bodendenkmale:

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde im Rahmen der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Amelinghausen ist im Geltungsbereich mit dem Auftreten von Kulturdenkmälern zu rechnen. Bei dem Plangebiet handelt

es sich um siedlungsgünstiges Gelände, in deren Umfeld zahlreiche archäologische Fundstellen bekannt sind. Die Fundstellen 50, 51, 142 und 230 mit Fundstreuungen von Silices deuten auf prähistorische Siedlungstätigkeit hin. Weiterhin befinden sich Überreste mehrerer überpflügter Hügelgräber südlich des Plangebiets (Fstnr. 8,126) und östlich des Plangebiets (Fstnr. 145, 146, 217, 218).

Vorhandene Quellen

- Flächennutzungsplan
- Landesaufnahme
- Bodendenkmalpflege, Landkreis Lüneburg

Zu erstellende Unterlagen

- Abstimmung mit zuständigen Behörden über den Umgang mit dem o. g. Bodendenkmalverdacht

Die Begründung mit Umweltbericht wurde in der Sitzung Rates der Gemeinde Soderstorf am _____. gebilligt.

Soderstorf, den

.....
Der Bürgermeister