

**Gemeinde Faßberg, OT Poitzen**

**Landkreis Celle**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan Poitzen Nr. 7a „Allerbusch II“**

- mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Allerbusch“ und
- Änderung des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 5 „Mühlenkamp“

### **Begründung**

|              |                      |                      |                                         |            |
|--------------|----------------------|----------------------|-----------------------------------------|------------|
| Verf.-Stand: | §§ 3(1) + 4(1) BauGB | §§ 3(2) + 4(2) BauGB | § 4a (3) i.V.m.<br>§§ 3(2) + 4(2) BauGB | § 10 BauGB |
| Begründung:  | 27.01.2017           | 06.04.2017           | 06.04.2017                              | 02.06.2017 |
| Plan:        | 27.01.2017           | 06.04.2017           | 06.04.2017                              | 02.06.2017 |

Dipl.-Geogr. K. Völckers  
Dipl.-Ing. L. Lockhart  
Fachl. Begleitung: Dr.-Ing. S. Strohmeier

**infraplan**

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle  
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: [info@infrap.de](mailto:info@infrap.de), Internet: [www.infrap.de](http://www.infrap.de)



# INHALT

|                                                                        |          |
|------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b> | <b>1</b> |
| 1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke .....   | 1        |
| 2 Räumlicher Geltungsbereich .....                                     | 1        |
| 3 Bestand .....                                                        | 1        |
| 4 Planungsvorgaben .....                                               | 2        |
| 4.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung .....        | 2        |
| 4.1.1 Landesraumordnungsprogramm .....                                 | 3        |
| 4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm .....                            | 4        |
| 4.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung .....          | 6        |
| 4.2 Örtliche Planungen .....                                           | 7        |
| 4.2.1 Flächennutzungsplan .....                                        | 7        |
| 4.2.2 Bebauungsplan .....                                              | 7        |
| 5 Geplantes Vorhaben .....                                             | 8        |
| 6 Städtebauliche Daten .....                                           | 9        |
| 7 Darstellung und Begründung der Festsetzungen .....                   | 10       |
| 7.1 Art der baulichen Nutzung .....                                    | 10       |
| 7.2 Maß der baulichen Nutzung .....                                    | 11       |
| 7.3 Bauweise, Baugrenzen .....                                         | 11       |
| 7.4 Schalltechnische Vorgaben .....                                    | 11       |
| 7.5 Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen .....           | 12       |
| 7.6 Kompensationsbedarf für den Bebauungsplan Nr. 5 „Mühlenkamp“ ..... | 12       |
| 8 Ver- und Entsorgung .....                                            | 12       |
| 8.1 Versorgung .....                                                   | 12       |
| 8.1.1 Löschwasserversorgung .....                                      | 12       |
| 8.1.2 Trinkwasserversorgung .....                                      | 12       |
| 8.1.3 Strom- und Gasversorgung .....                                   | 12       |
| 8.1.4 Fernmeldenetz .....                                              | 13       |
| 8.2 Entsorgung .....                                                   | 13       |
| 8.2.1 Oberflächenentwässerung .....                                    | 13       |
| 8.2.2 Schmutzwasserentsorgung .....                                    | 13       |
| 8.2.3 Abfallentsorgung .....                                           | 13       |
| 9 Bodenordnende Maßnahmen .....                                        | 13       |
| 10 Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung .....      | 13       |
| 10.1 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung .....                     | 13       |
| 10.2 Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange .....                    | 14       |
| 10.3 Auswirkungen auf forstwirtschaftliche Belange .....               | 14       |
| 10.4 Auswirkungen auf Umweltbelange .....                              | 14       |

|                                                                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TEIL 2: UMWELTBERICHT .....</b>                                                                                        | <b>15</b> |
| 1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans .....                                                                      | 15        |
| 2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen .....                                               | 15        |
| 2.1 Fachgesetze .....                                                                                                     | 15        |
| 2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB) § 1a .....                                                                                    | 15        |
| 2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 14 ff. ....                                                                   | 15        |
| 2.1.3 Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) .....                                   | 16        |
| 2.2 Fachplanungen .....                                                                                                   | 16        |
| 2.2.1 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (LRP 1991) .....                                                      | 16        |
| 3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....                                    | 17        |
| 3.1 Schutzgebiete .....                                                                                                   | 17        |
| 3.2 Schutzgüter .....                                                                                                     | 17        |
| 3.2.1 Schutzgut Mensch .....                                                                                              | 18        |
| 3.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz, Wald .....                                                               | 18        |
| 3.2.3 Schutzgut Boden .....                                                                                               | 23        |
| 3.2.4 Schutzgut Wasser .....                                                                                              | 23        |
| 3.2.5 Schutzgut Klima/Luft .....                                                                                          | 24        |
| 3.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....                                                                           | 24        |
| 3.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....                                                                      | 25        |
| 3.3 Wechselwirkungen .....                                                                                                | 25        |
| 3.4 Eingriffsbilanzierung .....                                                                                           | 25        |
| 3.4.1 Kompensationsbedarf für den Hauptgeltungsbereich des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 7a „Allerbusch II“ .....           | 25        |
| 3.4.2 Kompensationsbedarf für den Bebauungsplan Poitzen Nr. 5 „Mühlenkamp“ .....                                          | 27        |
| 3.4.3 Summe des Kompensationsbedarfs .....                                                                                | 27        |
| 4 Entwicklungsprognosen .....                                                                                             | 27        |
| 4.1 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung .....                                                             | 27        |
| 4.2 Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....                                         | 27        |
| 5 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....         | 28        |
| 5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....                                                                         | 28        |
| 5.2 Ausgleichsmaßnahmen .....                                                                                             | 28        |
| 6 Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes ..... | 29        |
| 7 Zusätzliche Angaben .....                                                                                               | 29        |
| 7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....               | 29        |
| 7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....                                   | 30        |
| 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....                                                                           | 30        |

**ANLAGEN.....32**

Anlage 1: Forstfachliches Gutachten zur Herleitung des Kompensationsbedarfs

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung

# **TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

## **1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Poitzen Nr. 7a „Allerbusch II“ hat das Ziel, im Nordwesten von Poitzen ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie ein sonstiges Sondergebiet zu entwickeln. Damit soll einem ansässigen Betrieb die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben werden, um das Gewerbe aufgrund Aufgabe anderer Betriebsflächen dort zu konzentrieren. Die Teilaufhebung des direkt angrenzenden Bebauungsplanes Poitzen Nr. 7 „Allerbusch“ dient dazu, den bestehenden und den neu aufzustellenden Bebauungsplan miteinander zu verbinden.

Zudem soll eine dem Bebauungsplan Poitzen Nr. 5 „Mühlenkamp“ zugeordnete Ausgleichsfläche neu festgesetzt werden, da diese bisher innerhalb des Plangebietes liegt und dem Vorhaben widerspricht. Es wird daher eine Änderung des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 5 „Mühlenkamp“ erforderlich.

Bei der Aufstellung des Planes werden insbesondere folgende Aspekte gemäß § 1 (6) BauGB berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Parallel zur Bebauungsplan-Aufstellung wird für den Planbereich die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Faßberg durchgeführt.

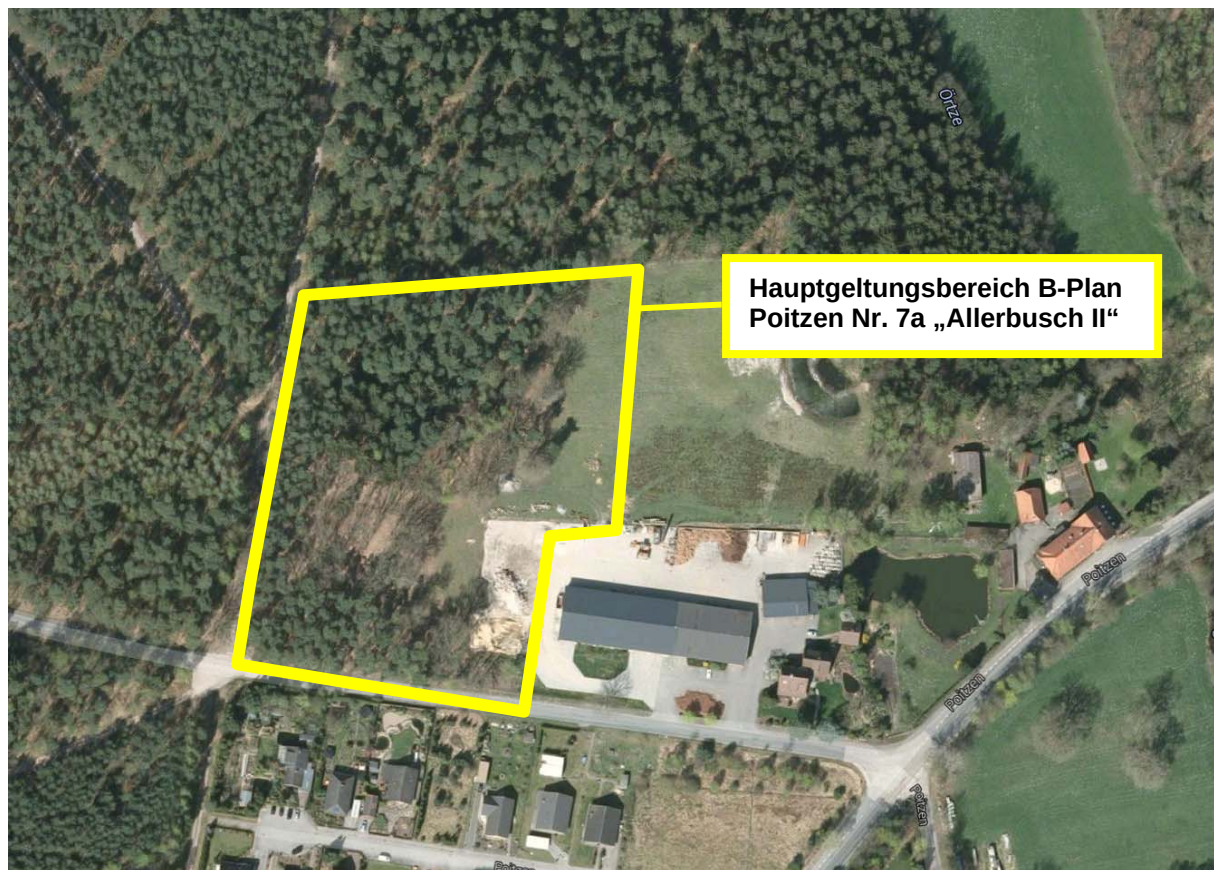
## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Nordwesten der Ortschaft Poitzen in der Gemeinde Faßberg. Er liegt nördlich einer Gemeindestraße in Richtung Wietzendorf. Im Norden und Westen schließen sich Waldflächen an das Plangebiet an, im Osten befindet sich der bereits bestehende Betrieb, der erweitert werden soll.

Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

## **3 Bestand**

Der Geltungsbereich umfasst hauptsächlich eine kürzlich abgeerntete Waldfläche. Der Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 7 „Allerbusch“ ist durch die Nutzung als Lagerfläche für Baustoffe und Recyclingmaterial geprägt.



Lage des Hauptgeltungsbereiches (Luftbild: Google Maps, 23.09.2016)

## 4 Planungsvorgaben

### 4.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (LROG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP), das aus dem LROP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

### 4.1.1 Landesraumordnungsprogramm

#### Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen (zuletzt geändert 2017) stellt für das Plangebiet folgende Ziele dar: Bei Planungen ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren (s. LROP 3.1.1 02 Z 1). Zudem soll Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung für die Umwelt und für die Erholung der Bevölkerung erhalten und vermehrt werden. Seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung soll nachhaltig gesichert werden (s. LROP 3.2.1 02 G 1). Der Verlauf des ca. 200 m östlich gelegenen Flusses Örtze als Vorranggebiet „Biotopverbund (linienhaft)“ dargestellt. Damit sollen wertvolle, insbesondere akut in ihrem Bestand bedrohte Lebensräume erhalten, geschützt und entwickelt sowie untereinander durch extensiv genutzte geeignete Flächen funktional verbunden werden (s. LROP 3.1.2 02 Z 1). Weiterhin befindet sich östlich des Plangebietes in ca. 120 m Entfernung ein Vorranggebiet „Natura 2000“ (FFH-Gebiet 81 „Örtze mit Nebenbächen“). „Natura 2000“ ist ein zusammenhängendes ökologisches Netz von Schutzgebieten in Europa. Natürliche und naturnahe Lebensräume und gefährdete wildlebende Tiere und Pflanzen sollen hier geschützt und erhalten werden (s. LROP 3.1.3 02 Z 1 und 2).

Das LROP stellt für das Plangebiet folgende Grundsätze dar: Gemäß den Darstellungen des LROP zählt die Ortschaft Poitzen zu den ländlichen Regionen. Diese sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können (s. LROP 1.1 07 G 1). Des Weiteren sollen sie mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein (s. LROP 1.1 07 G 2). Die Entwicklung soll darüber hinaus gefördert werden, um u. a. insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können. Die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft soll verbessert und deren Wettbewerbsfähigkeit gestärkt werden. Die Auswirkungen des demografischen Wandels sollen für die Dörfer abgeschwächt werden, um sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten sowie die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können (s. LROP 1.1 07 G 4).

Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturkosten ausgerichtet werden (s. LROP 2.1 04 G 1). Weiterhin soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden (s. LROP 2.1 05 G 1). Außerdem sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (s. LROP 2.1 06 G 1).

Waldränder sollen von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden (s. LROP 3.2.1 03 G 1). Als Orientierungswert zur Wahrung der Wald(rand)funktionen wird in der Begründung des LROP 2008 (S. 111) ein Abstand von ca. 100 Metern zwischen Waldrändern und Bebauung bzw. sonstigen störenden Nutzungen als geeignet genannt, der bei Planungen zugrunde gelegt werden soll. Dieser Abstand dient zur Wahrung des Landschaftsbildes, als Sicherheitsabstand bei Sturmschäden und zur Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung.



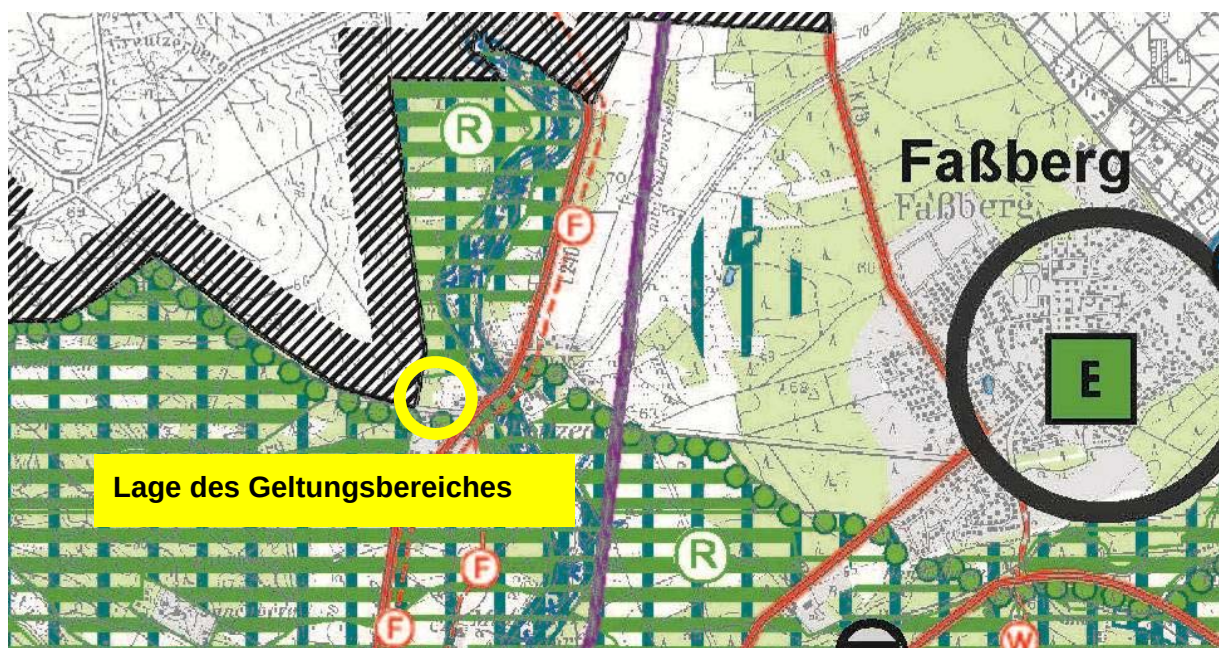
## 4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

### Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 2005

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Celle 2005 stellt für das Plangebiet die folgenden Ziele dar: Gemäß zeichnerischer Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms liegt das Plangebiet südlich angrenzend an ein „Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft“. Das Vorranggebiet setzt sich großflächig südwestlich und südöstlich in direkter Nähe des Plangebietes fort und überlagert das Landschaftsschutzgebiet „Südheide“. Das Vorranggebiet für die ruhige Erholung soll der Sicherung und Entwicklung der ruhigen, landschaftsgebundenen Erholung im „Naturpark Südheide“ dienen (s. RROP D 3.8 Z 04).

Entlang des nordöstlich des Plangebietes verlaufenden Flusslaufes der „Örtze“ ist ein „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ dargestellt. Die Festlegung in diesem Bereich erfolgte aufgrund der Ausweisung als „Natura 2000“-Gebiet, welches mit dem Vorranggebiet gesichert werden soll (s. RROP D 2.1 Z 01).

Der westliche Teil des Plangebietes ist als „Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft“ dargestellt. Mit dieser Darstellung sollen vorhandene und geplante Waldflächen gesichert werden (s. RROP D 1.9 Z 01). Zum Waldrand sollen Bebauungen und störende Nutzungen einen ausreichenden Abstand einhalten (s. RROP D 3.3 G 02).



Auszug aus dem RROP 2005, Landkreis Celle

Das RROP stellt für das Plangebiet die folgenden Grundsätze dar: Die Gemeinde Faßberg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2005 für den Landkreis Celle dem ländlichen Raum zugeordnet. Ländliche Räume sind so zu entwickeln, dass ihre Entwicklungspotenziale und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachhaltig gestärkt, Siedlungs- und Infrastruktur bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt sowie naturräumlichen Potenziale und ökologischen Funktionen nachhaltig gesichert und verbessert werden (s. RROP B 1.3 G 01).

Des Weiteren befindet sich nördlich und südlich ein „Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft“ (s. RROP D 2.1 G 11). Die Festlegung in diesem Bereich erfolgte aufgrund der Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet. In den Vorsorgegebieten soll ein funktionsfähiges Verbundsystem der natürlichen, naturnahen und halbnatürlichen Biotope erhalten und entwickelt werden.



Das südliche Vorsorgegebiet wird zudem von der nachrichtlichen Darstellung als „Naturpark“ überlagert. Dabei handelt es sich um den „Naturpark Südheide“.

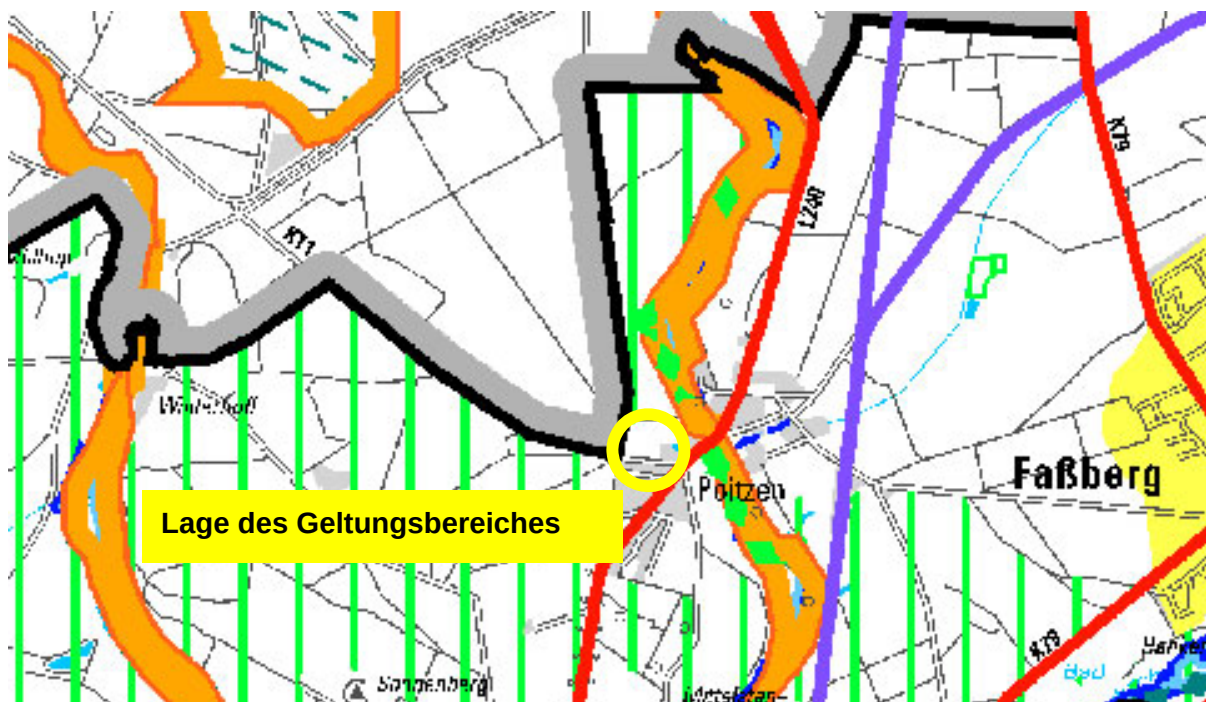
### Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Celle 2016

Zurzeit ist der Landkreis Celle mit der Neuaufrstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms befasst. Derzeit liegt der Entwurf mit Stand vom 22.02.2017 vor. Nachfolgend werden die Änderungen im Vergleich zum Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 dargestellt.

Bei den Zielen wird das Vorranggebiet für Natur und Landschaft im Verlauf der Örtze in eine linienhafte Ausprägung geändert (RROP 3.1.2 01 Z 1). Zudem wird der Bereich der Örtze als Vorranggebiet „Natura 2000“ dargestellt (RROP 3.1.3 01 Z 1). Außerdem wird der Verlauf der Örtze als Vorranggebiet „Hochwasserschutz“ festgelegt (RROP 3.2.4 02 Z 1).

Hinsichtlich der Grundsätze hat sich nur eine Änderung ergeben. Das nördlich und südlich des Plangebietes bestehende „Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft“ wird nun als Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“ bezeichnet (s. RROP 3.1.2 02 G 5).

Das „Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft“, das „Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft“ sowie die nachrichtliche Darstellung des „Naturpark Südheide“ werden nicht übernommen. Zudem trifft der Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 keine Aussagen zur räumlichen Zuordnung der Gemeinde Faßberg, z.B. zum ländlichen Raum.



Auszug aus dem Entwurf des RROP 2016, Landkreis Celle

### 4.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Für das östlich des Plangebietes gelegene Vorranggebiet „Natura 2000“ sowie die Vorranggebiete „Biotopverbund (linienhaft)“ und „Natur und Landschaft“ besteht bereits eine Vorbelastung durch den bestehenden Betrieb. Mit dem Bebauungsplan wird eine Erweiterung des Betriebsgeländes nach Westen ermöglicht. Die geplante neue Nutzung rückt somit von diesen Gebieten ab. Da auch der Betrieb der Brecheranlage/Bauschuttrecyclinganlage nur stark eingeschränkt zulässig ist, ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Das südlich gelegene Vorsorgegebiet für „Natur und Landschaft“, das Vorranggebiet für „die ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ sowie der Naturpark „Südheide“ sind aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet nicht betroffen bzw. durch den westlich gelegenen Truppenübungsplatz „Munster-Süd“ bereits vorbelastet. Das Vorranggebiet für „die ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ und das nördlich gelegene Vorsorgegebiet für „Natur und Landschaft“ sind durch den bestehenden Betrieb sowie den westlich gelegenen Truppenübungsplatz „Munster-Süd“ ebenfalls bereits vorbelastet. Durch die Erweiterung des Gebietes ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Der Waldbestand innerhalb des Plangebietes wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben außerhalb des Plangebietes ersetzt. Damit wird dem Ziel entsprochen, den Nutzen und die Bedeutung des Waldes zu erhalten und eine nachhaltige Waldbewirtschaftung zu sichern (s. Teil 2 der Begründung „Umweltbericht“).

Der in der Begründung des LROP genannte Orientierungswert von 100 m Abstand von Bebauung zum Waldrand kann bei der dargestellten Flächengröße des Gewerbe- und Sondergebietes nicht eingehalten werden.

Um eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle gewerbliche Entwicklung bei Einhaltung eines 100 m Abstandes umsetzen zu können, müsste erheblich mehr Wald in Anspruch genommen werden. Dies widerspricht jedoch dem Ziel, möglichst viel Wald zu erhalten.

Zudem handelt es sich in dem vorliegenden Fall nicht um einen bestehenden Waldrand zur „freien“ Landschaft, sondern vielmehr um einen Wald, der bereits heute bis an das bestehende Gewerbegrundstück im Osten heranragt. Dieser „Rand“ wird um die erforderliche Baufläche verschoben. Der Abstand zum Wald wird hierdurch nicht verkleinert. Die Planung hat damit in diesem Sinne auch keinen erheblichen Einfluss auf das Landschaftsbild.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 7a „Allerbusch II“ werden Teile des Grundstückes eines bestehenden Gewerbebetriebes und eine angrenzende Waldfläche überplant. Diese Flächen sind erforderlich, um die Erweiterung des bestehenden Betriebes zu ermöglichen. Damit wird der Erhalt eines Betriebes mit den entsprechenden Arbeitsplätzen unterstützt. Mit der Erweiterung wird außerdem die Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe im Ort gefördert.

Die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen wird insofern relativiert, dass ein bereits bestehender Betrieb entsprechend seines Bedarfs erweitert wird und somit nur die benötigten Bauflächen zur Verfügung gestellt werden. Eine Zersiedelung wird vermieden. Zudem ist der Bau von zusätzlicher Verkehrsinfrastruktur nicht erforderlich, da das Plangebiet verkehrlich bereits erschlossen ist.

Mit dem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass zwischen Bebauung und Wald ein Abstand von mindestens 25 m einzuhalten ist. Hierdurch wird ein ausreichender Abstand unter ökologischen Gesichtspunkten, zur Gefahrenabwehr und im Hinblick auf die Waldbewirtschaftung eingehalten.

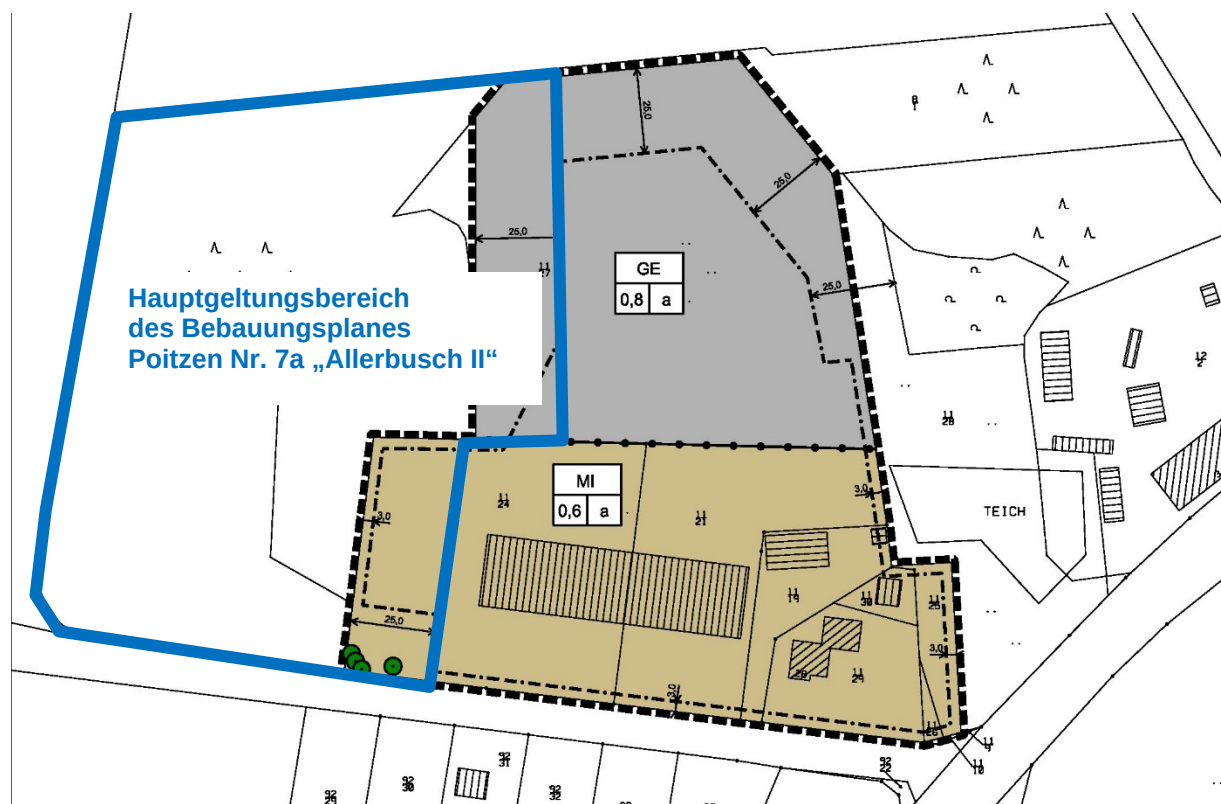
Die Planung berücksichtigt damit die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung. Die sich aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Celle 2016 ergebenden Änderungen werden ebenfalls berücksichtigt.

## 4.2 Örtliche Planungen

### 4.2.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes führt die Gemeinde Faßberg die 7. Änderung des Flächennutzungsplans durch. Im Rahmen dieser Änderung wird die Darstellung der Fläche des Geltungsbereiches von einer „Fläche für Wald“ und „Gewerbegebiet“ zu „Sonderbaufläche“ sowie eine „Fläche für Wald“ und eine „gemischte Baufläche“ zu „gewerblicher Baufläche“ gemäß § 1 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

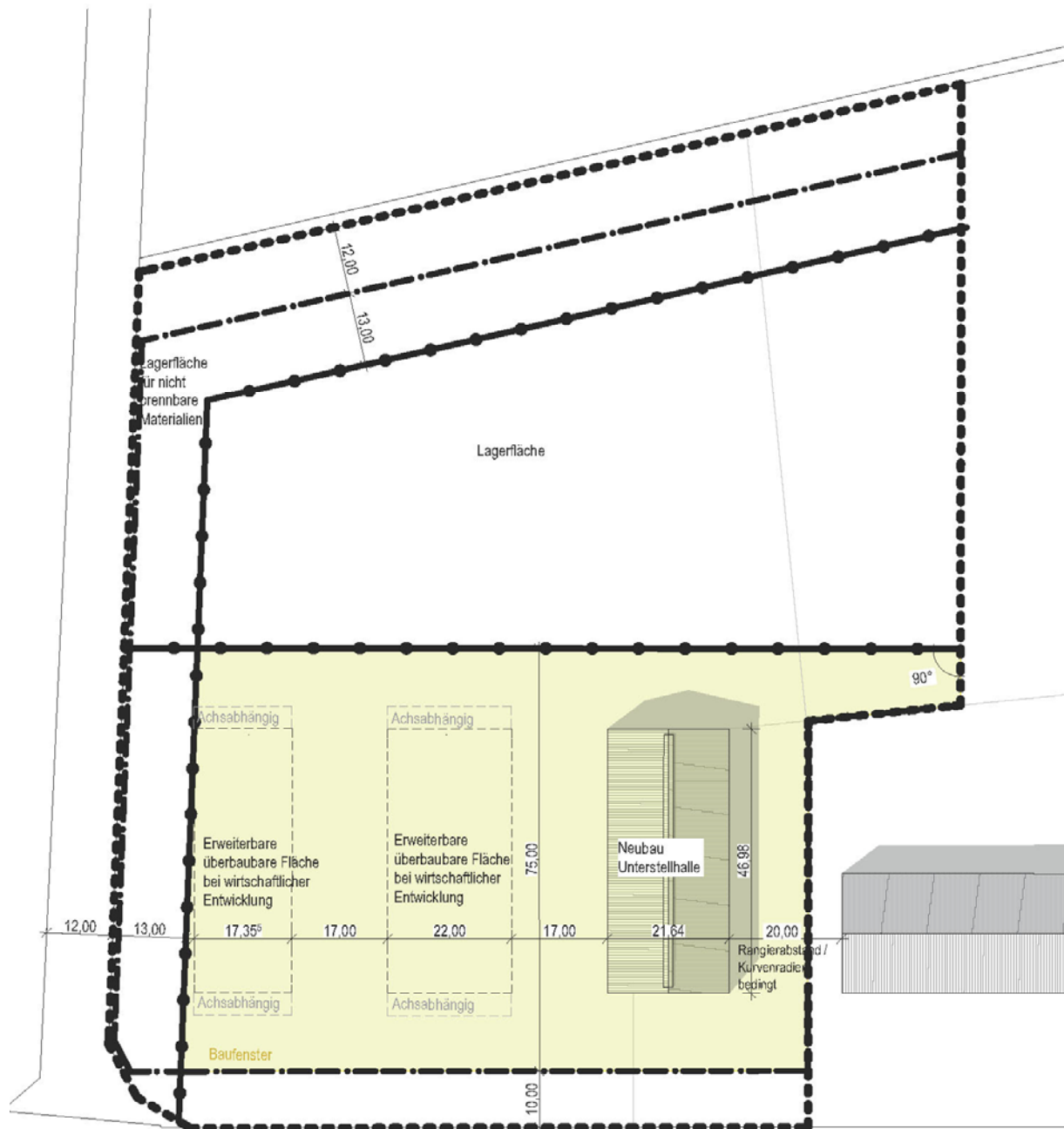
### 4.2.2 Bebauungsplan



Rechtskräftiger Bebauungsplan Poitzen Nr. 7 „Allerbusch“ (unmaßstäblich)

Im Osten des Plangebietes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Poitzen Nr. 7 „Allerbusch“. Der Bebauungsplan wird teilaufgehoben und dieser Bereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 7a „Allerbusch II“ integriert, um zusammenhängende Baufenster schaffen zu können.

## 5 Geplantes Vorhaben



*Bebauungsentwurf des Plangebietes  
(Simon & Simon Planungsgemeinschaft GmbH, Celle, Stand: 17.06.2016)*

Das bestehende Betriebsgrundstück soll erweitert werden. Im Süden des Plangebietes soll eine ca. 47m x 22 m große Unterstellhalle für betriebseigene Fahrzeuge, Maschinen und Produkte errichtet werden. Zudem soll der Bereich um die Halle entsprechend befestigt werden, um uneingeschränkten LKW-Verkehr zu ermöglichen.

Die Fläche westlich der Halle ist als Erweiterungsbereich für zusätzliche Gebäude oder bauliche Anlagen vorgesehen wie z. B. weitere Lagerhallen/-flächen, Geschäfts-/Bürogebäude oder Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Der nördliche Teil des Plangebietes soll Betriebsbereich für Bauschuttrecycling werden. Zum einen soll dort periodisch eine mobile Brecheranlage/Bauschuttrecyclinganlage betrieben werden. Zum anderen soll der Bereich als Lagerplatz für das zu brechende Material sowie für die dann entstehenden Recycling-Produkte dienen.

Die vorhandene Bebauung in den angrenzenden Bereichen ist bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind insbesondere auf dem bestehenden Betriebsgelände bereits vorhanden, so dass ein Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze bzw. ihre Erweiterung möglich ist.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ebenfalls über das bereits vorhandene Betriebsgelände, welches an die südlich angrenzende, öffentliche Straße angebunden ist.

## 6 Städtebauliche Daten

| Bestand                                                                                  | Fläche [m²]   |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| <b>Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Poitzen Nr. 7</b>                          |               |       |
| • Nettobauland - Mischgebiet (MI), davon                                                 | 2.115         |       |
| o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6 + 50 % Überschreitung = 80 % des Nettobaulands) |               | 1.692 |
| o nicht überbaubare Grundstücksfläche                                                    |               | 423   |
| • Nettobauland - Gewerbegebiet (GE), davon                                               | 3.113         |       |
| o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = 80 % des Nettobaulands)                       |               | 2.490 |
| o nicht überbaubare Grundstücksfläche                                                    |               | 623   |
| <b>Sonstiges</b>                                                                         |               |       |
| • Wald                                                                                   | 15.200        |       |
| • Lagerfläche                                                                            | 1.884         |       |
| <b>Summe:</b>                                                                            | <b>22.312</b> |       |
| <b>Planung</b>                                                                           |               |       |
| <b>Festsetzungen des B-Planes Poitzen Nr. 7a</b>                                         |               |       |
| • Nettobauland - sonstiges Sondergebiet (SO) „Baustoffrecycling“, davon                  | 11.700        |       |
| o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = 80 % des Nettobaulands)                       |               | 9.360 |
| o nicht überbaubare Grundstücksfläche                                                    |               | 2.340 |
| • Nettobauland – eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), davon                              | 10.612        |       |
| o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = 80 % des Nettobaulands)                       |               | 8.490 |
| o nicht überbaubare Grundstücksfläche                                                    |               | 2.122 |
| <b>Summe:</b>                                                                            | <b>22.312</b> |       |

## 7 Darstellung und Begründung der Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll dem östlich angrenzenden Gewerbebetrieb die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben werden. Daher wird entsprechend dem Bedarf für den südlichen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNVO und für den nördlichen Bereich ein sonstiges Sondergebiet „Baustoffrecycling“ (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient dem Schutz der südlich liegenden Wohnbebauung. In diesem Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Geschäfts- und Bürogebäude möglich, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässige Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO ebenfalls ausgeschlossen. Lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise zulässig.

Im Westen des eingeschränkten Gewerbegebietes wird eine Lagerfläche festgesetzt. Zum einen wird damit der erforderliche Platzbedarf für Lagerungen gedeckt. Zum anderen ist gewährleistet, dass in diesem Bereich keine Bebauung entsteht. Dadurch wird in Verbindung mit der direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Wegeparzelle dem erforderlichen Brandschutz Rechnung getragen.

Ausnahmsweise sind die Lagerung von nicht brennbaren Stoffen/Materialien bzw. Schüttboxen sowie Aufschüttungen (Wälle), Stellplätze, Wege und Rangierflächen zulässig. Zudem wird damit der Forderung des Regionalen Raumordnungsprogramms von 2005 für den Landkreis Celle nachgekommen, wonach Bebauungen und störende Nutzungen einen ausreichenden Abstand vom Waldrand einhalten sollen (D 3.3 Forstwirtschaft). Ein ausreichender Abstand stellt in jedem Fall die Gefahrenabwehr sicher. Hierfür wird eine Baumhöhe (ca. 25 m) Abstand gehalten.

Im Westen und Norden des Sondergebietes wird ebenfalls eine Lagerfläche festgesetzt. Sie dient zum einen der Lagerung, zum anderen ist damit in diesem Bereich ebenfalls gewährleistet, dass dort keine Bebauung entsteht. Dadurch wird in Verbindung mit der direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Wegeparzelle bzw. im Norden in Verbindung mit der Baugrenze dem erforderlichen Brandschutz Rechnung getragen.

Innerhalb des Plangebietes soll zukünftig eine mobile Brecheranlage/Bauschuttrecyclinganlage betrieben werden. Der Betrieb der Anlage sowie die zugehörigen Lagerplätze für Recycling-Schüttgüter sind gem. 4. BImSchV in einem Gewerbegebiet unzulässig. Daher wird für das nördliche Plangebiet der Änderung ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Baustoffrecycling“ festgesetzt. Eine Brecheranlage/Bauschuttrecyclinganlage bedarf gem. 4. BImSchV § 4 Abs. 1 BImSchG i. V. m. § 1 Abs. 1 sowie Nr. 8.11.2.4 und 8.12.2 des Anhangs zur 4. BImSchV einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung. Der Antrag auf Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist gesondert zu stellen. Der Bereich für eine Brecheranlage/Bauschuttrecyclinganlage wird im Norden des Plangebietes angeordnet, um einen ausreichenden Abstand zur bestehenden Wohnbebauung sicherzustellen. Die Brecheranlage/Bauschuttrecyclinganlage darf an max. 10 Werktagen im Jahr betrieben werden. Die tägliche Betriebszeit der mobilen Brecher-/Bauschuttrecyclinganlage darf max. 8 Stunden in der Zeit von 7 – 19 Uhr betragen. Damit werden mögliche Immissionen minimiert.

Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie sich an zentrale Siedlungsbereiche anschließen bzw. in Ortsteilen mit zentralörtlicher Funktion ansiedeln sollen. Des Weiteren soll ein entsprechendes Verkehrsaufkommen zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung vermieden werden.



Einzelhandelsbetriebe werden im Plangebiet nur zugelassen, wenn sie in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion oder Be- und Verarbeitung der ansässigen Betriebe stehen. Ausschließliche Einzelhandelsbetriebe sollen sich an zentraleren Stellen der Gemeinde ansiedeln.

Das im Bereich der Teilaufhebung befindliche Mischgebiet und das Gewerbegebiet werden aufgehoben und als eingeschränktes Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet neu festgesetzt. Damit soll die Art der Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches vereinheitlicht werden.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der max. zulässigen Obergrenze für sonstige Sondergebiete und auch für (eingeschränkte) Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO. Mit dieser Festsetzung können die Grundstücke optimal ausgenutzt werden, so dass die Ausweitung auf Frei- bzw. Waldflächen minimiert werden kann.

## 7.3 Bauweise, Baugrenzen

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet und das sonstige Sondergebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise in der Art festgesetzt, dass Gebäude, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig sind. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Diese Festsetzung ist für die Gebiete zweckmäßig, um eine entsprechende bauliche und damit nutzungsgemäße Flexibilität zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den gesamten Geltungsbereich ist ein großzügiges Baufenster festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen.

Im Norden des Sondergebietes wird die Baugrenze aus Brandschutzgründen auf 12 m Abstand zum Wald festgesetzt. Im Westen ist dies nicht erforderlich, da sich zwischen Geltungsbereich und Wald eine 12 m breite Wegeparzelle befindet. Im Süden des eingeschränkten Gewerbegebietes wird die Baugrenze mit 10 m Abstand festgesetzt, um eine ausreichende Entfernung zur bestehenden Wohnbebauung sicherzustellen.

## 7.4 Schalltechnische Vorgaben

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Poitzen Nr. 7a wurde von der Bonk – Maire – Hoppmann GbR, Garbsen ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Mai 2017, s. Anlage 2 „Schalltechnische Untersuchung“).

Die Empfehlungen aus dem schalltechnischen Gutachten wurden überwiegend in die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Poitzen Nr. 7a übernommen. Lediglich die Betriebszeiten wurden aufgrund einer Anregung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Celle (Stellungnahme vom 11.05.2017) auf werktäglich 07.00 – 19.00 Uhr begrenzt.

Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens zeigen, dass aufgrund der berechneten und im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  der Regelbetrieb der Fa. Uwe Bockelmann GmbH & Co KG problemlos möglich ist. Auch der temporäre Einsatz einer mobilen Brecheranlage/ Bauschuttreyclinganlage ist möglich.

Damit ist das Vorhaben umsetzbar.

## **7.5 Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen**

Die im Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplan Poitzen Nr. 7 „Allerbusch“ zum Erhalt festgesetzten Bäume werden nicht übernommen. Die Festsetzung erfolgte insbesondere aus dem Grund, dass diese Bäume den Beginn der anschließenden Waldfläche markierten. Mit Beseitigung des Waldes ist dieses Ziel nicht mehr erreichbar. Zudem handelt es sich nicht um Ortsbildprägende Bäume.

## **7.6 Kompensationsbedarf für den Bebauungsplan Nr. 5 „Mühlenkamp“**

Für den Bebauungsplan Poitzen Nr. 5 „Mühlenkamp“ ist innerhalb des Plangebietes eine Maßnahmenfläche zur Kompensation festgesetzt. Da die Maßnahme nicht umgesetzt wurde und der neuen Planung widerspricht, wird diese neu festgesetzt.

## **8 Ver- und Entsorgung**

Die vorhandene Bebauung der angrenzenden Bereiche ist bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind hier vorhanden, so dass ein Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze bzw. ihre Erweiterung möglich ist.

### **8.1 Versorgung**

#### **8.1.1 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 über einen Zeitraum von zwei Stunden in einem Umkreis von 300 m sicherzustellen. Die erste Löschwasserentnahmestelle muss sich in einer Entfernung von 150 m Laufweg zum jeweiligen Objekt befinden.

Für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes ist gemäß der Auskunft des Landkreises Celle eine Löschwasserkapazität von mind. 1.600 l/min erforderlich. Für das Sondergebiet ist eine Löschwasserkapazität von mind. 800 l/min ausreichend.

Der Grundschutz von 800 l/min ist gegeben. Der weitergehende Bedarf wird über die Löschwasserentnahme aus der Oertze abgedeckt. Diese liegt in einer Entfernung von ca. 250 m vom Plangebiet und befindet sich somit innerhalb des erforderlichen 300-m-Radius.

#### **8.1.2 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die SVO Energie GmbH.

#### **8.1.3 Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Celle-Uelzen Netz GmbH.

### **8.1.4 Fernmeldenetz**

Das Fernmeldenetz kann über den Anschluss durch die Deutsche Telekom AG erfolgen.

## **8.2 Entsorgung**

### **8.2.1 Oberflächenentwässerung**

Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser einschließlich des Wassers von Dachflächen wird vor Ort über den vorhandenen Regenwassersammelteich versickert. Der Sammelteich kann bei Bedarf erweitert werden.

### **8.2.2 Schmutzwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Abwasserverband Matheide zur Kläranlage Faßberg.

### **8.2.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Celle.

## **9 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches gehören einem Eigentümer. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

## **10 Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung**

### **10.1 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen. Die zulässigen Nutzungen innerhalb des sonstigen Sondergebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes entsprechen grundsätzlich den bereits vorhandenen Nutzungen.

Im Süden, in Richtung der bestehenden Wohnbebauung, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem Gewerbegebiet sind nur Nutzungen möglich, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der zukünftige Betrieb einer mobilen Brecheranlage/Bauschuttrecyclinganlage (im sonstigen Sondergebiet) erfolgt in der dem Wohnen abgewandten Seite des Plangebietes und unterliegt zudem einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung. Zusätzlich entsteht mit dem eingeschränkten Gewerbegebiet eine Abstandsfläche zu der südlich liegenden Wohnbebauung.

Gemäß dem Schallgutachten werden tagsüber die Immissionsrichtwerte sowohl in den östlich gelegenen, als auch in der südlich angrenzenden Wohnbebauung eingehalten bzw. unterschritten. Aufgrund der festgesetzten Pegelwerte wird dies auch für die Nachtzeit sichergestellt. Durch eine Betriebsein-

schränkung der Brecheranlage/Bauschuttrecyclinganlage auf max. 10 Tagen im Jahr (tägliche Betriebszeit max. 8 Stunden in der Zeit von 7-19 Uhr) wird der am Tag maßgebliche Immissionsrichtwert ebenfalls unterschritten.

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Betriebsgelände bzw. die südlich angrenzende Straße. Ein erheblich höheres Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten, da es sich bei der Planung lediglich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt.

Somit kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung.

## **10.2 Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange**

Durch die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und eines sonstigen Sondergebietes wird es temporär zu einer Stärkung der regionalen Wirtschaft durch Bauaufträge zum Ausbau der Erschließung und zur Errichtung der Gebäude kommen. Zudem werden innerhalb des Plangebietes Arbeitsplätze erhalten und ggf. geschaffen.

Aufgrund der bestehenden Nutzungsstrukturen sind Auswirkungen auf die örtliche Infrastruktur nicht zu erwarten.

## **10.3 Auswirkungen auf forstwirtschaftliche Belange**

Die Umnutzung der derzeitigen forstwirtschaftlichen Fläche in Bauland hat keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die forstwirtschaftliche Situation der Gemeinde. Es stehen weiterhin ausreichend forstwirtschaftliche zur Verfügung.

Der Verlust der Waldfläche wird im Rahmen der Bebauungsplanung an anderer Stelle durch Wiederaufforstung ersetzt (s. Teil 2 der Begründung „Umweltbericht“).

## **10.4 Auswirkungen auf Umweltbelange**

Aussagen zu Umweltauswirkungen sind Teil 2 der Begründung „Umweltbericht“ zu entnehmen. Alle durch die Planung entstehenden Eingriffe und Waldersatzforderungen werden vollständig ausgeglichen/ersetzt.

## **TEIL 2: UMWELTBERICHT**

### **1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans**

Inhalt und wichtigste Ziele sind in Teil 1 Kap. 1 beschrieben.

### **2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**

Folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen wurden berücksichtigt:

#### **2.1 Fachgesetze**

##### **2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB) § 1a**

Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB dient dem vorsorgenden Bodenschutz. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Widernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Diese Vorgabe wird beachtet, indem der Erweiterungsbereich auf die für die betriebliche Weiterentwicklung erforderlichen Flächen beschränkt wird und kein neuer Betriebsstandort erschlossen wird. Zusätzliche Bodenversiegelungen werden daher auf ein Mindestmaß beschränkt.

##### **2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 14 ff**

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wird die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit §§ 14 BNatSchG ff beachtet. Entsprechend wird die Eingriffsbilanzierung in Kap. 3.9 durchgeführt. Die hieraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen sind in Kap. 5.2 zu entnehmen.

Nördlich und südwestlich grenzt an das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet LSG CE 25 „Südheide“ an. Zudem schließt der Naturpark „Südheide“, lediglich durch eine Straße getrennt, südlich an das Plangebiet an. Für die Schutzgebiete ergeben sich aufgrund der Vorbelastung durch den bestehenden Betrieb keine erheblichen Auswirkungen.

Das FFH-Gebiet 81 „Örtze mit Nebenbächen“ liegt ca. 100 m nordöstlich des Plangebietes. Es wird durch die vorhandenen Waldflächen vom Plangebiet abgeschirmt. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele können daher ausgeschlossen werden.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich ca. 1,8 km in nördlicher Richtung (NSG LÜ 207 „Tal der kleinen Örtze“). Es wird aufgrund der Entfernung von der Planung nicht berührt.

Weitere nach BNatSchG geschützte Gebiete sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.

### **2.1.3 Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)**

Da sich innerhalb des Plangebietes eine Waldfläche befindet, die überplant wird, ist das NWaldLG zu berücksichtigen. Eine Bilanzierung des Waldverlustes sowie die Ermittlung des Ersatzaufforstungsbedarfes erfolgt gemäß der „Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG“ (RdErl. d. ML v. 02.01.2013) in Kap. 3.4.

## **2.2 Fachplanungen**

### **2.2.1 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (LRP 1991)**

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Celle (LRP, 1991) sind aufgrund seines Alters als überholt zu betrachten, dennoch können sie einen grundlegenden Hinweis auf die Wertigkeit der Flächen innerhalb des Untersuchungsgebietes liefern.

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der Landschaftseinheit „Örtze-Urstromtal“ zum „Lüßplateau“. Das Maßnahmenkonzept trifft Aussagen zu den Waldflächen. Demnach sollen von vorhandenen naturnahen Beständen ausgehend naturnahe Feuchtwälder geschaffen werden.

Eine Umsetzung im Rahmen des Waldersatzes ist nicht möglich, da keine entsprechenden Flächen an naturnahen Feuchtwäldern zur Verfügung stehen.

Die nordöstlich des Plangebietes verlaufende „Örtze“ ist als naturnah zu erhaltendes und zu entwickelndes Fließgewässer insbesondere für den Fischotter eingestuft (Karte 3: Maßnahmen des besonderen Artenschutzes). Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet können Auswirkungen auf die Örtze ausgeschlossen werden.

Weitere Aussagen zum Plangebiet trifft der Landschaftsrahmenplan nicht.

### **Landschaftsplan der Gemeinde Faßberg (1997)**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Faßberg (1997) stuft die Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften als „mittel“ ein (Karte 3: Arten und Lebensgemeinschaften). Von der Planung sind somit keine hochwertigen Bereiche betroffen.

Die für das Plangebiet seinerzeit vorgesehene Darstellung als gemischte Baufläche wird als „aus landespflegerischer Sicht vertretbar“ eingestuft. Da bereits eine Baufläche als vertretbar eingestuft wurde, wird davon ausgegangen, dass diese Akzeptanz auch für das neue Baugebiet gilt.

Weitere Aussagen zum Plangebiet trifft der Landschaftsplan nicht.



### 3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Untersuchungsgegenstand der folgenden Umweltprüfung sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 (Bodenschutz) und Abs. 3 (Eingriffsregelung nach BNatSchG) BauGB.

#### 3.1 Schutzgebiete

Das nächstgelegene Schutzgebiet befinden sich in östlicher Richtung in ca. 120 m (FFH-Gebiet Nr. 81 „Örtze mit Nebenbächen“) und umfasst den Flußlauf der Örtze und direkt angrenzende Bereiche. Zweck dieses Gebietes ist der Schutz eines repräsentativen Fließgewässers der Lüneburger Heide mit sehr bedeutenden Vorkommen von Anhang II-Arten (Fischotter, Groppe, Bachneunauge, Grüne Keiljungfer). Nördlich und südwestlich grenzt direkt an das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet „Südheide“ (LSG CE 25) an.

Für die Schutzgebiete ergeben sich aufgrund der Vorbelastung durch den bestehenden Betrieb sowie des vorhandenen Abstandes keine erheblichen Auswirkungen.

Weitere nach BNatSchG geschützte Gebiete sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.

#### 3.2 Schutzgüter

Im Folgenden werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale schutzgutbezogen beschrieben. Dabei werden das Schutzgut Pflanzen und Tiere anhand einer fünfstufigen Skala<sup>1</sup> sowie die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild anhand einer dreistufigen Skala<sup>2</sup> bewertet. Die Belange des Schutzgutes Mensch und Kultur und sonstige Sachgüter werden verbal argumentativ bewertet.

Anschließend werden die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes auf die Schutzgüter projiziert. Eine Beeinträchtigung liegt dann vor, wenn eine Störung einzelner Bestandteile des Naturhaushalts und des Landschafts-/Ortsbildes wahrscheinlich ist.

Ein Eingriff liegt dagegen nur vor, wenn diese Beeinträchtigung erheblich ist. Eine Erheblichkeit ist stets dann gegeben, wenn der Wert eines Schutzgutes durch die Planung um mindestens eine Wertstufe abnimmt.

---

<sup>1</sup> fünfstufige Bewertungsskala für das Schutzgut Pflanzen und Tiere (V. DRACHENFELS: „Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, NLWKN 1/2012): Wertstufe V = von besonderer Bedeutung, Wertstufe IV = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung, Wertstufe III = von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe II = von allgemeiner bis geringer Bedeutung, Wertstufe I = von geringer Bedeutung

<sup>2</sup> dreistufige Bewertungsskala für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild („Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“ (NLÖ 2/2002): Wertstufe V/IV = von besonderer Bedeutung, Wertstufe III = von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe II/I = von geringer Bedeutung

### **3.2.1 Schutzgut Mensch**

#### **Bestand**

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Ortschaft Poitzen und wird von einer südlich verlaufenden Gemeindestraße erschlossen. Östlich des Plangebietes befinden sich ein Wohngebäude, drei Nebengebäude, wovon eins als Bürogebäude genutzt wird und ein langgestrecktes, zu dem ansässigen Betrieb gehörendes Hallengebäude. Südlich des Plangebietes besteht entlang der Gemeindestraße Einfamilienhausbebauung. Westlich und nördlich grenzen ausgedehnte Waldflächen an.

Das Plangebiet selbst umfasst im östlichen Teil Betriebsflächen, im Westen überwiegend Wald und eine Brachfläche.

Ausgewiesene Rad-, Reit- und Wanderwege existieren im Plangebiet nicht. Bereiche mit Naherholungseignung befinden sich in der Örtze-Niederung und den umgebenden Wald- und Agrargebieten.

Vorbelastungen der nächstgelegenen Wohnbebauung und der zur Naherholung geeigneten Bereiche ergeben sich aus dem bestehenden Betrieb und den daraus resultierenden Emissionen, wie z. B. Staub und Geräusche sowie durch An- und Abfahrt von Beschäftigten, Kunden und Lieferfahrzeugen. Zudem ergeben sich insbesondere Schallemissionen aus dem direkt westlich angrenzenden Truppenübungsplatz „Munster-Süd“.

Das Plangebiet hat daher nur eine geringe Bedeutung für die Wohnumfeldfunktion und die Naherholung des Ortes Poitzen.

#### **Bewertung**

Durch die Bebauungsplan-Aufstellung wird die vorhandene gewerbliche Nutzung erweitert.

Da das geplante Gewerbe- und Sondergebiet im Wesentlichen der möglichen Erweiterung eines ansässigen Betriebes dienen soll und die Erschließung des Plangebietes über das bestehende Betriebsgelände erfolgt, sind zusätzliche Immissionen durch erhöhte verkehrliche Belastungen nur in geringem Maß zu erwarten.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient als Pufferbereich gegenüber der südlich gelegenen Wohnbebauung für die im nachgelagerten Sondergebiet entstehenden Schallemissionen (insbesondere Brecheranlage/Bauschuttrecyclinganlage). Zudem unterliegt der Betrieb der Brecheranlage/Bauschuttrecyclinganlage immissionsschutzrechtlichen Vorgaben.

Demgemäß sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch Schallimmissionen nicht zu erwarten.

Das Plangebiet hat eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung in Poitzen. Insgesamt entstehen daher durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch.

### **3.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz, Wald**

#### **Bestand Pflanzen**

Das Plangebiet und sein näheres Umfeld wurde am 21. April und am 29. Juni 2016 kartiert und beurteilt (infraplan GmbH). Ferner wurde das Plangebiet im Juli 2016 für ein forstfachliches Gutachten begangen (Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 02.08.2016, s. Anlage 1).

Der östliche Teil des Plangebietes ist durch Offenbodenflächen, Aufschüttungen (DOZ) und Lagerflächen unterschiedlicher Materialien (Baumstümpfe, Bauschutt, Ober- und Füllboden, zerkleinerte Baustoffe etc.) geprägt. Der westliche Teil stellt sich als fast vollständig abgeerntete Forstfläche mit einzelnen verbliebenen Bäumen dar. Dieser Bereich wird aufgrund der erst kürzlich erfolgten Holzernte in seinem noch erkennbaren Ausgangszustand beurteilt. Bei dem Wald handelt es sich um einen hieb-reifen Kiefernforst mit Übergangsbereichen zum Eichenmischwald. Die locker vorhandene zweite Baum- sowie Strauchschicht ist überwiegend von Hänge-Birken- und Ebereschenaufwuchs, spätblühender Traubenkirsche und Himbeere gekennzeichnet. In der naturnahen Bodenvegetation wurden insbesondere Wald-Frauenfarn und Heidelbeere sowie randlich auch Schmalblättriges Weidenröschen festgestellt. Am südöstlichen Rand des Waldes stehen straßennah 3 Stiel-Eichen (infraplan GmbH).

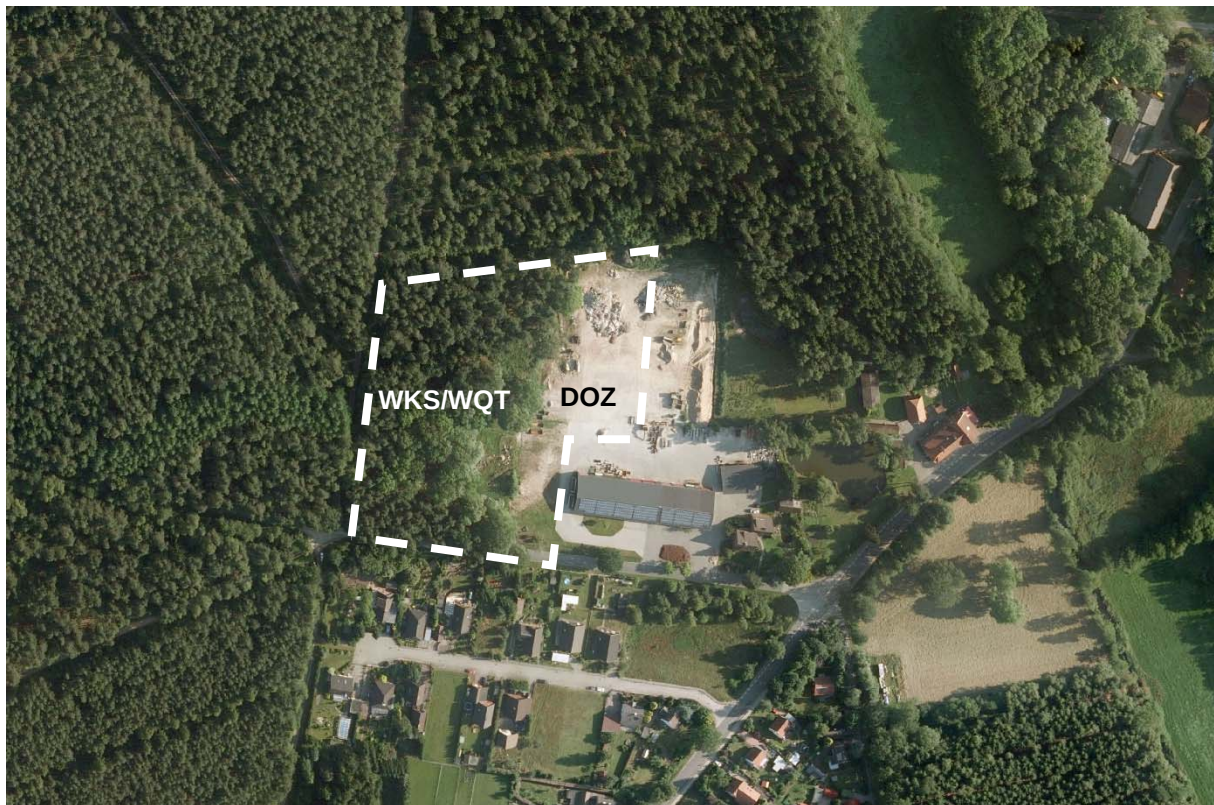
Die Waldfläche ist strukturarm und hat keine hervorzuhebende Bedeutung für die Biotopvernetzung. Strukturierte Waldränder fehlen.

Nach § 30 BNatSchG oder § 24 NAGBNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Schutzgebiete bzw. für die Fauna, Avifauna (Brut- und Gastvögel) wertvolle Bereiche sowie wertvolle Biotope befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes oder dessen unmittelbarer Nähe.

Der nordwestliche Teil der Waldfläche ist Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Poitzen Nr. 5 „Mühlenkamp“. Die dafür festgesetzte Waldumwandlung von Kiefern- in Laubmischwald wurde nicht umgesetzt.

Das Plangebiet hat mit Ausnahme der westlichen Waldstrukturen (WKS/WQT; Wertstufe III) eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere (DOZ; Wertstufe I - II).

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über das Plangebiet vor der Waldrodung:



Darstellung der Biotoptypen (unmaßstäblich), Luftbild: Gemeinde Faßberg, 01.12.2016



| Kürzel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Biotoptyp nach v. DRACHENFELS (2011)  | Wertstufen* | Flächen-<br>größe (m²) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------|------------------------|
| DOZ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Sonstige Offenbodenbereiche           | I           | 7.112                  |
| WKS/WQT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Sonstiger Kiefernwald/Eichenmischwald | III         | 15.200                 |
| <b>Summe</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                       |             | <b>22.312</b>          |
| *Wertstufen n. v. DRACHENFELS, NLWKN 1/2012): I= von geringer Bedeutung (intensiv genutzte, artenarme Biotoptypen), II= von allgemeiner bis geringer Bedeutung, III= von allgemeiner Bedeutung, IV= von besonderer bis allgemeiner Bedeutung, V= von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen) |                                       |             |                        |



Nordöstlicher Teil des Plangebietes, im Vordergrund abgeerntete Waldfläche (Blick nach Nordosten)



Östlicher Teil des Plangebietes mit Lagerflächen (Blick nach Osten)



Südlicher Teil des bestehenden Betriebes mit angrenzender Gemeindestraße (Blick Richtung Osten)



Südlicher Rand des Plangebietes mit angrenzender Gemeindestraße (Blick Richtung Westen)



*Westlicher Rand des Plangebietes mit abgeerntetem Kiefernforst (Blick Richtung Norden)*



*Abgeernteter Kiefernforst (Kahlschlagfläche) mit verbliebenen Kiefern am Südrand (Blick Richtung Süden)*

### Bestand Tiere

Bedeutsame Lebensräume für die Fauna (Säuger, Brutvögel, Amphibien, Insekten) bzw. wertvolle Naturwaldbereiche oder wertvolle Feuchtbiotope befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Aufgrund der einfachen Strukturierung des Plangebietes, der Randlage zum Siedlungsraum und der Störwirkungen von der östlichen Betriebsfläche sind nur wenige (verbreitete) Arten der Gehölz- und Feldlagen und der Siedlungen im Plangebiet vertreten. Zusätzlich beeinträchtigend wirken sich aktuelle Störungen durch Holzeinschlag innerhalb des Plangebietes auf die Bestände aus.

Bei den Tierarten handelt es sich überwiegend um heimische Brutvögel bzw. Fledermäuse, die das Plangebiet als Teilhabitat nutzen.

### Bewertung Schutzgut Pflanzen/Tiere

Mit der Planaufstellung wird eine Überbauung von 80 % durch Gebäude und Nebenanlagen ermöglicht. Dieses führt aufgrund der geringen bis mittleren Wertigkeit der Offenboden- und Forstfläche zum Teil zu erheblichen Auswirkungen auf Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Der Verlust des Waldes innerhalb des Plangebietes und seiner Funktionen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere erzeugt keine besonderen Konflikte mit dem Arten-/Biotopschutz, da es sich nicht um einen hochwertigen Standort für Brutvögel, Fledermäuse und Insekten handelt. Das Plangebiet wird aber als sekundäres Nahrungshabitat (an den Waldrändern) genutzt. Der Verlust dieser Teilräume führt insgesamt betrachtet nur zu geringen Beeinträchtigungen von Lokalpopulationsräumen um Poitzen, da entsprechende Räume in der Umgebung in ausreichendem Maße vorhanden sind. Freiraumverluste entstehen aber durch die Umnutzung der Waldfläche mit mittlerer Bedeutung im Hinblick auf allgemein verbreitete Pflanzen und Tiere (Wertstufe III).

Bei der vorgesehenen Nutzung des Plangebietes sind erhebliche Beeinträchtigungen des im Norden und Westen angrenzenden Waldes durch Lärm- und Staubimmissionen zu erwarten. Dieses führt zu Störungen und Beunruhigungen, so dass hier die Lebensraumfunktion des Waldes beeinträchtigt wird.

Um diesen Beeinträchtigungen des Waldes Rechnung zu tragen, wird die Fläche innerhalb einer Zone von 10 m nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzend (2.750 m<sup>2</sup>) als erheblich betroffen in die Bilanzierung aufgenommen. Da hier die Lebensraumfunktion des Waldes vermindert wird, der Wald jedoch bestehen bleibt, erfolgt ein naturschutzfachlicher Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,5.

Der östliche Teil des Plangebietes ist durch die Nutzung als Lager- und Betriebsfläche bereits stark überprägt, sodass hier keine erheblichen Auswirkungen entstehen.

Für das Schutzgut Pflanzen/Tiere entsteht insgesamt ein erheblicher Eingriff, der durch Waldersatz kompensiert wird.

### **Artenschutzrechtliche Einschätzung**

Pflanzen der Roten Liste Niedersachsens oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzenarten sowie gesetzlich geschützte Biotope oder Landschaftsbestandteile wurden auf dem Gelände nicht festgestellt.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind Handlungen im Rahmen von zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft von den Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverboten freigestellt, sofern die betroffenen Arten nicht gleichzeitig streng geschützt sind, europäische Vogelarten umfassen oder im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind.

Die Erhaltungszustände möglicher Lokalpopulationen dieser Artengruppen (Vögel, Fledermäuse) verschlechtern sich aufgrund der vorgeprägten Situation innerhalb des Plangebietes unter Beachtung des geplanten Waldersatzes nicht signifikant.

Grundsätzlich ist das Plangebiet als Teilhabitat europäisch geschützter Vogelarten geeignet, wobei unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzung (Lärm, Stäube etc.) nur vergleichsweise weit verbreitete Vogelarten festgestellt wurden, die nicht auf der Roten Liste Niedersachsens verzeichnet sind.

Insofern erfüllt die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG oder steht den artenschutzrechtlichen Belangen entgegen.

### **Berücksichtigung des Waldrechts (NWaldLG)**

Die Überplanung der Waldfläche entspricht einer Waldumwandlung gemäß § 8 (1) NWaldLG, wonach ein Ersatz der Waldfläche zu leisten ist.

Bei der vorliegenden Planung überwiegen die Belange der Allgemeinheit an der Waldumwandlung das öffentliche Interesse am Walderhalt. Daher sind die Funktionen der Waldfläche (Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktion gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 NWaldLG) gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML v. 02.01.2013) zu beurteilen, der Ausgleich zu ermitteln und eine entsprechende Ersatzaufforstung festzusetzen.

Das forstfachliche Gutachten ist der Anlage 1 zu entnehmen (Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 02.08.2016). Aus der Beurteilung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion gemäß Runderlass des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML 2013) ergibt sich eine Wertigkeit des Waldes in Höhe von 2,33. Daraus folgt eine Kompensationshöhe von 1 : 1,43. Somit entsteht durch die Planung ein zu entschädigender Waldverlust in einer Gesamthöhe von 15.200 m<sup>2</sup>, der durch eine Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 21.787 m<sup>2</sup> zu kompensieren ist.

Gemäß dem Bebauungsplan Poitzen Nr. 5 „Mühlenkamp“ ist in der Waldfläche des Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplanes Nr. 07a „Allerbusch II“ eine Kompensationsfläche von 0,45 ha Kiefernreinkulturen festgelegt (Waldumwandlung von Kiefern- in Laubmischwald). Da die Maßnahme nicht umgesetzt wurde und der neuen Planung widerspricht, wird diese neu festgesetzt. Die Maßnahme ist in gleicher Flächengröße durch eine Waldumwandlung zu kompensieren.

### 3.2.3 Schutzgut Boden

#### Bestand

Ausgangsmaterial für die Bodenbildung im Plangebiet sind glazifluviale Ablagerungen der Saale-Kaltzeit (Talsande) und später eingetragene Flugsande, woraus sich im Verlauf der Bodenbildungsprozesse Sandböden entwickelten, die Braunerde-Podsole ausbildeten. Der Boden im Plangebiet besitzt ein geringes landwirtschaftliches Ertragspotenzial (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, LBEG 2016).

Das Schutzgut Boden hat im Bereich der Offenbodenflächen eine geringe sowie im Bereich des Waldes eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe I/II bzw. IV/V).

Das Vorkommen von seltenen und naturnahen Böden innerhalb des Plangebietes kann ausgeschlossen werden. Kulturhistorisch wertvolle Böden oder aus geowissenschaftlicher Sicht schutzwürdige Böden kommen nicht vor (LBEG 2016).

#### Bewertung

Im Bereich der Offenbodenfläche wird durch die Planung ein Eingriff in den Bodenhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung auf einer Fläche von max. 2.078 m<sup>2</sup> durch Gebäude und Nebenanlagen ermöglicht. Die zusätzliche Versiegelung betrifft lediglich die Bereiche außerhalb des Bereiches der Teilaufhebung.

Dieser Eingriff ist als erheblich zu beurteilen, da er zu einem vollständigen Funktionsverlust des Bodens als Pflanzenstandort, Wasserspeicher, Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere sowie für den Gasaustausch führt. Hieraus resultiert eine Abwertung für das Schutzgut Boden auf die Wertstufe III/I (geringe Bedeutung), die im Verhältnis 1 : 0,5 der beanspruchten Flächengröße auszugleichen ist.

Für die im Bereich der Waldflächen zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf den Boden erfolgt ein Waldersatz in Form einer Aufforstung gemäß NWaldLG.

### 3.2.4 Schutzgut Wasser

#### Bestand

Aufgrund der variabel durchlässigen, oberflächennahen Gesteine bzw. Sande wird das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung als mittel eingestuft. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im westlichen Teil bei 201 – 250 mm/a, im östlichen Teil des Plangebietes bei 251 – 300 mm/a und ist somit insgesamt als mittel einzustufen (LBEG 2016).

Für die Offenbodenbereiche ist eine Vorbelastung der Grundwassersituation durch Stoffeinträge aus dem Lagermaterial etc. anzunehmen, so dass die Grundwassersituation eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt hat (Wertstufe III), wohingegen im Bereich der Waldfläche keine Vorbelastung vorliegt (besondere Bedeutung, Wertstufe IV/V).

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine natürlichen oder künstlichen Fließ- oder Stillgewässer.



## **Bewertung**

Die Umsetzung der Planung führt zu weiterer Versiegelung bisher noch offener, zum großen Teil bewaldeter Bodenoberflächen, was zu einer kompletten Veränderung des Wasserhaushaltes innerhalb des Plangebietes führt (Wertstufe I/II). Für bewaldete Teile des Plangebietes erfolgt ein Ersatz über die Waldersatzaufforstung gemäß NWaldLG.

Für beeinträchtigte unbewaldete Plangebietsflächen wird ein Ausgleich über die Mehrfachkompensation im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden erzielt.

Um eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden, soll das anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden.

### **3.2.5 Schutzgut Klima/Luft**

#### **Bestand**

Das Plangebiet weist mit der Offenbodenfläche eine Kaltluftentstehungsfläche und mit dem Wald frischluftherzeugende Flächen auf. Es liegt im Übergangsbereich zwischen Erwärmungsflächen im Süden und Osten (Wohngebiete, Betriebsgelände) und den Waldflächen im Norden und Westen.

Vorbelastung sind insbesondere durch die angrenzende gewerbliche Nutzung vorhanden.

Insgesamt ist die klimatische Situation innerhalb des Plangebietes deshalb von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III) für den Naturhaushalt im Bereich der Offenbodenfläche sowie von allgemeiner bis besonderer Bedeutung (Wertstufe V) im Bereich der Waldflächen.

#### **Bewertung**

Durch die zukünftig zulässige Überbauung werden weitere Erwärmungsflächen in das Plangebiet eingebracht. Dem steht die Waldersatzaufforstung gemäß NWaldLG gegenüber, durch welche an anderer Stelle des Gemeindegebietes Wald entstehen und langfristig klimawirksame Funktionen wiederhergestellt werden.

Zudem kann der Bereich der Teilaufhebung bereits zu 80 % versiegelt werden.

Durch die Lage des Plangebietes mit Anschluss an einen Landschaftsraum mit Frischluft produzierenden Flächen im Norden und Westen ist ein ständiger Luftaustausch gegeben, so dass sich die Erwärmung innerhalb des Plangebietes auf ein nicht erhebliches Maß vermindern wird (Wertstufe III).

Es entstehen insgesamt keine erheblichen Auswirkungen aus das Schutzgut Klima/Luft durch die Planung.

### **3.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

#### **Bestand**

Das Plangebiet wird im Osten durch das bestehende Betriebsgelände geprägt (Vorbelastung). Weiterhin wird das Plangebiet im Norden und Westen optisch von den dort vorhandenen weitläufigen Waldflächen begrenzt. Diese verhindern gleichzeitig die Sicht auf das Plangebiet, welches daher lediglich von der südlichen Gemeindestraße aus einsehbar ist.



Der Geltungsbereich hat für die Erholung in Natur und Landschaft eine insgesamt geringe Bedeutung, da er nicht durch Wanderwege erschlossen ist. Zudem wirkt das Landschaftsbild aufgrund des homogenen und von Nadelbäumen dominierten Waldes eher monoton.

Somit ergibt sich für das Landschaftsbild insgesamt eine mittlere Bedeutung (Wertstufe III).

### **Bewertung**

Die Planung sieht Gewerbebauten sowie Anlagen zum Bauschuttrecycling innerhalb des Geltungsbereiches vor. Der bereits bestehende Betrieb stellt eine Vorbelastung dar.

Aufgrund der teilweisen anthropogenen Überprägung des Plangebietes durch den angrenzenden Betrieb bereits im Ist-Zustand entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch die Planung. Zudem bleibt der nördlich und westlich angrenzende Wald erhalten.

### **3.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

## **3.3 Wechselwirkungen**

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wirkungsgefüge bzw. deren gegenseitige Beeinflussung zu betrachten. Auf diese Weise können sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkannt und bewertet werden.

Mit der vorliegenden Planung entstehen Wechselwirkungen im Wesentlichen für die Schutzgüter Boden und Wasser, da die mögliche zusätzliche Versiegelung Auswirkungen auf die Bodenfunktionen hat.

Diesen erheblichen Auswirkungen wird bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter (Eingriffsbilanzierung) Rechnung getragen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verändernde Wechselwirkungen ist jedoch nicht zu erwarten.

## **3.4 Eingriffsbilanzierung**

### **3.4.1 Kompensationsbedarf für den Hauptgeltungsbereich des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 7a „Allerbusch II“**

Um die Umwelt schützenden Belange nach § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG anzuwenden.

Die folgende Eingriffsbilanzierung stellt den Ausgangszustand der Fläche den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Poitzen Nr. 7a „Allerbusch II“ gegenüber und quantifiziert die voraussichtlichen Eingriffe für die einzelnen Schutzgüter. Auf dieser Basis werden dann die geplanten Ausgleichsmaßnahmen beschrieben und bewertet.

| Schutzgut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | erhebliche Beeinträchtigung/<br>Wertverlust                                                               | Fläche<br>(m²) | Kompensation                                                                                 | Flächen-<br>bedarf (m²) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Pflanzen/<br/>Tiere</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Verlust von Waldflächen als Lebensraum für Vögel/Fledermäuse durch Überbauung (WST III → WST I)           | 14.486         | Kompensation durch Ersatzaufforstung gemäß NWaldLG                                           | -                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Verlust von Biotoptypen geringer Bedeutung (DOZ) durch Überbauung (WST I → WST I)                         | 1.930          | gem. Methodik keine Kompensation erforderlich                                                | -                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion von an das Plangebiet angrenzenden Waldbiotopen (WST III → WST I) | 2.750          | Kompensationsverhältnis 1 : 0,5                                                              | 1.375                   |
| <b>Boden</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Versiegelung offener Bodenoberflächen (max. GRZ 0,8) (WST III → WST II/I)                                 | 1.930          | Kompensationsverhältnis 1 : 0,5                                                              | 965                     |
| <b>Wasser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Verringerung der Grundwasserneubildung durch Überbauung (WST III → WST II/I)                              | 1.930          | Kompensation über Ausgleichsmaßnahmen Schutzgut Boden (Mehrfachkompensation)                 | -                       |
| <b>Klima / Luft</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | keine                                                                                                     | -              | -                                                                                            | -                       |
| <b>Land-<br/>schaftsbild</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | keine                                                                                                     | -              | -                                                                                            | -                       |
| <b>Summe Kompensationsbedarf</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                           |                |                                                                                              | <b>2.340</b>            |
| <b>NWaldLG</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Verlust von Kiefernwald und Eichenmischwald (WKS/WQT)                                                     | 15.200         | Waldersatz gemäß forstfachlichem Gutachten (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 02.08.2016) | <b>21.787</b>           |
| Bewertungsskala für das Schutzgut Pflanzen und Tiere: Wertstufe V = von besonderer Bedeutung, Wertstufe IV = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung, Wertstufe III = von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe II = von allgemeiner bis geringer Bedeutung, Wertstufe I = von geringer Bedeutung<br>Bewertungsskala für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft: Wertstufe V/IV = von besonderer Bedeutung, Wertstufe III = von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe II/I = von geringer Bedeutung |                                                                                                           |                |                                                                                              |                         |

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen/Tiere durch den Waldverlust (Teillebensräume für Vögel und Fledermäuse), die Beeinträchtigung von Lebensraumfunktionen, sowie das Schutzgut Boden durch die Versiegelung von Offenbodenflächen durch Gewerbebauten und Nebenanlagen.

Da Waldverluste nach NWaldLG unabhängig von der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung durch eine Waldersatzaufforstung zu kompensieren sind und mit diesem Ersatz gemäß § 8 Abs. 6 NWaldLG die naturschutzrechtlichen Ausgleichsforderungen für die betroffenen Schutzgüter gleichermaßen erbracht sind, reduziert sich der naturschutzfachliche Kompensationsbedarf auf eine Fläche von 2.340 m² bei einfacher Aufwertung.

Für den im Rahmen der Planung entstehenden Gesamtwaldverlust von 15.200 m² wurde ein Bedarf für eine Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 21.787 m² ermittelt (s. Kap. 3.2.1).

### 3.4.2 Kompensationsbedarf für den Bebauungsplan Poitzen Nr. 5 „Mühlenkamp“

Gemäß dem Bebauungsplan Poitzen Nr. 5 „Mühlenkamp“ ist in der Waldfläche des Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplanes Nr. 07a „Allerbusch II“ eine Kompensationsfläche von 0,45 ha Kiefernreinkulturen festgelegt. Laut textlicher Festsetzung war für diese Fläche folgende Maßnahme definiert: „Der Kiefernaltbestand ist zunächst zu durchforsten. Anschließend ist der vorhandene Bodenbewuchs zu entfernen, der Boden für die Jungpflanzen vorzubereiten und ca. 3.000 Jungbuchen (*Fagus sylvatica*) je ha in den Bestand einzubringen.

Die Entwicklung der Waldbestände ist zu beobachten und falls notwendig durch weitere Unterpflanzungen zu korrigieren bzw. zu vervollständigen. Abgängige Bäume der Pflanzmaßnahmen sind gleichwertig zu ersetzen. Die gesamte Fläche ist durch einen rotwildtauglichen Schutzzaun vor Wildverbiss zu sichern, der nach erfolgreicher Durchführung der Maßnahme (10 – 15 Jahre) entfernt werden kann.“

Die Ersatzmaßnahme „Waldumwandlung von Kiefern- in Laubmischwald“ des Bebauungsplanes Nr. 5 wird neu festgesetzt. Da die Maßnahme nicht umgesetzt wurde und der neuen Planung widerspricht, wird diese neu festgesetzt. Zudem wird für die langjährige Nicht-Umsetzung der Maßnahme ein Aufschlag festgelegt. Dieser beträgt 0,3 (Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Celle). Für die geplante Umwandlungsmaßnahme sind  $0,45 \text{ ha} + 30 \% = 0,585 \text{ ha}$  Kiefernreinkulturen als Maßnahmenfläche erforderlich.

Da keine Kiefernreinkultur für eine Waldumwandlung zur Verfügung steht, erfolgt eine flächengleiche Aufforstung und Entwicklung eines Teils einer Ackerfläche zu einem Laubmischwald (gem. Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Celle).

### 3.4.3 Summe des Kompensationsbedarfs

Für den Bebauungsplan Poitzen Nr. 7a wurde ein Flächenbedarf für eine Ersatzaufforstung von 21.787 m<sup>2</sup> ermittelt sowie für die naturschutzfachliche Kompensation von 2.340 m<sup>2</sup>. Für die Kompensation im Rahmen des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 5 ist eine Fläche von 0,585 ha erforderlich. Somit ergibt sich ein Gesamtbedarf von ca. 3,0 ha.

## 4 Entwicklungsprognosen

### 4.1 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind einerseits die in Kapitel 3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die über Ersatz-/Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Andererseits gewährleistet die Planung eine langfristige, flexible Entwicklung des ortsansässigen Betriebes.

### 4.2 Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die Planänderung wäre eine Nutzung des Plangebietes im derzeitigen Umfang und der betrieblichen Aktivitäten planungsrechtlich nicht abgedeckt. Die Nutzung müsste auf das im wirksamen Bebauungsplan festgesetzte Maß reduziert werden, wodurch der Betrieb nicht wirtschaftlich arbeiten

könnte und somit bestandsgefährdet wäre.

Der beseitigte Wald müsste wiederhergestellt werden und stünde langfristig wieder als entsprechender Lebensraum zur Verfügung. Zudem müsste die Kompensationsmaßnahme des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 5 umgesetzt werden (Waldumwandlung von Kiefern- in Laubmischwald).

## **5 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

Um Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach § 15 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Vorkehrungen zu berücksichtigen:

- Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser wird auf den jeweiligen Grundstücken versickert und kommt der Grundwasserneubildung zugute.

Diese Maßnahme wirken vermindernd auf die mit der Planung verbundenen, umwelterheblichen Eingriffe; insbesondere die Versiegelung ist jedoch nicht zu vermeiden, so dass Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen erforderlich werden.

### **5.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Der Waldersatz von 29.977 m<sup>2</sup> erfolgt auf dem nördlichen Teil des Flurstückes 132/79 der Flur 1 in der Gemarkung Müden/Örtze (Gemeinde Faßberg). Langfristig soll die Fläche überwiegend zu einem Laubmischwald sowie teilweise zu einem Laubwald entwickelt werden.

Die bisherige Ackerfläche soll bis 2020 aufgeforstet werden. Im östlichen Drittel der Fläche soll entsprechend den feuchteren Standortbedingungen ein Laubwald entwickelt werden. Der übrige Teil der Fläche soll zu einem Laubmischwald entwickelt werden. Dabei soll herkunftsgesichertes Material verwendet werden, soweit die Gehölze den Regelungen des Forstvermehrungsgutgesetzes unterliegen. Die genaue Ausgestaltung und standortgerechte Zusammensetzung des anzupflanzenden Waldes wurde auf Grundlage einer Standortkartierung festgelegt, die durch den zuständigen Revierförster der Landwirtschaftskammer Niedersachsen durchgeführt wurde. Die Fläche ist mit einem Knotengeflecht-Zaun gegen Wildverbiss zu schützen.

Die genannte Maßnahme wird im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Faßberg und dem Vorhabenträger geregelt und damit rechtlich verbindlich.

Die Maßnahme ist geeignet, die durch die Planung entstehenden Waldersatzforderungen gemäß NWaldLG vollständig auszugleichen.



Lage und Abgrenzung der Ausgleichsfläche (Auszug aus dem GIS des LK Celle, 02.06.2017)

## 6 Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes

Anlass für die Bebauungsplan-Aufstellung sind konkrete Erweiterungsabsichten eines ansässigen Betriebes. Die bestehenden Betriebsflächen grenzen unmittelbar an die Erweiterungsfläche an. Auf anderen angrenzenden Erweiterungsflächen besteht bereits Wohnbebauung bzw. liegen die in dem Naturschutz vorbehaltenen Bereichen. Somit ergeben sich keine Planungsalternativen.

## 7 Zusätzliche Angaben

### 7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG berücksichtigt und eine Bilanzierung auf der Grundlage der „Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“ (V. Drachenfels, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/2012, S. 1-59, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz) bzw. der „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 2/2002, S. 81-126, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie) durchgeführt.

Für den Betrieb einer mobilen Brecheranlage auf dem Grundstück der Firma Uwe Bockelmann GmbH & Co. KG wurde von der Bonk – Maire – Hoppmann GbR, Garbsen, ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (Mai 2017).

## 7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Verpflichtung zur Umweltüberwachung (Monitoring) geht auf das EU-Recht, Artikel 10 der Plan-UP-Richtlinie zurück und hat die Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung zum Ziel, um erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Dabei liegt die Bestimmung der für die Überwachung relevanten Auswirkungen im planerischen Ermessen der Gemeinde.

Im Hinblick auf die vorliegende Planung ist die Überwachung folgender Punkte durch die Gemeinde sinnvoll:

- Die Einhaltung der festgesetzten Höchstgrenze der Überbauung und der Baugrenzen sollte überprüft werden.
- Die Umsetzung der festgesetzten Waldersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sollte überprüft werden.

## 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 7a „Allerbusch II“ verfolgt das Ziel, für einen am nordwestlichen Ortsrand von Poitzen vorhandenen Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Zu diesem Zweck werden ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein sonstiges Sondergebiet ausgewiesen. Zudem soll der Betrieb einer mobile Brecheranlage/Bauschuttrecyclinganlage ermöglicht werden. Um das Plangebiet mit dem östlich angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet und dem Mischgebiet zu verbinden, erfolgt eine Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplanes Poitzen Nr. 7 „Allerbusch“.

Weiterhin wird die ursprünglich im Plangebiet festgesetzte Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Poitzen Nr. 5 „Mühlenkamp“ neu festgesetzt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird für den Planbereich die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Faßberg durchgeführt.

Das Plangebiet ist im Norden und Westen von Wald umgeben. Im Osten grenzt das bestehende Betriebsgelände an, im Süden Wohnbebauung.

Die Planung hat voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch, da das Plangebiet derzeit bereits teilweise durch den ansässigen Betrieb genutzt wird und nur eine untergeordnete Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung in Poitzen hat. Gemäß schalltechnischem Gutachten (Bonk – Maire – Hoppmann GbR, Mai 2017) können erhebliche Beeinträchtigungen gegenüber schutzwürdigen Nachbarbauflächen ausgeschlossen werden.

Erhebliche Auswirkungen ergeben sich durch Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion von an das Plangebiet angrenzenden Waldbiotopen (Schutzgüter Pflanzen/Tiere) und Versiegelung (Schutzgüter Boden und Wasser) durch gewerbliche Gebäude und Nebenanlagen auf einer Fläche von insgesamt 4.680 m<sup>2</sup>.

Zudem entsteht ein Waldverlust auf einer Fläche von 15.200 m<sup>2</sup>. Aus dem Waldverlust resultieren ein Lebensraumverlust für Vögel und Fledermäuse innerhalb der Waldfläche und ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens.

Für die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild resultieren keine erheblichen Beeinträchtigungen aus der Planung.

Der Waldverlust ist nach NWaldLG unabhängig von der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung durch eine Waldersatzaufforstung auf einer Fläche von 21.787 m<sup>2</sup> zu kompensieren.

Der Waldersatz erfolgt auf einem Teilstück einer Ackerfläche (Flurstück 132/79 der Flur 1 in der Gemarkung Müden/Örtze in der Gemeinde Faßberg). Dabei soll überwiegend ein Laubmischwald sowie teilweise ein Laubwald entstehen.

Da mit dem Waldersatz gemäß § 8 Abs. 6 NWaldLG die naturschutzrechtlichen Ausgleichsforderungen für die betroffene Waldfläche gleichermaßen erbracht sind, reduziert sich der naturschutzfachliche Kompensationsbedarf auf die einfache Aufwertung einer Fläche von 2.340 m<sup>2</sup>.

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzte Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Poitzen Nr. 5 wird aufgehoben und neu festgesetzt. Der ursprünglich festgesetzte Waldumbau erfolgt auf einer Fläche von 0,585 ha.

Da keine Kiefernreinkultur für einen Waldumbau zur Verfügung steht, erfolgt eine flächengleiche Aufforstung eines Laubmischwaldes auf einem Teilstück einer Ackerfläche (Flurstück 132/79 der Flur 1 in der Gemarkung Müden/Örtze in der Gemeinde Faßberg).

Die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen werden vor Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Faßberg und dem Vorhabenträger geregelt und sind damit rechtlich verbindlich.

Durch die Maßnahmen werden alle durch die vorliegende Planung entstehenden Waldersatzforderungen gemäß NWaldLG und die naturschutzfachlichen Eingriffe vollständig ausgeglichen.

---

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat den Bebauungsplan Poitzen Nr. 7a „Allerbusch II“ in seiner Sitzung am 15.06.2017 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

gez. i.V. Fähndrich

.....  
Bürgermeister

gez. K. Völckers

.....  
Planverfasser/in



## **ANLAGEN**

### **Anlage 1:**

#### **Forstfachliches Gutachten zur Herleitung des Kompensationsbedarfs**

(Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Geschäftsbereich 4 - Forstwirtschaft, 02.08.2016)

### **Anlage 2:**

#### **Schalltechnische Untersuchung**

(Bonk – Maire – Hoppmann GbR, 18.05.2017)