

PRÄAMBEL

Aufgrund § 1 (3) und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat diese Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung einschließlich der darauf enthaltenen textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Stoetze, 31.05.2016



Gemeindedirektor

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. (Satz 2 u. 3 gelten nicht für die Ausgleichsfläche)

Uelzen, 27.06.2016



Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg
Katasteramt Uelzen

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Astrid Pesel, Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanerin, Reitze 2, 29482 Küsten

Reitze, 07. JUNI 2016

Planverfasserin

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.12.2015 die Aufstellung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 22.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Stoetze, 31.05.2016

Gemeindedirektor

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 01.03.2016 bis einschließlich 31.03.2016 gemäß § 13a (2) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Stoetze, 31.05.2016

Gemeindedirektor

Der Rat hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB den Änderungs- und Erweiterungsentwurf des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung in seiner Sitzung am 30.05.2016 beschlossen.

Stoetze, 31.05.2016

Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich am 15.09.2016 bekannt gemacht worden. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist damit am 15.09.2016 rechtsverbindlich geworden.

Stoetze, 16.09.2016

Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der Begründung und Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Stoetze, 18.09.2017

Gemeindedirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

BauNVO / PlanzVO 1990

Mle eingeschränktes Mischgebiet, s. textl. Fests. Nr. 3 (§ 6 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

OK max 10 m Oberkante Gebäude max 10 m, s. textl. Fests. Nr. 2 (§ 16 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

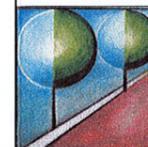
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB), siehe textl. Fests. Nr. 4

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

- Urschrift -

LANDKREIS UELZEN
GEMEINDE STOETZE

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET STOETZE -
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



reitze 2
29482 küsten
tel.: 05841 / 6112
fax: 05841 / 974009
e-mail: peselplan@t-online.de

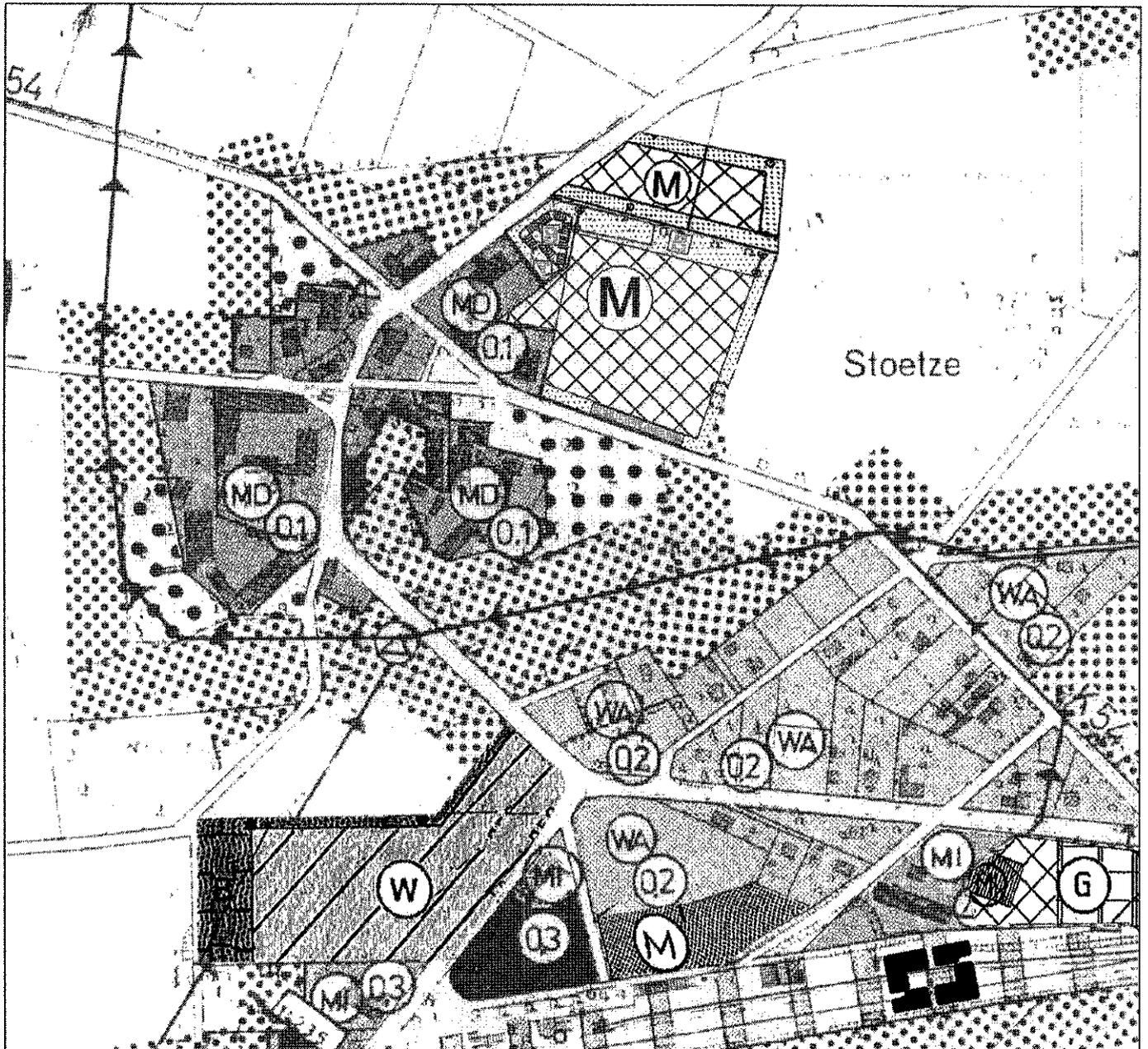
planungsbüro a. pesel

M. 1 : 1000

MAI 2016

LANDKREIS UELZEN
GEMEINDE STOETZE

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET STOETZE - 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN



reitze 2
29482 küsten
tel.: 05841 / 6112
fax: 05841 / 974009
e-mail: peselplan@t-online.de
planungsbüro a. pesel

stadt- und regionalplanung

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET STOETZE -

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Gemeinde Stoetze

Landkreis Uelzen

§ 9 (8) BauGB

Mai 2016



INHALTSVERZEICHNIS

1. Veranlassung	2
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung	3
3. Art der baulichen Nutzung	4
4. Maß der baulichen Nutzung	4
5. Bauweise	5
6. Überbaubare Grundstücksflächen	5
7. Verkehr	6
8. Klimaschutz	6
9. Natur- und Landschaftspflege	6
9.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	6
9.1.1 Naturschutzfachliche Vorgaben	6
9.1.2 Relief, Geologie und Boden	6
9.1.3 Wasser	7
9.1.4 Klima, Luft	7
9.1.5 Heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV)	7
9.1.6 Arten und Lebensgemeinschaften	7
9.1.7 Landschaftsbild/Ortsbild	11
9.2 Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter	11
10. Ver- und Entsorgung	15
11. Kosten der Erschließung, Finanzierung, Bodenordnung	16



1. Veranlassung

Die in Stoetze ansässige Saatbau hat sich in den letzten Jahren ständig weiterentwickelt. Zu den ursprünglich errichteten sind neue Hallen gebaut worden, in denen landwirtschaftliche Produkte gelagert werden, bevor sie weiterverkauft werden. Neben den Lagergebäuden und Lagerplätzen befinden sich Silos, Tankstellen und die Büroräume der Verwaltung auf dem Gelände.

Die Saatbau Stoetze plant, in diesem Jahr neue Siloanlagen für Getreide zu errichten. Diese Siloanlagen sollen bis zur Ernte fertiggestellt werden. Darüber hinaus sind weitere Hallen in der Planung. Die Saatbau hat hierfür die ehemaligen südlich an das Gelände grenzenden Bahnanlagen erworben, die entwidmet worden sind. Dieser Bereich wird derzeit nicht vom Bebauungsplan Gewerbegebiet Stoetze erfasst.

Um nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde für den Bau der Siloanlagen auf Kartierungen für den Artenschutz verzichten zu können, wird zunächst lediglich die Fläche der ehemaligen Bahnanlagen in den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans aufgenommen, in der die Siloanlagen errichtet werden sollen. Geplant ist, einen Teil der ehemaligen Bahnanlagen in einer weiteren Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Stoetze als Mischgebiet festzusetzen, um den Bau zusätzlicher Hallen zu ermöglichen. Hierfür sind allerdings Kartierungen für den Artenschutz notwendig, die erst im Laufe des Jahres durchgeführt werden können.

Die politischen Gremien beschlossen, das Gewerbegebiet Stoetze dahingehend bauleitplanerisch zu überarbeiten, dass zunächst die geplanten Siloanlagen ermöglicht werden. Bei der 1. Änderung und Erweiterung handelt es sich um eine mögliche Nachverdichtung eines überwiegend bereits bebauten Bereiches. Die Planung wird daher der Innenentwicklung zugeordnet. Gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht. Die Plangebietsgröße des Mischgebietes beträgt insgesamt ca. 0,07 ha. Die zulässige Grundfläche liegt also unter 20.000 m², so dass auf eine überschlägige Prüfung gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet werden kann.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Stoetze besteht aus zwei Geltungsbereichen. Neben dem Mischgebiet wird eine Fläche für



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche für CEF-Maßnahmen festgesetzt.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rosche weist das Plangebiet des Mischgebietes der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Stoetze als Fläche für die Bahnanlagen aus. Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist im Flächennutzungsplan im nördlichen Bereich ebenfalls als Fläche für die Bahnanlagen und im südlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2000 für den Landkreis Uelzen stellt das Plangebiet als erforderliche Haupteisenbahnstrecke im elektrischen Betrieb dar, die der weiteren Abstimmung bedarf. Die zeichnerische Darstellung des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2012 (LROP) weist keine Eisenbahnstrecke in Stoetze mehr aus. Das Eisenbahnbundesamt hat eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG am 15.03.2011 u. a. für das Flurstück 92/14, Flur 1, Gemarkung Stoetze ausgesprochen. Durch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken endet die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge, dass die Flächen aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg (§38 BauGB i. V. m. § 18 AEG) entlassen und damit die Planungshoheit vom Fachplanungsträger Eisenbahn-Bundesamt auf die kommunale Bauleitplanung wieder vollständig übergeht. Ab diesem Zeitpunkt unterliegen die Flächen und Anlagen ausschließlich dem allgemeinen Bauplanungsrecht und der kommunalen Zuständigkeit. Der Entwurf 2015 der Neuaufstellung des RROP hat auf dieser Grundlage kein Vorbehaltsgebiet Haupteisenbahnstrecke mehr dargestellt. Aus diesen Gründen wird die ehemalige Bahnanlage durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans überplant.

Das RROP stellt die Entwicklungsziele u.a. wie folgt dar:

- D 1.3 03: „Die Gemeinden des Landkreises haben in vielfältiger Weise Voraussetzungen geschaffen, um die einzelnen Ortsteile als Wohn- und Gewerbestandort attraktiv zu machen. Hierzu gehören beispielsweise Erschließungsmaßnahmen oder infrastrukturelle Einrichtungen. Um diesen Bestand sicherzustellen, ist einem Rückgang der Einwohnerzahlen entgegenzuwirken und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu fördern. Eine geordnete Bauleitplanung muss die Grundlage für die Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen sein.“
- D 1.3 04: „Die Bevölkerungsentwicklung ist vor allem durch die Sicherung vorhandener und die Schaffung neuer Arbeitsplätze zu unterstützen. ...“
- D 1.6 05: „Zur Sicherung und Schaffung eines ausreichenden und



bedarfsgerechten Wohnungs- und Arbeitsplatzangebots im Landkreis Uelzen sind von den Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe an den vorrangig hierfür vorgesehenen Standorten zu sichern und zu entwickeln.“

In seinen Erläuterungen (E 1.3) weist das RROP darauf hin, dass die Bevölkerungssituation vieler Gemeinden im Landkreis Uelzen durch eine stärker werdende Überalterung der Bevölkerung geprägt ist. „Die Schaffung neuer und die Sicherung vorhandener Arbeitsplätze ist daher vorrangige Aufgabe, um den geschilderten negativen Bevölkerungstrends entgegenzuwirken.“

Bei der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Stoetze handelt es sich um eine kleinräumige Erweiterung eines bestehenden Betriebes, der zur Lagerung von Getreide neue Siloanlagen errichten möchte. Der Betrieb wird dadurch in seinem Bestand gesichert. Die vorhandenen Arbeitsplätze können mit der Erweiterung gefestigt werden.

Die raumordnerischen Vorgaben werden mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Stoetze eingehalten.

3. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird auch für den Erweiterungsbereich ein Mischgebiet (Mle) festgesetzt. Dieses Mischgebiet kann nicht für sich alleine betrachtet werden, sondern muss im Zusammenhang mit dem sich westlich anschließenden, im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten MI beurteilt werden. Auf diesen Flächen ist die festgesetzte Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen vorgesehen. Mit dieser Nutzungsart wird die vorhandene dörfliche Struktur berücksichtigt und für die Zukunft festgeschrieben.

Nicht zulässig sind im Mischgebiet Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO. Da das Plangebiet durch die betrieblichen Anlagen der Saatbau geprägt wird, können sich diese Anlagen in die umgebende Struktur nicht einfügen. Das Mischgebiet wird dadurch eingeschränkt. Ihre Ansiedlung kann in den größeren Orten der Samtgemeinde erfolgen.

Konflikte zwischen den angrenzenden Nutzungen sind derzeit nicht erkennbar. Der Störungsgrad innerhalb des Plangebietes ist auf den eines Mischgebietes festgelegt. Es sind lediglich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Richtwerte der TA Lärm und der TA Luft sind einzuhalten. Innerhalb des Plangebietes sind die schalltechnischen Orientierungswerte von tags:



60 dB(A) und nachts: 45 dB(A) einzuhalten. Der entsprechende Nachweis ist im sich anschließenden Zulassungs- bzw. Genehmigungsverfahren zu erbringen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Süden zur freien Landschaft hin ist von einem verträglichen Miteinander auszugehen.

Denkmale liegen nicht in der Umgebung des Plangebietes, so dass die denkmalpflegerischen Belange nicht beeinträchtigt werden.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der geplanten intensiveren Nutzung mit 0,6 festgesetzt. Diese Festlegung entspricht der im § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze. Sie ist notwendig, da das Gelände der Saatbau intensiv genutzt wird.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder einer Baumassenzahl ist entbehrlich. Es gelten die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen. Weitere Einschränkungen sind aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

Abweichende Bestimmungen gem. § 19 (4) BauNVO werden nicht festgesetzt. Ziel der Planung ist eine intensive Nutzung des Geländes. Weitergehende Beschränkungen der sich aus § 19 (4) BauNVO ergebenden Grenzen würden zu einer wesentlichen Erschwernis der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe, d.h. des höchsten Punktes eines Gebäudes, definiert. Die Gebäudehöhe wird auf den im Bebauungsplan Gewerbegebiet Stoetze festgelegten Höhenbezugspunkt bezogen (Oberkante Fertigfahrbahn). Die Festsetzung von max. 10 m berücksichtigt die notwendige Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebung, die durch die umgebenden Bepflanzungen vorgenommen werden kann. Dadurch wird eine bauliche Überprägung dieses Bereiches abgemildert. Ausnahmen werden zugelassen, sofern es sich um von der Baumasse her untergeordnete Elemente handelt, da notwendige technische Einrichtungen nicht behindert werden sollen. Für die innerhalb des Plangebietes künftig zu errichtenden Siloanlagen gelten die Höhenbeschränkungen nicht, da sie für den Betrieb dringend notwendig sind und unzumutbare wirtschaftliche Beschränkungen durch die Planung nicht auferlegt werden sollen.

5. Bauweise



Innerhalb des Plangebietes wird auf die Festlegung einer Bauweise verzichtet. An diesem gewerblichen Standort muss es möglich sein, Gebäude zu errichten, die den betrieblichen Erfordernissen angepasst sind. Die Festsetzung einer Bauweise ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Die Gebäude können in der Länge individuell gestaltet werden. Die Grenzabstände der Nds. Bauordnung sind einzuhalten.

6. Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Baugrenze schließt an die bisher festgelegte Baugrenze im Westen und Osten an und erweitert die überbaubare Grundstücksfläche nach Süden in einer Breite von 30 m. Um die geplanten Siloanlagen errichten zu können, wird im Süden kein Abstand zu den angrenzenden ehemaligen Bahnanlagen gehalten. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst den Bereich, der für die Errichtung der Siloanlagen unbedingt erforderlich ist.

7. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist über das Grundstück der Saatbau gewährleistet, das übergeordnet durch die Landesstraße, die L 252, angebunden wird.

Stellplätze können auf dem Grundstück untergebracht werden, ohne dass zusätzliche Beschränkungen vorgenommen werden müssen.

8. Klimaschutz

Der Klimaschutz wird in der verbindlichen Bauleitplanung dahingehend berücksichtigt, dass die Erweiterung nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang erfolgt, um die geplanten Siloanlagen errichten zu können. Die Richtwerte der TA Luft müssen eingehalten werden.

9. Natur- und Landschaftspflege

9.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

9.1.1 Naturschutzfachliche Vorgaben

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz geschützten Flächen oder Objekte. Schutzgebiete im



Sinne der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Gebiete gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie (EU-Vogelschutzgebiete) sind ebenfalls nicht im näheren und weiteren Umfeld vorhanden. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen (2012) stellt für das Plangebiet und seinem nahen Umfeld keine höheren Biotopwertigkeiten und Umweltziele dar. Die südlich der Gleisanlage angrenzende Ackerlandschaft ist als ein Gebiet mit hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz (A 100) gekennzeichnet. Es handelt sich um einen Brutvogellebensraum mit lokaler Bedeutung. Wertgebende Art ist der in geringer Dichte vorkommende Ortolan (siehe S. 118 des Landschaftsrahmenplans, A 94).

9.1.2 Relief, Geologie und Boden

Die natürlichen Bodenfunktionen der trockenen, nährstoffarmen Podsol-Braunerde sind in diesem Bereich durch die (ehemalige) anthropogene Nutzung und Überbauung überformt. Funktionale Einschränkungen ergeben sich durch Verdichtung und Oberflächenveränderung. Der Boden ist nur von mäßiger Bedeutung für den Naturhaushalt.

9.1.3 Wasser

Im Plangebiet und im nahen Umfeld sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Der Bereich wird durch terrestrische Böden bestimmt, die in den oberen Bodenhorizonten keinen Grundwasseranschluss besitzen.

Das obere Hauptgrundwasserstockwerk liegt bei ca. 52 m über NN (interpoliert). Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 200-300 mm/a im langjährigen Mittel als relativ günstig zu bezeichnen. Die Grundwasserfließrichtung entspricht den topographischen Höhen und fließt in nordwestliche Richtung. Die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber Grundwasserverschmutzung ist aufgrund der mächtigen Grundwasserdeckschichten und der daraus resultierenden längeren Infiltrationszeit als gering einzustufen.

9.1.4 Klima, Luft

Klimaökologische Belastungen sind im Bereich des Gewerbebetriebes aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades und der betriebsbedingten Emissionen wahrscheinlich, so dass mit siedlungs- und kleinklimatisch ungünstige Effekten in Form von Überwärmung, Winddüsen und lufthygienische Belastungen durch Stäube und Aerosole zu rechnen ist. Aufgrund der geringen Flächengröße des Betriebes und der umgebenden großflächigen klimatischen Ausgleichsräume ist die Belastungssituation jedoch als gering einzustufen.

9.1.5 Heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV)

Die potentielle natürliche Vegetation stellt ein theoretisches Vegetationsbild dar, das sich nach Unterlassen des menschlichen Einflusses unter den derzeitigen natürlichen Standort- und Umweltbedingungen ausbilden würde. Sie entspricht der



gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des jeweiligen Standortes und ist somit Ausdruck für das biotische Wuchspotential einer Fläche.

Als vorherrschende natürliche Waldgesellschaft würde sich auf den sandigen, trockenen Podsol-Braunerden ein bodensaurer, trockener Stieleichen-Birkenwald (*Betulo-Quercetum typicum*) entwickeln.

9.1.6 Arten und Lebensgemeinschaften

Die nördliche Teilfläche des Plangebietes liegt innerhalb des gewerblich genutzten Saatbau-Geländes. Die Fläche ist Teil einer stärker gestörten Lagerfläche, die sich nördlich und nordöstlich des Plangebietes fortsetzt. Bewachsen wird die Fläche von **Ruderalfluren (UH-/UR-)**, die aufgrund der Lagernutzung und dem häufigen Befahren der Fläche stärker gestört sind.

Der südliche Teilbereich des Gebietes umfasst einen kleinen Ausschnitt des südlich an das Saatbau-Gelände angrenzenden seit Jahrzehnten offen gelassenen Bahngeländes mit dem einspurigen Gleiskörper der ehemaligen Bahnlinie Uelzen-Dannenberg. Das Areal besitzt eine abwechslungsreiche Vegetationsstruktur, die von sandig-kiesigen, im Gleisbett auch geschotterten, spärlich bewachsenen Offenflächen bis zu halboffenen und geschlossenen Gehölzflächen mit Ruderalgebüsch und Pioniergehölzen sowie älteren Eichen besteht.

Innerhalb des Plangebietes weist das Bahngelände einen Mischbestand von **lückigen trockenheitsliebenden Ruderalfluren (UHT/URT)** auf. Neben Stör- und Stickstoffzeigern sind auch Arten der Schutt- und Schotterflächen und der Sandpionierfluren vorhanden, z. B. Weißer Steinklee (*Melilotus albus*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Schafschwingel (*Festuca ovina*), Feldbeifuß (*Artemisa campestre*), Hasenklees (*Trifolium arvense*) und Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*).

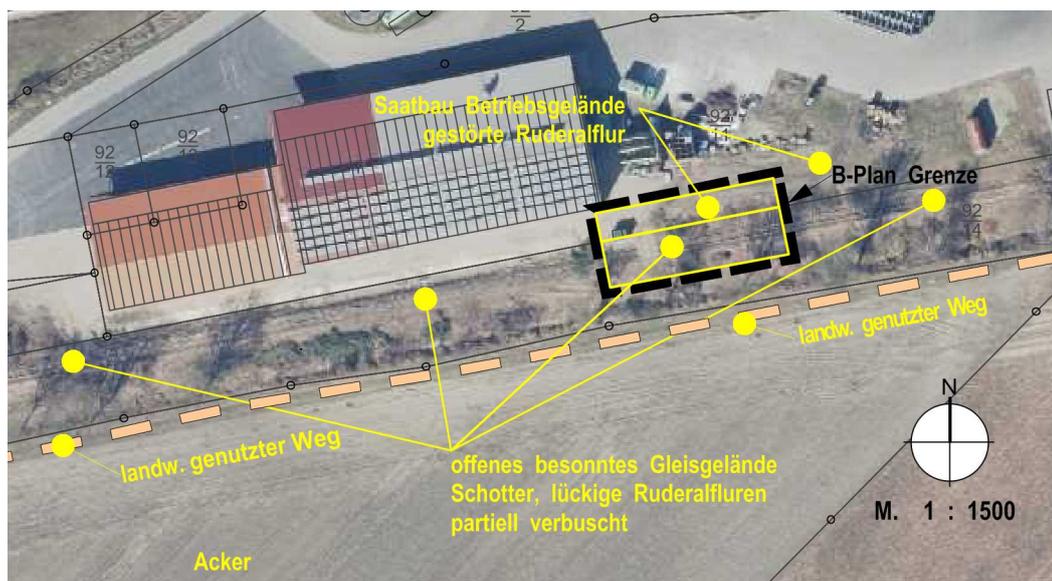


Abbildung 1: Biotopstrukturen im Bebauungsplangebiet und seinem Umfeld.



Die ökologische Wertigkeit/Lebensraumbedeutung der Ruderalfluren auf dem Betriebsgelände ist aufgrund der Störeinflüsse bzw. höheren Nutzungsintensität als mäßig und die der trockenheitsliebenden Ruderalfluren auf der ehemaligen Gleisanlage als mittel bis hoch einzuschätzen.

Gefährdete oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzenarten konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Tiere

Spezielle faunistische Kartierungen wurden in Vorabstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde Uelzen aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht durchgeführt. Es liegt kein aktuelles Datenmaterial über die Fauna im Gebiet vor, so dass die Einschätzung der faunistischen Ausstattung des Gebietes über eine Potenzialabschätzung hergeleitet wird.

Brutvögel

Nistplätze von Brutvögeln sind im Plangebiet aufgrund der Störeinflüsse und ungünstiger Bruthabitate nicht zu erwarten. Die am südlichen Rand der Gleisanlage wachsenden Bäume, Saum-, Gebüsch- und Heckenstrukturen können als Singwarte für den streng geschützten, landesweit vom Aussterben bedrohten Ortolan und ggf. auch für den landesweit gefährdeten Neuntöter von Bedeutung sein.

Säugetiere, Fledermäuse

Die Raumausstattung des Plangebietes und seines weiteren Umfelds mit seinen dörflich-ländlichen Siedlungsstrukturen, Altbäumen, linearen Gehölzstrukturen (Bahntrasse, Baumreihen, Hecken), großflächigen Waldarealen, strukturreichen Grün- und Ackerlandbiotopen bietet vielseitige Habitatqualitäten für Fledermausarten. Es liegen zwar keine konkreten Daten über Artnachweise im Raum Stoetze vor, potenziell zu erwarten sind im Plangebiet und seinem Umfeld siedlungs- als auch wald- bzw. gehölzgebundene Fledermausarten.

Sehr eng an Wälder und Waldrandbereiche angepasst sind z. B. Großer Abendsegler und Braunes Langohr. Andere Arten (z. B. Graues Langohr, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Fransenfledermaus) nutzen Waldrandbereiche oder Baumbestände nur als sporadisches Jagdbiotop und/oder Transferhabitat und unterhalten Kernlebensräume im Siedlungsbereich. Vor allem die gehölzgebundenen Arten nutzen Baumhöhlen und -spalten während der Übergangszeit und/oder im Sommer als Tagesquartiere und sind hinsichtlich der Wochenstubenquartiere grundsätzlich auf Baumhöhlen und -spalten spezialisiert (z. B. Braunes Langohr, Abendsegler). Die Jagdgebiete der Arten liegen in der unmittelbaren Umgebung der Quartiere. Die Arten jagen - zumindest zeitweise - strukturgebunden und orientieren sich auch bei Transferflügen



nachgewiesenermaßen eng an vorhandene Strukturen, wie z. B. Hecken, Waldränder, Baumreihen, Alleen, Fließgewässer (AG Querungshilfen 2003).

Alle Fledermausarten sind gemäß § 7 (2) Nr. 14 des BNatSchG streng geschützt und unterliegenden besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Mit Ausnahme der Zwergfledermaus sind alle übrigen potenziell vorkommenden Arten in Niedersachsen stark gefährdet (RL 2). Die Zwergfledermaus gilt als gefährdet (RL 3).

Als Wochenstuben- und Winterquartiere zeigt das geplante Baugebiet aufgrund fehlender adäquater Biotopstrukturen keine Bedeutung. Die ehemalige Bahntrasse mit den gehölzreichen Böschungen ist als wichtige Leitlinie für Jagd- und Transferflüge der Fledermäuse zu werten.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Säugetierarten sind aufgrund fehlender Verbreitung und geeigneter Lebensräume im Plangebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden.

Die brachliegende Bahntrasse mit ihren vielfältigen Strukturen ist für Niederwildarten (Feldhase, Kaninchen, Rehwild, Rotfuchs, Dachs) ein bedeutendes Vernetzungselement und bietet Nahrungs-, Ruhe- und Versteckmöglichkeiten in der intensiv genutzten Agrarlandschaft.

Amphibien

Das Plangebiet und sein nahes Umfeld weisen keine geeigneten Amphibienlaichgewässer auf. Als Reproduktions- und als Landlebensraum ist der Vorhabenstandort als unbedeutend einzuschätzen. Ein Vorkommen von streng geschützten Amphibienarten ist nicht zu erwarten.

Reptilien

Allgemein bieten Bahntrassen günstige Lebensraumbedingungen für die heimischen Reptilienarten. Auch die ehemalige Bahntrasse im Bereich des Saatbau-Geländes besitzt noch typische Lebensraumstrukturen für die Reptilienarten *Waldeidechse*, *Blindschleiche* und die *Zauneidechse*. Relevant sind die halboffenen und offenen Bereiche, welche noch die notwendige Strukturvielfalt aufweisen. Das Plangebiet, insbesondere das südliche Areal ist Teil des potenziellen Zauneidechsenhabitats. *Blindschleiche* und *Waldeidechse* sind in ihren Lebensraumsansprüchen anpassungsfähiger und in Niedersachsen weit verbreitet, an geeigneten Stellen häufig und nicht gefährdet.

Die *Zauneidechse* ist in Niedersachsen stark gefährdet, nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG besonders geschützt und unterliegt den speziellen artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Charakteristische Habitate der streng geschützten und landesweit gefährdeten Reptilienart sind die Grenzbereiche zwischen Wäldern und offener Landschaft und gut strukturierte Flächen mit



halboffenem bis offenem Charakter. Im Jahresverlauf sind vor allem trockene und gut isolierte Winterquartiere sowie geeignete grabfähige Eiablageplätze wichtig. Für die tägliche Aktivität werden Möglichkeiten zur Thermoregulation, Beutetiere und Schutz bietende Bereiche (Versteckplätze) benötigt. Diese unterschiedlichen Bedürfnisse - die im Lauf des Tages und des Jahres variieren - erfordern ein vielfältiges Mosaik unterschiedlichster Strukturen.

Als Ausbreitungswege und Teilhabitate nutzen die Tiere gerne die Vegetationssäume und Böschungen von Straßen und Schienenwegen. Als absolute Mindestgröße für den längeren Erhalt einer Population werden 3-5 ha angegeben (Optimalhabitate). Die Mindestgröße für individuelle Reviere beträgt ca. 1 ha. In der Regel liegen optimale Voraussetzungen aber nicht vor, so dass die Tiere zum Erreichen aller von ihnen im Jahresverlauf benötigter Habitatrequisiten größere Strecken zurücklegen müssen (Aktionsradius: bei Optimalhabitaten < 500 m, bei Kleinhabitaten bis 2,5 km).

Insekten

Die blütenreicheren, trockenen Ruderalfluren und Gebüsche der ehemaligen Bahntrasse sind für Arten der Gras- und Staudenfluren und das trockenere mäßig artenreiche Grünland für Schmetterlinge, Heuschrecken, Hummeln, Wildbienen und Wespen sowie Laufkäfer als Lebensraum von höherer Bedeutung.

Naturschutzrechtlich streng geschützt Insektenarten sind im Bereich des Plangebietes aufgrund ihres Verbreitungsmusters oder ihrer Lebensraumansprüche nicht zu erwarten.

9.1.7 Landschaftsbild/Ortsbild

Auf dem VSE-Gelände wirken die technisch-funktional gestalteten, teilweise sehr hohen Gebäudekomplexe bzw. Gewerbebauten visuell dominierend. Das offengelassene Bahngelände mit den naturnah wirkenden blütenreichen Staudensäumen und Gehölzstrukturen trägt zur Erlebnisqualität des Raumes bei. Die Gehölzstrukturen am südlichen Rand der Gleisanlage übernehmen Sichtschutz- und Einbindungsfunktion der Siedlungslage zur freien Landschaft.

9.2 Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

Geplant ist die Errichtung einer bis zu ca. 20 m hohen Getreidesiloanlage. Hierfür kann das 540 m² große Baugebiet bis zu 80 % (GRZ: 0,6 mit Überschreitung auf 0,8) überbaut werden.

Aufgrund der geringen Eingriffsfläche und der anthropogenen Vorbelastung der Fläche ergeben sich für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild keine zusätzlichen erheblichen Wirkungen.



Zu erwarten ist ein bau- und anlagebedingter Biotopverlust von 200 m² gestörten Ruderalfluren (UH-/UR-) mäßiger Lebensraumbedeutung auf dem Saatbau-Gelände sowie 340 m² strukturreichere trockenheitsliebende Ruderalfluren (UHT/URT) mittlerer bis hoher Lebensraumbedeutung auf dem ehemaligen Bahngelände. Gefährdete oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzenarten sind nicht betroffen. Der Erhalt der Laubbäume gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 sichert die für den Naturhaushalt und Landschaftsbild wertvollen Gehölzbestände und minimiert den Eingriff in Natur und Landschaft.

Es kommt zu einem geringfügigen Habitatverlust für Tiere. Im Bereich der Bahnanlage und seinem nahen Umfeld befinden sich jedoch in einem Umfang von über 2,5 ha extensiv genutzte bzw. brachliegende Flächen. Neben dem ehemaligen offengelassenen Bahngelände zählen hierzu trockenes artenreiches Extensivgrünland, alte offengelassen Gärten und Brachflächen bzw. Lagerflächen mit Haufen von altem Naturstein- und Betonsteinpflaster. Es wird davon ausgegangen, dass die allgemein häufigen Tierartengruppen in angrenzende ähnliche Biotopstrukturen ausweichen können. Für die streng geschützten Arten erfolgt eine Beurteilung des Eingriffs im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Kapitel: Auswirkungen auf Tiere des speziellen Artenschutzes).

Ausfall, Stress und Vertreibung von Tierarten durch eine Zunahme der betriebsbedingten Planwirkungen in Form von Lärm und Frequentierung ist nicht wahrscheinlich, da störungsempfindliche Tierarten aufgrund der akustischen und optischen Vorbelastung nicht zu erwarten sind.

Ein bedeutendes Biotopverbundelement wird auf einer Länge von 30 m auf eine Breite von 10 m reduziert. Die kleinflächige Reduktion führt zu keiner erheblichen Funktionseinschränkung, zumal sich südlich der ehemaligen Gleisanlage unbebaute Freiflächen befinden.

Auswirkungen auf Tiere des speziellen Artenschutzes

Gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planwirkungen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verletzt werden. Es sind die Tatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu prüfen (Tötung, Störung sowie Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

Fledermäuse

Die Prüfung möglicher Verbotstatbestände wird für die Fledermausarten als Gruppenprüfung durchgeführt.

Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 (Tötungsverbot und Verbot des Beschädigens oder Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Innerhalb des Plangebietes sind keine (potenziellen) Sommer- und Winterquartiere ausgebildet. Individuenverluste durch die vorhabenbedingten Auswirkungen (Flächeninanspruchnahme) können somit ausgeschlossen werden.

**Fledermäuse**

Die Prüfung möglicher Verbotstatbestände wird für die Fledermausarten als Gruppenprüfung durchgeführt.

Die ehemalige Bahntrasse kann als eine wichtige Leitstruktur/Flugstraße für Fledermäuse angesehen werden. Die geringfügige Reduzierung der Breite auf einer 30 m langen Strecke führt zu keinem essentiellen Lebensraumverlust.

Auf dem gewerblich genutzten Areal werden keine Handlungen erwartet, die zu einer erheblichen Steigerung des allgemeinen Lebensrisikos führen. Das Kollisionsrisiko ist nicht erhöht.

Prognose des Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Störungen potenziell vorhandener Fledermäuse während der Bauzeit sind als unerheblich einzuschätzen angesichts der Kleinflächigkeit des Eingriffsraumes und der großräumig vertretenen Ausweichhabitate und aufgrund der vergleichsweise geringen Bauzeit.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von geeigneten Lebensstätten (mögliche Quartiere im angrenzenden Eichenmischwald) und Flugstraßen (Waldrand) können durch Lichtimmissionen verursacht werden. Um eine Beeinträchtigung von lichtempfindlichen Fledermausarten zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen.

Vermeidungsmaßnahme:

Eine Ausleuchtung der Betriebsfläche hat mit Natrium-Niederdrucklampen oder LED zu erfolgen. Diese Leuchtmittel reduzieren das Anlocken von Insekten erheblich. Weiterhin ist im Außenbereich zum Fledermaus- und Insektenschutz darauf zu achten, dass nur die betriebstechnisch erforderlichen Bereiche beleuchtet werden. Seitliches oder nach oben ausstrahlendes Streulicht ist unbedingt zu vermeiden. Dies ist durch entsprechende Abschirmungen der Leuchten zur Seite und nach oben hin zu gewährleisten.

Mit Umsetzung und Einhaltung der oben formulierten Vermeidungsmaßnahme ist mit einer Verletzung des Verbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht zu rechnen.

Fazit: Mit Durchführung der Planung ist unter Anwendung von Vermeidungsmaßnahmen keine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 (1) Nr. 1 bis 3 für Fledermäuse zu rechnen. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird sich nicht verschlechtern.

Zauneidechse (Lacerta agilis)**Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 (Tötungsverbot) und Verbot des Beschädigens oder Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)**

Baubedingt kann es je nach Aktivitätsphase der Zauneidechsen zum Verlust oder zur Verletzung von Einzelindividuen kommen, wenn ein potenzieller Lebensraum (hier eine Teilfläche der ehemaligen Gleisanlage) zerstört wird. Es sind eine Bauzeitenregelung sowie zusätzliche baubegleitende Vermeidungsmaßnahmen

**Zauneidechse (Lacerta agilis)**

erforderlich.

Mit der Umwandlung eines Teilbereichs der Gleisanlagen (340 m²) in eine Baufläche wird in einen potenziellen Lebensraum der Art eingegriffen, welcher als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geeignet ist. Zur Beibehaltung der Habitatqualität werden im nahen Umfeld artbezogene Biotopentwicklungsmaßnahmen auf einer Teilfläche der Gleisanlage durchgeführt.

Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Baubedingte Störwirkungen durch Erschütterungen, Frequentierung und optische Reize auf die lokale Population sind nur vorübergehend und führen nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Zauneidechsen-Population. Eine erhebliche Zunahme betriebsbedingter Störungen durch den Betrieb der Getreidesiloanlagen ist nicht zu erwarten.

VermeidungsmaßnahmenBauzeitenregelung:

1. Während der Baumaßnahmen sind Tötungen und Verletzungen von Individuen zu vermeiden. Die Baufeldfreimachung/Beseitigung des Oberbodens ist daher außerhalb der Winterruhe der Tiere ab Mitte April bis Ende September eines Jahres durchzuführen. Während der Winterruhe sind die Tiere immobil und können vor Baumaschinen nicht flüchten. Ist eine Einhaltung der Bauzeitenregelung nicht möglich, ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Sonstige Vermeidungsmaßnahmen während der Bauzeit:

2. Während der Gründungsarbeiten (Ausheben einer Baugrube) wird empfohlen, den Baubereich mit einem für Zauneidechsen nicht überwindbaren Zaun zu versehen, um eine Einwanderung in den Baubereich zu verhindern.
3. Die Inanspruchnahme der angrenzenden Gleisanlage als Baustelleneinrichtung und Lagerfläche ist mittels Auszäunung des Baufeldes auszuschließen.

Für die fachgerechte Umsetzung wird eine Umweltbaubegleitung während der Baumaßnahme empfohlen.

CEF-Maßnahmen

Zur Beibehaltung der Habitatqualität wird eine ca. 1.500 m² große Brachfläche, die sich 330 m westlich der Eingriffsfläche auf der ehemaligen Bahntrasse befindet, artspezifisch aufgewertet.

Die Brachfläche wird randlich von Gehölzstrukturen gefasst. Der übrige Bereich ist von trockenen Ruderalfluren und neophytischen Goldrutenbeständen bewachsen.

Die Aufwertung der Fläche erfolgt unter folgenden Prämissen:

- Beibehaltung eines 5 m breiten Gehölzsaums am nördlichen und südlichen Rand der Fläche
- Anlage von mindestens 2 sonnenexponierten Sandhaufen (Eiablageplätze mit jeweils 1-2 m³. Die Mächtigkeit sollte mindestens 50 cm betragen.
- Förderung der Versteckmöglichkeiten durch das Einbringen von mindestens

**Zauneidechse (*Lacerta agilis*)**

3 Holz- oder Steinhaufen in sonnenexponierter Lage. Die Holzhaufen können aus Baumstubben, Ästen und Wurzeltellern bestehen. Steinhaufen müssen aus Natursteinen bestehen und zu 60 % eine Korngröße von 20-40 cm aufweisen.

- Die sich ausbreitenden Goldrutenbestände sind mittels Abplaggen oder häufiger mehrjähriger Mahd zurückzudrängen.
- Die Ruderalflur ist einmal im Jahr im Herbst zu mähen. Die Mahdhöhe sollte mindestens 15 cm betragen. Eine Mulchmahd ist nicht statthaft. Ggf. ist auf mageren Standorten auch eine partielle alternierende Mahd einmal jährlich im Herbst möglich.

Für die detaillierte Ausarbeitung der Maßnahmen wird die Aufstellung eines Pflege- und Entwicklungsplan empfohlen.



Abbildung 2: CEF-Maßnahmenfläche für die Zauneidechse

Fazit: Mit Durchführung der Planung ist unter Anwendung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen mit keiner Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 (1) Nr. 1 bis 3 für Zauneidechsen zu rechnen. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird sich nicht verschlechtern.

10. Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Abwasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung wird durch den Anschluss an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Müllentsorgung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Gemäß Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Uelzen ergibt sich für jeden Eigentümer eines bewohnten oder bebauten Grundstücks ein Anschluss- und



Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung (§ 3 Abs. 1 und 2). Die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Uelzen kann nur dann direkt an den Grundstücken erfolgen, wenn keinerlei Hindernisse oder Gegenverkehr die Zufahrt behindern. Ist die Zufahrt nicht möglich, so sind die Abfälle an der nächstgelegenen Erschließungsstraße zur Abfuhr bereit zu stellen. Anfallende Abfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Uelzen bei einer Containergröße von MGB 600 Liter und/oder 1.100 Liter auf dem Grundstück. Kleinere Behälter sind an der Erschließungsstraße bereit zu stellen.

Das Oberflächenwasser ist gemäß § 96 (3) Nds. Wassergesetz (NWG) grundsätzlich durch die Grundstückseigentümer zu beseitigen, soweit die Gemeinde nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Damit soll eine Versickerung an Ort und Stelle ermöglicht werden, wo dies möglich und sinnvoll ist.

11. Kosten der Erschließung, Finanzierung, Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen werden auf der privaten Ebene vorgenommen. Anliegerbeiträge werden auf der Grundlage des BauGB und des kommunalen Abgaberechts erhoben.

Stoetze, Mai 2016

L.S. gez. Musik
(Gemeindedirektor)