

Gemeinde Toppenstedt

Landkreis Harburg



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Quarrendorfer Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung mit Umweltbericht

Stand: März 2017, Satzungsbeschluss

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Toppenstedt durch

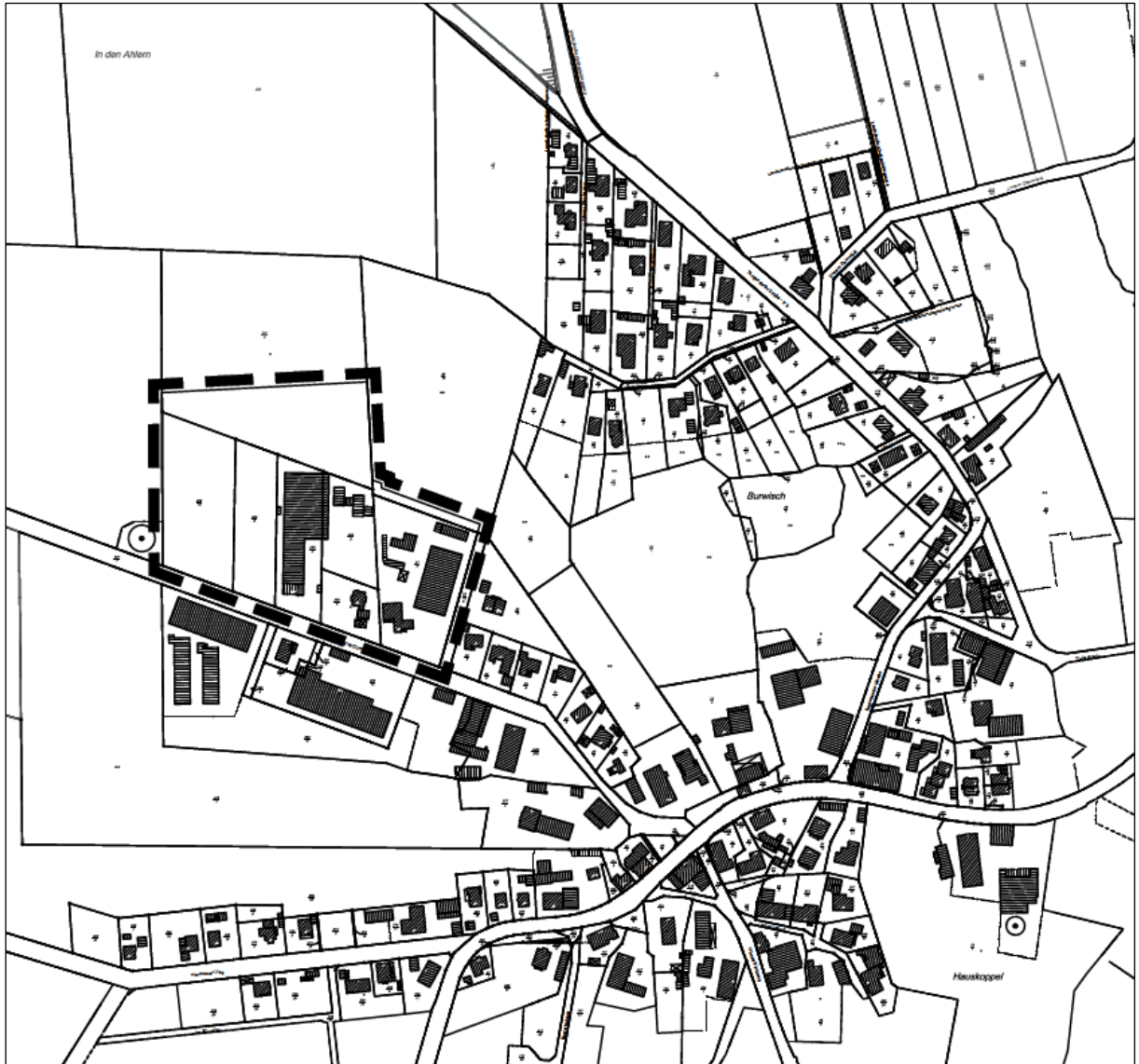
Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Uelzener Straße 32
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Inhalt

I. BEGRÜNDUNG	4
1. Anlass und Ziel	4
2. Das Plangebiet	4
2.1 Lage und Begrenzung	4
2.2 Bestandssituation	4
3. Vorgaben	5
3.1 Raumordnung	5
3.2 Landschaftsschutzgebiet	6
3.3 Flächennutzungsplan	6
4. Planung	7
4.1 Städtebauliches Konzept	7
4.2 Festsetzungen des Bebauungsplans	7
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
4.2.3 Lärmschutz	9
4.2.4 Grünordnung / Oberflächenentwässerung	10
4.3 Ver- und Entsorgung	11
4.4 Örtliche Bauvorschrift	11
4.5 Anpassung des Kompensationsbedarfs gemäß Eingriffsregelung	12
4.6 Städtebauliche Werte	12
5. Bauleitplanerisches Verfahren	13
II. UMWELTBERICHT	14
1. Einleitung	14
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	14
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	14
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
2.1 Bestandsaufnahmen und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose	15
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	22
2.3 Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen	22
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
3. Zusätzliche Angaben	26
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	26
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen	26
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	26

I. Begründung

1. Anlass und Ziel

Die in der Gemeinde Toppenstedt ansässige Stahlhärterei Haupt GmbH plant eine Betriebs-erweiterung, um bislang ausgelagerte Verfahrensschritte an dem Hauptstandort zu zentralisieren. Dadurch können notwendige Produktionsschritte optimiert und effizienter an einem Standort konzentriert durchgeführt werden. Bisher notwendige Transportwege werden vermieden bzw. minimiert. Eine Betriebsverlagerung kommt aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Frage, daher sind lediglich die Möglichkeiten am heutigen Betriebsstandort auszuschöpfen.

Die Gemeinde hat ein Interesse daran, dass der ansässige Betrieb am Standort verbleibt und die geplanten Erweiterungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen zu einer städtebaulich verträglichen Gewerbeentwicklung führen.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die bauleitplanerische Grundlage für die anstehende Betriebserweiterung zu schaffen und somit langfristige Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Aspekte eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten sind dabei in besonderer Weise zu berücksichtigen.

Um die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, ändert die Samtgemeinde Toppenstedt parallel zum Bebauungsplan den Flächennutzungsplan (45. Änderung).

2. Das Plangebiet

2.1 Lage und Begrenzung

Das rund 3,67 ha große Plangebiet befindet sich im Westen von Toppenstedt und wird im Süden durch den Quarrendorfer Weg begrenzt. Das Plangebiet bezieht nach Westen die angrenzenden Flurstücke 283/8 und 283/10 ein.

Die nördliche Abgrenzung berücksichtigt außerdem die Erfordernisse, die sich aus den naturschutzfachlichen Belangen (Eingrünung, Kompensation) und der Bereithaltung notwendiger Flächen für die Sammlung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwasser, ergeben.

2.2 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst das gesamte Betriebsgelände sowie die für die Erweiterung vorgesehenen Flächen. Der östliche Teil des Plangebiets umfasst das bisherige Betriebsgelände und ist überwiegend mit den Hallen und Betriebsfreiflächen der ansässigen Stahlhärterei bebaut. Innerhalb der gewerblich geprägten Nutzungen liegen im Plangebiet zwei Wohngebäude, die zum Betrieb gehören. Das Plangebiet wird über den Quarrendorfer Weg erschlossen.

Gegenüber der Erweiterungsfläche liegt im Außenbereich ein Reitstall. Die nähere bauliche Umgebung ist durch gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen geprägt.

Die bauliche Erweiterung der Produktionsanlagen soll nach Westen auf dem Flurstücken 283/8 und 283/10 erfolgen. Das als Erweiterungsfläche geplante Flurstück 283/10 wird dabei noch vollständig landwirtschaftlich genutzt. Das Flurstück 283/8 ist hingegen schon in das Betriebsgelände integriert und wird als Stellplatzanlage für die Mitarbeiter des Betriebes genutzt.

Im Norden und Westen grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an (Grünland und Acker). Der Westrand wird durch einen dort vorhandenen Güllebehälter gebildet. Das Gelände der Erweiterungsfläche ist nach Südosten leicht abschüssig.



Abb. 1: Luftbild vorhandene Situation (Quelle: bing Luftbild, abgerufen am 08.12.2014)

3. Vorgaben

3.1 Raumordnung

Das aktuelle Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg von 2007 (RROP 2007) weist Toppenstedt keine besonderen raumordnerischen oder zentralörtlichen Funktionen zu. Vorranggebiete sind nicht betroffen. Die die westliche Ortslage Toppenstedts umgebenden Freiräume sind als Vorsorgegebiet für „Landwirtschaft“, „Natur und Landschaft“ und „Erholung“ ausgewiesen. Das Plangebiet liegt, soweit es sich um die Erweiterungsfläche handelt, bereits innerhalb der genannten Vorsorgegebiete.

Im Textteil des Regionalen Raumordnungsprogramms werden folgende allgemeine Ziele der Raumordnung genannt, die im Zusammenhang mit dieser Planung zu beachten sind:

- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Beseitigung von gegenseitigen Störungen von gewerblicher Bebauung und Wohnbebauung
- Das gewachsene Orts- und Landschaftsbild ist zu erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterzuentwickeln

- Vor Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen sollen verfügbare Altgewerbe- und Altindustriengebiete vorrangig in Anspruch genommen werden.

Der vorliegende Entwurf des RROP 2025 führt aus, dass die „nicht integrierten und verkehrsgünstigen Lagen durch die Festlegung der Schwerpunktaufgaben Arbeitsstätten nicht abgedeckt [sind]. Dennoch ist über die Arbeitsstättenschwerpunkte hinausgehend auch in kleineren Orten ein angemessenes lokales Potenzial für Arbeitsplätze vorzuhalten.“ (S. 35). Die geplante gewerbliche Erweiterung betrifft einen bereits seit Jahrzehnten vor Ort ansässigen Betrieb. Die Gemeinde möchte die leistungsfähigen und überregional agierenden Unternehmen vor Ort halten, da sie eine für Toppenstedt bedeutende Anzahl an Arbeitsplätzen zur Verfügung stellen und als Gewerbebetriebe auch wirtschaftlich eine große Bedeutung für den Ort haben. Für eine Verlagerung der Betriebe oder von Betriebsteilen wären erhebliche Investitionen zu tätigen, die sich betriebswirtschaftlich in einem unverhältnismäßigen Rahmen bewegen würden.

Durch die geplante gewerbliche Erweiterung werden die Belange von Landwirtschaft, Natur und Landschaft sowie Erholung berührt, jedoch besitzen die für die Erweiterungsplanung vorgesehenen Flächen als mäßig strukturierte Ackerlandschaft und aufgrund der starken auch visuellen Vorbelastung durch vorhandenes Gewerbe nicht die Eigenschaften eines Erholungsgebietes im Sinne der raumordnerischen Zielsetzung.

Die vorliegende Planung beachtet die regionalen Ziele der Raumordnung und kommt abwägend zu dem Ergebnis, dass der Belang „Sicherung und Erhalt von Arbeitsplätzen“ im Planungsgebiet in der Samtgemeinde Salzhausen im Vordergrund der planerischen Entscheidung steht. Die Gemeinde hält die Planung aufgrund der kleinteiligen Erweiterung und durch die örtliche Vorprägung auch vor dem Hintergrund der regionalplanerischen Vorsorgegebiete für vertretbar.

3.2 Landschaftsschutzgebiet

Die geplante gewerbliche Erweiterungsfläche lag ursprünglich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) WL17 „Garlstorfer Wald und weitere Umgebung“. Die Erweiterungsfläche wurde jedoch 2015 aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen.

Die Grenze des LSG verläuft nunmehr entlang der Flurstücke 283/10 und 283/8, so dass das geplante Gewerbegebiet vollständig außerhalb des LSG liegt. Die zur Eingrünung und Versickerung geplanten Grünflächen im Norden liegen bereits innerhalb des LSG, stehen aber seinen Schutzziele nicht entgegen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der 38. Änderung weist die Erweiterungsfläche zum überwiegenden Teil als landwirtschaftliche Fläche aus. Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst ebenfalls die schon bestehende Gewerbegebietsfläche, welche auf der westlichen sowie auf der östlichen Seite und zum Quarrendorfer Weg hin durch eine Grünfläche (Pflanzstreifen) eingefasst wird.

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans hat die Samtgemeinde Salzhausen beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern (45. Änderung).

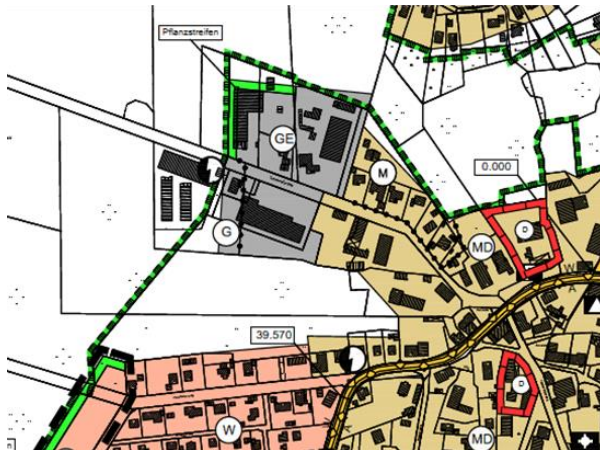


Abb. 2: 38. Änderung FNP Samtgemeinde Salzhausen

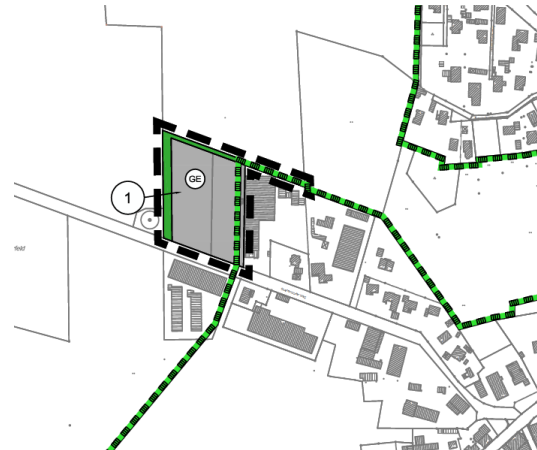


Abb. 3: 45 Änderung FNP Samtgemeinde Salzhausen
- in Aufstellung

4. Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Die in Toppenstedt ansässige Stahlhärterei Haupt GmbH plant für die Sicherung ihrer Fertigungsmöglichkeiten und Optimierung der Produktionsabläufe eine Erweiterung der Betriebsflächen um etwa 1,24 ha. Auf den Flurstücken 283/8 und 283/10 ist zur Betriebserweiterung ein weiterer Hallenbau vorgesehen.

Das Gewerbegebiet wird zum angrenzenden freien Landschaftsraum nach Norden und Westen eingegrünt. Nach Norden werden weitere Grünflächen ausgewiesen, die u. a. ein neu geplantes Versickerungsbecken aufnehmen soll.

Die verkehrliche Erschließung ist über die schon bestehende Zufahrtsstraße über den Quarrendorfer Weg zum Betriebsgelände und über die Betriebsfläche gesichert. Der Zuliefer- und Auslieferungsverkehr findet ebenfalls darüber statt.

Mit der geplanten Betriebserweiterung sollen u.a. bisher an Subunternehmer ausgelagerte Verfahrensschritte in die Produktionsprozesse in Toppenstedt integriert werden. Daneben können künftig die Frachtfahrten zu und von den im norddeutschen Raum gelegenen Fremdunternehmen entfallen, so dass von einem Rückgang des Verkehrsaufkommens, insbesondere im LKW-Bereich ausgegangen werden kann.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplans

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Da der Nutzungskatalog der BauNVO standortspezifische Besonderheiten und Anforderungen nicht abbilden kann, werden im Einzelfall nicht standortadäquate Nutzungen für ausgeschlossen erklärt.

In dem vorliegenden Bebauungsplan ist es vorrangiges Planungsziel der Gemeinde, die konkreten Erweiterungsabsichten eines produzierenden Gewerbebetriebes an einem etablierten Standort vorzubereiten. Das ausgewiesene gewerbliche Flächenpotenzial soll daher für diese gewerbliche Nutzungsart reserviert bleiben.

Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung sind Betriebe und Anlagen, die verfahrensbedingt die Ableitung geruchsintensiver Abluft benötigen nicht zulässig. Von diesem Ausschluss kann abgesehen werden, wenn durch Gutachten im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes - Immissionschutzgesetz durch Gerüche an den Immissionspunkten zu erwarten sind.

Sonstige in einem Gewerbegebiet allgemein zulässige bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen und sind somit nicht Bestandteil der Festsetzungen. Diese Nutzungen können bei Bedarf an anderer Stelle des Gemeindegebietes an hierfür geeigneteren Standorten angesiedelt werden.

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen vom 09.11.1996) angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Sinne der Richtlinie mit den Mitteln der Raum- und Flächenplanung langfristig sicher zu stellen.

Die nationale Umsetzung erfolgt durch § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Danach sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen innerhalb eines Bebauungsgebietes so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 5 der Seveso-II-Richtlinie in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude etc. so weit wie möglich vermieden werden. Es ist dabei sicherzustellen, dass zwischen den unter die Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen (so weit wie möglich), Freizeitgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten andererseits ein angemessener Abstand gewahrt bleibt.

Der Gewerbebestandort liegt im Bereich schutzbedürftiger Gebiete im Sinne des § 50 BImSchG. Dazu zählen insbesondere die betriebsbezogenen Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes sowie die unmittelbar östlich angrenzenden Wohnnutzungen und im weiteren Bereich die Siedlungsbereiche von Toppenstedt.

Der Gewerbebestandort ist daher nicht geeignet, diese sog. „Störfallbetriebe“ aufzunehmen, da die erforderlichen Achtungsabstände nicht eingehalten werden können. Maßgeblich hierfür ist der von der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit erstellte Leitfaden „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BImSchG“ (KAS-18), Fassung November 2010.

Durch den Ausschluss wird dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, insbesondere hinsichtlich angemessener Abstände zwischen schutzbedürftigen Gebieten und Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung ausreichend Rechnung getragen. Betriebe dieser Kategorie können im Einzelfall im Außenbereich zulässig sein oder in anderen Gewerbe- und Industriegebieten.

Zusammen mit den Festsetzungen der Lärmemissionen (Kap. 4.2.3.) ist das Gewerbegebiet so geregelt, dass die zulässigen gewerblichen Nutzungen vom Immissionsverhalten mit den vorhandenen schutzwürdigen (Wohn-)Nutzungen vereinbar sind.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

• Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen (GH) bestimmt.

Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Zusätzlich wird die Gebäudehöhe begrenzt, im Baubestand zur kleinteiligen Nachbarbebauung auf

10,0 m, im Bereich der Erweiterungsfläche nach Westen zur freien Landschaft hin auf 14,5 m. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt.

- **Bauweise**

Es wird eine offene Bauweise mit einer maximalen Länge der Baukörper von 100 Metern festgesetzt („abweichende Bauweise“), so dass eine bauliche Entwicklung flexibel und den jeweiligen betrieblichen Anforderungen hinsichtlich Größe und Anordnung von Gewerbegebäuden erfolgen kann.

- **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Es wird ein großes zusammenhängendes Baufenster ausgewiesen, das einen für die geplante gewerbliche Entwicklung notwendigen baulichen Entwicklungsspielraum zulässt.

Zu den festgesetzten randlichen Grünflächen sowie zum südlich angrenzenden Quarrendorfer Weg wird ein Mindestabstand von 3 bzw. 5 Metern eingehalten, wodurch die Pflege und Entwicklung der Grünflächen einerseits und die betrieblich notwendigen Umfahrungsflächen andererseits berücksichtigt werden. Zur Bestandssicherung werden dabei die vorhandenen Baukörper vollständig in die überbaubare Grundstücksfläche integriert.

4.2.3 Lärmschutz

Bei der Planung der Erweiterung des Gewerbegebietes sind auch potenzielle Konflikte im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes im Bebauungsplan zu berücksichtigen und unter Verwendung des bauleitplanerischen Festsetzungsinstrumentariums zu bewältigen. Besondere Bedeutung haben dabei die Gliederungsmöglichkeiten von Gewerbegebieten hinsichtlich ihres Störpotenzials insbesondere gegenüber der vorhandenen schutzbedürftigen Wohnnutzung.

Insgesamt darf von dem festgesetzten Gewerbegebiet nur in begrenztem Umfang Gewerbelärm ausgehen. Das der Gemeinde Toppenstedt vorliegende Schallgutachten (Lärmkontor, April 2016) berücksichtigt dabei sowohl die in unmittelbarer Nähe vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen, betriebliches Wohnen im geplanten Gewerbegebiet) als auch die Vorbelastung durch den bestehenden Gewerbebetrieb.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Planungssituation wurde die zu untersuchende Gewerbegebietsfläche für die Kontingentierung in zwei Teilflächen (Kont 1 = Erweiterungsfläche / Kont 2 = Bestandsfläche) unterteilt.

Die Berechnungsergebnisse der Kontingentierung haben gezeigt, dass für den Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) die Gewerbegebietsflächen uneingeschränkt gewerblich genutzt werden können und somit keine Lärmkontingentierung erforderlich wird.

Für die Nachtzeit wird hingegen empfohlen, Lärmkontingente festzusetzen. Den Baugebieten wird dazu ein maximales (Lärm-) Emissionskontingent nach DIN 45691 von 50 dB (A) für GE 1 bzw. 54 dB (A) für GE 2 (L_{EK} – Maßeinheit: dB (A) je m² Baugrundstück) zugeordnet. Um das Plangebiet in der Nachtzeit gewerblich stärker auslasten zu können, empfiehlt das Gutachten außerdem, Zusatzkontingente ($LEK_{,zus,k}$) für bestimmte Richtungssektoren (k) festzulegen. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D dürfen die genannten Emissionskontingente je nach Sektor um ein Zusatzkontingent von bis zu 10 (dB) A im GE1 und von bis zu 6 (dB) A im GE2 erhöht werden.

Die Empfehlungen wurden geprüft und die erforderlichen Festsetzungen zur Lärmkontingentierung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Einhaltung dieser Kontingentwerte ist im

Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die DIN 45691 ist bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

4.2.4 Grünordnung / Oberflächenentwässerung

Das Grünkonzept sieht eine umfassende Eingrünung des Plangebietes vor. Der Bebauungsplan setzt hierfür private Grünflächen im Westen und im Norden des Plangebiets fest. Sie übernehmen drüber hinaus weitere Funktionen.

- **Pflanzstreifen**

Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Plangebiets werden 10 bzw. 7m breite Pflanzstreifen festgesetzt, die als standortgerechte Baum-Strauchhecken mit einem festgelegten Pflanzraster gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1 auszubilden sind.

Der vorhandene, zur Eingrünung des Gewerbetriebs dienende Pflanzstreifen am Westrand entfällt, da sich hier die Erweiterungsfläche anschließt.

Mit Hilfe der getroffenen Festsetzungen zur Ausgestaltung der Eingrünung wird zwar keine „blickdichte“ Eingrünung der neuen Gewerbebauten erfolgen, jedoch wird durch die Anlage der Baum-Strauchhecke ein harmonischer, allmählicher Übergang von der bebauten Ortslage in die unbebaute freie Landschaft geschaffen. Damit wird eine landschaftsgerechte Eingrünung des Gewerbegebietes gewährleistet.

Es ist geplant, das Anpflanzgebot spätestens ein Jahr nach erfolgter Bautätigkeit auf der angrenzenden Gewerbefläche zu überprüfen und, bei noch nicht erfolgter Umsetzung, durchzusetzen.

- **Private Grünfläche „Wiese / Weide“**

Der nördlichen Eingrünung vorgelagert wird eine als Wiese / Weide festgesetzte Grünfläche. Die Grünfläche übernimmt eine Pufferfunktion zu dem sich nördlich anschließenden freien Landschaftsraum, so dass ein harmonischer Übergang zwischen Ackerfläche und dem erweiterten gewerblichen Siedlungsbereich erreicht wird.

Die rund 0,7 ha große intensiv ackerbaulich genutzte Fläche ist als extensiv genutzte Wiesenfläche zu entwickeln. Die Wiesenfläche kann sowohl durch Ansaat, als auch durch Mahdgutübertragung entwickelt werden. Die Wiese ist jährlich ein- bis zweimal, jedoch nicht vor dem 1. August zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Diese Fläche wird für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt und besitzt somit auch eine Kompensationsfunktion. Auf der Wiese sollen auch einige Solitäräume und Büsche und Strauchgruppen angepflanzt werden, die das Landschaftsbild hier zusätzlich bereichern sollen.

Bei der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sind ausschließlich standortgerechte und heimische Pflanzen zu verwenden. Eine verbindliche Pflanzliste regelt die Art und die Mindestqualität der anzupflanzenden Bäume und Pflanzen. Die grünordnerischen Regelungen werden durch die textlichen Festsetzungen näher bestimmt.

- **Versickerungsbecken**

Innerhalb der nördlichen Grünfläche wird gemäß Oberflächenentwässerungskonzeptes (at | plan November 2016) das auf dem Betriebsgelände anfallende Oberflächenwasser versickert. Die Grünfläche wird entsprechend mit einer „Fläche für Maßnahmen zur Regenrückhaltung und -versickerung“ überlagert.

Das Versickerungsbecken ist mit einem vielfältigen Uferprofil insoweit möglichst naturnah auszubilden, als die Funktion des Versickerungsbeckens nicht beeinträchtigt wird und eine turnusmäßige Unterhaltung sichergestellt bleibt. Diese Festsetzung erhöht die bessere Einbindung des eher technischen Baukörpers in die umgebende Landschaft. Die Fläche für das

Versickerungsbecken berücksichtigt den maximalen Bedarf, der sich aus der potenziellen Versiegelung im Gewerbegebiet herleitet.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Löschwasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke.

- Oberflächenentwässerung

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der vorgefundenen Schmelzwassersande im Plangebiet möglich. Das vorliegende Entwässerungskonzept (at | plan November 2016) sieht vor, dass bisherige Sickerbecken im Norden zukünftig als erste von zwei Stufen als Sedimentationsbecken zu nutzen. Es dient somit in erster Linie zur Abscheidung absetzbarer Stoffe und zum Rückhalt schwimmfähiger Verunreinigungen. Ein zweites, deutlich größeres und flacheres Becken dient dann der Versickerung. Die Größe ist so dimensioniert, dass das Becken ein 10-jährig wiederkehrendes Starkregenereignis aufnehmen kann.

Das Versickerungsbecken ist so dimensioniert, dass es potenziell das gesamte im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser aufnehmen kann. Zur Vermeidung einer weiteren Ausbaustufe des Versickerungsbeckens wird jedoch gutachterlich empfohlen, die Abflüsse aus dem Bereich der Betriebsgeländeerweiterung unmittelbar vor Ort zu versickern und nicht in das Versickerungsbecken abzuleiten.

- Abwasserbeseitigung

Die Anbindung an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Quarrendorfer Weg ist möglich. Die Abwasserbeseitigungspflicht ist von der Gemeinde entsprechend zu beantragen.

- Abfall

Die Müllentsorgung erfolgt über den Quarrendorfer Weg.

4.4 Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum historischen Ortskern von Toppenstedt wird mit diesem Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift erlassen. Die örtliche Bauvorschrift nimmt Bezug auf die Gestaltungsvorgaben des einfachen Bebauungsplans „Ortsmitte Toppenstedt“, die die Gestaltung von Dächern, Außenwänden und Werbeanlagen regelt. Die Anzahl von Werbetafeln wird auf eine Werbetafel pro Grundstück begrenzt. Als Grundstück ist hier das Baugrundstück im Sinne des § 2 Abs. 12 NBauO definiert.

Durch die Beachtung dieser Regeln soll eine Bebauung erzielt werden, die sowohl mit der Landschaft als auch mit der ortstypischen Bebauung harmonisiert und sich dieser anpasst und unterordnet.

Bezüglich der Gestaltung der Gewerbegebäude sind bis auf die Festlegung, dass auch hier nur geneigte Dächer festgelegter Farbgestaltungen zulässig sind sowie glänzend glasierte Dachdeckungsmaterialien ausgeschlossen werden, keine weiteren Vorgaben gemacht worden, um eine möglichst hohe Flexibilität im Hinblick auf mögliche betriebliche Anforderungen, die im Zusammenhang mit den Hallenkomplexen stehen, zu gewährleisten.

Die geplanten Grünstreifen sowie die maximal zulässige Firsthöhe sollen hier vor allem eine unzumutbare Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ausschließen.

4.5 Anpassung des Kompensationsbedarfs gemäß Eingriffsregelung

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen wird ein erstmaliger Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der erst später durch die bauliche Nutzung erfolgt. Die Gemeinde Toppenstedt hat hier dem öffentlichen Belang der Bereitstellung von gewerblichem Bauland den Vorrang eingeräumt gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft sowie denen der Landwirtschaft. Die Gemeinde hält den Eingriff aus den genannten Gründen für vertretbar.

Das übrige Plangebiet ist dem bebauten Innenbereich zuzuordnen, in dem eine hohe bauliche Verdichtung ablesbar ist, so dass hier von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen wird.

Ergebnis:

Bezogen auf die Erweiterungsfläche werden mit der Planung erhebliche Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter von Natur und Landschaft verbunden sein. Betroffen sind bisher als Acker genutzte Flächen sowie die wegfallende Eingrünung des Gewerbebetriebes.

Unter Berücksichtigung der innerhalb des Plangebiets festgesetzten Kompensationsflächen und der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann gemäß Eingriffsbilanzierung (s. Umweltbericht, Kap. 2.3.3) der ermittelte Eingriff vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

4.6 Städtebauliche Werte

Plangebiet	m ²
Gewerbegebiet	26.691
Gewerbegebiet GE 1	16.341
- Überbaubare Fläche (80%)	13.073
Gewerbegebiet GE 2	10.350
- Überbaubare Fläche (80%)	8.280
- Erweiterungsfläche (Flurstück)	
Grünflächen	10.010
- Eingrünung	3.096
- Wiese / Weide (gesamt)	6.914
Regenrückhaltung (innerhalb Wiese / Weide)	2.446
Gesamtgröße Plangebiet	36.701

5. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Rat der Gemeinde Toppenstedt hat in seiner Sitzung am 10.12.2013 den Aufstellungsbeschluss gefasst sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB für den Bebauungsplan „Quarrendorfer Weg“ beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.10.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde vom 09.01.2017 bis einschließlich 09.02.2017 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

In seiner Sitzung am 28.04.2017 hat der Rat die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und am den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Toppenstedt, den

.....

- Bürgermeister -
(Nottorf)

II. Umweltbericht

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

Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierzu dient auch die frühzeitige Beteiligung der maßgeblichen Behörden.

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

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

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in diesem Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht bildet einen gesonderte n Teil der Begründung.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Im Plangebiet sollen Baugebiete für Gewerbe ausgewiesen werden. Das Gebiet soll angemessen gestaltet werden. Die Auswirkungen auf die Umgebung sollen begrenzt werden, um erhebliche Belastungen möglichst zu vermeiden.

Der Bedarf an Grund und Boden soll auf das Erforderliche begrenzt werden. Die Ziele der Planung sind ausführlicher in der Begründung, Kapitel 1, 3 und 4.1 begründet; die Festsetzungen sind ausführlicher in Kapitel 4.2 begründet. Darauf wird weiterführend verwiesen.

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich aus den städtebaulichen Werten, die Kapitel 6 enthält. Danach führt die Planung, einschließlich der Bestandsüberplanungen zu einem Bedarf von ca. 3,67 ha.

Die mit der Planung vorbereitete n erhebliche n Beeinträchtigungen (Eingriffe) werden innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägige n Fachgesetze n und Fachplanunge n und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

- Mensch: Die bestehenden Fachgesetze zielen z.B. auf den Schutz des Menschen vor Emissionsbelästigungen (Lärm, Schadstoffimmissionen, etc.) ab. Beispiele sind das Baugesetzbuch, die TA Lärm oder die 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung.
- Tiere und Pflanzen: Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Nds. Ausführungsgesetz (NAGBNatSchG) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.

- Boden: Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und im Nds. Bodenschutzgesetz (NBodSchG) sowie in den §§ 1 a Abs. 2 und 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ist der Umgang mit dem Schutzgut Boden gesetzlich verankert.
- Wasser: Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Nds. Wassergesetzes (NWG) sind zu beachten.
- Klima / Luft: Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ist gemäß § 1a Abs. 5 und 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der TA Luft sind zu beachten. Konkretisierungen ergeben sich aus Verordnungen aufgrund des BImSchG.
- Kultur- und Sachgüter: Der Schutz von Kulturgütern gehört im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB zu den Aufgaben der Bauleitplanung. Weitere gesetzliche Grundlage ist das Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

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

Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes, der im Parallelverfahren geändert wird, wird verwiesen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die Bestandssituation der einzelnen Umweltbelange und ihre Entwicklung aufgrund der Auswirkungen der Planung auf den jeweiligen Umweltbelang (Prognose) dargelegt und auf ihre Erheblichkeit bewertet. Eventuell vorhandene Vorbelastungen werden berücksichtigt. Der Bestandsbewertung liegt eine Einstufung der Empfindlichkeit zugrunde, die ggf. mit der Zuordnung eines besonderen Schutzbedarfs abschließt.

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

- Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter und die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Die Erfassung und Bewertung der Umweltbelange berücksichtigt die dazu vorliegenden Erkenntnisse und die dazu erstellten Fachbeiträge. Dabei liegt der Schwerpunkt auf den für die bauliche Erweiterung vorgesehenen Bereich des Plangebiets (GE 2).

2.1 Bestandsaufnahmen und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose

2.1.1 Schutzgut Mensch

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist im Wesentlichen die Gesundheit des Menschen zu betrachten. Hierzu gehört auch die Erholung vor dem Hintergrund des Wohlbefindens und des Erhalts der Gesundheit. Der für die Erweiterung vorgesehene Bereich des Plangebietes

hat als Bestandteil des freien Landschaftsraums eine allgemeine Bedeutung für die Naherholungsfunktion.

Auf das Plangebiet wirken im geringeren Umfang Immissionen (vor allem Gewerbelärm und Gerüche) sowohl durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen als auch dem gegenüberliegenden Reitbetrieb ein.

Im Plangebiet besteht eine Vorbelastung aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung. Als schutzbedürftige Nutzungen sind im Umfeld des Plangebietes die Wohngebäude entlang des Quarrendorfer Weges, des Burwischweges und des Hanstedter Weges zu berücksichtigen. Zudem liegen im Plangebiet direkt am Quarrendorfer Weg zwei dem Betrieb zugehörige Wohngebäude, die für die Unterbringung von Betriebsleitern dienen bzw. als Büro genutzt werden.

Prognose:

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion von Bedeutung. Durch die Gewerbegebietsplanung kann es zu einer Immissionsbelastung besonders für die angrenzend vorhandenen schutzwürdigen Wohnnutzungen kommen.

- **Lärm:** Mit der Planung sind zusätzliche Immissionen in Form von Gewerbelärm verbunden. Außerdem sind mit der Erweiterung des Gewerbebetriebs Immissionen verbunden, die die in der Nachbarschaft vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen erheblich betreffen können.

Die Lärmbelastungen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet (Lärmkontor, April 2016). Die schalltechnischen Berechnungen erfolgten auf Grundlage der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung).

Die Beurteilung der anstehenden städtebaulichen Planung erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005. Die aus dem geplanten GE-Gebiet zu erwartenden Geräusche fallen größtenteils in den Anwendungsbereich der TA Lärm. Demgemäß wurde die plangegebene Vorbelastung durch die in der Nachbarschaft vorhandenen bzw. ausgewiesenen Gewerbegebiete in die Beurteilung eingestellt.

Die Berechnungsergebnisse der Kontingentierung haben gezeigt, dass nur für den Nachtzeitraum eine Kontingentierung notwendig wird. Die dafür berechneten flächenbezogenen Schalleistungspegel von 50 dB(A) im GE 1 bzw. 54 dB(A) in GE 2 in der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) sollten im B-Plan festgesetzt werden. Am Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) sind die die Gewerbeflächen uneingeschränkt nutzbar.

Die ermittelten nächtlichen Emissionskontingente werden im vorliegenden Fall durch einige Immissionsorte, hier durch die als Mischgebiet eingestufteten Immissionsorte im Osten des Plangebiets, bestimmt. Um die Kontingentflächen in der Nacht gewerblich stärker auslasten zu können, können weitere Zusatzkontingente (LEK_{,zus,k}) für bestimmte Richtungssektoren (*k*) festgelegt werden. Gemäß DIN 45691 ergeben sich für die Kontingentfläche nach Sektoren (A-D) zugeordnete Zusatzkontingente von bis zu 6 dB (A) für die gewerbliche Erweiterungsfläche GE 2 und von bis zu 10 dB (A) für die gewerbliche Bestandsüberplanung GE 1.

Die gutachterlich vorgeschlagenen Regelungen sind dazu geeignet, unzulässige Lärmbelastungen der schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden. Erhebliche Beeinträchtigungen werden dadurch ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung sollen gemäß TA Lärm Lärmschutzmaßnahmen bei gleichzeitiger Überschreitung der maßgeblichen Richtwerte ergriffen werden, wenn sich der Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche am Tag oder in der Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) bei gleichzeitiger Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV erhöht. Dies entspräche einer Verdoppelung der Verkehrsmenge auf den angrenzenden Straßen bei gleicher Verkehrszusammensetzung.

Ein Zusatzverkehr in Höhe der vorliegenden Bestandsverkehre ist jedoch nicht zu erwarten. Im Gegenteil: Durch die geplante Erweiterung und Umstrukturierung ist sogar von einer Abnahme der Lkw-Verkehre auszugehen. Demnach ist keine Erhöhung des Beurteilungspegels von 3 dB(A) zu erwarten. Es sind daher keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

- Gerüche: Eine Erhebliche Belästigung durch Gerüche ist nicht zu erwarten.
- Sonstige Gefahrstoffe: Grundsätzlich ist in Gewerbegebieten die Ansiedlung von Betrieben möglich, in denen mit Gefahrstoffen umgegangen wird und bei Eintreten von Störungen in solchen Anlagen, erhebliche Auswirkungen auf Mensch und Umwelt eintreten können (sog. „Störfallbetriebe“). Das Plangebiet liegt im Bereich schutzbedürftiger Gebiete im Sinne des § 50 BImSchG. Dazu zählen sowohl die im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen und Arbeitsplätze als auch die angrenzenden.
Erhebliche Beeinträchtigungen durch Unfallfolgen aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen können vermieden werden, wenn die Ansiedlung solcher „Störfallbetriebe“ ausgeschlossen bzw. eingeschränkt wird.

Bezogen auf Feinstäube ist darüber hinaus aufgrund der allgemein guten Luftqualität und einer guten Durchlüftung des Plangebietes keine erhebliche Belastung zu erwarten.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Einstufung der Biotoptypen richtet sich nach den Wertstufen des Niedersächsischen Städtetags (2013). Den Biotoptypen werden nach diesem Bewertungsmodell jeweils Wertstufen der Bedeutung für Natur und Landschaft zugeordnet. Dabei werden anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung, Seltenheit und Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere fünf Wertstufen unterschieden: von Wertstufe V = von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen) bis Wertstufe I = von geringer Bedeutung (vor allem intensiv genutzte, artenarme Biotoptypen).

Der für die gewerbliche Erweiterung vorgesehene Teil des Plangebietes wird von einer intensiv ackerbaulich genutzten Fläche eingenommen (Flurstück 283/10). Der Mitarbeiter-Stellplatzanlage auf dem Flurstück 283/8 ist zur freien Landschaft nach Westen und Norden durch eine Strauchhecke abgeschirmt, die allerdings aufgrund des geringen Alters und der dadurch bedingt geringen Größe für die Fauna noch nicht die angestrebte Bedeutung besitzt.

Im nördlichen Bereich liegen Grünlandbereiche, die durch den Gewerbebetrieb verschieden intensiv genutzt werden (Lagerfläche, Mähwiese). Innerhalb dieser Fläche liegt ein Versickerungsbecken, in dem bisher das aus dem Betriebsgelände anfallende Regenwasser aufgefangen und versickert wird.

Die übrigen Bereiche des Plangebietes sind durch die gewerbliche Nutzungen durch Betriebs- und Stellplatzflächen sowie durch Gewerbebauten hochgradig versiegelt. Eine Ausnahme bilden die betriebliche Wohnhäuser, die von Ziergartenflächen umgeben sind.

Das Plangebiet besitzt aufgrund der versiegelten Flächen und der intensiven ackerbaulichen Nutzung keine hohe Artenvielfalt hinsichtlich der Pflanzenarten aus. Innerhalb des Plangebietes sind keine Blüh- oder Ackerrandstreifen vorhanden, in denen sich heimische Pflanzengesellschaften entwickeln könnten.

Aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung und der Nähe zu den hochversiegelten Betriebsflächen des angrenzenden Gewerbebetriebes sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Es ist nicht mit dem Vorhandensein von gefährdeten Arten zu rechnen.

Die Ackerfläche sowie die versiegelten und intensiv genutzten Bereiche sind von geringer Bedeutung. Die Heckenpflanzung sowie die ungenutzten Teile haben eine mittlere Bedeutung. Im Plangebiet liegen keine besonders schutzwürdigen Biotope vor. Die erfassten und bewerteten Biotoptypen sind im Einzelnen der Tabelle 1 in Kapitel 2.3.3 zu entnehmen.

Im Plangebiet sind weder „Für die Fauna wertvolle Bereiche“ noch „Avifaunistisch wertvolle Bereiche“ vorhanden, so dass das Gebiet insgesamt als Tierlebensraum von geringer Bedeutung eingestuft werden kann.

Prognose:

Durch die mit der geplanten Erweiterung vorbereitete zusätzliche Versiegelung gehen landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) verloren. Verluste wertvoller Biotopstrukturen erfolgen nicht. Die vorhandene aber noch relativ junge Heckenpflanzung wird verlagert. Im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt fallen damit in erheblichem Umfang Lebensräume dauerhaft fort. Trotz der geringen Vegetation bietet der Geltungsbereich Lebensraum für einige Tierarten, die an Ackerflächen gebunden sind. Der vorhandene Gehölzbestand bietet Lebensraum für Vögel und Kleinsäuger.

Innerhalb des Plangebietes wird durch die geplanten Pflanzmaßnahmen auf den festgesetzten, rund 1ha großen Grünflächen eine Biotopaufwertung bzw. –neuschaffung erfolgen, die wichtige Funktionen für die im Gebiet vorhandene Fauna übernehmen wird.

Im Gegensatz zum bisherigen Feldrand mit geringer Vegetation sollen künftig in einem randlichen Gehölzstreifen und einer vorgelagerten extensiv genutzten Wiesenfläche Lebensraum für Tierarten geschaffen werden, die an Ackerflächen gebunden sind (Vögel, Kleinsäuger).

Für das Plangebiet liegen derzeit keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten durch streng geschützte Arten vor. Durch die mit dieser Planung vorbereitete gewerbliche Siedlungsentwicklung werden voraussichtlich die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt.

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung und vorhandener Ausweichräume sind keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen durch Eingriffe in die Pflanzenwelt und in die Lebensräume von Tieren zu erwarten. Die konkreten Baumaßnahmen bzw. Flächenumwandlungen sollten außerhalb der Brutzeit (Mitte April - Mitte August) erfolgen.

2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Ackerflächen haben eine Bedeutung für den Luftaustausch sowie für die Frisch- und Kaltluftentstehung. Die Luftqualität ist durch die gewerbliche Nutzung negativ beeinflusst.

Laut der Kartendarstellung des Landschaftsrahmenplans werden keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Belange des Schutzgutes Luft und Klima betroffen, noch liegt

das Plangebiet in einem Bereich, in welchem mit einer besonderen Gefährdung dieser Funktionsfähigkeit auszugehen ist.

Prognose:

In dem Gewerbegebiet wird durch die weitere Versiegelung von Flächen das Mikroklima beeinträchtigt werden. Baukörper und versiegelte Flächen fungieren als Wärmespeicher und tragen somit zu einer Erhöhung der Lufttemperatur bei. Durch die Bodenversiegelung verringert sich darüber hinaus die Verdunstungsrate im Planungsraum, so dass ihre kühlende Wirkung entfällt. So wird auch die Luftfeuchte in gewissem Umfang abnehmen. Negative Auswirkungen auf das Lokalklima können minimiert werden, wenn eine Eingrünung des Gebietes erfolgt.

Aufgrund des Betriebskonzeptes ist eher von einer geringfügigen Verbesserung der Luftqualität durch geringere Schadstoffemissionen des Lkw-Verkehrs (Schadstoffe resultierend aus Verbrennungsmotoren, Reifen- und Bremsbelagabrieb) auszugehen. Die Einflüsse werden von der Konzentration der Luftinhaltsstoffe her, gemessen an bestehenden Regelungen als unkritisch zu bezeichnen sein.

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

2.1.4 Schutzgut Landschaft

Die Erweiterungsfläche wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist bereits in seinem heutigen Zustand sehr stark von den umgebenden Nutzungen geprägt. Im Süden und Osten grenzt der durch Gewerbe und Wohnbebauung geprägte Siedlungsbereich an. Die Acker- und Wiesenflächen im Nahbereich sind weitestgehend frei von gliedernden Gehölzen. Somit ist von einer Vorbelastung auszugehen, da die Fläche baulich bzw. verkehrlich geprägt wird.

Das Landschaftsbild des nördlich und westlich angrenzenden Freiraumes wird durch den Wechsel von Wald- und Ackerflächen und des welligen Reliefs charakterisiert. Ausläufer des großflächigen Landschaftsschutzgebietes „Garlstorfer Wald und weitere Umgebung“ reichen bis an das Plangebiet.

Prognose:

Mit der baulichen Umsetzung der Planung wird eine rund 60 m breite „Lücke“ zwischen dem ansässigen Gewerbebetrieb und dem Güllebehälter geschlossen. Durch die Neubebauung wird der gewerblich geprägte Siedlungsrand nach Westen verschoben. Die Möglichkeit, die freie Landschaft zu erleben, wird durch die planmäßige Zunahme der Bebauung weiter eingeschränkt.

Die Fläche ist vollständig von Baugebieten umgeben, so dass deren zukünftige Bebauung nur unwesentlich in den nördlichen Landschaftsraum einwirken wird.

Die geplanten Baukörper werden durch eine wirksame Begrünung im Norden und Westen und Begrenzungen der zulässigen Gebäudehöhen sowie durch Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen und Gebäudefassaden in den Siedlungsbereich integriert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann aufgrund der siedlungsstrukturellen Vorprägung und der geplanten Eingrünung vermieden werden. Die nördlich vorgelagerten Grünflächen stellen weitere Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild dar.

2.1.5 Schutzgut Boden

Im Plangebiet sind keine seltenen oder aufgrund eines hohen natürlichen Ertragspotentials wertvollen Böden vorhanden.

Bei den anstehenden Böden handelt es sich gemäß NIBIS Kartenserver / Bodenübersichtskarte 1:50.000 Niedersachsen um Pseudogley-Braunerde, wie sie auch in der näheren Umgebung verbreitet sind. Ein besonderer Schutzbedarf des Bodens ist nicht gegeben.

Dem Umweltbelang Boden kommt daher kein besonderer Schutzbedarf zu. Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt.

Prognose:

Innerhalb der gewerblichen Erweiterungsfläche (GE 2) können in Summe maximal rund 0,52 ha großflächig zusätzlich versiegelt werden. Damit verbunden ist eine erhebliche Beeinträchtigung der ökologischen Bodenfunktionen. Wasser- und Gasaustausch zwischen Boden und Luft werden unterbunden oder verändert, so dass Bodenlebewesen in ihren Lebensmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Die Baumaßnahmen selbst führen zu einer Verdichtung des Bodens und zu einer Veränderung der Bodenstruktur. Das derzeit bewegte Gelände wird für die Erschließung und für die Baugebiete hergerichtet, da weitgehend ebene Flächen benötigt werden. Dazu werden umfangreiche Bodenbewegungen mit Auf- und Abtrag notwendig. Das gewachsene Bodenprofil wird dauerhaft verändert. Außerdem kommt es zu erhöhtem Oberflächenabfluss von den versiegelten Flächen.

Da ein Ausgleich durch flächengleiche Entsiegelungsmaßnahmen nicht möglich ist, werden zum Ausgleich für die Verluste der Bodenfunktionen Maßnahmen zur Verbesserungen vorhandener oder zur Wiederherstellung verlorengangener Bodenfunktionen herangezogen.

Der Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung ist als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen, die entsprechend auszugleichen ist.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das Wasserleitvermögen und die Grundwasserneubildungsrate sind als gut einzustufen. Gemäß einer vorliegenden auf dem Betriebsgelände durchgeführten Rammkernsondierung (Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Juli 2013) stehen unter einer humosen Deckschicht sandige Auffüllungen und weitere, nunmehr überwiegend schluffige Sande, an. Diesen ist eine Lehmschicht eingelagert. Bis 11,5 m unter GOK wurden bindige Ablagerungen als Geschiebemergel erkundet. Darunter wurde eine Geröllschicht festgestellt und konnte nicht durchstoßen werden. Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegt bei rund 3 m.

Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine (Mutterboden, Sande) ist hoch, so dass die Filterung für verschmutztes Wasser im Bereich der Grundwasserdeckschichten eher gering ist.

Prognose:

Da der überwiegende Teil der Gewerbeflächen nach den Festsetzungen des Bauungsplanes versiegelt werden kann, müssen entsprechende Einrichtungen für die Regenrückhaltung angelegt werden.

Für die Gewerbegebietserweiterung liegt ein Konzept Entwässerungskonzept (at | plan ingenieure gmb, November 2016) vor. Danach wird das anfallende Oberflächenwasser aus dem geplanten Gewerbegebiet über Gräben und Verrohrungen in ein mehrstufiges neues Regenrückhaltebecken aufgefangen.

Unbelastetes Oberflächenwasser kann auf den Grundstücken selbst zurückgehalten und versickert werden.

Das Schutzgut Wasser wird nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

2.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind ebenfalls im Plangebiet bislang nicht bekannt. Unbekannte Bodendenkmalsubstanz kann jedoch vorhanden sein.

Prognose:

Für die Erweiterungsfläche können erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Gemäß § 14 (1) des NDSchG hat, wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

2.1.8 Wechselwirkungen

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

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

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

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

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

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

Prognose:

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

Der Boden wird auch nach Herstellung der Straßen und der Bebauung eine ausreichende Schichtdicke aufweisen, so dass eine Filterung des Sickerwassers vor Erreichen der grundwasserführenden Schichten erfolgen kann.

Der Grundwasserabfluss aus dem Plangebiet bleibt aufgrund der Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers erhalten.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen der Planung durch Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.a ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung werden auf der Grundlage der Kompensation der nicht zumutbaren Eingriffe in die Belange der verschiedenen Schutzgüter Ausgleichsfunktionen geschaffen werden.

2.2.2 Bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Durchführung der Maßnahme würde sich der Umweltzustand der Fläche nicht ändern, d.h. sie würde weiterhin intensiv ackerbaulich genutzt werden. Es gäbe keine zusätzlichen Lärmquellen durch Verkehr und Gewerbe. Eine weitere Beeinträchtigung des vorbelasteten Landschaftsbildes würde vermieden werden.

Als Konsequenz würden Gewerbegebiete an weniger geeigneten Standorten im Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet entwickelt werden.

2.3 Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

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

Im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB ist zu prüfen, ob der Bebauungsplan einen zulässigen Eingriff darstellt. Die Zulässigkeit des Eingriffs wird im Rahmen der Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Salzhausen grundsätzlich geprüft.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten Eingriffe ausgleichbar und die gemeindlichen Zielsetzungen, die dieser Planung zu Grunde liegen, höherrangig zu bewerten sind.

Der Bebauungsplan setzt u. a. Baugebiete (GE) fest. Diese erforderlichen Festsetzungen lassen erhebliche Eingriffe zu, die, abgesehen von unten näher beschriebenen Maßnahmen, nicht weiter gemindert werden können, sofern die mit der Planung verfolgten Ziele erreicht werden sollen. Die durch die Eingriffe prognostizierten erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern sind nach Möglichkeit zu minimieren und die verbleibenden Beeinträchtigungen auszugleichen.

Durch die Bauleitplanung werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet. Die durch die Bauleitplanung erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind zu vermeiden oder auszugleichen. Im Folgenden werden auf die jeweiligen Umweltbelange bezogene Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher Eingriffe dargelegt.

2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

- a) Der Mensch und seine Gesundheit: Als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung der Wirkungen auf diesen Umweltbelang kommt zum einen die Begrenzung von Lärm in Betracht. Aber auch die Erhaltung und Schaffung von Sichtschutzflächen, wie die geplanten Grünflächen tragen dazu bei, dass eine Verminderung der Auswirkungen der Planung eintritt.
Die Lärmentwicklung im Gewerbegebiet wird durch eine (nächtliche) Kontingentierung geregelt. Der in den geplanten Gewerbegebieten möglichen Lärmpegel werden durch entsprechende Festsetzungen begrenzt.
Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umwelteinwirkungen des Bebauungsplanes auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht erforderlich.
- b) Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt: Die Erweiterung des Gewerbebestandes vermeidet die Eingriffe in wertvollere und weniger belastete Biotope. Die konkreten Baumaßnahmen bzw. Flächenumwandlungen sollten außerhalb der Brutzeit (Mitte April – Mitte August) erfolgen.
Für das Plangebiet werden durch Festsetzungen zur Begrenzung der zulässigen Versiegelung und zur Eingrünung die zulässigen Eingriffe weiter minimiert.
Durch den Verlust der Biotope verbleiben erhebliche Auswirkungen, die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.
- c) Boden: Im Rahmen dieser Planung ist ein flächensparender Umgang mit dem Schutzgut Boden ein zu berücksichtigender Belang. In § 1a des BauGB ist die Notwendigkeit eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden festgeschrieben. Der Schutz des Mutterbodens wird durch § 202 BauGB vorgeschrieben und durch die DIN-Norm 18915 geregelt. Entsprechende Festsetzungen sind daher im Bebauungsplan nicht erforderlich.
In der westlichen Erweiterungsfläche wird in erheblichem Umfang Oberboden abgetragen, der entsprechend gesichert, gelagert und - soweit möglich - im Plangebiet z.B. zur Andeckung der Pflanzflächen in den geplanten Gewerbegebieten, den Straßenseitenräumen und Böschungen verwendet werden soll. Dieses Vorgehen trägt dazu bei, dass der Oberboden und das in ihm enthaltene Samenpotential im Plangebiet verbleiben. Die Vernichtung oder Vergeudung von Mutterboden ist zu vermeiden.
Es verbleiben durch die entstehende Versiegelung erhebliche Auswirkungen auf diesen Umweltbelang, die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.
- d) Wasser: Die geplante Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet vermindert den Eingriff in das Schutzgut Wasser.
- e) Luft und Klima: Erhebliche Auswirkungen auf das Lokalklima können vermindert werden, wenn eine Durch- und Eingrünung des Gebietes erfolgt. Die Vorschriften zur Luftreinhaltung (BImSchG, TA Luft) sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. Genehmigungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz zu berücksichtigen. Darüber hinaus vermeiden Festsetzungen zur Luftreinhaltung (Gerüche) und die Unzulässigkeit sog. „Störfallbetrieben“ Konflikte mit benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen.
Durch geeignete Maßnahmen zur Wärmedämmung und durch Wärmerückgewinnung kann die Abwärme der in dem Gebiet zulässigen Betriebe minimiert werden.
- f) Landschaft: Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen überwiegend am Standort selbst. Der zulässige Eingriff in die Landschaft wird durch die Festsetzungen zur Eingrünung, die Bestimmungen zu den zulässigen Gebäudehöhen und durch die örtliche Bauvorschrift bestimmt und auf den erforderlichen Umfang minimiert.
Am Nord- und Westrand im Plangebiet wird durch eine neue Sichtschutzpflanzung das

Plangebiet in die Landschaft eingebettet. Hiermit kann auch die erforderliche Abschirmung zur freien Landschaft erreicht werden.

Es verbleiben keine erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Plangebiet, die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Für den durch die Planung entstehenden Eingriff ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich nach BauGB erforderlich. Die entstehenden erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Boden (Neuversiegelung) sind auszugleichen.

Grundlage für den Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen bildet die Bewertung des Bestandes sowie die aufgrund der Planung zusätzliche Versiegelung im Plangebiet, die sich aus städtebaulichen Festsetzungen herleitet.

Danach kann der Eingriff auf den hierfür festgesetzten Flächen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Dazu werden gemäß Bebauungsplanentwurf Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (private Grünflächen) festgesetzt. Auf den Grünflächen entstehen so Biotope unterschiedlicher Prägung, deren Entwicklung und Erhalt durch entsprechende Festsetzungen gesichert wird:

- Für die Eingrünung des Gewerbegebiets ist auf den hierfür vorgesehenen Flächen eine standortgerechte Baum-Strauchhecke zu pflanzen, wobei 70 % als Sträucher und 30 % als Heister anzupflanzen sind (Pflanzraster max. 1 m). Zusätzlich ist in einem Abstand von ca. 10 - 15 m ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und extensiv zu pflegen.
- Die private Grünfläche „Wiese/ Weide“ ist als extensiv genutzte Wiesenfläche zu entwickeln. Die Wiesenfläche kann sowohl durch Ansaat, als auch durch Mahdgutübertragung entwickelt werden. Die Wiese ist jährlich 1-2 x, jedoch nicht vor dem 1. August zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.
- Die anzupflanzenden Bäume müssen mindestens einen Stammumfang zwischen 10 und 14 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Leichte Heister müssen ohne Berücksichtigung des bei der Pflanzung nötigen Rückschnitts mindestens eine Höhe zwischen 100 cm und 150 cm aufweisen, Sträucher müssen 2x verpflanzt und müssen ohne Berücksichtigung des bei der Pflanzung nötigen Rückschnitts mindestens eine Höhe von zwischen 60 cm und 100 cm aufweisen.

Mit den genannten Maßnahmen kann der Kompensationsbedarf vollständig ausgeglichen werden (siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Kapitel 2.3.3).

2.3.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an das Modell des Niedersächsischen Städtetages (2010). Dabei werden 6 Wertfaktoren unterschieden: 5 = sehr hohe Bedeutung / 4 = hohe Bedeutung / 3 = mittlere Bedeutung / 2 = geringe Bedeutung / 1 = sehr geringe Bedeutung / 0 = weitgehend ohne Bedeutung

Darüber hinaus kann einzelnen Schutzgütern bzw. Einzelfunktionen von Schutzgütern ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann und auf den mit Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen speziell reagiert werden muss.

Der nachfolgenden Tabelle sind die Bestands-Biotoptypen des Plangebietes mit ihrer Größe und ihrem zugeordneten Wertfaktor zu entnehmen. Die angegebenen Flächenwerte ergeben sich aus der Multiplikation der Flächengröße des Biotops mit ihrem Wertfaktor. Die Biotopy-

penbezeichnungen entstammen dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. Drachenfels, NLWKN 2013).

Tabelle 1: Bestand

Flächenbezeichnung	Biotoptyp	Größe	Wertfaktor	Flächenwert
- Flurstück 283/8 Sonstige Grünanlage	PZ	1.029	1	1.029
Hecke (Eingrünung)	HFS	437	3	1.311
Stellplatzfläche	X	2.531	0	0
- Flurstück 283/10 Acker	A	6.841	1	6.841
- Bereich Nord Artenarmes Intensivgrünland / RR-Becken	GI	3.213	2	6.426
Acker	A	5.587	1	5.587
Summe Bestand		19.638		21.194

Tabelle 2: Planung

Flächenbezeichnung	Biotoptyp	Größe	Wertfaktor	Flächenwert
- Gewerbegebiet GE 2 (9.628 m ²) Versiegelt (80 % / GRZ 0,8)	X	7.702	0	0
Betriebsgelände unversiegelt / Gärten	PZ/PH	1.926	1	1.926
- Grünflächen Eingrünung / Baum-Strauch Hecke	HFM	3.096	3	9.288
Extensives Grün	GIE/ HPG	4.468	3	13.404
Regenrückhaltebecken	SXK	2.446	2	4.892
Summe Planung		19.638		29.510

Tabelle 3: Gegenüberstellung

	Wertpunkte
Bestand	21.194
Planung	29.510
Differenz	8.316

Durch die Planung kann der ermittelte Eingriff vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung besitzt hinsichtlich der geplanten Erweiterung des ansässigen Stahlhärtereibetriebes einen konkreten Vorhabenbezug. Die westliche Erweiterungsfläche ist somit Bestandteil eines etablierten Gewerbestandortes.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes Quarrendorfer Weg stellt die Vorzugsvariante für den ansässigen Betrieb und die zukünftige Gewerbeentwicklung in der Gemeinde Toppenstedt dar.

Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete fest und orientiert sich damit an den planerischen Zielsetzungen und Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Toppenstedt für den Standort -

aber auch an Schutzanspruch angrenzender Nutzungen, insbesondere an dem des Siedlungsbereichs an dem Quarrendorfer Weg.

Verschiedene Planalternativen wären in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung denkbar. Die Festsetzungen stellen Erfahrungswerte der Gemeinde aus anderen Gewerbegebieten dar und sie sind angemessen. Andere Maße baulicher Nutzung als die gewählten festzusetzen, drängt sich nicht auf.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Zur Ermittlung und Bewertung von nachteiligen Umweltauswirkungen, soweit sie nicht bereits durch Gesetz oder Verordnung bestimmt werden, hat die Gemeinde verschiedene Gutachten und Untersuchungen erstellen lassen:

- Baugrunduntersuchung und Entwässerungskonzept (at-plan Ingenieure gmbh, November 2016)
- Schalltechnische Untersuchung (Lärmkontor, April 2016)

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

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Die erforderlichen Maßnahmen zum Immissionsschutz (Gewerbelärm) und die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt und durch die Gemeinde Toppenstedt überwacht.

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der geplanten baulichen Erweiterung abgeschlossen sein. Dies wird von der Gemeinde überprüft.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Toppenstedt plant die Erweiterung des Gewerbegebietes Quarrendorfer Weg. Dazu soll das vorhandene Gewerbegebiet nach Westen erweitert werden. Für die Erweiterung werden rund 0,68 ha Ackerfläche erstmalig in Anspruch genommen.

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

Die Umweltprüfung ergab, dass die Belange der einzelnen Schutzgüter Mensch (Immissionen), Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Boden, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter) unterschiedlich stark betroffen sind. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind insbesondere erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

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

Der für notwendig festgestellte Kompensationsbedarf wird über geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sichergestellt.