

II. Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB 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 Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierzu dient auch die frühzeitige Beteiligung der maßgeblichen Behörden.

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 Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Die Prüfung beinhaltet somit nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase.

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

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

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Stelle plant die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Fachenfelde Neufassung– östlich der Uhlenhorst“ auf einer Fläche von rund 16,9 ha.

Mit der Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung umfangreicher Umbau- und Erweiterungsabsichten des ansässigen REWE Logistiklagers geschaffen werden. Dafür wird auch eine kleine, bisher als Sondergebiet ausgewiesene Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt und in das Betriebsgrundstück einbezogen.

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die Planänderung vollzieht sich vollständig innerhalb gewerbliche genutzter Grundstücke. Die Entwicklung vollzieht vollständig innerhalb ausgewiesener Baugebiete (GE / SO). Dazu werden teilweise bisher festgesetzte Pflanzflächen in Anspruch genommen. Die Auswirkungen auf die Umgebung sollen begrenzt werden, um erhebliche Belastungen möglichst zu vermeiden.

Die Ziele der Planung sind ausführlicher in der Begründung, Kapitel 1, begründet; die Festsetzungen und sonstigen Regelungsinhalte sind ausführlicher in Kapitel 5 begründet. Darauf wird weiterführend verwiesen.

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich aus den städtebaulichen Werten, die Kapitel 6 der Begründung enthält. Die Planung vollzieht sich vollständig innerhalb bereits ausgewiesener Baugebiete. Innenentwicklungspotenziale werden so genutzt. Der Bedarf an Grund und Boden wird so auf das erforderliche Maß begrenzt.

Die mit der Planung vorbereiteten erheblichen Beeinträchtigungen (Eingriffe) müssen außerhalb des Plangebiets kompensiert werden.

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

- Mensch: Die bestehenden Fachgesetze zielen z.B. auf den Schutz des Menschen vor Emissionsbelastigungen (Lärm, Schadstoffimmissionen, 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.
- 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 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. 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. Weitere gesetzliche Grundlage ist das Nds. Denkmalschutzgesetz (DSchG).

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

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die Bestandssituation der einzelnen Umweltbelange und ihre Entwicklung aufgrund der Auswirkungen der Planung auf den jeweiligen Umweltbelang (Prognose) dargelegt und auf ihre Erheblichkeit bewertet.

Eventuell vorhandene Vorbelastungen werden berücksichtigt. Der Bestandsbewertung liegt eine Einstufung der Empfindlichkeit zugrunde, die ggf. mit der Zuordnung eines besonderen Schutzbedarfs abschließt.

Als Umweltbelange sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB u. a. aufgelistet:

- Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter und die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Die Erfassung und Bewertung der Umweltbelange berücksichtigt die dazu vorliegenden Erkenntnisse und die dazu erstellten Fachbeiträge.

Für die Bewertung der Umweltauswirkungen bezüglich des mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffs sind die Festsetzungen des betroffenen rechtsgültigen Bebauungsplans bindend.

Für den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,5 bzw. ein kleines Sondergebiet mit einer GRZ von 0,3 mit maximal 2 Geschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 13 m festgesetzt. Für den Bebauungsplan galt die BauNVO 1986. Die Anrechnung von Nebenanlagen etc. auf die GRZ ist nicht reglementiert.

2.1 Bestandsaufnahmen und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnen und Wohnumfeld (visuelle Beeinträchtigungen, Verschattung, Lärm, Immissionen) und die Erholungsfunktion vor dem Hintergrund des Wohlbefindens und des Erhalts der Gesundheit verbunden.

Das Plangebiet selber erfüllt aufgrund der bereits baurechtlich zulässigen Nutzung keine Funktionen hinsichtlich Wohnen und Wohnumfeld.

Wohnbebauung hat im Allgemeinen als Lebensraum des Menschen und als Schwerpunkt seiner täglichen Regenerierung eine sehr hohe Bedeutung. Die Empfindlichkeit gegenüber beeinträchtigenden Effekten wie z. B. Emissionen (Geräusche / Lärm / Luftverschmutzung / Staub / Geruch) ist grundsätzlich als hoch zu bewerten.

Auf das Plangebiet wirken Immissionen sowohl durch die direkt östlich verlaufende Güterbahnstrecke und die direkt südlich verlaufende K 86 als auch durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen ein. Relevante Geruchsemissionen liegen nicht vor. Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Naherholungsfunktion.

Als schutzbedürftige Nutzungen sind im Umfeld des Plangebietes die Wohngebäude im Norden (Uhlenhorst / Im Stemmbruch) und Südosten entlang der Harburger Straße zu berücksichtigen.

Prognose:

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion von Bedeutung.

- Lärm: Das Plangebiet ist bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Somit sind gewerbliche Nutzungen und eine damit verbundene Lärmentwicklung grundsätzlich zulässig. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung nicht geändert. Es werden somit keine zusätzlichen Immissionen in Form von Gewerbelärm und Verkehrslärm vorbereitet.

Jedoch wurde bereits gutachterlich überprüft, ob die geplanten konkreten baulichen Vorhaben und die geplanten geänderten Betriebsabläufe (z. B. neue Nordumfahrung, 24/7-Betrieb) auf dem Gewerbegrundstück mit dem Schutzanspruch der angrenzenden Wohnnutzungen vereinbar sind.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Errichtung von aktiven Schallschutzeinrichtungen (Schallschutzwände bis zu einer Höhe von 9 m) auf dem Betriebsgrundstück der Schutzanspruch der Wohnnutzungen nach TA Lärm gewährleistet werden kann.

- Verschattung: Durch die geplante bauliche Erweiterung nach Norden rückt die großmaßstäbliche gewerbliche Bebauung näher an die schutzwürdige Wohnbebauung. Die Auswirkungen durch Schattenwurf wurden im Rahmen einer Simulation zu den maßgeblichen Tages- und Jahreszeiten überprüft. Als Folge wurde die geplante Gebäudehöhe auf 13 m reduziert. Im Ergebnis wird sich eine potenzielle Verschattung nur noch in den Wintermonaten vormittags für den nördlichen bzw. nachmittags für den nordöstlichen Bereich eintreten. Dies gilt natürlich auch nur für die Stunden, an denen die Sonne überhaupt scheint. Ein tatsächliches Eintreten einer Verschattung wird sich so in einem vertretbaren Rahmen bewegen.

- Sonstige Gefahrstoffe: Grundsätzlich ist in Gewerbegebieten die Ansiedlung von Betrieben möglich, in denen mit Gefahrstoffen umgegangen wird und bei Eintreten von Störungen in solchen Anlagen, erhebliche Auswirkungen auf Mensch und Umwelt eintreten können (sog. „Störfallbetriebe“). Das Plangebiet liegt im Bereich schutzbedürftiger Gebiete im Sinne des § 50 BImSchG. Dazu zählen die angrenzenden Wohnnutzungen und Arbeitsplätze als auch die unmittelbar angrenzenden Verkehrswege (K86, Bahnstrecke).

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Unfallfolgen aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen können vermieden werden, wenn die Ansiedlung solcher „Störfallbetriebe“ ausgeschlossen wird.

- Bezogen auf Gerüche, Feinstäube und Stickstoffe sind aufgrund der geplanten Nutzung und der allgemein guten Luftqualität sowie der guten Durchlüftung des Plangebietes keine zusätzlichen erheblichen Belastungen zu erwarten.

Aufgrund der gewerblichen Tätigkeit eines Logistikbetriebes innerhalb des Plangebietes ist mit einer gewissen Belastung durch Feinstäube und Stickstoffoxiden zu rechnen. Es liegen keine konkreten Erkenntnisse zu Grenzwertüberschreitungen nach der 39. BImSchV beispielsweise zu Stickstoffoxiden (NO_x) oder Feinstäuben (PM₁₀) vor. Die Erfahrung zeigt, dass die Schadstoffbelastungen, welche von Logistikzentren - wie im vorliegenden Fall - ausgeht, die Grenzwerte in der Regel deutlich unterschreiten. Zudem wirken die Lärmschutzwände als Barriere für die Ausbreitung von verkehrsbedingten Luftschadstoffen.

In Niedersachsen wurden in 2016 im gesamten Jahreszeitraum an allen Messstellen die gültigen Immissionsgrenzwerte nur noch punktuell überschritten. Tendenziell ist eine Verbesserung der Luftqualität eingetreten (Luftüberwachung in Niedersachsen: Jahresbericht 2016).

- Erkenntnisse zu erheblichen Beeinträchtigungen durch tieffrequente Schwingungen in Folge von Lkw-Fahrten liegen der Gemeinde nicht vor. Diese Störungen werden im Regelfall durch stationäre Anlagen wie Transformatorenstationen, Klimageräten oder Pumpen hervorgerufen.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

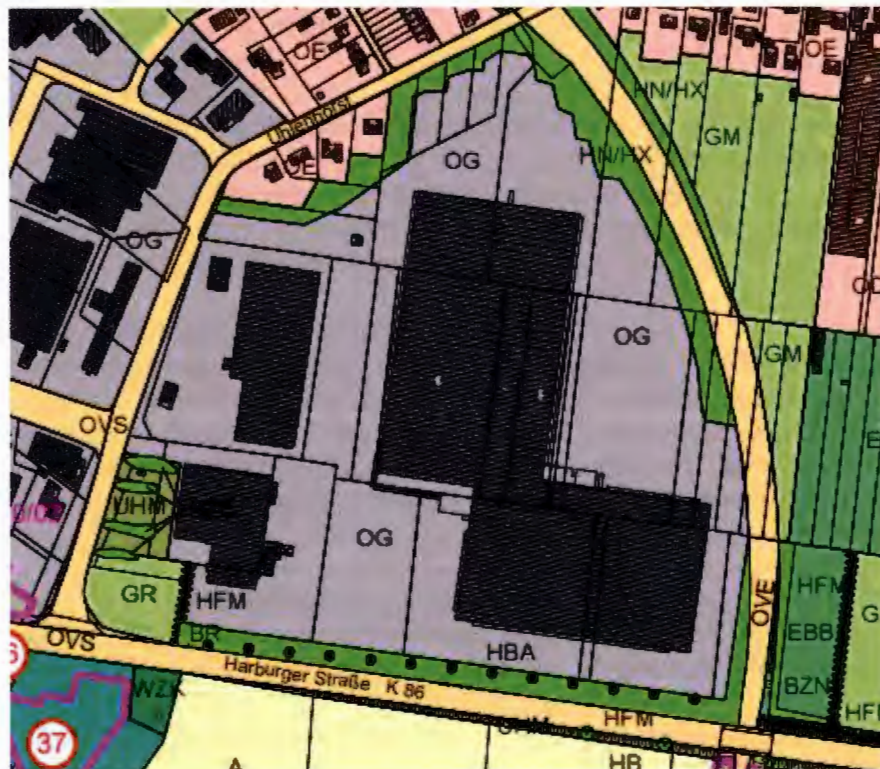
• Tiere: Das gesamte Plangebiet wird gewerblich genutzt. Das Vorhandensein der Tierwelt beschränkt sich hauptsächlich auf die unversiegelten Grünflächen innerhalb der bebauten und versiegelten Bereiche bzw. an den Randbereichen. Lediglich innerhalb der vorhandenen linearen Gehölzstreifen ist eine reichhaltigere Tierwelt zu erwarten, die jedoch durch den benachbarten gewerblichen und verkehrlichen Nutzungsdruck erheblich beeinträchtigt wird. Vorkommen besonders geschützten Tierarten sind nicht zu erwarten.

• Pflanzen / Biotope: Das Plangebiet ist vollständig als gewerbliches Baugebiet (GE/SO) überplant. Im Plangebiet liegen keine besonders schutzwürdigen Biotope vor. Das Plangebiet weist bereits heute eine nahezu vollständige Versiegelung auf. Lediglich der Bereich des ehemaligen Sondergebietes für Musterhäuser ist noch unversiegelt mit Gras und Ziergebüsch bestanden. Mittlerweile wurden aber auch diese Flächen für den Bau von Lkw-Stellplatzflächen in Anspruch genommen.

Die im Urplan als Pflanzstreifen dargestellte Fläche im Süden ist als Gebüsch bzw. mit Baumbestand (BR/HBA) ausgebildet und wird in ihrem Bestand in der 2. Änderung aufgenommen und erhalten. Eine weitere Fläche im Osten wird in ihrem Bestand ebenfalls erhalten, da sich dort eine Strauchhecke (HN/HX) ausgebildet hat.

Aufgrund der bereits baurechtlich zulässigen Nutzung des Plangebietes sind innerhalb des Plangebietes keine besonders geschützten Pflanzenarten zu erwarten, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Pflanzenwelt zu verzeichnen sind.

FFH-Schutzgebiete und EU-Vogelschutzgebiete, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es sind keine Biotope vorhanden, die nach § 30 BNatSchG oder Niedersächsischen Naturschutzgesetz geschützt wären. Aufgrund der o. g. Einschätzungen der Tier- und Pflanzenwelt ist von einer geringen biologischen Vielfalt innerhalb des Eingriffsgebietes auszugehen.



Biotopbestandsplan, Quelle: Planungsgruppe Landschaft, N.Thieme-Hack

HN/HX	naturnahes Feldgehölz/ standortfremdes Feldgehölz
GR	Scher- und Trittrassen
UHM	halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
BZE	Ziergebüsch aus überwiegend heimischen Gehölzen
BR	Sonstiges Gebüsch
HFM	Strauch-Baum-Hecke
HBA	Baumreihe
OG/ OE	Gewerbefläche/ Einzel-Reihenhausbebauung

Prognose:

Im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt werden keine Lebensräume erstmalig in Anspruch genommen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig. Verluste wertvoller Biotopstrukturen erfolgen nicht. Der vorhandene prägende Gehölzbestand kann überwiegend in die Gestaltung der Grünflächen einbezogen bzw. erhalten werden.

Eine Verschlechterung von lokalen Populationen im Sinne des § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der intensiven gewerblichen Nutzung sind keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen durch Eingriffe in die Lebensräume von Tieren zu erwarten. Durch die mit dieser Planung vorbereitete gewerbliche Siedlungsentwicklung werden voraussichtlich die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt.

2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Die Luftqualität wird durch den Verkehr auf der K86 und der Bahnstrecke negativ beeinflusst. Die vorhandene Vegetation gleicht diese Beeinträchtigung bis zu einem gewissen Grad wieder aus, da sie die Luftfeuchtigkeit anreichert, sie hilft Staub zu binden und beeinflusst dadurch das Kleinklima positiv.

Prognose:

Durch die Planänderung werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen hervorgerufen. Der Erhalt der Eingrünung vermindert die Auswirkungen auf das Lokalklima.

Die Vorschriften zur Luftreinhaltung (BImSchG, TA Luft) sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. Genehmigungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz zu berücksichtigen.

2.1.4 Schutzgut Landschaft

Durch den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine weitgehende Bebauung durch Gewerbebauten zulässig. Zudem ist das Plangebiet durch die westlich angrenzenden gewerblichen Bauten und die Bahntrasse im Osten sowie die K 86 im Süden vorgeprägt. Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen randlichen Gehölzbestände dienen auch der Abschirmung und Eingrünung des durch Gewerbebauten vorbelasteten Ortsbildes.

Prognose:

Das Plangebiet ist bereits nach derzeitigem Planungsrecht vollständig bebaubar. Weitere Beeinträchtigungen werden insoweit vorbereitet, als die großmaßstäbliche Gewerbebebauung näher an die kleinteilige Wohnbebauung im Norden heranrücken kann.

Die dort entstehenden max. 13 m hohen neuen Baukörper sind durch die vorhandene Bepflanzung teilweise abgeschirmt und halten einen hinreichend großen Abstand (mind. 35 bis 50 m) zur nächsten Wohnbebauung. Aufgrund der Vorbelastung des Orts- und Landschaftsbildes ist die vorbereitete bauliche Entwicklung städtebaulich vertretbar. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes tritt aufgrund der siedlungsstrukturellen Vorprägung nicht ein.

2.1.5 Schutzgut Boden

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine besonders schutzwürdigen Böden. Als Bodentyp liegt Braunerde-Podsol vor (NIBIS Kartenserver / Bodenübersichtskarte 1:50.000 Niedersachsen).

Der Boden ist durch die intensive gewerbliche Nutzung (Gebäude, Umfahrungs- und Stellplatzflächen) großflächig versiegelt und entsprechend vorbelastet.

Prognose:

Aufgrund des bestehenden Planungsrechts ist eine GRZ von 0,5 zulässig. Diese wird nicht geändert. Zusätzlich wird eine Überschreitung der GRZ durch sonstige Betriebsflächen bis zu einer GRZ von 0,9 festgesetzt. Die Ermittlung und Bewertung der zusätzlichen Beeinträchtigungen wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung dokumentiert.

Durch die Planung wird eine gegenüber den bisherigen Festsetzungen zusätzliche Versiegelung vorbereitet. Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der ökologischen Bodenfunktionen dar.

Im Hinblick auf die Wasserverhältnisse im Untergrund (hoher Grundwasserstand) ist von der Anordnung eines Untergeschosses abzuraten.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt durch Einleitung in den Regenwasserkanal.

Prognose:

Bezüglich des Abwasserabflusses sowohl für Niederschlagswasser, als auch für Schmutzwasser wird keine wesentliche Änderung eintreten. Es werden derzeit wasserundurchlässig befestigte Verkehrsflächen gegen Dachflächen getauscht und ein geringfügiger Anteil Verkehrsflächen hinzu ausgebaut. Das Schutzgut Wasser wird nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

Eine Beeinträchtigung der Grundwasserströmung oder des -spiegels erfolgt nicht. Durch die geplante Aufhöhung wird die Grundwasserüberdeckung deutlich erhöht. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist zudem ein abgestimmtes Entwässerungskonzept zu erarbeiten, in dem die wasserwirtschaftlichen Belange abschließend geklärt sein müssen.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmalsubstanz ist im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Die Fläche ist vollständig baulich entwickelt, so dass mit derzeit noch unbekannter Denkmalsubstanz nicht zu rechnen ist.

Prognose:

Erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

2.1.8 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 positiver wie auch negativer Art sein.

Die vorhandenen Biotope im Plangebiet sind Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Außerdem steht er in Beziehung mit den Umweltbelangen Luft und dem Menschen und seiner Gesundheit, da z.B. die Gehölzbestände als Strukturelement in Wechselwirkung zum Landschaftsbild und zu Erholungsfunktion stehen.

Der Boden stellt die Grundlage für Natur- und Kulturgeschichte dar und über seine filternde Funktion wird versickerndes Oberflächenwasser gereinigt. Dem entsprechend bestehen Wechselwirkungen mit Wasser/Grundwasser und Kultur und sonstige Sachgüter.

Der Wasserhaushalt und die Biotope der Umgebung stehen über die Umweltbelange Boden und Grundwasser in einer Wechselbeziehung zu ihrer Umgebung.

Die vorhandenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft durch Luftverunreinigungen wirken sich auf die Umweltbelange Boden und Wasser aus, da sich Luftverunreinigungen an diesen Medien ablagern und anreichern können. Diese Prozesse erfolgen im Plangebiet entlang der Bahnstrecke und der K86. Nachrangig ist hierdurch auch die Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten betroffen, da bei höheren Schadstoffkonzentrationen die Lebensbedingungen derart verschlechtert werden können, dass nur noch wenige Arten damit zurechtkommen.

In der Beschreibung der einzelnen Umweltbelange sind die relevanten Wechselwirkungen mit anderen Umweltbelangen mit aufgeführt. Bedeutende, über die bereits beschriebenen Wechselwirkungen hinausgehende Wirkungen sind nicht erkennbar.

Prognose:

Für das Gewerbegebiet werden Festsetzungen zum Erhalt der Eingrünung getroffen. Die Grünflächen besitzen Pufferfunktionen für das Lokalklima und die Bindung von Staub und sie dienen auch dem Landschaftsbild.

Der Boden wird auch nach Herstellung der Stellplätze, Lagerflächen und der Bebauung eine ausreichende Schichtdicke aufweisen, so dass eine Filterung des Sickerwassers vor Erreichen der grundwasserführenden Schichten erfolgen kann. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen der Planänderung durch Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden.

2.2.2 Bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Durchführung der Maßnahme würde sich der Umweltzustand der Fläche nicht ändern, d.h. der Bereich der Änderungsfläche wäre weiterhin als Gewerbegebiet nutzbar.

Als Konsequenz wäre die Entwicklung des ansässigen Zentrallagers am Standort nicht möglich. Der Gemeinde wäre im schlimmsten Fall von einem Standortverlust betroffen.

2.3 Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB ist zu prüfen, ob der Bebauungsplan einen zulässigen Eingriff darstellt. Die Zulässigkeit des Eingriffs ist durch vorhandenes Planungsrecht gegeben.

Der Bebauungsplan setzt Baugebiete fest. Die erforderlichen Festsetzungen lassen erhebliche Eingriffe durch die zusätzlich mögliche Versiegelung zu. Vorrangig in das Schutzgut Boden betroffen.

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen erfolgen abschließend auf Grundlage der Genehmigungsplanung und des hierzu erforderlichen Lärmschutzgutachtens. Die Flächen für Lärmschutzwände werden bauleitplanerisch gesichert.
- Die Planänderung vermeidet die Eingriffe in wertvollere und weniger belastete Biotop.
- Boden: Im Rahmen dieser Planung ist ein flächensparender Umgang mit dem Schutzgut Boden ein zu berücksichtigender Belang. In § 1a des BauGB ist die Notwendigkeit eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden festgeschrieben. Der Schutz des Mutterbodens wird durch § 202 BauGB vorgeschrieben und durch die DIN-Norm 18915 geregelt. Entsprechende Festsetzungen sind daher im Bebauungsplan nicht erforderlich.
- Luft und Klima: Erhebliche Auswirkungen auf das Lokalklima können durch den Erhalt vorhandener Gehölzpflanzungen vermieden werden. Durch geeignete Maßnahmen zur Wärmedämmung und durch Wärmerückgewinnung kann die Abwärme der in dem Gebiet zulässigen Betriebe minimiert werden.
- Landschaft: Der zulässige Eingriff in die Landschaft wird durch die Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe bestimmt und auf den erforderlichen Umfang minimiert. Es verbleiben keine erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Plangebiet, die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Für den durch die Planänderung entstehenden Eingriff ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich nach BauGB erforderlich. Die entstehenden erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (Neuversiegelung) ist auszugleichen.

Grundlage für den Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen bildet die Bewertung des Bestandes sowie die aufgrund der Planung zusätzliche Versiegelung im Plangebiet, die sich aus städtebaulichen Festsetzungen herleitet. Danach kann der Eingriff nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Es entsteht ein Kompensationsbedarf, der außerhalb des Gebietes gedeckt werden muss. Dieser beläuft sich, in Anlehnung an das Modell des Niedersächsischen Städtetages (2013), auf insgesamt 26.791 Wertpunkte.

Der Gemeinde Stelle steht eine Ackerfläche (A) zur Verfügung, die mit dem Wertfaktor 1 angesetzt wird. Die Fläche befindet sich auf dem Gebiet der Gemeinde Winsen/Luhe, Gemarkung Hoopte, Flur 23, Flurstück 32/4 und im Eigentum der Gemeinde Stelle.

Gemäß dem für diese Fläche vorliegenden Maßnahmenkonzept (Planungsgruppe Landschaft, April 2018) wird aufgrund der Lage in der Elbmarsch und der vorliegenden Bodenverhältnisse (Gley, bzw. Gley mit Niedermoorauflage) die Entwicklung der feuchten Ackerfläche in extensiv genutztes Feuchtgrünland (sonstiges Extensivgrünland, GEF) angestrebt. Die Grünlandfläche gliedert sich in die angrenzenden Grünlandgebiete ein und kann somit die Funktion als Lebensraum für Wiesenvögel übernehmen.

Durch die Extensivierung der Nutzung ergibt sich eine Wertsteigerung von Wertfaktor 1 auf Wertfaktor 3. Das Gesamtaufwertungspotenzial liegt gemäß Maßnahmenkonzept bei 54.274 Wertpunkten. Davon können 26.791 Wertpunkte bzw. 13.396 m² als Kompensation in Anspruch genommen werden.

2.3.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an das Modell des Niedersächsischen Städtetages (2013). Dabei werden 6 Wertfaktoren unterschieden: 5 = sehr hohe Bedeutung / 4 = hohe

Bedeutung / 3 = mittlere Bedeutung / 2 = geringe Bedeutung / 1 = sehr geringe Bedeutung
 / 0 = weitgehend ohne Bedeutung

Der nachfolgenden Tabelle sind die Flächen gemäß den Festsetzungen des Urplans und dem zugeordneten Wertfaktor zu entnehmen. Diese werden den durch die 2. Änderung des B-Plans geplanten Biootypen/Flächenwerten gegenübergestellt und bilanziert. Die Straßenverkehrsfläche wird als Bestandsüberplanung nicht bilanziert.

Die Biootypenbezeichnungen entstammen dem Kartierschlüssel für Biootypen in Niedersachsen (v. Drachenfels, NLWKN 2013).

Bestand (B-Plan Fachenfelde Neufassung– östlich der Uhlenhorst)

Flächenbezeichnung	Biootyp	Größe m ²	Wertfaktor	Flächenwert
Gewerbegebiet: (163.527 m ²)				
80% versiegelt	X	130.822	0	0
20% unversiegelt (ohne Pflanzfläche)	TF	24.774	1	24.774
Pflanzfläche GE	HFM	7.931	3	23.793
Sondergebiet (4.257 m ²)				
50% versiegelt	X	2.129	0	0
50% unversiegelt	TF	2.128	1	2.128
Summe		167.784		50.659

Planung (B-Plan 2. Änderung)

Flächenbezeichnung	Biootyp	Größe m ²	Wertfaktor	Flächenwert
Gewerbegebiet: (167.784 m ²)				
90% versiegelt	X	151.006	0	0
10% unversiegelt (ohne Pflanzfläche)	TF	9.688	1	9.688
Pflanzfläche GE (Erhalt / mit Lärm- schutzwand / Fläche 3)	HFM	7.090	2	14.180
Summe		167.784		23.868

Gegenüberstellung

	Wertpunkte
Bestand	50.659
Planung	23.868
Differenz	26.791

Durch die Planung entsteht ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von insgesamt 26.791 Wertpunkten.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist Teil des Gewerbestandortes Stelle-Fachenfelde. Die Planung besitzt hinsichtlich der geplanten Änderung des Betriebslagers einen konkreten Vorhabenbezug auf einem hierfür bereits festgesetzten Gewerbegebiet.

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest und orientiert sich damit an den planerischen Zielsetzungen und Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Stelle für den Standort - aber auch an dem Schutzanspruch angrenzender Nutzungen, insbesondere an die des nördlich angrenzenden Siedlungsbereichs Uhlenhorst / Im Stemmbruch.

Innerhalb des Plangebiets wurde die Planung (Gebäudestellung, Gebäudehöhe, Anordnung der Stellplatzflächen etc.) optimiert und der Flächenverbrauch auf das notwendige Maß reduziert. Die Festsetzungen stellen Erfahrungswerte der Gemeinde aus anderen Gewerbegebieten dar und sie sind angemessen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Zur Ermittlung und Bewertung von nachteiligen Umweltauswirkungen, soweit sie nicht bereits durch Gesetz oder Verordnung bestimmt werden, hat die Gemeinde verschiedene Gutachten und Untersuchungen erstellen lassen bzw. auf solche zurückgegriffen, die einen direkten planerischen Bezug aufweisen:

- Schalltechnische Untersuchung
- Verkehrsuntersuchung
- Eingriffsregelung gemäß Nds. Städtetags-Modell
- Überprüfung Schattenwurf

Die angewandten technischen Verfahren ergeben sich aus dem im Umweltbericht dazu jeweils beschriebenen Untersuchungsrahmen bzw. sind in den Gutachten jeweils nachzulesen.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei sind Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen.

Das Monitoring umfasst die Überwachung planbedingter erheblicher Umweltauswirkungen. Die Umweltauswirkungen werden von der Gemeinde Stelle und den Umweltfachbehörden im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgaben überwacht.

Bezüglich der prognostizierten Lärmentwicklung wird die Wirksamkeit Lärmschutzmaßnahmen nach Fertigstellung in Abstimmung mit der Gemeinde fachgutachterlich überprüft.

Der Bebauungsplan regelt Art und Umfang der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (außerhalb des Plangebiets). Mittels der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird sichergestellt, dass sich die Maßnahmen sachgerecht entwickeln und ihre ökologischen Funktionen aufnehmen und erfüllen können. Mit einer dauerhaften Pflege der Flächen ist ihre Funktionserfüllung gewährleistet.

Durch stichprobenartige Kontrolluntersuchungen seitens der Gemeinde Stelle wird überprüft, ob die geplante Funktionserfüllung der verschiedenen Maßnahmen tatsächlich greift. Außerdem kann auf unverhältnismäßige Belastungen während Bauphasen reagiert werden. Bei festgestellten Abweichungen von den Maßnahmenzielen können dann erforderliche Maßnahmenkorrekturen und -ergänzungen vorgenommen werden, um möglichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Stelle plant die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Fachenfelde Neufassung– östlich der Uhlenhorst“ auf einer Fläche von rund 16,9 ha.

Mit der Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung umfangreicher Umbau- und Erweiterungsabsichten des ansässigen REWE Logistiklagers geschaffen werden. Dafür wird auch eine kleine, bisher als Sondergebiet ausgewiesene Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt und in das Betriebsgrundstück einbezogen.

Der gewerblich vorgeprägte Bereich ist städtebaulich geeignet und bietet ein relativ geringes Konfliktpotential bezogen auf die abzuwägenden Belange.

Die Umweltprüfung ergab, dass die Belange der einzelnen Schutzgüter Mensch (Immissionen), Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Boden, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter) nicht erheblich betroffen sind. Notwendig sind allerdings aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände), um eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen sicherzustellen.

Auf die Schutzgüter sind bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, die im Umweltbericht näher bestimmt werden, keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

4. Quellenverzeichnis

- Verkehrsuntersuchung GE Gebiet Fachenfelde östlich der Uhlenhorst“ in Stelle (PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Dezember 2017)
- Schalltechnische Untersuchung (Lärmkontor 01/2018) / Ergänzende Stellungnahme: Schalltechnische Ermittlung der erforderlichen Wandhöhe des REWELogistikzentrum zur Realisierung von Beurteilungspegeln von 43 dB(A) an der Wohnbebauung im Stembruch
- Überprüfung Schattenwurf Logistikzentrum REWE Stelle (Planungsgruppe Skribbe-Jansen GmbH, 06/2017)
- Niedersächsisches Bodeninformationssystem: Nibis Kartenserver
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag, 2013)
- Luftüberwachung in Niedersachsen: Jahresbericht 2016 (Zentrale Unterstützungsstelle Luftreinhaltung, Lärm und Gefahrstoffe)
- Tieffrequente Geräusche im Wohnumfeld – Ein Leitfaden für die Praxis (Umweltbundesamt, März 2017)
- Maßnahmenkonzept für die geplante Ausgleichsmaßnahme Stadt Winsen / Luhe, Gemarkung Hoopte, Flur 23, Flurstück 32/4 (Planungsgruppe Landschaft, April 2018)