

GEMEINDE WESTERGELLERSEN



Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 18 „Der Silberbusch“

(Juli 2025)





Gliederung

1	Vorbemerkung	3
1.1	Ziele und Inhalte des Bauleitplans	3
1.2	Darstellung von in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes	4
2	Räumliche Lage	5
3	Vorliegende, geplante sowie in Arbeit befindliche Fach- und Sondergutachten	5
4	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	5
4.1	Schutzgut Mensch und Gesundheit	5
4.2	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	6
4.3	Schutzgut Fläche	7
4.4	Schutzgut Boden / Geologie	8
4.5	Schutzgut Wasser	8
4.6	Schutzgut Klima und Luft	8
4.7	Schutzgut Landschaft	8
4.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	9
5	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	9
6	Beschreibung und Bewertung der möglichen umwelterheblichen Wirkungen des Vorhabens	9
6.1	Schutzgut Mensch und Gesundheit	9
6.2	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	11
6.3	Schutzgut Fläche	12
6.4	Schutzgut Boden	12
6.5	Schutzgut Wasser	12
6.6	Schutzgut Klima und Luft	13
6.7	Schutzgut Landschaft	13
6.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	13
6.9	Wechselwirkungen	13
7	Grünordnung	15
8	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	17
9	Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz – externe Kompensationsfläche „Kompensationspool Gut Horn“)	18
10	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	22
11	Zusätzliche Angaben	23
11.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	23
11.2	Hinweise / Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	23
11.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23

Anlagen

- Lärmtechnische Untersuchung Bebauungsplanverfahren 18 „Silberbusch“ in Westergellersen (Ingenieurbüro Bergann Anhaus, Hamburg (2021))
- Gutachten zu Geruchsimmissionen durch zwei Betriebe mit Tierhaltung im Rahmen der Bauleitplanung „Silberbusch“ in Westergellersen TÜV NORD Umweltschutz, Hamburg (2022)
- Ergebnisbericht zur Erfassung planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet des Bebauungsplans „Silberbusch“ in Westergellersen, Lüneburg (2024)



1 Vorbemerkung

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in die kommunale Abwägung aller planungsrelevanter Belange einzustellen.

Der vorliegende Umweltbericht (§ 2a BauGB) beschreibt und bewertet die Umweltwirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung der Planung erfolgen kann. Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte ist nicht Aufgabe des Umweltberichts, sie erfolgt in der Begründung zur Planung.

1.1 Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Ziele

Die Gemeinde Westergellersen beabsichtigt die Ausweisung eines „Dörflichen Wohngebietes“, um der Nachfrage der ansässigen Bevölkerung, aber auch möglichen Rückkehrern (in der Regel junge Familien) nach Wohngrundstücken gerecht werden zu können.

Inhalt

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem städtebaulichen Umfeld entsprechende dörfliche Bebauung mit hohem Anteil an Wohnnutzung im Rahmen der Eigenentwicklung geschaffen und damit der südlich angrenzende Siedlungsbereich für ländliches Wohnen kleinteilig ergänzt.

Städtebauliches Konzept

Ziel des planerischen Konzepts ist es, u.a. aufgrund der westlich und östlich angrenzenden, bestehenden ländlichen Bebauung, an die Siedlungsstruktur im Baugebiet „Südergellerser Weg“ anzuschließen, weshalb hier ein dörfliches Wohngebiet entstehen soll. Das städtebauliche Konzept sieht eine mittige neue Stichstraße zur Erschließung des neuen Baugebiets vor, von wo aus entsprechend beidseitig jeweils mehrere Grundstücke erschlossen werden können. Je nach geplanter Nutzung können sowohl Grundstücke für ortsübliche Einfamilienhäuser mit einer Größe ab 700 m², auch als große Grundstücke für kleine Handwerksbetriebe, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen oder für die Hobbytierhaltung parzelliert werden. Im nördlichen Teil des Plangebiets, der innerhalb der nach Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG) vorgeschriebenen Bauverbotszone gelegen ist, wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, innerhalb derer ein aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlicher Lärmschutzwall untergebracht wird. Zur Abgrenzung des Baugebiets zur freien Landschaft ist im Osten eine private Grünfläche vorgesehen, die mit Gehölzen bepflanzt werden soll.

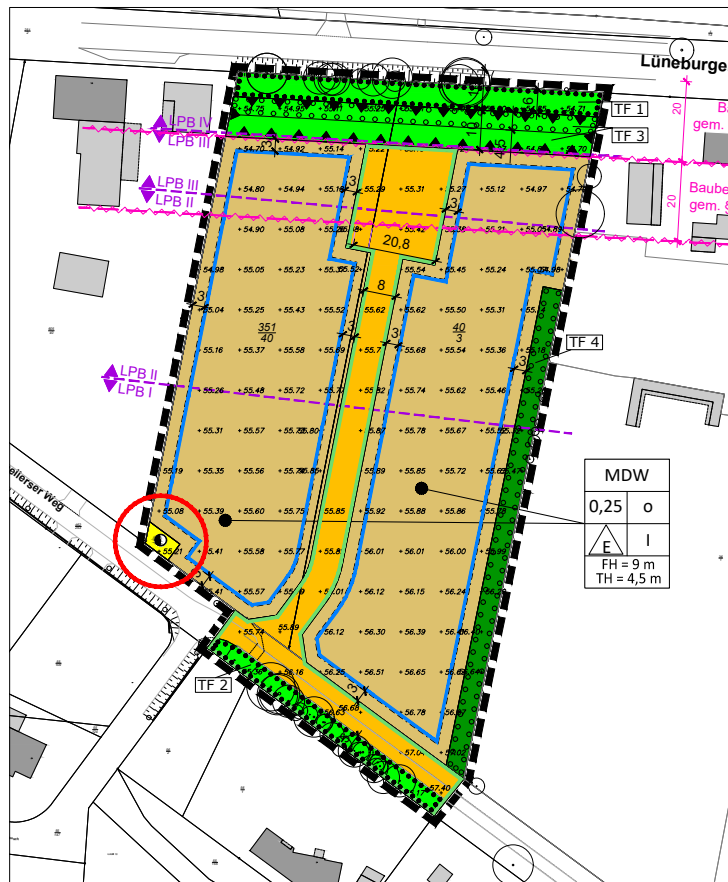


Abbildung 1
Planzeichnung
Bebauungsplan
(ohne Maßstab)

1.2 Darstellung von in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes (Anlage 1 – Nr. 1b BauGB)

Fachgesetze

Der Gesetzgeber fordert mit den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie dem BauGB zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) sowie zu einem sparsamen und umweltschonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) und den sonstigen Schutzgütern auf. Die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und Innenentwicklung (§ 1a (2) BauGB) zu nutzen. Werden in Folge einer Planung Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet werden, sind die Vorgaben der Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG) zu beachten. Mögliche erhebliche Eingriffe infolge der Planung sind darzulegen, zu vermeiden, zu minimieren und / oder bei Bedarf an anderer Stelle wieder auszugleichen.

Für die vorliegende Planung sind u. a. folgende Gesetze relevant:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Landschaftsrahmenplan

Das Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Lüneburg macht keine planerischen Aussagen zum Plangeltungsbereich. Die nördlich der L 216 angrenzenden Flächen werden als „LSG-



würdiges Gebiet“ eingestuft. Hier gilt auch die Zielsetzung „keine Zerschneidung von Landschaftsräumen“.

Die Planungen des Bebauungsplanes Nr. 18 widersprechen den vorgenannten Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes nicht und sind mit ihm vereinbar.

2 Räumliche Lage

Westergellersen ist eine Gemeinde der Samtgemeinde Gellersen und liegt ca. 10 km westlich der Hansestadt Lüneburg. Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand, unmittelbar südlich der L 216 sowie nördlich des Südergellerser Weges und wird aktuell als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt (vgl. nachfolgende Abbildung).

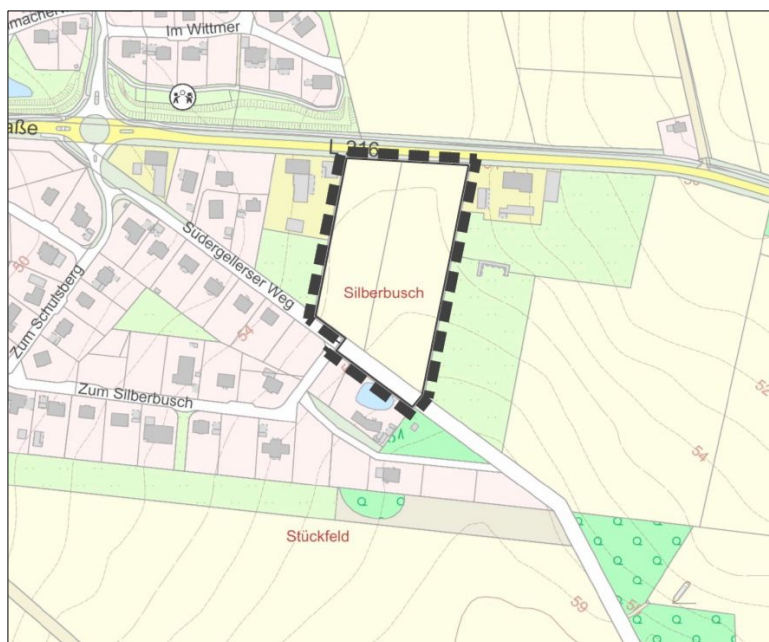


Abbildung 2
Lage im Raum
(ohne Maßstab)

(Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – LGLN 2022)

3 Vorliegende Fach- / Sondergutachten

Zum Bebauungsplan liegen folgende Fach- bzw. Sondergutachten vor und fließen nachfolgend inhaltlich in den Umweltbericht ein:

- Lärmtechnische Untersuchung Bebauungsplanverfahren 18 „Silberbusch“ in Westergellersen (Ingenieurbüro Bergann Anhaus, Hamburg (2021))
- Gutachten zu Geruchsimmissionen durch zwei Betriebe mit Tierhaltung im Rahmen der Bauleitplanung „Silberbusch“ in Westergellersen TÜV NORD Umweltschutz, Hamburg (2022)
- Ergebnisbericht zur Erfassung planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet des Bebauungsplans „Silberbusch“ in Westergellersen, Lüneburg (2024)

4 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

4.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch und Gesundheit hat die Fläche des Plangebietes aktuell keine besondere Wertigkeit. Die Fläche liegt an einer vielbefahrenen Landesstraße und wird als Acker genutzt. Sie weist keine besonderen Wert für die landschaftsbezogene Erholung auf. Sie wird allerdings als Freifläche zwischen zwei bebauten Bereichen wahrgenommen.

Auf die Fläche wirken aktuell die Lärmimmissionen von der Landesstraße sowie die von der südöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ggf. ausgehenden Geruchs- und Staubemissionen. Diese Fläche wird derzeit als Pferdekoppel genutzt, wodurch sich diese potentiellen Belastungen aktuell als



eher gering einstufen lassen. Bei einer zukünftigen Ackernutzung könnten diese hingegen gesteigert werden.

Die aktuelle Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Mensch und Gesundheit ist als gering bis mittel einzustufen.

4.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Tierwelt / Fauna

Im Frühjahr 2024 erfolgte eine gezielte Kontrolle planungsrelevanter europäischer Brutvogelarten (streng geschützte und / oder gefährdete Arten) in Anlehnung an die Methode von SÜDBECK et al. (2005), um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen. Es fanden vier morgendliche Begehungen zwischen Mitte April und Ende Mai statt. Diese Ausarbeitung ist der Begründung als Anlage beigelegt und wird im Folgenden auszugsweise wiedergegeben.

Brutvögel

Im Ergebnis konnten keine Brutplätze europäischer Brutvogelarten auf dem mit Winterweizen bestellten Acker des Plangebiets festgestellt werden. In den unmittelbar umgebenden Gehölzen wurden typische und häufige Arten des Siedlungsbereichs (Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zilpzalp und Zaunkönig) erfasst.

Darüber hinaus wurden zwei nach aktueller Roter Liste in Niedersachsen gefährdete Arten nahrungssuchend auf bzw. über dem Plangebiet festgestellt, dies waren Star und Rauchschwalbe. Während der Star nur einmalig mit zwei Individuen auf dem Acker erfasst wurde, konnten jagende Rauchschwalben regelmäßig über dem Acker beobachtet werden. Dabei wurden zwischen 1-5 Individuen beobachtet, die meist von einer der beiden an das Plangebiet angrenzenden Hofstellen (im Nordosten und Nordwesten an der Lüneburger Straße) zum Plangebiet flogen.

Der nächstgelegene Feldlerchenbrutplatz wurde ca. 150 m östlich des Plangebiets im Bereich der weitläufigeren Agrarlandschaft erfasst.

Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt.

Fledermäuse

Aufgrund der Verbreitungsübersichten muss im Raum Westergellersen praktisch mit allen in Niedersachsen vorhandenen Arten gerechnet werden. Alle potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Anhang IV (streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse) der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit auch nach § 7 BNatSchG streng geschützt. Eine spezielle Auflistung ist daher zunächst nicht erforderlich. Die folgenden Kapitel berücksichtigen die Anforderungen aller Arten.

Weitere potentiell vorhandene Arten des Anhangs IV

Weitere Arten des Anhangs IV sind aufgrund ihrer sehr speziellen Lebensraumansprüche im Plangebiet nicht zu erwarten.

Pflanzenwelt / Biotope

Die nachfolgenden Abbildungen sowie die anschließenden Ausführungen zeigen das Ergebnis der Biotoptypenkartierung und -bewertung einschließlich der zugehörigen Legende.

Es 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



Nachfolgend wird die aktuelle Bestandssituation der Biototypen einschließlich der Kürzel gemäß dem Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen (2021) erläutert. Die Bestandserfassung erfolgte durch die Planwerkstatt Holzer, Lüneburg, im Herbst 2024.

Abbildung 3
Bestand Biototypen
(ohne Maßstab)

(Plangrundlage: Google Earth pro,
Eigene Erhebungen)

Nahezu der gesamte Plangeltungsbereich wird aktuell ackerbaulich genutzt und ist als **Sand-Acker (AS – Wertfaktor 1)** einzustufen. Südlich verläuft der Gellersener Weg, der hier als **Asphalt-Straße (OVS – Wertfaktor 0)**, weiter westlich als Pflasterstraße ausgebaut.

Kürzel	Biototyp
AS	Sand-Acker
UHM	Ruderalflur mittlerer Standorte (Wegrandvegetation)
HFM	Strauch-Baum-Hecke
OVS	Asphalt-Straße

Der Streifen zwischen Straße und Ackerfläche wird von **Wegrandvegetation (UHT – Wertfaktor 3)** eingenommen. Südlich wird die Straße von einer **Strauch-Baum-Hecke (HFM – Wertfaktor 4)** gesäumt.

Im Böschungsbereich der nördlich verlaufenden Landesstraße 216 (L 216) stockt eine lückige Baum-Reihe / -gruppe aus Stieleichen. Eine lockere Baumreihe – ebenfalls aus Stieleichen (junge Pflanzung mit maximalen Stammdurchmessern von 0,15 m) – findet sich an der südöstlichen Grenze außerhalb des Plangeltungsbereiches.

Insgesamt weist der Plangeltungsbereich im derzeitigen Zustand eine sehr geringe ökologische Wertigkeit auf.

Aussagen Landschaftsrahmenplan:

Im Landschaftsrahmenplan wird der gesamte Plangeltungsbereich als Sand-Acker dargestellt (Biototyp von geringer Bedeutung).

4.3 Schutzgut Fläche

Die **aktuelle Bestands-Flächenbilanz** sieht wie folgt aus:

Fläche für die Landwirtschaft	ca. 13.110 m ²
Fläche für den Straßenverkehr	ca. 815 m ²
gesamt	ca. 13.925 m²



4.4 Schutzgut Boden / Geologie

Als geologischer Profiltyp wird für das Plangebiet „Geschiebedecksand über Geschiebelehm, glazifluviale Ablagerungen“, als Bodentyp ein „Pseudogley-Podsol“ mit einer stark frischen Bodenfeuchte angegeben.

Sie sind weder als seltene, noch (aus ökologischer Sicht) als besonders wertvolle Bodenformationen einzustufen. Doch sind sie als bedeutsam für den Naturhaushalt anzusehen, da sie die üblichen Bodenfunktionen als Puffer- und Filter für die Grundwasserleiter, als Standort für die Vegetation sowie als Lebensraum für Bodenorganismen erfüllen. Gegenüber Eingriffen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung und Versiegelung ist eine mittlere Empfindlichkeit gegeben. Bei diesen unversiegelten und nicht überbauten Böden ist von einer mittleren Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt auszugehen.

Den unveränderten Böden ist eine hohe Wertigkeit zuzusprechen.

Die Böden sind zum überwiegenden Teil durch ackerbauliche Nutzung vorbelastet.

(Quelle: www.geoportal.lkg.net/geoportal/login-ol.htm?login=lrp Abfrage: 09.10.2024)

4.5 Schutzgut Wasser

Wasser hat eine besondere Bedeutung für den gesamten Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der straßenbegleitende Gehölzbestand an der L 216 wird als „Bereich hoher Grundwasserbildung mit Dauervegetation“ eingestuft. Die Fläche liegt im WSG „Westergellersen“ Schutzzone IIIA.

(Quelle: <http://www.geoportal.lkg.net/geoportal/login-ol.htm?login=lrp> Abfrage: 09.10.2024)

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit > 150 – 200 mm/a als eher niedrig einzustufen. Diese Werte gelten für den Zeitraum 1971-2020.

Die Lage der Grundwasseroberfläche wird mit zwischen 25 und 30 m ü. NN. angegeben. Bei tatsächlich anstehenden Höhen um ca. 56 m ü. NN. ist von einem Grundwasserstand von mind. 25 m unter Flur auszugehen. Es handelt sich somit um einen sehr grundwasserfernen Standort.

(Quelle: www.nibis.lbeg.de/cardomap3/Abfrage: 09.10.2024)

4.6 Schutzgut Klima und Luft

Der mittlere Jahresniederschlag im Zeitraum 1991-2020 betrug ca. 727 mm, die mittlere Verdunstung etwa 612 mm, so dass sich eine klimatische Wasserbilanz von ca. 115 mm ergibt. Die mittlere Temperatur (Jahr) wird mit 9,5 °C angegeben. Lokalklimatisch ist der Geltungsbereich als Kaltluft-Entstehungsgebiet einzustufen. Eine besondere Bedeutung oder Wertigkeit des Geltungsbereiches aus klimatischer Sicht ist nicht gegeben.

(Quelle: www.nibis.lbeg.de/cardomap3/)

4.7 Schutzgut Landschaft

Der Plangeltungsbereich stellt sich aktuell als ungegliederte Ackerfläche im Übergangsbereich zwischen der Ortslage und der freien Landschaft dar. An der L 216 gibt es eine kleine Geländesprung, die L 216 liegt etwa einen Meter unter dem Geländeniveau. Auf dieser kleinen Hangkante stockt im westlichen Bereich eine lockere Eichen-Baumreihe, die hier als Straßenbegleitgrün fungiert. Im Westen finden sich Wohnbauflächen mit zum Teil sehr großen, gut strukturierten und älteren Gärten.

Östlich liegt eine Hoffläche mit zum Teil sehr gehölzgeprägten Gartenflächen. An die Hoffläche schließen sich südlich bis zur Südergellerser Straße Grünlandflächen an, die als Pferdekoppel genutzt werden.

Auf der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches stocken im Norden zwei größere Eichen, von denen eine durchaus landschaftsbildprägenden Charakter aufweist. Im weiteren Grenzverlauf wurden südlich vor etwa 5 Jahren ca. 10 weitere Eichen gepflanzt.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Südergellerser Straße begrenzt, die im westlichen Abschnitt als Beton-Pflasterstraße, im übrigen Teil als Asphaltstraße ausgebildet ist.

Südlich der Südergellerser Straße findet sich ein größeres Außenbereichsgrundstück mit einer großen Gartenfläche und einer gut ausgebildeten Strauch-Baumhecke an der Hangkante zur Straße. Die Straße verläuft etwa höhengleich zum Plangebiet.



Südwestlich grenzt das Neubaugebiet „Zum Silberbusch“ mit sehr jungen Bau- und Gartengrundstücken an. Das Gelände des Plangeltungsbereiches an sich ist mit Höhen zwischen ca. 54,75 m ü. NN. im Nordwesten und 56,78 m ü. NN. im Südosten als eben bis schwach (nach Norden) geneigt anzuspreehen.

4.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Als sonstige Sachgüter sind die landwirtschaftlichen Flächen zu nennen. Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine Kulturgüter bekannt.

5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die bisherige Ackernutzung der Fläche fortgeführt und sich der Zustand der Schutzgüter nicht wesentlich verändern würde.

Für die dringend benötigten zusätzlichen Bauflächen müssten andere Flächen in Westergellersen gefunden werden. Ob diese eine bessere Eignung aufweisen und auch verfügbar wären, ist jedoch fraglich.

6 Beschreibung und Bewertung der möglichen umwelterheblichen Wirkungen des Vorhabens

Die Umsetzung der Planung kann grundsätzlich zu unterschiedlichen Umweltauswirkungen führen. Zu differenzieren ist hier zwischen

- **baubedingten Wirkungen**
- **anlagebedingten Wirkungen sowie**
- **betriebsbedingten Wirkungen.**

Im Folgenden werden die Umweltbelange (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) beschrieben und bewertet. Dabei werden ggf. vorhandene Vorbelastungen berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt unter Einstufung der Empfindlichkeit, die ggf. mit der Zuordnung eines besonderen Schutzbedarfes abschließt.

Anschließend werden verbal-argumentativ die Auswirkungen der Planung auf den jeweiligen Umweltbelang erläutert und auf ihre Erheblichkeit hin bewertet. Hierbei werden 4 Stufen unterschieden:

nicht erheblich, wenig erheblich, erheblich und sehr erheblich.

Bei der Erfassung und Bewertung der Umweltbelange werden die vorliegenden Erkenntnisse, Gutachten und Stellungnahmen ausgewertet und berücksichtigt.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind nur die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu prüfen. Aus dem Erheblichkeitskriterium folgt, dass Umweltmerkmale, die vom Plan nicht betroffen sind, bei der Ermittlung und Bewertung nicht betrachtet werden müssen. Daneben wird auch ein gewisses Maß an Beeinträchtigung als tolerierbar und somit als nicht prüfungsrelevant akzeptiert.

6.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Im Zusammenhang mit der Planung sind für den Menschen potentielle Auswirkungen durch Lärm und sonstige Immissionen sowie die Naherholungseignung der Fläche von Bedeutung.

Um die von der Landesstraße ausgehenden Lärmemissionen beurteilen zu können, wurde vom Ingenieurbüro Bergann Anhaus GmbH eine lärmtechnische Untersuchung erstellt, die als Anlage der Begründung beigelegt ist.

Im Rahmen dieser lärmtechnischen Untersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt und beurteilt. Die Berechnungen erfolgten bei freier Schallausbreitung im Plangebiet – und als Variante – unter Berücksichtigung eines Lärmschutzwalls an der Lüneburger Straße.

Danach werden nachts südlich der Landesstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 50 dB (A) für die hier anzusetzenden Dorfgebiete um 5 dB (A) überschritten.



Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung wird im Gutachten ein 3 m hoher Lärmschutzwall südlich der Lüneburger Straße (L 216) empfohlen. Damit kann der schalltechnische Orientierungswert nachts von 50 dB(A) nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Der gutachterlichen Empfehlung folgend wird der Lärmschutzwall im Norden des Plangebiets festgesetzt. Um die Straßenbäume an der Landesstraße durch das Aufschütten des Walls nicht zu beeinträchtigen, wird der Lärmschutzwall nicht direkt an der nördlichen Plangebietsgrenze platziert, sondern außerhalb des Kronenraums der Bäume. Um die erforderliche Höhe von 3 m zu erreichen, wird am Wallfuß eine Fläche von 10 m Breite erforderlich. Außerdem werden gemäß der lärmtechnischen Untersuchung Festsetzungen zum baulichen Schallschutz erforderlich, wobei sich zusätzliche Anforderungen im Wesentlichen auf die beiden nördlichen Parzellen beschränken.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung werden im Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche I bis IV dargestellt.

Die Untersuchung kommt zu folgenden abschließenden Beurteilungen und Festsetzungsvorschlägen:
„Mit dem empfohlenen 3 m hohen Lärmschutzwall südlich der Lüneburger Straße (L 216) kann das Plangebiet weitestgehend geschützt werden. Ausgehend von einer Kronenbreite von 1 m und einem Steigungsverhältnis von 1 : 1,5 beträgt die Breite des Walls 10 Meter. Hinzu kommen die Entwässerungsmulden, so dass insgesamt von einem Platzbedarf von etwa 12 Metern auszugehen ist. Da es sich um eine zweistreifige Straße handelt, kann als Bezugshöhe anstelle der Höhe der Gradienten auch die Höhe des Straßenrandes gewählt werden.“

Während des Nachtzeitraums verbleiben Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes von 50 dB(A) am Nordrand der beiden nördlichen Parzellen. Daher ist zusätzlich baulicher Schallschutz an den geplanten Gebäuden erforderlich.

Die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109:2018-01 können im Bebauungsplanverfahren als Grundlage des notwendigen baulichen Schallschutzes festgesetzt werden. Für die beiden nördlichen Parzellen sollten für Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden nachfolgende Festsetzungen empfohlen

1. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2018) „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen entsprechend dem maßgeblichen Außenlärmpegel der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]
I	55
II	60
III	65
IV	70

Die Anforderung an die resultierenden Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten.

$K_{Raumart}$ in dB	Beschreibung
30	Aufenthaltsräume in Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
35	Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

2. Für die zum Schlafen genutzten Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) im Lärmpegelbereich III und IV sind schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen, soweit der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird oder eine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.



- Für das Schutzgut Mensch sind bei Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Tierwelt

Bewertung der Auswirkungen durch die Planung

Wirkungen auf Vögel:

Die erfassten Arten des Siedlungsbereichs werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Deren Brutplätze bleiben erhalten, d. h. es kommt zu keiner Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten. Die Arten sind außerdem siedlungsbedingte menschliche Aktivitäten gewöhnt, sodass Störungen, die einen negativen Einfluss auf die lokale Population haben, ausgeschlossen werden können. Insgesamt ist für die typischen Arten des Siedlungsbereichs vor allem langfristig von einem positiven Effekt durch die Planung auszugehen, da neue Brutplätze im Siedlungsbereich entstehen werden.

In Bezug auf den Star ist nicht davon auszugehen, dass der Acker des Plangebiets ein essenzielles Nahrungshabitat für die Art darstellt. Hierfür sind vielmehr die östlich des Plangebietes gelegenen Grünlandflächen entscheidend.

Für die in der Umgebung an den Hofstellen brütenden Rauschschwalben sind generell Offenlandbereiche als Nahrungshabitate und damit auch das Plangebiet für die Nahrungssuche von Bedeutung. Durch die Planung geht ein regelmäßig genutztes Jagdhabitat verloren. Es ist dennoch nicht davon auszugehen, dass es zum Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotes im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt, da im Umfeld weitere geeignete Jagdhabitate (sowohl großflächige Äcker als auch Grünland bestehen). Zudem könnte durch die grünordnerischen Festsetzungen des B-Plans (verpflichtende Pflanzungen von heimischen Gehölzen) die Insektenbiomasse im Plangebiet gegenüber dem Ausgangszustand eines intensiv genutzten Ackers möglicherweise sogar gesteigert werden. Demnach ist im Landschaftsausschnitt insgesamt nicht von einer erheblich verschlechterten Nahrungsverfügbarkeit an Fluginsekten durch die Planung auszugehen.

Für Feldlerchenbrutpaare der näheren Umgebung können Verdrängungseffekte durch die Planung ausgeschlossen werden, da zwischen Baugebiet und den Feldlerchenlebensräumen bereits vertikale Strukturen bestehen, zu denen Feldlerchen ohnehin Abstand halten.

Die Habitateigenschaften für gehölzbrütende Vogelarten werden durch die hinzukommenden Gehölzpflanzungen in den neu entstehenden Gärten und im Bereich der Pflanzgebote vielmehr begünstigt.

Wirkungen auf Fledermäuse:

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Hinweise für Fledermausquartiere ermittelt. Potenzielle Quartierbäume werden nicht beeinträchtigt. Die potenziellen Nahrungsflächen mittlerer Bedeutung, die Gehölze, werden nicht verkleinert, sondern tendenziell ausgeweitet. Aufgrund ihres großen Aktionsradius können die potenziell vorhandenen Arten bei kleinen Schwankungen im Nahrungsangebot zur Nahrungssuche in der Umgebung ausweichen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten können ausweichen und die Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG wird vermieden. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) Satz 2 BNatSchG bleiben dann erhalten.

Im Hinblick auf Fledermäuse sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen. Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG liegt bzgl. dieser Arten nicht vor.

Insgesamt ist in Bezug auf die Fauna nicht von einem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG auszugehen. Dem Bebauungsplan stehen somit diesbezüglich keine unüberwindbaren Hindernisse entgegen.

- Mit erheblichen Beeinträchtigungen für artenschutzrelevante Tierarten ist bei Umsetzung der Planung nicht zu rechnen.

Pflanzenwelt / Biotope

Mit Umsetzung der Planung erfolgt eine Umwandlung von bisher intensiv als Acker genutzten Flächen hin von Wohngebäuden geprägten Baugebiet mit den zugehörigen Gärten.



Der vorhandene Gehölzbewuchs an der L 216 wird vollumfänglich erhalten. Durch die räumliche Abkopplung von der Baugebietsfläche wird seine Funktion ggf. sogar verbessert werden.
Auch für die noch junge Eichen-Hochstamm-Pflanzung an der südöstlichen Grenze des Plangeltungsbereiches sind durch den dauerhaften Schutz vor Beeinträchtigungen seitens des Baugebietes sowie durch die benachbarten künftigen Gehölzpflanzungen positive Effekte zu erwarten.
Die straßenbegleitende Strauch-Baum-Hecke im Süden des Plangeltungsbereiches wird nicht beeinträchtigt.

- Mit erheblichen Beeinträchtigungen für die Pflanzenwelt / Biotope ist nicht zu rechnen.

6.3 Schutzgut Fläche

Durch die Umsetzung der Planung geht eine bislang vollständig unbebaute Fläche (ca. 13.926 m²) mit einer geringen Wertigkeit (Sand-Acker) verloren.

Durch die erforderliche Erschließung sowie die gewünschte Ausweisung als Dörfliches Wohngebiet sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes die folgenden Flächenbeanspruchungen anzusetzen:

Dörfliches Wohngebiet (MDW)	ca. 9.581 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 1.949 m ²
Grünflächen, öffentlich	ca. 1.782 m ²
Grünflächen, privat	ca. 613 m ²
Summe	ca. 13.926 m²

6.4 Schutzgut Boden

Baubedingt entstehen unmittelbare Inanspruchnahmen von Bodenflächen (u. a. durch Bodenabtrag, -umlagerung sowie – aufschüttung) zu erwarten. Auch durch die vorübergehende Inanspruchnahmen von Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerplätzen (z. B. für Bodenmieten oder Baumaschinen) werden Bodenflächen baubedingt beansprucht.

Die mit der Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsflächen verbundenen Versiegelungen / Teilversiegelungen sind als anlagebedingte Beeinträchtigungen zu bezeichnen. Durch Überbauungen / Verdichtungen verlieren die Flächen ihre Funktionen im Naturhaushalt vollständig (z. B. bei Vollversiegelungen) oder zumindest teilweise (im Falle wasserdurchlässiger Wege oder Abgrabungen). Dazu gehören u. a. der Verlust von Filter- und Pufferfähigkeiten des Bodens, der Verlust der Wasseraufnahme und Speicherung sowie Beeinträchtigungen der Bodenorganismen.

A – Bodenbeanspruchungen durch Bauflächen (MDW) mit GRZ 0,25

Die zulässige Bebauung bemisst sich an der GRZ (Grundflächenzahl). Da dieser Wert für Nebenanlagen und Zuwegungen um bis zu 50 % überschritten werden darf, ist folgende rechnerische Maximalversiegelung zu Grunde zu legen:

$$9.581 \text{ m}^2 \times 0,25 \times 1,5 = \text{ca. } 3.593 \text{ m}^2 \text{ (A)}$$

B – Bodenbeanspruchungen durch Vollversiegelungen durch Straßen

Für die Flächenbeanspruchungen für die vollversiegelten Straßenflächen ergibt sich die folgende zulässige Maximalversiegelung:

$$\text{ca. } 1.949 \text{ m}^2 \text{ (B)}$$

Zulässige (zusätzliche) Maximalversiegelung für den Bebauungsplan (für A + B)

Insgesamt wird somit eine maximale Versiegelung von **5.542 m²** zulässig.

- Für das Schutzgut Boden sind erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.



6.5 Schutzgut Wasser

Mit erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen ist für dieses Schutzgut nicht zu rechnen. Anlagebedingt gehen mit der Versiegelung von Flächen - und somit durch Reduzierung der für Versickerung zur Verfügung stehenden Flächen - ein Verlust der Wasseraufnahme und Wasserspeicherung einher. Dies führt prinzipiell zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Um die Grundwasserneubildungsrate nicht erheblich zu beeinträchtigen, wird als Maßnahme zur Minimierung die „Versickerung des Niederschlagswassers“ durch die Festsetzung Nr. 4 im Bebauungsplan verankert. Anlagebedingt sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Gleiches gilt für betriebsbedingte Wirkfaktoren.

Mit der Entwicklung von Bauflächen entfällt gleichzeitig auf der Fläche der bisherige Eintrag von landwirtschaftlichen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Um die Grundwasserneubildungsrate nicht erheblich zu beeinträchtigen, wird im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Festsetzung Nr. 3), dass das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden muss, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen.

- Für das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.6 Schutzgut Luft und Klima

Die baubedingten Beeinträchtigungen durch Schadstoffemissionen der Baustellenfahrzeuge sind als nicht erheblich einzustufen.

Anlagebedingt führen die Versiegelungen / Überbauungen im Gebiet dazu, dass ein bisheriges Kaltluft-Entstehungsgebiet sich zu einem klimatischen Belastungsraum hin entwickelt. Dies kann kleinklimatische Auswirkungen (wie z. B. Aufwärmung, erhöhte Abstrahlung etc.) haben. Da eine relativ niedrige GRZ festgesetzt wird und das Plangebiet als solches eher klein ist, kann nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Baugebietes auf das Schutzgut Klima / Luft ausgegangen werden.

Betriebsbedingt sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

- Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.7 Schutzgut Landschaft

Die baubedingten Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes sind auf wenige Jahre beschränkt und daher als unerheblich einzustufen.

Durch die Entwicklung eines „Dörflichen Wohngebietes“ wird das bisherig landwirtschaftlich geprägte Areal zu einem Wohngebiet hin verändert.

Die Blickbeziehung von der L 216 auf die Fläche des Plangeltungsbereiches wird künftig nicht mehr gegeben sein, da dort ein 3 m hoher Lärmschutzwall errichtet werden wird. Der Lärmschutzwall wird auf der Nordseite bis zur Wallkrone mit Gehölzen bepflanzt, die straßenbegleitende Baumreihe erhalten. Insgesamt führt dies dazu, dass eine harmonische Eingrünung des Baugebietes zur L 216 geschaffen wird.

Die lockere Eichenbaumreihen-Pflanzung an der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches wird durch die Vorlagerung einer privaten Grünfläche im Plangebiet aufgegriffen und durch ein Pflanzgebot mit Bäumen und Sträuchern ergänzt und aufgewertet.

Von Westen und Norden sind aufgrund der dort vorhandenen großen Gehölzstrukturen kaum Blickbeziehungen zum Plangebiet gegeben, entsprechend sind die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auch als sehr gering einzustufen.

- Für das Schutzgut Landschaft sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.



Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden zwar der Nutzung entzogen, es erfolgt aber eine monetäre Entschädigung für den Besitzer.

- Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

6.9 Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter wurden die relevanten Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern / Umweltbelangen bereits dargelegt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar, die über die beschriebenen Wechselbeziehungen hinausgehen. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch entstehende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.



7 Grünordnung

Zur inneren und äußeren Durchgrünung des geplanten Baugebietes sowie als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

Erhaltungsgebot für Straßenbegleitgrün - öffentliche Grünfläche

Der vorhandene, straßenbegleitende Gehölzbestand an der L 216 ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1 : 1 vorzusehen.

Damit werden u. a. unnötige Eingriffe in Gehölzbestände vermieden und eine optische Einbindung der entstehenden Lärmschutzeinrichtung erreicht.

Erhaltungsgebot für Straßenbegleitgrün - öffentliche Grünfläche

Der vorhandene, straßenbegleitende Gehölzbestand südlich des Südergellerser Weges ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1 : 1 vorzusehen.

Damit werden u. a. unnötige Eingriffe in Gehölzbestände vermieden und die landschaftliche Einbindung des Baugebietes aus südlichen Richtungen gewährleistet.

Anpflanzgebot für Lärmschutzwall – öffentliche Grünfläche

Die Nordseite des Lärmschutzwalles ist bis zur Wallkrone mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzungen ist ein Reihenabstand von 1,5 m in und zwischen den Reihen einzuhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1 : 1 vorzusehen.

Die Fläche südlich des Lärmschutzwalles ist mit einer Regioaatgutmischung „Mager- und Sandrasen“ (mit Herkunftsnachweis Ursprungsgebiet 1 – Nordwestdeutsches Tiefland) einzusäen (3g/m²) und extensiv zu unterhalten (max. 2 Mähtermine / Jahr).

Mit dieser Maßnahme wird sichergestellt, dass die neu entstehende Lärmschutzeinrichtung landschaftsgerecht eingegrünt und randliche Flächen extensiv unterhalten werden.

Anpflanzgebot für Gehölzpflanzung – private Grünfläche

Die gekennzeichnete Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzungen ist ein Reihenabstand von 1,5 m in und zwischen den Reihen einzuhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1 : 1 vorzusehen. Bei der Bepflanzung sind die bereits vorhandenen Eichen auf dem östlich angrenzenden Flurstück zu berücksichtigen.

Mit dieser neu entstehenden Pflanzung soll eine landschaftliche Einbindung des neu entstehenden Baugebietes in südöstlicher Richtung erreicht werden.

Pflanzliste

Art	Mindestqualität
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Hei., 2xv., H. 125-150
Carpinus betulus (Hainbuche)	Hei., 2xv., H. 125-150
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Str., 2xv., H. 60-100
Corylus avellana (Haselnuss)	Str., 2xv., H. 60-100
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)	Str., 2xv., H. 60-100
Cytisus scoparius (Besen-Ginster)	Hei., 2xv., H. 125-150
Malus sylvestris (Wildapfel)	Str., 2xv., H. 60-100
Prunus spinosa (Schlehe)	Str., 2xv., H. 60-100
Rhamnus frangula (Faulbaum)	Str., 2xv., H. 60-100
Rosa canina (Hundsrose)	Str., 2xv., H. 60-100
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	Str., 2xv., H. 60-100
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Hei., 2xv., H. 125-150



Insektenfreundliche Beleuchtung

Es soll eine Beleuchtung gewählt werden, die eine Lichttemperatur von unter 3500 Kelvin aufweist und nur nach unten abstrahlt, um negative Auswirkungen auf Insekten und auch Fledermäuse zu vermeiden. Auf die Gültigkeit des § 41 a BNatSchG (Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachhaltigen Auswirkungen durch Beleuchtungen) wird verwiesen.

Die Empfehlung soll bei der weiterführenden Erschließungsplanung berücksichtigt werden.



8 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Unter Zuhilfenahme der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ erfolgt eine Flächenwertermittlung des Bestandes, eine Flächenwertermittlung der Planung sowie eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung 2013“).

Flächenwertermittlung der Bestandssituation

In der nachfolgenden Tabelle werden die innerhalb des Baufeldes vorhandenen Biotoptypen mit ihren tatsächlichen Flächengrößen dargestellt und die aktuell vorhandene Wertigkeit (Wertfaktor) zugeordnet. Die Flächengrößenermittlung erfolgte durch Abgreifen aus der digitalen Karte. Durch Multiplikation dieser beiden Werte ergibt sich der aktuelle Flächenwert.

Dörfliches Wohngebiet (MDW)	ca. 9.581 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 1.949 m ²
Grünflächen, öffentlich	ca. 1.782 m ²
Grünflächen, privat	ca. 613 m ²
Summe	ca. 13.926 m²

Flächenwertermittlung Biotoptypen / BESTAND im Bereich der Eingriffsfläche				
Biotoptyp	Kürzel	Fläche / m ²	Wertfaktor	Flächenwert
Sand-Acker	AS	12.571	1	12.571
Ruderalflur mittlerer Standorte (Wegrandvegetation)	UHM	805	3	2.415
Strauch-Baum-Hecke	HFM	322	4	1.288
Asphalt-Straße	OVS	228	0	0
Kontrolle Flächensumme		13.926		
		Summe Flächenwerte		16.274

Flächenwertermittlung der Planung

Nach der Umsetzung des Vorhabens ergibt sich innerhalb des Plangeltungsbereiches folgende Situation:

Flächenwertermittlung Biotoptypen / PLANUNG				
Biotoptyp / Nutzungstyp	Kürzel	Fläche / m ²	Wertfaktor (WF)	Flächenwert (Fläche x WF)
Dörfliches Wohngebiet (MDW): Überbauung 9.581 m ² mit GRZ 0,25 (mit 50 % Überschreitung)	Versiegelte Fläche (X)	9.581 m ² x 0,375 = 3.593 m ²	0	0
	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	9.581 m ² 3.593 m ² = 5.988 m ²	1	5.988
Asphalt-Straße	OVS	1.949	0	0
Strauch-Baum-Hecke (Erhalt)	HFM	322	4	1.288
Grünfläche, öffentlich	PSP	1.462	3	4.386
Grünfläche, privat (mit Pflanzgebot)	X	613	3	1.839
Kontrolle Flächensumme		13.926		
		Summe Flächenwerte		13.501



Bei Umsetzung der Planung entsteht im Eingriffsbereich ein Flächenwert von 13.501 Werteinheiten.

Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung:

PLANUNG	13.501 Werteinheiten
IST-ZUSTAND	- 16.274 Werteinheiten
Differenz	2.773 Werteinheiten

Bei der Gegenüberstellung vom geplanten Zustand und dem Ist-Zustandes entsteht somit mit der Umsetzung des Vorhabens ein rechnerisches **Defizit von 2.773 Werteinheiten**.

Zur Deckung des Defizites soll das Kompensationspool „Gut Horn“ der NLG im Landkreis Lüneburg beansprucht werden (vgl. nachfolgendes Kapitel).

9 Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz – externe Kompensationsfläche „Kompensationspool Gut Horn“)

Als externe Kompensationsmaßnahme werden Werteinheiten der Kompensationspools „Gut Horn“ der Niedersächsischen Landgesellschaft (NLG) beansprucht.

Die Fläche des Pools mit insgesamt 7,63 ha liegt unmittelbar südlich von Gut Horn in der Gemeinde Boitze, Gemarkung Seedorf, und umfasst die Flurstücke 12/1 und 4/2 (anteilig) der Flur 5 (vgl. nachfolgende Abbildungen). Sowohl die Poolfläche, als auch die Flächen des Bebauungsplanes liegen in der gleichen naturräumlichen Region 5.1 „Lüneburger Heide“.

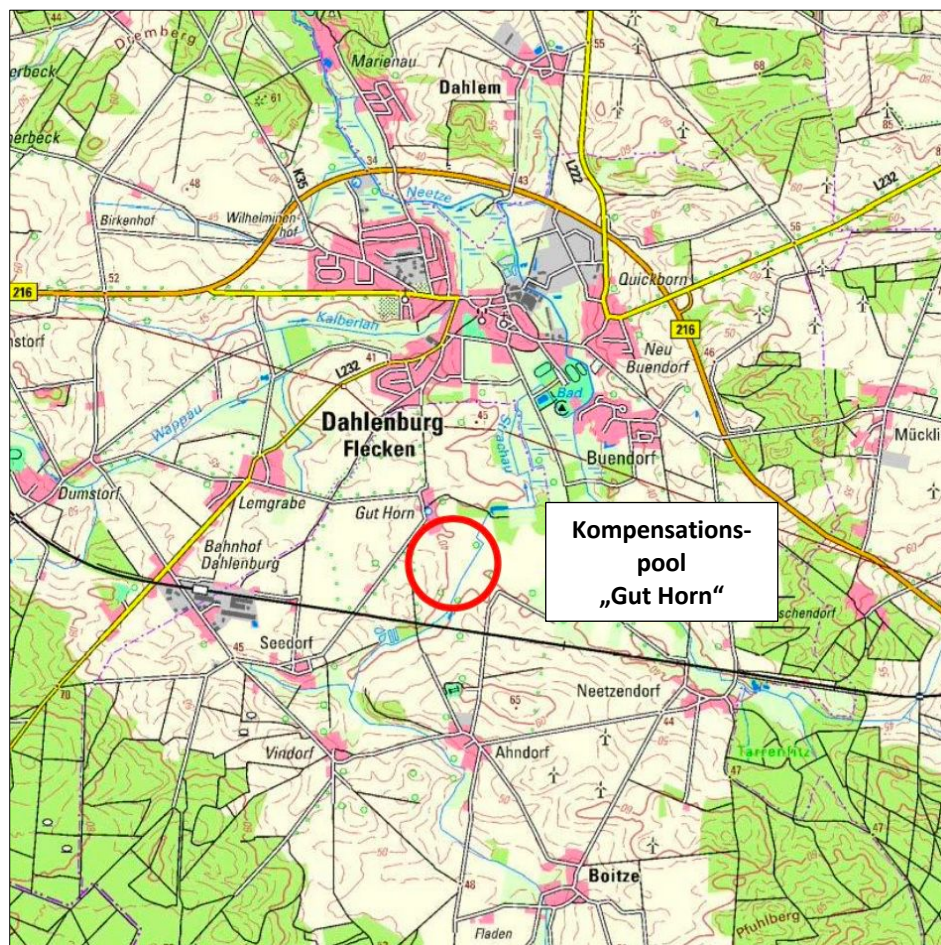


Abbildung 4
Übersichtskarte zur
Lage des
Kompensationspools
(ohne Maßstab, ©
LGLN 2019)



Abbildung 5
Lage und Abgrenzung des Kompensationspools
(ohne Maßstab, © LGLN 2021)



Nachfolgend wird der Steckbrief des Kompensationspools dargestellt¹:

Kompensationspool „Gut Horn“		
Lage	Landkreis Lüneburg, Samtgemeinde Dahlenburg südlich Gut Horn in der Strachauiederung	
	Naturraum Lüneburger Heide	
Größe	7,63 ha	
Schutzstatus	Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg vom 23.05.2011	
Ausgangszustand	Überwiegend Mooracker auf frischem bis feuchtem Erd-Niedermoor	
Zielzustand	Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte, stellenweise in Übergang zu Nasswiesen, Gras- und Staudenfluren, bodensaurer Eichenmischwald	
Entwicklungsziel	Vorrangiges Ziel des Pools ist die Entwicklung von artenreichem Grünland feuchter bis nasser Standorte sowie von Gras- und Staudenfluren, die sich in Teilbereichen langfristig durch Sukzession zu Eichenmischwald entwickeln sollen. Es erfolgt eine Teilansaat mit Regiosaatzgut, eine Aufgabe der Ackernutzung zugunsten einer extensiven Grünlandnutzung, Maßnahmen zur Vernässung in Abhängigkeit von der sich abzeichnenden Entwicklung und die dauerhafte Nutzungsaufgabe am Gewässer und im südlichen Teil, teilweise mit gelegentlicher Pflege-Mahd und ansonsten ohne weitere Maßnahmen (Waldentwicklung). Es werden niederungstypische, strukturreiche Lebensräume geschaffen, Nährstoffeinträge ins Gewässer reduziert und eine natürliche Bodenentwicklung eingeleitet. Arten der halboffenen Agrarlandschaft sollen ebenso wie Arten des Feuchtgrünlands gefördert werden.	
Projektablauf	Das Kompensationsprojekt „Gut Horn“ ist in enger Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg und der Landwirtschaftskammer Niedersachsen konzipiert worden. Die Anerkennung durch die Naturschutzbehörde erfolgte am 10.01.2020. Mit den Maßnahmen wurde im Frühjahr 2020 begonnen.	
Sicherung	Die Flächen befinden sich in Privateigentum. Zwischen der NLG und der Eigentümerin wurde ein Vertrag über die Bereitstellung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgeschlossen. Zur rechtlichen Sicherung der Flächen für den Naturschutz erfolgt die Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten im Grundbuch zu Gunsten der NLG und des Landkreises Lüneburg als Untere Naturschutzbehörde. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme (Herstellung und Pflege) obliegt der NLG.	

¹ Niedersächsische Landgesellschaft mbH (2019):
Kompensationspool Gut Horn bei Dahlenburg – Pflege- und Managementplan sowie Steckbrief, Lüneburg



GEMEINDE WESTERGELLERSEN
Bebauungsplan Nr. 18 „Der Silberbusch“
(Umweltbericht) (Juli 2025)

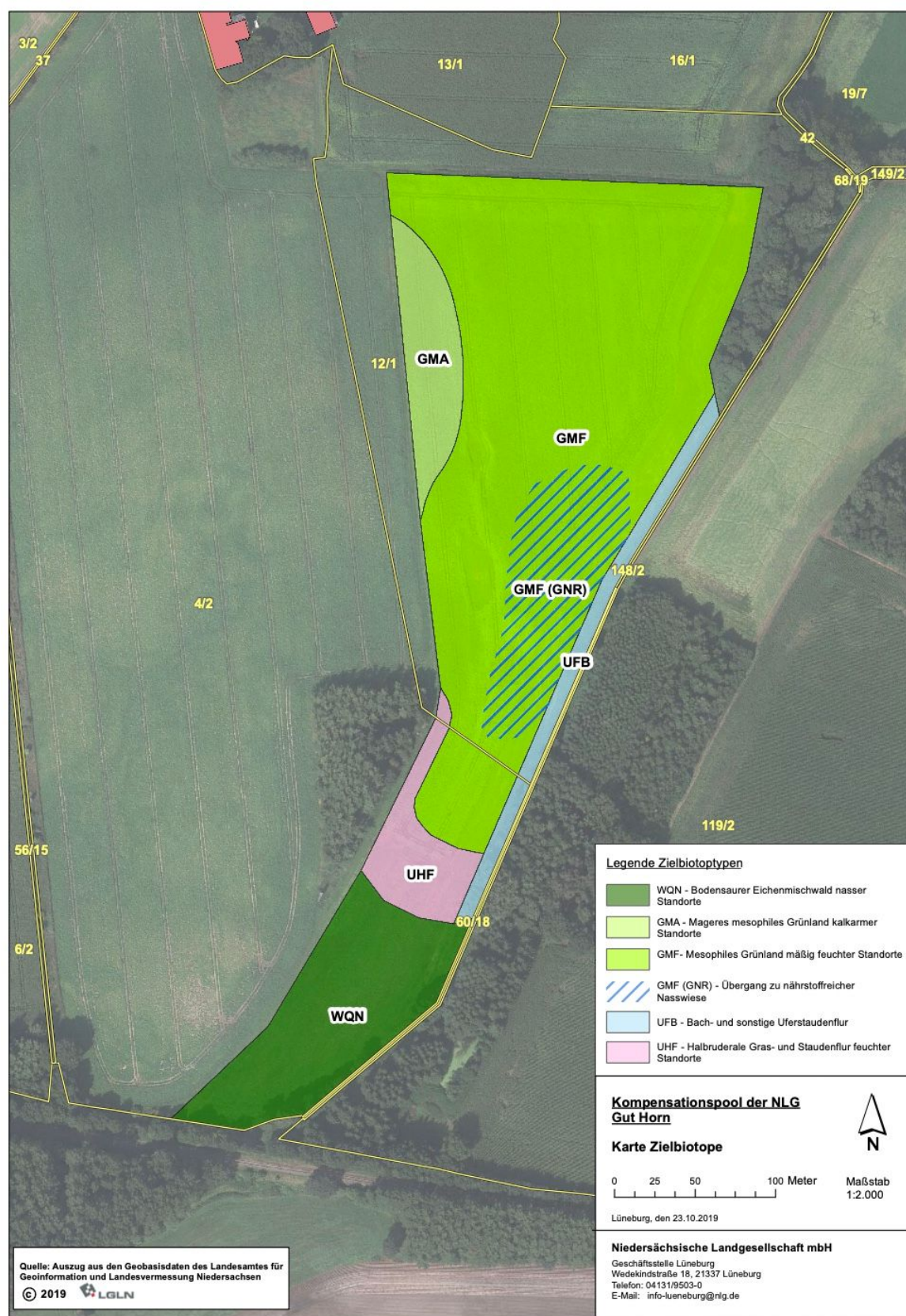


Abbildung 6
Karte Zielbiotope, Kompensationspool der NLG „Gut Horn“
(ohne Maßstab, © LGLN 2019)



Anrechnung von Werteinheiten des Kompensationsflächenpools „Gut Horn“

Die Wertfaktorermittlung für den Istzustand sowie die Planung erfolgte nach der dem sog. Städtetagsmodell². Für den geplanten Eingriff werden **2.773 Werteinheiten** des Kompensationspools „Gut Horn“ beansprucht.

Es werden u. a. Teilflächen des Ökokontos in Anspruch genommen, auf denen eine vormalige Mooracker-Brache (AMb – Wertfaktor 1) zu einem Mesophilen Grünland mäßig feuchter Standorte (Übergang zu nährstoffreicher Nasswiese) (GMF – Wertfaktor 3) entwickelt wird / wurde. Somit wird eine Aufwertung der Fläche um 2 Wertfaktoren gem. Nieders. Städtetag erreicht.

**Mit Abschluss des Vertrages zwischen der NLG und dem Auftraggeber ist auch der Schutzbedarf für Eingriffe in das Schutzgut Boden vollständig kompensiert.
Weitere Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.**

10 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine alternative Erschließung des Gebietes von der L 216 aus wurde aus verschiedenen Gründen verworfen. Zum Einen würde eine mittige Erschließung den vorhandenen straßenbegleitenden Gehölzbestand zerschneiden. Die Erschließung von der L 216 verbietet sich aber auch aus Gründen der Verkehrssicherheit. Darüber hinaus wären bei dieser Erschließung auch Maßnahmen zum Lärm-Immissionsschutz des Baugebietes fast unmöglich.

Die geplante Erschließung vom Südergellerser Weg stellt eine Verbindung zum südlich gelegenen Neubaugebiet her.

Die Anordnung der Erschließung ergibt sich durch den Flächenzuschnitt des Baugebietes und stellt zudem die flächensparendste Variante dar. Alle anderen Formen der Erschließung würden größere Eingriffe in den Naturhaushalt nach sich ziehen.

In der Gesamtbetrachtung sieht die Gemeinde in den beschriebenen alternativen Überlegungen keine Verbesserung gegenüber der vorliegenden Planung.

² Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.) (2013):
Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover



11 Zusätzliche Angaben

11.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen wurden Gutachten / gutachterliche Stellungnahmen erstellt, die inhaltlich bereits zuvor ausgewertet und berücksichtigt wurden. Die hierfür relevanten und angewandten technischen Verfahren ergeben sich aus dem im Umweltbericht hierzu jeweils beschriebenen Untersuchungsrahmen bzw. sind detailliert in den jeweiligen Gutachten nachzulesen.

11.2 Hinweise / Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Auf diese Weise wird kontrolliert, ob die im Umweltbericht dargelegten Prognosen tatsächlich eingetreten sind, die Maßnahmen und Festsetzungen realisiert wurden und die gewünschte vollständige Kompensation erbracht haben.

- Für die Umsetzung der vorgesehenen Grünmaßnahmen ist die Gemeinde als Vorhabensträger zuständig. Der zeitliche Rahmen für die Umsetzung der einzelnen geplanten Komponenten sowie die damit verbundenen zweckmäßigen Pflanzmaßnahmen werden in der nachrangigen Ausführungsplanung benannt und konkretisiert. Die Umsetzung erfolgt mit der Maßgabe einer 1-jährigen Fertigstellungspflege sowie einer mindestens 2-jährigen Entwicklungspflege. Eine Erfolgskontrolle der Pflanzungen erfolgt nach Umsetzung / Herstellung sowie 3 Jahre nach Herstellung, danach alle 5-10 Jahre durch die Gemeinde.

11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Westergellersen beabsichtigt die Ausweisung eines „Dörflichen Wohngebietes“, um der Nachfrage der ansässigen Bevölkerung, aber auch möglichen Rückkehrern (in der Regel junge Familien) nach Wohngrundstücken gerecht werden zu können.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem städtebaulichen Umfeld entsprechende dörfliche Bebauung mit hohem Anteil an Wohnnutzung im Rahmen der Eigenentwicklung geschaffen und damit der südlich angrenzende Siedlungsbereich für ländliches Wohnen kleinteilig ergänzt.

Zur Verwirklichung der Ziele sind u. a. folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Dörfliches Wohngebiet (MDW) für den überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,25
- Zahl der Vollgeschosse (I)
- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Traufhöhe als Höchstmaß 4,5 m
- Firsthöhe als Höchstmaß 9,0 m
- Mindestgrundstücksgröße von 700 m²
- Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf 1 bzw. max. 2 je Einzelhaus
- Baugrenzen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Erhaltungsgebote für Straßenbegleitgrün
- Anpflanzgebot für Lärmschutzwall
- Anpflanzgebot für Gehölzpflanzung



- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Lärmschutzeinrichtung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Versickerung des Niederschlagswassers.

Bei maximaler Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und Umsetzung der vorgenannten Grünordnerischen Maßnahmen (Erhaltungs- und Pflanzgebote) entsteht im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von **2.773 Werteinheiten** (nach dem „Niedersächsischen Städtetagsmodell“).

Zur Kompensation dieses Defizites wird eine externe Kompensation durch Inanspruchnahme von Teilen des Kompensationspools „Gut Horn“ der NLG bei Dahlenburg vorgenommen.

Mit Abschluss des Vertrages zwischen der NLG und der Gemeinde für die Inanspruchnahme von **2.773 Werteinheiten** des Pools werden die Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan Nr. 18 **vollständig kompensiert.**

Weitere Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz werden nicht erforderlich.

Anlagen

- Lärmtechnische Untersuchung Bebauungsplanverfahren 18 „Silberbusch“ in Westergellersen (Ingenieurbüro Bergann Anhaus, Hamburg (2021))
- Gutachten zu Geruchsimmissionen durch zwei Betriebe mit Tierhaltung im Rahmen der Bauleitplanung „Silberbusch“ in Westergellersen TÜV NORD Umweltschutz, Hamburg (2022)
- Ergebnisbericht zur Erfassung planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet des Bebauungsplans „Silberbusch“ in Westergellersen, Lüneburg (2024)