

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

stadt- und regionalplanung

**BEGRÜNDUNG**  
**zum**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**GÜSTNEITZ –**  
**2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG**

**OT Seerau in der Lucie, Stadt Lüchow (Wendland)**

**Landkreis Lüchow-Dannenberg**

Verfahrensstand:  
§ 4 Abs. 2 BauGB

November 2019



## INHALTSVERZEICHNIS

1. Veranlassung.....	2
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung .....	3
3. Art der baulichen Nutzung .....	8
4. Maß der baulichen Nutzung .....	12
5. Bauweise .....	13
6. Überbaubare Grundstücksflächen.....	13
7. Verkehr, Immissionen .....	13
8. Klimaschutz .....	14
9. Ver- und Entsorgung.....	15
10. Kosten der Erschließung, Finanzierung, Bodenordnung .....	15
11. Umweltbericht.....	16
11.1 Einleitung .....	16
11.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans Güstneitz – 2. Änderung und Erweiterung .....	16
11.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	21
11.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	25
11.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale.....	25
11.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung .....	39
11.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	45
11.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	49
11.2.5 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen.....	50
11.3 Zusätzliche Angaben .....	50
11.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	50
11.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	50
11.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	51



## 1. Veranlassung

Die Firma *Steinicke – Haus der Hochlandgewürze GmbH* produziert im Wesentlichen getrocknete Kräuter und Gemüseerzeugnisse und vertreibt diese als Zulieferbetrieb für die Nahrungsmittelindustrie inzwischen weltweit. Gegründet wurde das Unternehmen 1921 von Johannes Steinicke in Bismark. 1958 siedelte der Betrieb über in die Bundesrepublik und hat seit dieser Zeit seinen Sitz am Chiemsee. Knapp zwei Jahrzehnte später, im Jahr 1975 wurde der Anbaubetrieb in Lüchow, OT Seerau eröffnet. Bis heute ist die Firma im Besitz der Gründerfamilie. Der Firmensitz mit Verwaltung liegt in Breitbrunn am Chiemsee. Anbau und Produktion findet sich in Lüchow im Wendland (Schwerpunkt Lufttrocknung & Keimreduzierung, Lagerung, Logistik & Kundenservice). In Bismark in der Altmark hat das Unternehmen eine weitere Niederlassung zur Veredelung seiner Produkte (Schwerpunkt Granulieren & Vermahlen). Zwar liegt das Hauptaugenmerk der Firma auf der Herstellung von getrockneten Kräutern und getrockneten Gemüsen. Des Weiteren werden aber auch Pulver, Granulate, Instant Produkte und Mischungen angeboten.

Tradition und Erfahrung sowie die Anwendung neuester Technologie haben Steinicke zu einem der führenden Hersteller von Trockengemüsen und -kräutern gemacht. Mittlerweile setzen Verbraucher, Hersteller und Produzenten vermehrt auf biologischen Anbau und den Verzicht von chemischen Düngemitteln. Um dieser wachsenden Nachfrage zu entsprechen, bietet die Fa. Steinicke neben der konventionellen Produktpalette vermehrt auch Bio-Produkte nach dem Ökostandard DE-ÖKO-006 an. Steinicke steht für strenge Qualitätsvorgaben, vom Wachstum auf den Feldern bis hin zur Verarbeitung in der Produktion. Die Firma, die heute derzeit ca. 70 Mitarbeiter in Lüchow beschäftigt, geht von einer weiterhin positiven Betriebsentwicklung aus. Der zentrale Produktionsstandort im OT Seerau in der Lucie soll daher weiterentwickelt werden.

Der Standort ist damals aufgrund der Nähe zu den landwirtschaftlichen Anbauflächen im Außenbereich nördlich von Seerau errichtet worden. Die Firma hat sich im Laufe der Jahre stetig entwickelt. Von einer Fabrik, die anfangs überwiegend selbst produzierte Erzeugnisse verarbeitet hatte, ist sie in der Zwischenzeit dazu übergegangen, mehrjährige Abnahmeverträge mit Landwirten aus der Region zu schließen zur Lieferung landwirtschaftlicher Erzeugnisse (Kräuter, Gewürze, Gemüse). Die Vertragsanbauer liefern ihre Waren just in time direkt vom Feld in die Fabrik, um in der Erntezeit einen durchgängigen Produktionsprozess zu gewährleisten. Die frisch geernteten Gewürzkräuter sollen im Vergleich zu anderen landwirtschaftlichen Erzeugnissen möglichst wenig transportiert werden. Kurze Wege vom Feld zur Produktion sind nicht nur eine Garantie für die Frische des Rohmaterials sondern sorgen auch dafür, dass der Transportweg möglichst wenige Emissionen hervorruft. Die vertraglich gesicherten Anbauflächen liegen daher überwiegend in einem Umkreis von bis zu 35 km um die Produktionsstätte. Ernte-, Anlieferungs- und Verarbeitungstätigkeiten erfolgen in der Erntezeit auch nachts.



Da die Produktionskapazitäten aufgrund der wachsenden Nachfrage erhöht worden sind, mussten auch neue Lager- und Logistikkapazitäten geschaffen, der Betriebsablauf umstrukturiert, neue Trocknungsanlagen gebaut und ergänzende betriebliche Anlagen neu errichtet werden. Für die Lufttrocknung wird viel Energie benötigt, so dass neben dem eigentlichen Betriebsablauf Maßnahmen zur Energieeinsparung, zur nachhaltigen Erzeugung von erneuerbaren Energien sowie zur Schaffung von effizienten Energie- und Stoffkreisläufen (Verwertung von Reststoffen, etc.) immer mehr an Bedeutung gewinnen.

Anlass für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist der geplante Neubau eines Lagerbehälters für organische Flüssigkeiten am Betriebsstandort, um die in der Fabrik anfallenden Reststoffe nach der energetischen Verwertung in einer externen Biogasanlage wieder als Wirtschaftsdünger auf die Erzeugerflächen aufbringen zu können. Derzeit ist eine solche Anlage vom Betriebsgelände ausgelagert. Aufgrund einer Änderung der Gesetzeslage ist die Ausbringung von Gärsubstrat nur noch innerhalb von drei Monaten zulässig, neun Monate muss das Gärsubstrat gelagert werden. Eine solche Lagerung organischer Flüssigkeiten soll in der Erweiterungsfläche im Südwesten des geplanten Sondergebietes entstehen. Die Maßnahme zielt auf eine Minimierung des Verkehrs.

Darüber hinaus ist die Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes südlich der Hauptzufahrt vorgesehen. Der auf über 70 Mitarbeiter angewachsene Betrieb spürt bereits die Folgen des zunehmenden Fachkräftemangels. Um Mitarbeiter in unmittelbarer Nähe des Betriebes unterbringen zu können, sind betriebsbezogene Wohngebäude geplant. Das Sondergebiet soll daher um die Zulässigkeit dieser Anlagen ergänzt werden. Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes sollen die geplanten Mitarbeiterwohnungen und Verwaltungsgebäude auf der dem Dorf Seerau zugewandten Seite des Sondergebietes errichtet werden. Weiterhin sollen Treibhäuser zugelassen werden, um mit der betrieblichen Abwärme z.B. Pflanzenzucht oder Samenzucht betreiben zu können.

Die politischen Gremien beschlossen, für den Bereich sowohl den Flächennutzungsplan zu ändern als auch den Bebauungsplan zu ändern und zu erweitern, um die geplante Entwicklung der Firma Steinicke GmbH am Standort Seerau i d. L. abzusichern. Die unveränderten Festsetzungen des Bebauungsplans Güstneitz und der 1. Änderung mit Ausnahme der Festsetzungen über den Ausgleich werden nachrichtlich in die Planung übernommen. Sie bleiben weiterhin rechtsverbindlich.

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung**

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) weist das Betriebsgelände als Sondergebiet Gemüse- und Gewürzverarbeitung aus, in dem Betriebe und Anlagen zur Be- und Verarbeitung und zum Vertrieb landwirt-



schaftlicher Erzeugnisse wie Gemüse und Gewürze, die nicht erheblich belästigen, zulässig sind. Das Gelände ist mit einer privaten Grünfläche, Schutzpflanzung, eingegrünt. Im Rahmen der 132. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Sondergebiet Gemüse- und Gewürzverarbeitung um die geplanten zusätzlichen Anlagen in der Zulässigkeit erweitert. Das Betriebsgelände wird nach Westen und Süden erweitert. Die private Grünfläche, Schutzpflanzung, wird um das gesamte Sondergebiet herum dargestellt. Für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Norden des Sondergebietes ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Güstneitz – 2. Änderung und Erweiterung nimmt die für seinen Geltungsbereich vorgenommenen Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplans auf und entwickelt sie weiter. Zur 132. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017 und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2004 weisen Lüchow (Wendland) als Mittelzentrum aus. Die Stadt ist somit verpflichtet, für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten im Mittelzentrum zu sorgen und die Standortattraktivität durch die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zu erhöhen. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die zeichnerische Darstellung des RROP 2004 für den Landkreis Lüchow-Dannenberg stellt das derzeitige Betriebsgelände und die nördlich angrenzende Ausgleichsfläche als Vorbehaltsgebiet für Erholung dar. Die Erweiterungsfläche im Süden ist als weiße Fläche, d. h. ohne besondere Eignung und Zweckbestimmung, ausgewiesen. Die Kreisstraße ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt. Der nördlich des Plangebietes gelegene Wald wird als Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft ausgewiesen. Dem Wald sind besondere Schutzfunktionen zugeordnet. Der nordwestlich des Plangebiets verlaufende Lucie-Kanal, der im RROP nachrichtlich als Gewässer mit Deich markiert ist, ist zugleich als Vorranggebiet für Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung dargestellt. Das Gewässer ist gleichzeitig FFH-Gebiet. Der Landkreis hat dieses europäische Schutzgebiet inzwischen als Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Gewässersystem der Jeetzel mit Quellwäldern“ in örtliches Recht umgesetzt.

In der beschreibenden Darstellung des RROP 2004 sind folgende für diese Planung relevante Ziele und Grundsätze aufgeführt:

Bauliche Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von Betrieben sind unter Berücksichtigung der Ortsbilder und des Umgebungsschutzes von Baudenkmalen in



geeigneter Weise zuzulassen (aus Grundsatz aus 1.5. 05).

Die Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung (Baulückenauffüllung, Verdichtung, Umnutzung fehlgenutzter Flächen) sind auszuschöpfen, bevor neue Baugebiete ausgewiesen werden (aus Grundsatz 1.5. 03).

Bei der Entwicklung der Siedlungsgebiete soll eine enge gegenseitige Zuordnung und verträgliche Mischung dieser Funktionen nach dem Prinzip der 'kurzen Wege' angestrebt werden. Die räumliche Trennung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll unter Beachtung von 1.5.01 auf das Notwendigste beschränkt werden (Grundsatz 1.5. 06).

Zur gewerblichen Wirtschaft führt das RROP aus: Kap. 3.1 Ziff. 01: „Die Stärken und wirtschaftlichen Entwicklungspotenziale des Landkreises sollen zur Vernetzung und Kooperation innerhalb der regionalen Wirtschaft erhalten, aktiv genutzt und weiterentwickelt werden. Dies betrifft insbesondere

- das Image der qualitativ hochwertigen, ressourcenschonenden, unbelasteten und erprobten Produkte der Region,
- die das Branchenprofil bestimmenden Betriebe der Nahrungsmittelindustrie, ...
- die innovationsfähigen Klein- und Mittelbetriebe, ...
- die Gewinnung von Energie und die Entwicklung neuer Produkte aus nachwachsenden Rohstoffen,...
- die zentrale Lage zu den bedeutenden Wirtschaftsregionen Norddeutschlands Hamburg, Hannover, Braunschweig/Wolfsburg, Magdeburg und Berlin, ... .“  
(Grundsatz)

Kap. 3.1 Ziff. 02: „Entsprechend 1.6 sind vorrangig in den Gewerbe und Industriegebieten des Mittelzentrums und der Grundzentren gewerbliche Betriebe zu sichern, auszubauen und neue anzusiedeln.“ (Ziel) In der Begründung wird dazu ausgeführt: „Vorrangiges Entwicklungsziel ist es, die Wirtschaftlichkeit in allen Wirtschaftsbereichen so zu stärken, dass ausreichend qualifizierte Arbeits- sowie Aus- und Weiterbildungsplätze für die einheimische Bevölkerung erhalten und geschaffen werden und sich die Leistungskraft der Gemeinden verbessert. Die negativen Folgen der wirtschaftlichen Strukturschwäche sind durch effektive und abgestimmte Maßnahmen der Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung zu überwinden.“

(Außerhalb der zentralen Orte) ergibt sich der Eigenbedarf nach Gewerbegebieten aus dem Bedarf der in der Mitgliedsgemeinde vorhandenen Betriebe (aus Ziel 1.6.07).

Kap. 3.2 Ziff. 01: „Die Landwirtschaft im Landkreis soll als leistungsfähiger, vielseitig strukturierter, marktorientierter Wirtschaftsbereich erhalten und weiter mit dem Image der qualitativ hochwertigen, unbelasteten Produkte entwickelt werden. Insbesondere das Imageprofil prägender Betriebe der Nahrungsmittelindustrie, Verarbeitungs- und Vermarktungseinrichtungen sowie Lagerräume für landwirt-



schaftliche Erzeugnisse sollen zur Imagestärkung und damit Ausweitung der Marktanteile und Minderung der Transportkosten gefördert werden.

Der biologische Anbau von Nahrungsmitteln, Sonderkulturen und die Produktion nachwachsender Rohstoffe sollen ausgedehnt werden.“ (Grundsatz) In der Begründung wird Folgendes dargelegt: „Marktfucht- und landwirtschaftliche Gemischtbetriebe sind die vorherrschenden Betriebssysteme; Veredelungs- und Vermarktungsbetriebe, Betriebe der Nahrungsmittelindustrie sind noch unterrepräsentiert.“

Der nördlich an das Plangebiet grenzende Wald ist mit besonderen Schutzfunktionen im RROP dargestellt. Unter Kap. 3.3 Ziff. 03 wird als Ziel dazu formuliert: „... Diese Wälder, das sind solche mit hoher Bedeutung für Wasser-, Natur-, Landschafts-, Klima- und Immissions- oder Bodenschutz und alle historischen alten Wälder, sind zu erhalten, funktionsgerecht zu bewirtschaften und dürfen durch Planungen und Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden.“ Ebenfalls als Ziel dargelegt ist in Kap. 3.3 Ziff. 07 Folgendes: „Zwischen Waldrändern und baulicher Nutzung ist ausreichend Abstand zu halten, wobei vorhandene bauliche Nutzungen Bestandsschutz genießen:

- 100 m zu festgelegten Waldgebieten mit wichtigen Schutzfunktionen und
- mindestens 35 m zu den sonstigen Waldgebieten.“

In der Begründung wird dazu ausgeführt: „Störende Nutzungen, insbesondere Bauvorhaben an Waldrändern, führen zu erhöhter Waldbrandgefahr, sie behindern die Waldbewirtschaftung und sie können die Erholungs- und Schutzfunktionen sowie die Bedeutung der Waldränder für das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

Der Waldrand einschließlich einer Übergangszone in die freie Feldmark dient zahlreichen Arten freilebender Tiere und wildwachsenden Pflanzen als Lebensraum. Eine derartige Artenvielfalt ist weder im Innern des Waldes noch auf den freien landwirtschaftlich genutzten Flächen zu finden.“

In der zeichnerischen Darstellung des RROP sind Vorbehaltsgebiete für Erholung festgelegt. Nach Kap. 3.8 Ziff. 02 handelt sich dabei um Gebiete, die wegen ihrer landschaftlichen Attraktivität dem im Wesentlichen störungsfreien Erleben der Natur vorzuhalten sind. Ihre Zugänglichkeit für jedermann ist zu gewährleisten, ggf. zu verbessern. Die Gebiete sind von wesentlich störenden Anlagen und Betrieben und vom Freizeitwohnen freizuhalten. In den Vorbehaltsgebieten ist vom Schutzgrad von Mischgebieten auszugehen.

#### Berücksichtigung der Vorgaben der Raumordnung

Der Erhalt von Arbeitsplätzen und die Sicherung der Wirtschaftskraft sind für die Stadt Lüchow (Wendland) dringend notwendig. Abzug und Abbau von Behörden und Dienstleistungsbetrieben, z. B. der Deutschen Post AG, des Schulauf-



sichtsames, des Staatlichen Forstamtes, haben dazu geführt, dass Lüchow (Wendland) in anderen Bereichen eine Stärkung der Wirtschaftsstruktur erreichen muss.

Der Ortsteil Seerau in der Lucie gehört zu der politischen Einheit der Stadt Lüchow (Wendland), Mit dieser Planung wird dem betrieblichen Eigenbedarf eines - außerhalb des zentralen Ortes - vorhandenen Betriebes entsprochen (siehe RROP-Ziel 1.6.07). Die dort ansässige Firma hat sich darauf spezialisiert, hochwertige Gewürze und Gemüse, die von den Landwirten der Region angebaut werden, zu trocknen und diese Produkte zu vermarkten. Eine Sicherung und Erweiterung der Firma bedeutet gleichzeitig, dass mehr Anbauverträge mit Landwirten abgeschlossen werden und die Existenz der landwirtschaftlichen Betriebe in dieser Region damit gleichzeitig gesichert werden kann. Der Standort der Firma wurde bewusst inmitten der geeigneten Anbauflächen gewählt, um möglichst kurze Wege für die Anlieferung der landwirtschaftlichen Erzeugnisse zu haben.

Die Konzentration der gewerblichen Entwicklung bleibt weiterhin dem Ort Lüchow (Wendland) vorbehalten. Hier sind Industrie- und Gewerbegebiete in ausreichendem Umfang vorhanden. In Seerau i.d.L. wird eine bestehende Firma bauleitplanerisch erfasst und für die Zukunft abgesichert. Durch die Ausweisung eines spezifischen Sondergebietes wird sichergestellt, dass die Erweiterungsflächen nicht für eine Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe, sondern nur für den bereits ortsansässigen Betrieb verfügbar sein sollen.

Um die Schutzfunktionen des nördlich angrenzenden Waldes nicht zu beeinträchtigen, wird das Sondergebiet in einem Abstand von 100 m zum Waldrand festgesetzt. Mit dieser Übergangszone kann eine Beeinträchtigung der Lebensraumvielfalt durch bauliche Anlagen in diesem Bereich ausgeschlossen werden. Der Bereich zwischen dem Sondergebiet und dem Wald ist dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft vorbehalten. Mit den festgesetzten Maßnahmen wird eine Aufwertung von Natur und Landschaft auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgen. Der Wald im Norden kann dadurch geschützt, die Erholungsfunktion unterstützt werden. Mit der Einhaltung eines 100m-Abstandes zum Wald mit besonderen Schutzfunktionen wird auch das Ziel der Raumordnung aus Kap. 3.3 Ziff. 07 (RROP 2004) eingehalten.

Die Festlegung von privaten Grünflächen als Übergang zur freien Landschaft ist notwendig, um die Einfügung in die landschaftliche Umgebung vornehmen zu können und die Erholungsfunktion, die raumordnerisch für den größten Teil des Plangebietes vorgegeben ist, nicht nachhaltig zu schwächen. Die großen Baukörper werden mit Pflanzungen im Erscheinungsbild abgemildert. Da die Erholungsfunktionen sich nach Norden hin auf die Gewässer und den angrenzenden Wald erstrecken und damit große Areale umfassen, wird durch die Festsetzung eines Sondergebietes keine ernsthafte Störung erfolgen.



Die Vorgaben des RROP 2004 sind berücksichtigt. Den raumordnerischen Grundsätzen und Zielen wird somit entsprochen.

#### Berücksichtigung der Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB

Aus Sicht der kommunalen Planungsträger ist eine grundlegende Standortverlagerung der Fa. Steinicke GmbH, z.B. in Gewerbegebiet nach Lüchow, unzumutbar, denn der Betrieb hat über Jahrzehnte einen umfangreichen Anlagenbestand in Seerau an der Lucie geschaffen, der nur mit unverhältnismäßig hohem Kostenaufwand zu verlagern wäre. Insofern handelt es sich in diesem Fall um eine standortgebundene Planung, die eine Inanspruchnahme von weiteren Außenbereichsflächen unmittelbar angrenzend an das vorhandene Betriebsgelände notwendig macht. Baulücken oder sonstige Möglichkeiten der Innenentwicklung kommen bei dieser betriebsbezogenen Planung – aufgrund des unzureichenden Funktionsbezuges zum Firmengelände - nicht in Betracht.

Dem in § 1a BauGB verankerten Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird bei dieser Planung in folgender Weise entsprochen:

- Durch die Überplanung des bestehenden Betriebsgrundstücks können dort vorhandenen Flächen-Ressourcen intensiver für bauliche Zwecke im Sinne einer Nachverdichtung genutzt werden. Die GRZ wird von 0,6 auf 0,8 angehoben, um eine möglichst kompakt Hauptnutzung zu ermöglichen, so dass kein vorzeitiger Landschaftsverbrauch erforderlich wird.
- Die vorhandene Erschließungsinfrastruktur kann durch die standortbezogene Erweiterungsplanung besser ausgelastet werden. Es werden relativ wenige Eingriffe in das Schutzgut Boden notwendig, um die Verkehrsanbindung und Erschließung des geplanten Sondergebiets zu gewährleisten.
- Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um eine standortbezogene, betriebliche Vorsorgeplanung, um den mittel- bis langfristigen Erweiterungsbedarf der ortsansässigen Fa. Steinicke GmbH abzudecken. Damit die überplanten Erweiterungsflächen auf Dauer für den ortsgebundenen Betrieb gesichert bleiben und nicht vorzeitig für anderweitige Gewerbenutzungen „verbraucht“ werden, sind sie im Bebauungsplan als Sondergebiet „Gemüse- und Gewürzverarbeitung“ festgesetzt. Ein nicht zweckgebundener Verbrauch von Ackerland wird damit an dieser Stelle vermieden.

### **3. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet Gemüse- und Gewürzverarbeitung (SO Gemüse + Gewürze) festgesetzt. Innerhalb des SO sind nicht erheblich belästigenden Betriebe und Anlagen zur Be- und Verarbeitung, Trocknung, Lagerung und zum Vertrieb landwirtschaftlicher Erzeugnisse wie Gemüse und Gewürze zulässig. Diese Festlegung ist notwendig, um an diesem Standort die Weiterentwicklung der ortsansässigen Firma sicherzustellen. Die Eigenart des Sondergebietes wird durch den Umgang mit landwirtschaftlichen Erzeugnissen geprägt. Es wird



also eine Zweckbestimmung und Funktion vorgegeben, die sich in die landwirtschaftlich geprägte Umgebung einfügt und von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wesentlich unterscheidet. Die Festlegung eines Sondergebietes ist daher gerechtfertigt. Ein sonstiges Gewerbegebiet, das gewerbliche Betriebe aller Art aufnehmen könnte, kann und soll in die ländlich geprägte Umgebung nicht eingefügt werden. Diese Gebiete sind den zentralen Orten vorbehalten. Der Standort im Zentrum der Anbauflächen (Umkreis bis etwa 35 km) ist vorteilhaft, um für die Anlieferer kurze Wege zu schaffen, da die Anlieferung überwiegend mit Treckern vorgenommen wird. Der Klimaschutz wird damit beachtet.

Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen richtet sich nach den für den Betrieb erforderlichen Anlagen. In der Firma werden die Produkte in der Regel mit Treckern und Anhängern angeliefert. Anlieferungs- und Verarbeitungstätigkeiten erfolgen in der Erntezeit auch nachts. Die Frischkräuter und Gemüse werden gewogen und über Fördereinrichtungen in die betrieblichen Hallen gebracht. Sie werden von Erde und Steinen maschinell gesäubert, anschließend in der Waschanlage gewaschen, geschnitten und geeigneten Trocknungsverfahren verarbeitet. Die getrockneten und ggf. weiterveredelten Produkte werden maschinell in verpackt und in Lagerhallen gebracht, wo sie solange aufbewahrt werden, bis die Belieferung von Lebensmittelbetrieben vorgenommen wird, die oftmals nicht selber über Lagermöglichkeiten verfügen. Die Beförderung dorthin wird von Speditionen übernommen, die den Betrieb in der Regel zur Tageszeit anfahren. Nach aktuellen Angaben (Okt. 2019) arbeiten am Standort in Lüchow ca. 70 Mitarbeitern, davon ca. 30-40 in der Produktion im Schichtbetrieb. Direkt bei der Firma ist das Wohnhaus der Betriebsleiter errichtet worden, damit sie immer vor Ort als Ansprechpartner sein können.

Dieser Betriebsablauf wird auch künftig mit der geplanten Erweiterung in seinen Grundzügen beibehalten. Es können aber mit der weiteren Betriebsentwicklung auch Modifikationen erfolgen, sofern diese immissionsrechtlich genehmigungsfähig sind.

Zulässig sind innerhalb des Sondergebietes Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung und zum Vertrieb der landwirtschaftlichen Erzeugnisse wie Gemüse und Gewürze, Lagerhäuser und -plätze, um die Produkte zu lagern, bis sie von den Lebensmittelbetrieben abgerufen werden, Lagerbehälter für organische Flüssigkeiten, da Gärsubstrate für einen Zeitraum von neun Monaten gelagert werden müssen, Büro- und Verwaltungsgebäude, um die organisatorischen Aufgaben erledigen zu können und Wohnungen und Wohnhäuser für Betriebsinhaber, -leiter und Mitarbeiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, um zu verdeutlichen, dass lediglich der für den Betrieb erforderliche Wohnraum innerhalb des Sondergebietes zulässig ist und kein sonstiges Wohngebiet entsteht. Darüber hinaus können standortverträgliche Anlagen zur Versorgung des Betriebes mit erneuerbarer Energie (z.B. PV-Anlagen, standortverträgliche Biogasanlagen oder geothermische Anlagen) errichtet werden. Auch standortverträgliche Anlagen zur Verwertung von betrieblichen Reststoffen



und zur Schaffung von ressourcen-schonenden Stoffkreisläufen (z.B. Gärrestlager, Anlage zur Futtermittelproduktion) können zugelassen werden. Weiterhin sollen Treibhäuser zugelassen werden, um mit der betrieblichen Abwärme z.B. Pflanzenzucht oder Samenzucht betreiben zu können.

Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen muss sich immer dem in der Zweckbestimmung beschriebenen Charakter des Sondergebietes unterordnen, nämlich Be- und Verarbeitung, Trocknung, Lagerung und Vertrieb von landwirtschaftlichen Erzeugnissen wie Gemüse und Gewürze. Ergänzende Nutzungen sind nur zuzulassen, wenn sie dem im Gebiet ansässigen Hauptbetrieb direkt oder indirekt dienlich sind oder in funktionaler Verbindung zu diesem stehen (z.B. Anlagen zur betrieblichen Energieversorgung, Reststoffverwertung, ergänzender Betriebszweig).

Mit standortverträglich ist zum einen gemeint, dass die hinzukommende Anlagen dem geplanten Gebietscharakter des Sondergebietes entsprechen müssen und zum anderen, dass die Anforderungen des Immissionsschutzes an den umliegenden Immissionsorten gewahrt bleiben müssen. So kann eine betriebsbezogene Biogasanlage zur Verwertung der betrieblichen Reststoffe oder zur Eigenversorgung mit Energie nur zugelassen werden, wenn sie den Immissionsrahmen am Standort nicht ausschöpft oder überschreitet und die Nahrungsmittelproduktion des Hauptbetriebes nicht beeinträchtigt.

Der Störungsgrad und auch der Schutzgrad innerhalb des Sondergebietes werden mit dem eines Gewerbegebietes gleichgesetzt. Zulässig sind nicht erheblich belästigende Betriebe und Anlagen. Dennoch muss die Verträglichkeit mit den Nutzungen im südlich gelegenen Dorfgebiet nachgewiesen werden, damit es zu keinen unzumutbaren Belastungen kommt. Die in dem Plangebiet arbeitenden Menschen müssen gesunden Arbeitsverhältnissen unterliegen. Die Grenzwerte der TA Lärm und der TA Luft sind daher einzuhalten. Darüber hinaus müssen bei Gerüchen die Werte der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) eingehalten werden. Der Nachweis ist im anschließenden Genehmigungsverfahren zu erbringen.

In der schalltechnischen Untersuchung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Güstneitz wurden die an den benachbarten schutzwürdigen Gebäuden zu erwartenden Geräuschimmisionen ermittelt und beurteilt. Zugrunde gelegt wurden dabei die derzeitigen Geräuschemissionen am Tage und in der Nacht. Im Tageszeitraum von 6 – 22 Uhr wurden keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm festgestellt. Diese Werte werden sogar um 11 dB(A) unterschritten. Im Nachtzeitraum von 22 – 6 Uhr wurden Überschreitungen der Werte um 1,8 dB(A) bestimmt. Mit einer Minderung der Emissionen der Lüfter um 15 dB(A) lässt sich eine Unterschreitung der Werte an den schutzwürdigen Gebäuden um mindestens 3,4 dB(A) erreichen. Für die Erweiterung der gewerblichen Anlage verbleibt dann diese Differenz zum Immissionsrichtwert. Da noch kein abschließendes konkretes Konzept für die Erweiterung der Gesamtanlage vorliegt, muss der Nachweis der Einhaltung der



Immissionsrichtwerte im jeweiligen Genehmigungsverfahren erbracht werden. Geplant ist, den Lagerbehälter für organische Flüssigkeiten im Südwesten der Erweiterungsfläche des Sondergebietes und ein Verwaltungsgebäude im Südosten dieser Fläche zu errichten.

Der Landkreis Lüchow-Dannenberg weist im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorsorglich darauf hin, dass der Vorhabenträger im Falle einer Planung für ein Gärrestlager im nachgelagerten Genehmigungsverfahren nachzuweisen hat, dass die Ammoniak-Emissionen die bestehenden FFH-Gebiete nicht in unzulässiger Weise belasten.

In der gutachterlichen Untersuchung der Geruchsimmissionen an den benachbarten schutzwürdigen Gebäuden wurden auf der Grundlage der GIRL Ausbreitungsrechnungen zur Ermittlung der Geruchswahrnehmungshäufigkeit in Prozent der Jahresstunden durchgeführt. Diese wurden nach Geruchsfahnenbegehungen vor Ort unter Berücksichtigung der Winddaten der LÜN-Station Lüchow (Wendland), mit denen die standortrepräsentative Windverteilung ermittelt wurde, erstellt. Die Trocknungsanlagen werden derzeit ca. 3.500 Stunden / pro Jahr betrieben, was auch der Emissionsdauer entspricht. Bei einer Annahme der Geruchsfreisetzung von 1.000 GE/s über die Dauer von 3.500 h/a sind die Zusatzbelastungen durch den Betrieb am nächstgelegenen Wohnhaus mit max. 1 % Geruchswahrnehmungshäufigkeit irrelevant im Sinne der GIRL (Irrelevanzschwelle: Geruchswahrnehmungen in max. 2 % der Jahresstunden). Auch bei einer künftigen Erweiterung unter Annahme einer fiktiven Aufstockung auf 5.000 GE/s wird die Irrelevanzschwelle der Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 2 % der Jahresstunden nicht überschritten. Darüber hinaus wurde der zehnfache Wert, 50.000 GE/s, in die Berechnungen eingestellt. In diesem Fall wurde für den Bereich des nächstgelegenen Wohnhauses Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von ca. 2 – 3 % ermittelt. Diese schwach ausgeprägte Abhängigkeit der Geruchsbelastung von der Geruchsemission hängt mit den geringen Windhäufigkeiten von Winden aus dem nördlichen Richtungssektor zusammen. Aus Geruchsimmissionsgründen treten daher keine erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auf. Im jeweiligen Genehmigungsverfahren ist bei einer Erweiterung des Betriebes der Nachweis zur Einhaltung der Werte zu erbringen.

Im südlich angrenzenden bebauten Bereich der Ortslage Seerau i. d. L. sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für Dorfgebiete von tags: 60 dB(A) und nachts: 45 dB(A) für Gewerbelärm einzuhalten.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Die untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass sich in unmittelbarer Umgebung zur südlichen Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes ein Baudenkmal, der Tanzsaal des ehem. Gasthauses/Baujahr 1924 befindet. Die Erweiterung des Be-



bauungsplanes führt zu einem Zusammenwachsen der Dorferweiterung aus der Zeit Anfang des 20. Jahrhunderts und der Produktionsstätte. Die historische Dorfsituation wird dadurch verunklärt. Dennoch wird der Erweiterung aus denkmalrechtlicher Sicht zugestimmt. Es wird empfohlen, die zu errichtenden Wohngebäude im südöstlichen Bereich der Erweiterungsfläche zu platzieren, es wird davon ausgegangen, dass diese Gebäude niedriger sind als 12 m OK Gelände. Die eher technischen Gebäudeteile wie Errichtung eines Gärstofflagers, Errichtung von PV-Anlagen oder Biogasanlagen sind vorzugsweise in den abseits zum Dorf liegenden Bereichen zu platzieren. Innerhalb der Genehmigungsverfahren wird die Denkmalpflege beteiligt werden, Beratungsgespräche zur Zeit der Vorplanung werden empfohlen.

#### **4. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Festlegung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Diese Festsetzungen ergeben sich aus der bestehenden und der geplanten baulichen Struktur.

Innerhalb des bestehenden Sondergebietes wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen, d. h. des höchsten Punktes einer baulichen Anlage, durch die Festsetzung von max. 15 m, bezogen auf den Höhenbezugspunkt auf der K 1, Seerauer Straße (Oberkante Fertigfahrbahn, 15,5m ü. NN), definiert. Da Gewerbebauten auch bei einem Vollgeschoss eine beträchtliche Höhe erhalten können, ist die Festlegung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen notwendig. Die Gebäude können damit besser in die Umgebung eingefügt werden. Für die Sondergebiets-Erweiterung, die dichter an die Ortslage von Seerau heranreicht, wird mit Rücksicht auf die ortsüblichen Gebäudehöhen eine Zurückstufung der maximalen Bauhöhen auf 12 m (bezogen auf den o.g. Höhenbezugspunkt) festgesetzt.

Im Rahmen der textlichen Festsetzung 9. werden Ausnahmen von der Höhenfestsetzung zugelassen, um notwendige technische Einrichtungen nicht zu behindern. Sofern es sich um von der Baumasse her untergeordnete Elemente, wie z. B. Treppentürme, Schornsteine, Dachaufbauten, Antennen, Lüftungsschacht, etc. handelt, wird ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante der baulichen Anlagen um höchstens 3 m zugelassen. Werbeanlagen, Windenergieanlagen, Sendemasten o. ä. gehören nicht zu den untergeordneten Elementen einer baulichen Anlage. Sie sind als eigenständige Anlagen zu betrachten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der künftig geplanten intensiveren Nutzung mit 0,8 festgesetzt, da beispielsweise auch Lagerflächen und die Anlage von Stellplätzen innerhalb des Sondergebietes zur GRZ hinzugerechnet werden.

Durch die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen ist die Festle-



gung einer Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl nicht notwendig. Die in § 17 BauNVO festgelegten Höchstwerte gelten weiterhin.

## 5. Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Innerhalb des Sondergebietes muss die Möglichkeit bestehen, für spezielle Nutzungen die entsprechenden Baukörper zu errichten, ohne dass sie in ihrer Länge begrenzt werden. Die städtebauliche Ordnung wird mit der Festsetzung der Baugrenzen gewährleistet. Ein Teil des Plangebietes ist bereits bebaut.

## 6. Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen halten im Osten zur Kreisstraße den erforderlichen Mindestabstand von 20 m, gemessen von der Fahrbahnkante der K 1, der die gesetzlich vorgeschriebene Anbaufreiheit außerhalb von Ortsdurchfahrten berücksichtigt. Im Norden, Westen, Süden und Südosten des Plangebietes wird der Abstand der Baugrenze mit 5 m zu den angrenzenden Pflanzstreifen festgesetzt. Die Pflanzen innerhalb der privaten Grünfläche werden damit nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt.

Weitere Einschränkungen der überbaubaren Grundstücksfläche werden nicht getroffen. Auf dem Firmengelände müssen Gebäude entsprechend dem erforderlichen Betriebsablauf errichtet werden können, ohne dass festgelegte Baugrenzen die Planungen erschweren. Darüber hinaus zählen auch Lagerflächen zu den Hauptnutzungen, die ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Aus diesen Gründen werden innerhalb des Firmengeländes keine Flächen ausgespart, die nicht überbaubar sein sollen.

Das bestehende Wohnhaus ist innerhalb der Anbaufreiheit zur K 1 genehmigt worden. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde die Baugrenze im Bereich des Wohnhauses zur K 1 hin verschoben, um einen Anbau zu ermöglichen. Diese Baugrenzen bleiben in der 2. Änderung und Erweiterung unverändert.

## 7. Verkehr, Immissionen

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes ist durch die Lage unmittelbar an der Seerauer Straße, der Kreisstraße 1, gewährleistet. Diese Lage mit direkter Anbindung an das überörtliche Straßennetz (Seerauer Straße und Lüchower Umgehungsstraße B248) hält die Auswirkungen auf andere Bereiche sehr gering. Wohnstraßen werden nicht durch zusätzlichen Verkehr belastet.



Da das Plangebiet zum größten Teil außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, werden die Ein- und Ausfahrten im Bebauungsplan festgelegt. Die Haupteinfahrt wird sowohl für den Anlieferverkehr als auch von den Speditionen, die den Abtransport der Waren übernehmen, als Ein- und Ausfahrt genutzt. Der Betrieb hat auf der Grundlage eines am 16.04.2010 vom Landkreis erteilten Ausnahmebescheides eine zusätzliche Werksausfahrt im Norden errichtet. Bei der Überplanung des Standortes soll diese nördliche Werksausfahrt planungsrechtlich abgesichert werden. Sie wird daher im Bebauungsplan neu als Sondergebiet festgesetzt. Sofern wegen der Erweiterung des Sondergebietes nach Süden eine weitere Betriebszufahrt notwendig ist, kann sie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die straßenrechtliche Zulässigkeit gewährleistet ist. Die Allee mit den großen Laubbäumen entlang der Kreisstraße kann erhalten werden, ohne dass es zu Behinderungen kommt, es sei denn, andere straßenbaurechtliche Gründe sprechen dagegen. Es wird empfohlen, eine zusätzliche Zufahrt an der Südseite vorzusehen.

Auf die Festsetzung von Flächen für Stellplätze wird verzichtet. Sie sollen entsprechend dem Bedarf auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

Nach Auskunft des Landkreises Lüchow-Dannenberg betrug der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) bei der letzten Verkehrszählung im Jahr 2000 auf der K 1 bei Seerau i.d.L. 1.158 Kfz, bei einem LKW-Anteil von 11,8 %. Neuere Zählungen gibt es nicht. Bei dem Ausbau der Kreisstraße wurde daher pro Jahr eine Verkehrszunahme von 1 % zugrunde gelegt. Um eine zusätzliche Absicherung in die Berechnung einfließen zu lassen, werden ab 2010 Verkehrszunahmen mit 1,2 % / Jahr berücksichtigt. Der DTV beträgt 2018 danach 1.407 Kfz. Nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, errechnet sich ein Schallpegel in einer Entfernung von ca. 23 m von tags: 59,5 dB(A), nachts: 50,8 dB(A). Die Planungsrichtwerte für Gewerbegebiete liegen bei tags: 65 dB(A) und nachts: 55 dB(A). Sie werden eingehalten. Das Wohnhaus der Betriebsleiter hat einen Abstand von ca. 18 m. Die Werte der Schallpegel erhöhen sich damit um 1,8 dB(A). Auch diese Werte liegen unterhalb der Planungsrichtwerte der DIN 18005.

## **8. Klimaschutz**

Der Klimaschutz wird in der verbindlichen Bauleitplanung dahingehend berücksichtigt, dass bestehende Laubgehölze zu erhalten sind, neue Laubgehölze angepflanzt werden und eine zweischürige Mähwiese auf einer derzeit ackerbaulich genutzten Fläche angelegt wird, wodurch CO<sub>2</sub>-Emissionen gemindert werden können. Die Festsetzungen im Baugebiet lassen zudem eine südliche Ausrichtung der Gebäude zu, um die Sonnenenergie nutzen zu können. Durch die Lage des Sondergebietes inmitten der landwirtschaftlich genutzten Flächen sind kürzere Wege von landwirtschaftlichen Fahrzeugen erforderlich, was die Emissionen verringert. Im Sonderge-



biet werden standortverträgliche Anlagen zur Versorgung des Betriebes mit erneuerbarer Energie (z.B. PV-Anlagen, standortverträgliche Biogasanlagen oder geothermische Anlagen) zugelassen. Auch standortverträgliche Anlagen zur Verwertung von betrieblichen Reststoffen und zur Schaffung von ressourcenschonenden Stoffkreisläufen (z.B. Gärrestlager, Anlage zur Futtermittelproduktion) können zur Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen beitragen.

## **9. Ver- und Entsorgung**

Die Wasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung wird durch den Anschluss an die zentralen Anlagen der Versorgungsträger sichergestellt. Die bestehende Trafostation am Einfahrtbereich ist festgelegt. Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral über eine Anlage auf dem Grundstück. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Müllentsorgung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Das Oberflächenwasser ist gem. § 96 Abs. 3 Nds. Wassergesetz (NWG) grundsätzlich durch die Grundstückseigentümer zu beseitigen, soweit die Gemeinde nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Damit soll eine Versickerung an Ort und Stelle ermöglicht werden, wo dies möglich und sinnvoll ist. Das Oberflächenwasser vom Firmengelände wird in einem Becken gesammelt und auf eigenen Flächen verrieselt.

Die Löschwasserversorgung ist für den Brandfall im Sondergebiet zu gewährleisten. Für den Grundschutz müssen zurzeit mindestens 1.600 l / min vorgehalten werden. Direkt am Tor der Haupteinfahrt befindet sich ein Oberflurhydrant. Da dieser diese Löschwassermenge allein nicht erbringen kann hat die Firma im Bereich der nördlichen Einfahrt einen Löschwasserbrunnen auf ihrem Gelände herstellen lassen. Zusammen mit dieser Löschwasserentnahmestelle steht das notwendige Löschwasser für den Grundschutz zur Verfügung. Je nach Größe der neu geplanten Brandabschnittsflächen könnte ggf. noch eine zusätzliche Löschwasserentnahmestelle erforderlich werden. Die Löschwasserversorgung und ggf. erforderliche Feuerwehrumfahrten auf dem Betriebsgelände sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren verbindlich festzulegen.

## **10. Kosten der Erschließung, Finanzierung, Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Zusätzliche Erschließungskosten entstehen durch die Planung nicht. Anliegerbeiträge werden auf der Grundlage des BauGB und des kommunalen Abgaberechts erhoben.



## 11. Umweltbericht

### 11.1 Einleitung

#### **11.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans Güstneitz – 2. Änderung und Erweiterung**

Im Ortsteil Seerau in der Lucie wird eine seit über 40 Jahren eine Fabrik betrieben, in der Gewürze und Gemüse verarbeitet werden, die in getrocknetem Zustand weiterverkauft werden. Kurze Wege vom Feld zur Produktion sind nicht nur eine Garantie für die Frische des Rohmaterials sondern sorgen auch dafür, dass der Transportweg möglichst wenige Emissionen hervorruft. Der Standort ist damals aufgrund der Nähe zu den landwirtschaftlichen Anbauflächen im Außenbereich nördlich von Seerau errichtet worden. Die Firma hat sich im Laufe der Jahre stetig entwickelt. Von einer Fabrik, die anfangs überwiegend selbst produzierte Erzeugnisse verarbeitet hatte, ist sie in der Zwischenzeit dazu übergegangen, mehrjährige Abnahmeverträge mit Landwirten aus der Region zu schließen zur Lieferung landwirtschaftlicher Erzeugnisse (Kräuter, Gewürze, Gemüse), die just in time weiterverarbeitet werden. Anlieferungs- und Verarbeitungstätigkeiten erfolgen in der Erntezeit auch nachts. Da die Produktionskapazitäten aufgrund der wachsenden Nachfrage erhöht wurden, mussten auch neue Lager- und Logistikkapazitäten geschaffen, der Betriebsablauf umstrukturiert, neue Trocknungsanlagen gebaut und ergänzende betriebliche Anlagen neu errichtet werden. Für die Lufttrocknung wird viel Energie benötigt, so dass neben dem eigentlichen Betriebsablauf Maßnahmen zur Energieeinsparung, zur nachhaltigen Erzeugung von erneuerbaren Energien sowie zur Schaffung von effizienten Energie- und Stoffkreisläufen (Verwertung von Reststoffen, etc.) immer mehr an Bedeutung gewinnen.

Anlass für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist der geplante Neubau eines Lagerbehälters für organische Flüssigkeiten am Betriebsstandort, um die in der Fabrik anfallenden Reststoffe nach der energetischen Verwertung in einer externen Biogasanlage wieder als Wirtschaftsdünger auf die Erzeugerflächen aufbringen zu können. Derzeit ist eine solche Anlage vom Betriebsgelände ausgelagert. Aufgrund einer Änderung der Gesetzeslage ist die Ausbringung von Gärsubstrat nur noch innerhalb von drei Monaten zulässig, neun Monate muss das Gärsubstrat gelagert werden. Eine solche Lagerung organischer Flüssigkeiten soll in der Erweiterungsfläche im Südwesten des geplanten Sondergebietes entstehen. Die Maßnahme zielt auf eine Minimierung des Verkehrs.

Darüber hinaus ist die Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes südlich der Hauptzufahrt vorgesehen. Der auf über 70 Mitarbeiter angewachsene Betrieb spürt bereits die Folgen des zunehmenden Fachkräftemangels. Um Mitarbeiter in unmittelbarer Nähe des Betriebes unterbringen zu können, sind betriebsbezogene Wohngebäude geplant. Das Sondergebiet soll daher um die Zulässigkeit dieser Anlagen ergänzt werden. Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes sollen die geplanten Mitarbeiterwohnungen und Verwaltungsgebäude auf der dem Dorf Seerau zugewandten Seite des Sondergebietes errichtet werden.



Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet Gemüse- und Gewürzverarbeitung (SO Gemüse + Gewürze) festgesetzt. Innerhalb des SO sind nicht erheblich belästigenden Betriebe und Anlagen zur Be- und Verarbeitung, Trocknung, Lagerung und zum Vertrieb landwirtschaftlicher Erzeugnisse wie Gemüse und Gewürze zulässig. Diese Festlegung ist notwendig, um an diesem Standort die Weiterentwicklung der ortsansässigen Firma sicherzustellen. Die Eigenart des Sondergebietes wird durch den Umgang mit landwirtschaftlichen Erzeugnissen geprägt. Es wird also eine Zweckbestimmung und Funktion vorgegeben, die sich in die landwirtschaftlich geprägte Umgebung einfügt und von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BaunVO) wesentlich unterscheidet. Die Festlegung eines Sondergebietes ist daher gerechtfertigt. Ein sonstiges Gewerbegebiet, das gewerbliche Betriebe aller Art aufnehmen könnte, kann und soll in die ländlich geprägte Umgebung nicht eingefügt werden. Diese Gebiete sind den zentralen Orten vorbehalten. Der Standort inmitten der Anbauflächen ist vorteilhaft, um für die Anlieferer kurze Wege zu schaffen, da die Anlieferung überwiegend mit Treckern vorgenommen wird. Der Klimaschutz wird damit beachtet.

Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen richtet sich nach den für den Betrieb erforderlichen Anlagen. Zulässig sind innerhalb des Sondergebietes Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung und zum Vertrieb der landwirtschaftlichen Erzeugnisse wie Gemüse und Gewürze, Lagerhäuser und -plätze, um die Produkte zu lagern, bis sie von den Lebensmittelbetrieben abgerufen werden, Lagerbehälter für organische Flüssigkeiten, da Gärsubstrate für einen Zeitraum von neun Monaten gelagert werden müssen, Büro- und Verwaltungsgebäude, um die organisatorischen Aufgaben erledigen zu können und Wohnungen und Wohnhäuser für Betriebsinhaber, -leiter und Mitarbeiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, um zu verdeutlichen, dass lediglich der für den Betrieb erforderliche Wohnraum innerhalb des Sondergebietes zulässig ist und kein sonstiges Wohngebiet entsteht. Darüber hinaus können standortverträgliche Anlagen zur Versorgung des Betriebes mit erneuerbarer Energie (z.B. PV-Anlagen, standortverträgliche Biogasanlagen oder geothermische Anlagen) errichtet werden. Auch standortverträgliche Anlagen zur Verwertung von betrieblichen Reststoffen und zur Schaffung von ressourcen-schonenden Stoffkreisläufen (z.B. Gärrestlager, Anlage zur Futtermittelproduktion) können zugelassen werden. Weiterhin sollen Treibhäuser zugelassen werden, um mit der betrieblichen Abwärme z.B. Pflanzenzucht oder Samenzucht betreiben zu können.

Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen muss sich immer dem in der Zweckbestimmung beschriebenen Charakter des Sondergebietes unterordnen, nämlich Be- und Verarbeitung, Trocknung, Lagerung und Vertrieb von landwirtschaftlichen Erzeugnissen wie Gemüse und Gewürze. Ergänzende Nutzungen sind nur zuzulassen, wenn sie dem im Gebiet ansässigen Hauptbetrieb direkt oder indirekt dienlich sind oder in funktionaler Verbindung zu diesem stehen (z.B. Anlagen zur betrieblichen



Energieversorgung, Reststoffverwertung, ergänzender Betriebszweig).

Mit standortverträglich ist zum einen gemeint, dass die hinzukommende Anlagen dem geplanten Gebietscharakter des Sondergebietes entsprechen müssen und zum anderen, dass die Anforderungen des Immissionsschutzes an den umliegenden Immissionsorten gewahrt bleiben müssen. So kann eine betriebsbezogene Biogasanlage zur Verwertung der betrieblichen Reststoffe oder zur Eigenversorgung mit Energie nur zugelassen werden, wenn sie den Immissionsrahmen am Standort nicht ausschöpft oder überschreitet und die Nahrungsmittelproduktion des Hauptbetriebes nicht beeinträchtigt.

Der Störungsgrad und auch der Schutzgrad innerhalb des Sondergebietes werden mit dem eines Gewerbegebietes gleichgesetzt. Zulässig sind nicht erheblich belästigende Betriebe und Anlagen. Dennoch muss die Verträglichkeit mit den Nutzungen im südlich gelegenen Dorfgebiet nachgewiesen werden, damit es zu keinen unzumutbaren Belastungen kommt. Die in dem Plangebiet arbeitenden Menschen müssen gesunden Arbeitsverhältnissen unterliegen. Die Grenzwerte der TA Lärm und der TA Luft sind daher einzuhalten. Darüber hinaus müssen bei Gerüchen die Werte der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) eingehalten werden. Der Nachweis ist im anschließenden Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Innerhalb des bestehenden Sondergebietes wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen, d. h. des höchsten Punktes einer baulichen Anlage, durch die Festsetzung von max. 15 m, bezogen auf den Höhenbezugspunkt auf der K 1, Seerauer Straße (15,5 m ü NN), definiert. Da Gewerbebauten auch bei einem Vollgeschoss eine beträchtliche Höhe erhalten können, ist die Festlegung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen notwendig. Die Gebäude können damit besser in die Umgebung eingefügt werden. Für die Sondergebiets-Erweiterung, die dichter an die Ortslage von Seerau heranreicht, wird mit Rücksicht auf die ortsüblichen Gebäudehöhen eine Zurückstufung der maximalen Bauhöhen auf 12 m (bezogen auf den o.g. Höhenbezugspunkt) festgesetzt.

Im Rahmen der textlichen Festsetzung 9. werden Ausnahmen von der Höhenfestsetzung zugelassen, um notwendige technische Einrichtungen nicht zu behindern.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der künftig geplanten intensiveren Nutzung mit 0,8 festgesetzt, da beispielsweise auch Lagerflächen und die Anlage von Stellplätzen innerhalb des Sondergebietes zur GRZ hinzugerechnet werden.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Innerhalb des Sondergebietes muss die Möglichkeit bestehen, für spezielle Nutzungen die entsprechenden Baukörper zu errichten, ohne dass sie in ihrer Länge begrenzt werden. Die städtebauliche Ordnung wird mit der Festsetzung der Baugrenzen gewährleistet. Ein Teil des Plangebietes ist bereits bebaut.



Die festgesetzten Baugrenzen halten im Osten zur Kreisstraße den erforderlichen Mindestabstand von 20 m, gemessen von der Fahrbahnkante der K 1, der die gesetzlich vorgeschriebene Anbaufreiheit außerhalb von Ortsdurchfahrten berücksichtigt. Im Norden, Westen, Süden und Südosten des Plangebietes wird der Abstand der Baugrenze mit 5 m zu den angrenzenden Pflanzstreifen festgesetzt. Die Pflanzen innerhalb der privaten Grünfläche werden damit nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt.

Das bestehende Wohnhaus ist innerhalb der Anbaufreiheit zur K 1 genehmigt worden. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde die Baugrenze im Bereich des Wohnhauses zur K 1 hin verschoben, um einen Anbau zu ermöglichen. Diese Baugrenzen bleiben in der 2. Änderung und Erweiterung unverändert.

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes ist durch die Lage unmittelbar an der Seerauer Straße, der Kreisstraße 1, gewährleistet. Diese Lage mit direkter Anbindung an das überörtliche Straßennetz (Seerauer Straße und Lüchower Umgehungsstraße B248) hält die Auswirkungen auf andere Bereiche sehr gering. Wohnstraßen werden nicht durch zusätzlichen Verkehr belastet.

Da das Plangebiet zum größten Teil außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, werden die Ein- und Ausfahrten im Bebauungsplan festgelegt. Die Haupteinfahrt wird sowohl für den Anlieferverkehr als auch von den Speditionen, die den Abtransport der Waren übernehmen, als Ein- und Ausfahrt genutzt. Der Betrieb hat auf der Grundlage eines am 16.04.2010 vom Landkreis erteilten Ausnahmebescheides eine zusätzliche Werksausfahrt im Norden errichtet. Bei der Überplanung des Standortes soll diese nördliche Werksausfahrt planungsrechtlich abgesichert werden und wird daher im Plan neu als Sondergebiet festgesetzt. Sofern wegen der Erweiterung des Sondergebietes nach Süden eine weitere Betriebszufahrt notwendig ist, kann sie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die straßenrechtliche Zulässigkeit gewährleistet ist. Die Allee mit den großen Laubbäumen entlang der Kreisstraße kann erhalten werden, ohne dass es zu Behinderungen kommt, es sei denn, andere straßenbaurechtliche Gründe sprechen dagegen. Es wird empfohlen, eine zusätzliche Zufahrt an der Südseite vorzusehen.

Auf die Festsetzung von Flächen für Stellplätze wird verzichtet. Sie sollen entsprechend dem Bedarf auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

Nach Auskunft des Landkreises Lüchow-Dannenberg betrug der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) bei der letzten Verkehrszählung im Jahr 2000 auf der K 1 bei Seerau i.d.L. 1.158 Kfz, bei einem LKW-Anteil von 11,8 %. Neuere Zählungen gibt es nicht. Bei dem Ausbau der Kreisstraße wurde daher pro Jahr eine Verkehrszunahme von 1 % zugrunde gelegt. Um eine zusätzliche Absicherung in die Berechnung einfließen zu lassen, werden ab 2010 Verkehrszunahmen mit 1,2 % / Jahr



berücksichtigt. Der DTV beträgt 2018 danach 1.407 Kfz. Nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, errechnet sich ein Schallpegel in einer Entfernung von ca. 23 m von tags: 59,5 dB(A), nachts: 50,8 dB(A). Die Planungsrichtwerte für Gewerbegebiete liegen bei tags: 65 dB(A) und nachts: 55 dB(A). Sie werden eingehalten. Das Wohnhaus der Betriebsleiter hat einen Abstand von ca. 18 m. Die Werte der Schallpegel erhöhen sich damit um 1,8 dB(A). Auch diese Werte liegen unterhalb der Planungsrichtwerte der DIN 18005.

Der Klimaschutz wird in der verbindlichen Bauleitplanung dahingehend berücksichtigt, dass bestehende Laubgehölze zu erhalten sind, neue Laubgehölze angepflanzt werden und eine zweischürige Mähwiese auf einer derzeit ackerbaulich genutzten Fläche angelegt wird, wodurch CO<sub>2</sub> Emissionen gemindert werden können. Die Festsetzungen im Baugebiet lassen zudem eine südliche Ausrichtung der Gebäude zu, um die Sonnenenergie nutzen zu können. Durch die Lage des Sondergebietes inmitten der landwirtschaftlich genutzten Flächen sind kürzere Wege von landwirtschaftlichen Fahrzeugen erforderlich, was die Emissionen verringert. Im Sondergebiet werden standortverträgliche Anlagen zur Versorgung des Betriebes mit erneuerbarer Energie (z.B. PV-Anlagen, standortverträgliche Biogasanlagen oder geothermische Anlagen) zugelassen. Auch standortverträgliche Anlagen zur Verwertung von betrieblichen Reststoffen und zur Schaffung von ressourcen-schonenden Stoffkreisläufen (z.B. Gärrestlager, Anlage zur Futtermittelproduktion) können zur Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen beitragen.

**Städtebauliche Werte:**

Sondergebiet Gemüse und Gewürze (Bestand)	ca. 5,71 ha
Sondergebiet Gemüse und Gewürze (neu)	ca. 3,11 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Bestand)	ca. 0,57 ha
Private Grünflächen, Schutzpflanzungen (Bestand)	ca. 1,11 ha
Private Grünflächen, Schutzpflanzungen (neu)	ca. 0,38 ha
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (neu)	ca. 2,52 ha
<b>Gesamtgröße des Plangebietes</b>	<b>ca. 13,40 ha</b>

Der Bebauungsplan Güstneitz – 2. Änderung und Erweiterung geht mit Grund und Boden sparsam um, da größtenteils Flächen, die bereits durch den Bebauungsplan Güstneitz als Bau- und Verkehrsflächen festgesetzt wurden, neu gefasst werden. Als Erweiterungsflächen für den Gewerbebetrieb werden 3,11 ha neu als Sondergebiet festgesetzt. Es werden keine zusätzlichen Verkehrsflächen erforderlich.

### 11.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

#### 11.1.2.1 Fachgesetze

Im Baugesetzbuch und in den Fachgesetzen des Bundes und des Landes Niedersachsen wurden für die jeweiligen Schutzgüter folgende Ziele und Grundsätze definiert:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung/Änderung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung).
	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung



		insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz  Baugesetzbuch	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts - die Nutzbarkeit der Naturgüter - die Pflanzen- und Tierwelt sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.  Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere – die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, sowie – die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.
Fläche	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind – der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie - siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, – der Schutz des Bodens vor schädlichen Bo-



	Baugesetzbuch	<p>denveränderungen, – Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, – die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten</p> <p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.</p>
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz  Landeswassergesetz	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.</p> <p>Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.</p>
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen  TA Luft	<p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.</p>
Klima	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/ Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.



### 11.1.2.2 Fachplanungen

#### Raumordnung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017 und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2004 weisen Lüchow (Wendland) als Mittelzentrum aus. Entsprechend RROP-Ziel 1.6 sind vorrangig in den Gewerbe- und Industriegebieten des Mittelzentrums und der Grundzentren gewerbliche Betriebe zu sichern, auszubauen und neue anzusiedeln. Außerhalb der zentralen Orte ergibt sich der Eigenbedarf nach Gewerbegebieten aus dem Bedarf der in der Mitgliedsgemeinde vorhandenen Betriebe (aus Ziel 1.6.07). Kap. 3.2 Ziff. 01: „Insbesondere das Imageprofil prägender Betriebe der Nahrungsmittelindustrie, Verarbeitungs- und Vermarktungseinrichtungen sowie Lagerräume für landwirtschaftliche Erzeugnisse sollen zur Imagestärkung und damit Ausweitung der Markanteile und Minderung der Transportkosten gefördert werden. Der biologische Anbau von Nahrungsmitteln, Sonderkulturen und die Produktion nachwachsender Rohstoffe sollen ausgedehnt werden.“

Die zeichnerische Darstellung des RROP 2004 für den Landkreis Lüchow-Dannenberg stellt das derzeitige Betriebsgelände als Vorbehaltsgebiet für Erholung dar. Die Erweiterungsfläche im Süden ist als weiße Fläche, d. h. ohne besondere Eignung und Zweckbestimmung, ausgewiesen. Die Kreisstraße ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt. Der nördlich des Plangebietes gelegene Wald wird als Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft ausgewiesen. Dem Wald sind besondere Schutzfunktionen zugeordnet. Der nordwestlich des Plangebietes verlaufende Lucie-Kanal, der im RROP nachrichtlich als Gewässer mit Deich markiert ist, ist zugleich als Vorranggebiet für Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung dargestellt. Das Gewässer ist gleichzeitig FFH-Gebiet. Der Landkreis hat dieses europäische Schutzgebiet inzwischen als Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Gewässersystem der Jeetzel mit Quellwäldern“ in örtliches Recht umgesetzt.

Weitergehende Aussagen zur Raumordnung finden sich im Kapitel „2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung“ in der Begründung.

#### Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) weist das Betriebsgelände als Sondergebiet Gemüse- und Gewürzverarbeitung aus, in dem Betriebe und Anlagen zur Be- und Verarbeitung und zum Vertrieb landwirtschaftlicher Erzeugnisse wie Gemüse und Gewürze, die nicht erheblich belästigen, zulässig sind. Das Gelände ist mit einer privaten Grünfläche, Schutzpflanzung, eingegrünt. Im Rahmen der 132. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Sondergebiet Gemüse- und Gewürzverarbeitung um die geplanten zusätzlichen Anlagen in der Zulässigkeit erweitert. Das Betriebsgelände wird nach Westen und Süden erweitert. Die private Grünfläche, Schutzpflanzung, wird um das gesamte Sondergebiet herum dargestellt. Für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Norden des Sondergebietes ausgewiesen.



### **Rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Für das derzeitige Betriebsgelände besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der Bebauungsplan Güstneitz, für den eine 1. Änderung vorgenommen wurde. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet Gemüse- und Gewürzverarbeitung (SO Gemüse + Gewürze) festgesetzt. Innerhalb des SO sind nicht erheblich belästigenden Betriebe und Anlagen zur Be- und Verarbeitung, Trocknung, Lagerung und zum Vertrieb landwirtschaftlicher Erzeugnisse wie Gemüse und Gewürze zulässig. Zulässig sind innerhalb des Sondergebietes Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung und zum Vertrieb der landwirtschaftlichen Erzeugnisse wie Gemüse und Gewürze, Lagerhäuser und -plätze, Büro- und Verwaltungsgebäude und Wohnungen und Wohnhäuser für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Darüber hinaus können Anlagen errichtet werden, die der Nutzung von erneuerbaren Energien in Verbindung mit land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen dienen, wie Biogasanlagen. Private Grünflächen, Schutzpflanzungen, binden das Sondergebiet in die Umgebung ein. Die K 1 ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde lediglich die Baugrenze im Bereich des Wohnhauses zur K 1 hin verschoben.

### **Naturschutzfachliche Vorgaben**

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten (NSG) gemäß Niedersächsischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG). Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Das FFH-Gebiet „Gewässersystem der Jeetzel mit Quellwäldern“ (2832-331) liegt im Norden mit dem Luciekanal 110 m und im Westen mit der Jeetzel 380 m vom Plangebiet entfernt. Es ist inzwischen auch als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen worden. 180 m nördlich, jenseits des Luciekanals, beginnt das EU-Vogelschutzgebiet Lucie (DE2933-401), das Naturschutzgebiet Lucie (NSG LÜ 00006) liegt ca. 1,9 km nordöstlich.

Der nördliche Teil des Plangebietes und weitere Offenlandflächen im Norden, Nordwesten und Osten wurden 2010 als Großvogellebensraum von landesweiter Bedeutung eingestuft. Unmittelbar östlich des Plangebietes jenseits der K 1 beginnt eine Flächenkulisse zum Erhalt von Brut-, Nahrungs- oder Rückzugsflächen für Vogel- und Tierarten der Agrarlandschaft auf Ackerland, insbesondere für den Ortolan.

## **11.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **11.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale**

Für die Bewertung der Umweltauswirkungen bezüglich des mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffs sind die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungs-



pläne Günstneitz bindend. Innerhalb des nördlichen Plangebietes ist zum größten Teil eine baurechtlich zulässige Nutzung möglich.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Günstneitz



### **11.2.1.1 Naturräumliche Lage**

Der Planungsraum liegt gemäß dem „Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands“ (vgl. <http://geographie.giersbeck.de/karten/>) innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit 860.0 „Lüchower Niederung“. Diese grenzt im Westen an die Ostheide (642.6). Eingelagert sind relativ trockene Geestinseln wie die Langendorfer Geestplatte, Öring und Lemgow, sowie eine Geschiebesandinsel östlich von Lüchow (Wendland) als Singularität. Im Osten schließt der Gartower Forst (860.2) an, ein großer unbewohnter Nadelwald. Nördlich begrenzt die Elbeniederung die Lüchower Niederung, im Süden die Jeetze-Dumme-Lehmplatte und Arendseer Platte (861).

Die Talsandniederung Lucie durchzieht die Landschaft und wird durch den nördlich des Plangebietes gelegenen Luciekanal entwässert. Die Niederungsgebiete der Jeetzel und des Luciekanals sind heute soweit melioriert, dass Ackerwirtschaft auf Teilflächen möglich ist. Die Lüchower Niederung zeichnet sich infolge der wechselnden Standortbedingungen durch ein Mosaik von Wiesen, Weiden, Ackerland und Waldparzellen aus.

### **11.2.1.2 Heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV)**

Die potentielle natürliche Vegetation stellt ein theoretisches Vegetationsbild dar, das sich nach Unterlassen des menschlichen Einflusses unter den derzeitigen natürlichen Standort- und Umweltbedingungen ausbilden würde. Sie entspricht der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des jeweiligen Standortes und ist somit Ausdruck für das biotische Wuchspotential einer Fläche. Für Niedersachsen liegen PNV-Karten auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte (BÜK 50) vor.

Die potenzielle natürliche Vegetation dient u.a. bei der Planung von Bepflanzungsmaßnahmen dazu, eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die an den Standort angepasst ist und sich dort ohne dauerhafte Pflege entwickeln kann.

Die PNV-Karte weist als potenzielle natürliche Vegetation Buchenwälder basenarmer Standorte (Fluttergras- bzw. Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes) aus. Die frischen bis feuchten Bereiche wären von einem feuchten Buchen-Eichenwald (Fago-Quercetum) mit Übergängen zum feuchten Birken-Eichenwald (Betulo-Quercetum molinietosum) und zum Erlen-Birken-Eichenwald (Betulo-Quercetum alnetosum) bewachsen.

### **11.2.1.3 Schutzgut Mensch**

Innerhalb des Plangebietes bestehen Beeinträchtigungen durch die vorhandenen gewerblichen Einrichtungen. Zusätzlich bestehen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm von der östlich angrenzenden Kreisstraße 1. Sonstige Emissionen sind auch durch die landwirtschaftlichen Nutzungen auf den umgebenden Ackerflächen möglich.



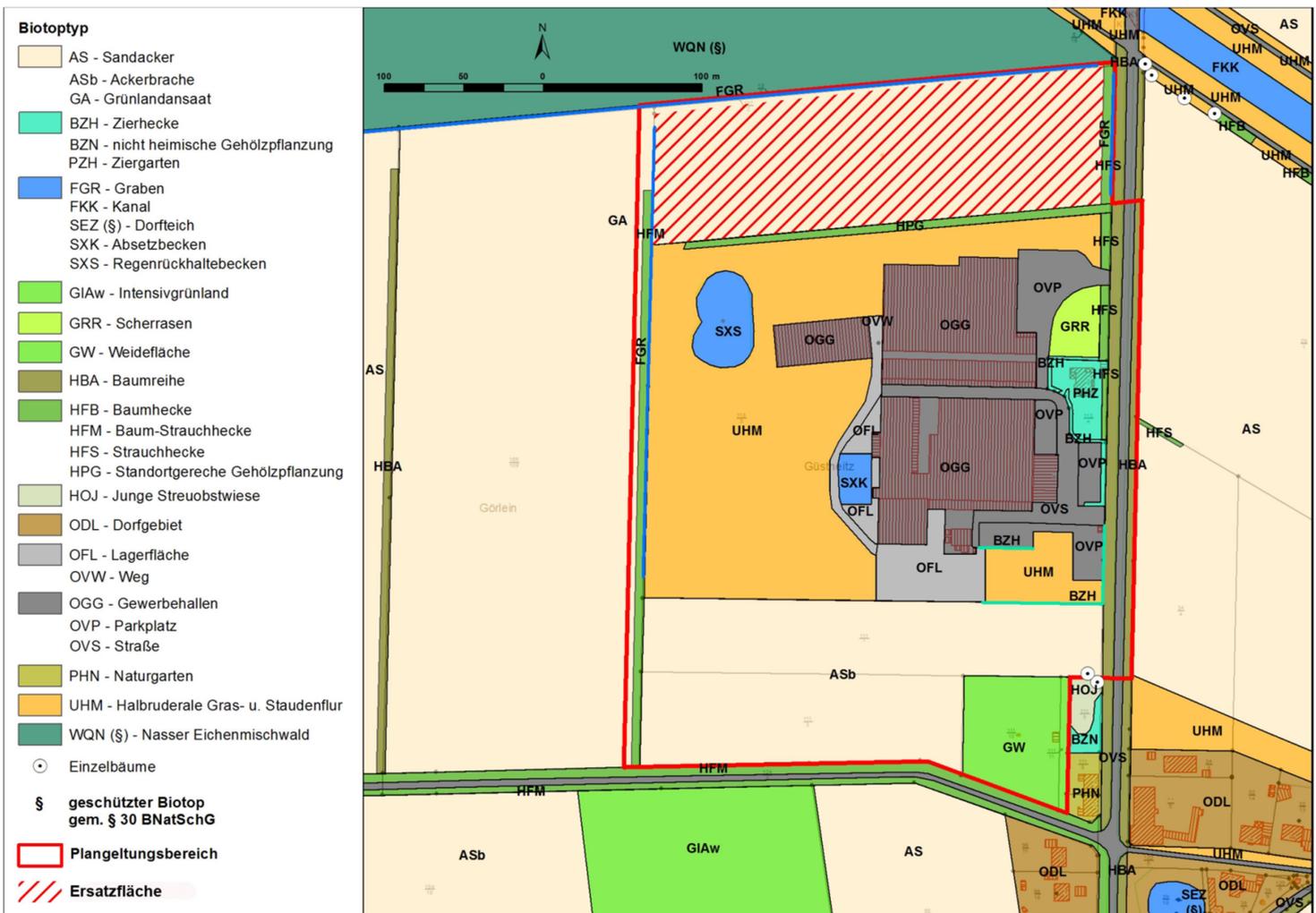
**Bewertung:**

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch besteht durch die Lärm- und Luftemissionen der gewerblichen Anlagen. Darüber hinaus wird der Mensch durch Lärmemissionen des Straßenverkehrs und Emissionen von landwirtschaftlichen Nutzungen von den umgebenden Ackerflächen geringfügig beeinträchtigt. Für die Erholungsnutzung besitzt das Areal keine besonderen Qualitäten.

**11.2.1.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt**

Für das Gebiet und sein Umfeld lagen keine flächenscharfen Daten zum Biotopbestand sowie zu Flora und Fauna vor.

Eine Geländebegehung zur Erfassung des Biotopbestands sowie zur Untersuchung der Eignung vorhandener Habitatstrukturen für Tier- und Pflanzenarten wurde am 17. Oktober 2018 durchgeführt. Zur Beachtung **artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG** liegt ein gesonderter Fachbeitrag vor (siehe Anhang).



**Abbildung 2:** Biotoptypen im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen (Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem, ALKIS®)



## Biotoptypen und Flora (Abb. 2)

Die Biotoptypenerfassung ist gemäß dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (O. von Drachenfels, 2016) vorgenommen worden. Die Bewertung richtet sich nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags“ (2013), dem sogenannten Städtetagmodell, in Verbindung mit der „Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen“ (O. von Drachenfels, 2012). Danach wird den einzelnen Biotoptypen jeweils eine **Wertigkeit zwischen 0 und 5** zugeordnet:

Wert	Bedeutung
5	sehr hoch
4	hoch
3	mittel
2	gering
1	sehr gering
0	weitgehend ohne Bedeutung

Ergänzt wird diese Bewertung auf der Ebene der weiteren Schutzgüter durch die Prüfung auf einen besonderen Schutzbedarf nach den in Liste III des Städtetagmodells dargelegten Kriterien. Diese definieren besondere schutzgutbezogene Werte der vorkommenden Biotope oder Biotopkomplexe, die zu deren Aufwertung führen können.

Etwa ein Fünftel des Geltungsbereichs wird von den versiegelten bzw. überbauten Gewerbeflächen mit Hallen, Parkflächen und Fahrstraßen eingenommen (Biotoptypen **OGG**, **OVP**, **OVS**, Wertstufe 0). Daneben sind einige Lagerflächen (Biotoptyp **OFL**) und Wege (Biotoptyp **OFL**) mit wassergebundener Wegedecke vorhanden. Aufgrund der starken Verdichtung, einer besonders hohen Störungsintensität und einer Belastung durch Bauschutt im Belag wird auch diesen Biotoptypen nur die Wertstufe 0 zugeordnet. Zur Anlage gehört auch ein ca. 400 m<sup>2</sup> großes, naturfernes, eingezäuntes Absetzbecken mit steilen, befestigten Ufern und ohne Vegetation östlich des Hallenkomplexes (Biotoptyp **SXK** Wertstufe 2).

Die Gewerbeflächen werden im Süden sowie im Osten im Bereich des dortigen Wohnhauses von Zierhecken (Biotoptyp **BZH**, Wertstufe 2) eingegrünt. Entlang der K 1 verläuft zudem eine Strauchhecke aus heimischen Arten, wie Weißdorn (*Crataegus spec.*), Hasel (*Corylus avellana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Sal-Weide (*Salix caprea*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) (Biotoptyp **HFS**, Wertstufe 3).

Das Wohngrundstück wird neben dem Wohnhaus und den Zierhecken von einem Ziergarten mit einem Scherrasen eingenommen (Biotoptyp **PHZ**, Wertstufe 1). Nördlich davon schließt sich ein weiterer artenreicher Scherrasen mit Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Herbst-Löwenzahn (*Leontodon autumnalis*), Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*) und Sauer-Ampfer (*Rumex acetosa*) an (Biotoptyp **GRR**, Wertstu-



fe 1). Auf der Fläche sind zwei Reihen von jungen Kirschbäumen (*Prunus avium*) gepflanzt worden.

Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich auf einer für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Fläche ein Grasacker mit **Grünlandeinsaat** aus Lolch (*Lolium spec.*) und Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*). Abschnittsweise auf durch Fahrspuren verdichtetem Boden treten Arten feuchter Ruderalfluren wie Wasserpfeffer (*Polygonum hydropiper*) und Sumpfkresse (*Rorippa palustris*) hinzu, außerdem Dominanzbestände von Hühnerhirse (*Echinochloa crus-galli*) und weitere segetale Arten wie Schwarzer Nachtschatten (*Solanum nigrum*) und Vogel-Miere (*Stellaria media*). Diese zeigen, dass es sich um einen Ackerstandort handelt.

Südlich dieser Fläche befindet sich eine eingezäunte, sehr lückige Anpflanzung aus jungen Gehölzen wie Weißdorn (*Crataegus spec.*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Weide (*Salix spec.*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) (Biotoptyp **HPG**, Wertstufe 3) zur Eingrünung der südlich gelegenen Gewerbebauten. Sie weist eine geschlossene Krautschicht einer halbruderalen Vegetation mit Arten wie Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) auf.

Entlang der neu asphaltierten K 1 (Biotoptyp **OVS**, Wertstufe 0) befinden sich beiderseits Baumreihen aus Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Linde (*Tilia spec.*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*) (Biotoptyp **HBA**, Wertstufe 3). Dabei handelt es sich um mittelalte bis alte, gepflegte Straßenbäume mit Stammdurchmessern bis zu 50 cm Durchmesser. Die Abstände zwischen den Bäumen sind mit ca. 25 m recht groß.

Große Teile im Norden und Westen des Sondergebietes werden von einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte eingenommen (Biotoptyp **UHM**, Wertstufe 3). Charakteristische Pflanzenarten sind Vogel-Knöterich (*Polygonum aviculare*), Breitblättriger Wegerich (*Plantago major*), Rot-Klee (*Trifolium pratense*), Schneckenklee (*Medicago lupulina*), Kanadisches Berufskraut (*Conyza canadensis*), Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*) und Quecke (*Elymus repens*). Der Untergrund ist vor allem im Bereich der Hallen durch Baufahrzeuge verdichtet und mit Bauschutt belastet.

Im Westen des Geltungsbereichs liegt ein ca. 1.900 m<sup>2</sup> großes Regenrückhaltebecken mit steilen Ufern aber auch naturnahen Flachwasserbereichen (Biotoptyp **SXS**, Wertstufe 3). Diese sind mit Sumpfsimse (*Eleocharis palustris*) und Wasser-Linse (*Lemna minor*) sowie Grünalgen bewachsen. Die Ufer sind teilweise von Rehwild zertreten. Hier kommen u.a. Flatter-Binse (*Juncus effusus*), Gliederbinse (*Juncus articulatus*) und Krötenbinse (*Juncus bufonius*) vor. Die steile Uferböschung mit weit austretenden Kunststoffrohren zur Entwässerung der umgebenden Flächen ist recht hoch; hier wird die Vegetation von der Quecke (*Elymus repens*) dominiert.



Am Westrand des Geltungsbereichs verläuft ein breiter Graben mit Regelprofil und steilen Ufern (Biototyp **FGR**, Wertstufe 3). Die Vegetation ist recht dicht und weist eine gewässertypische Vegetation aus Schilf (*Phragmites australis*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Flatter-Binse (*Juncus effusus*), Wasser-Linse (*Lemna minor*), Schlank-Segge (*Carex acuta*) und Rasen-Schmiele (*Deschampsia cespitosa*) sowie Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) auf. Westlich schließt sich, vermutlich auf einem durch Grabenaushub entstanden Wall, eine lückige Baum-Strauchhecke mit Sal-Weide (*Salix caprea*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Zitter-Pappel (*Populus tremula*) an (Biototyp **HFS**, Wertstufe 3).

Der südliche Teil des Geltungsbereichs wird zum überwiegenden Teil von einer Ackerbrache eingenommen (Biototyp **ASb**, Wertstufe 1). Östlich davon befindet sich eine von Holzzäunen umgrenzte Pferdeweide. Diese war zum Zeitpunkt der Geländeerfassung durch die Nutzung besonders stark beansprucht und wies nur eine lückige Vegetation aus Ausdauerndem Lolch (*Lolium perenne*), Einjährigem Rispengras (*Poa annua*) und Breitblättrigem Wegerich (*Plantago major*) auf (Biototyp **GW**, Wertstufe 2).

### Angrenzende Biotope

Im Südosten schließt sich an den Geltungsbereich der mit Obstbäumen, Eichen und einigen abgängigen Fichten (*Picea spec.*) gut eingegrünte Ortsrand von Seerau i.d.L. an. Die Bausubstanz im **Dorfgebiet** ist überwiegend mittelalt. Die Grundstücke werden teils von Ziergärten, teils von naturnahen Gärten und Nutzflächen eingenommen. Daneben gibt es einen Großbaumbestand aus alten Eichen, einen gemäß § 30 BNatSchG geschützten, naturnahen **Dorfteich** und randliche Ruderalstrukturen.

Weiter westlich liegt jenseits einer Schlaggrenze mit einer lockeren Baumreihe und einem Facies-Bestand aus Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) sowie einigen Rosengebüschen ein **Sandacker**. Auch östlich der K 1 sowie im Süden schließen sich weitere Ackerflächen an, z.T. unterbrochen von als Pferdekoppel genutztem **Intensivgrünland**.

Ein südlich des Gebietes in Ost-Westrichtung verlaufender **befestigter Wirtschaftsweg** wird beiderseits von einer **Baum-Strauchhecke** aus Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*) sowie Brombeere (*Rubus fruticosus*), Rose (*Rosa spec.*) und Zitter-Pappel (*Populus tremula*) begleitet. Die Krautschicht weist neben halbruderalen Arten des Fahrbahnrandes wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*), Großer Brennnessel (*Urtica dioica*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Rundblättrigem Storchschnabel (*Geranium rotundifolium*) kleinflächig auch Schilf (*Phragmites australis*) auf.



Zwischen der Straße und der westlich verlaufenden **Strauchhecke** befindet sich auf Teilabschnitten ein trocken gefallener **Graben**, der teilweise kleinflächig mit Schilf bewachsen ist, überwiegend aber von einer halbruderalen Vegetation mittlerer Standorte eingenommen wird.

Im Norden befindet sich jenseits eines weiteren, mit Schilf bewachsenen **Grabens** ohne direkten Anschluss an das Fließgewässernetz mit einem **Eichenmischwald** nasser Standorte ein gesetzlich geschützter Biotop von besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung. Dabei handelt es sich um einen alten, lichten Bestand aus Stiel-Eiche (*Quercus robur*) mit etwas Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Kiefer (*Pinus sylvestris*). Die Krautschicht wird von Nässezeigern vor allem Groß-Seggen und Schilf dominiert.

Entlang des nördlich verlaufenden Lucie-**Kanals** befinden sich befestigte Fahrwege und **Halbruderales Gras- und Staudenfluren**, teilweise auch einzelne Stiel-Eichen (*Quercus robur*), weiter östlich lückige **Baumhecken** aus Zitter-Pappel (*Populus tremula*).

### Fauna

Die Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs sind als Lebensraum für Kleinsäuger, Brutvögel und Wirbellose sowie als Landlebensraum für Amphibien geeignet. Fledermäuse können die Strukturen als Flugroute und zur Jagd nutzen. Sie finden vor allem im Altbaumbestand auch als Tagesversteck, Balz- oder Zwischenquartier geeignete Strukturen. Habitatstrukturen mit besonders wertvollen ökologischen Funktionen, wie große Baumhöhlen oder für Greifvögel geeignete Nester, wurden nicht festgestellt.

Die Halbruderalen Gras- und Staudenfluren sowie die Acker- und Weideflächen sind in erster Linie als Lebensraum für Wirbellosenarten, daneben auch für Reptilien sowie in den randlichen Bereichen auch als Landlebensraum für Amphibien geeignet. Als Nahrungsflächen können sie von den Brutvögeln der Umgebung aufgesucht werden. Auch Vorkommen von Bodenbrütern sind nicht auszuschließen.

Das Regenrückhaltebecken und der Graben am Westrand des Geltungsbereichs sind als Laichgewässer für Amphibien geeignet. Auch der zu den Fischen gehörende Schlammpeitzger (*Misgurnus fossilis*) könnte hier vorkommen. Von Vögeln und Fledermäusen können die Bereiche zur Nahrungssuche bzw. Jagd aufgesucht werden. Störungstolerante Vogelarten, z.B. Stockenten, können hier im Einzelfall auch brüten.

### Bewertung:

Der Geltungsbereich weist für eine Reihe häufiger Tier- und Pflanzenarten geeignete Habitatstrukturen auf. Neben den Gewerbeflächen sind auch Gehölze und Gewässerlebensräume vorhanden, so dass ihm insgesamt eine durchschnittliche Lebensraumbedeutung zukommt.



Die Biotopkartierung ergab keine Hinweise auf Vorkommen von nach § 30 BNatSchG oder § 24 NAGBNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen innerhalb des Geltungsbereichs. Eine generelle Unzulässigkeit der geplanten Eingriffe aus Gründen des Biotopschutzes besteht somit nicht.

Vorkommen seltener und bestandsgefährdeter Pflanzenarten konnten bei der Biotopkartierung nicht festgestellt werden und sind aufgrund der Struktur des Gebietes auch nicht zu erwarten. Es liegt auch kein Datenmaterial über die Flora vor, das auf eine höhere floristische Wertigkeit des Plangebietes hinweist.

Eine dauerhafte und wiederkehrende Nutzung durch bestandsgefährdete oder seltene Tierarten ist für Fledermäuse in Bereichen mit Altbäumen und Gebäuden, für Amphibien und den Schlammpeitzger im Bereich des Regenrückhaltebeckens oder des Grabens am Westrand des Gebietes, für die Zauneidechse in störungsarmen Randbereichen der Ruderalflächen sowie für einzelne Brutvögel möglich.

Ein besonderer Schutzbedarf nach den in Liste III des Städtetagmodells dargelegten Kriterien besteht, insbesondere für die von der geplanten Umnutzung betroffenen Flächen, jedoch nicht.

#### **Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG**

In einem gesonderten Artenschutzfachbeitrag zur Bauleitplanung (siehe Anhang) werden die potenziell in dem Geltungsbereich vorkommenden besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten genannt. Dazu gehören vor allem Fledermaus-, Amphibien- und Vogelarten. Darüber hinaus sind Vorkommen der Zauneidechse und des Schlammpeitzgers nicht auszuschließen.

#### **11.2.1.5 Schutzgut Fläche, Relief, Geologie und Boden**

Die folgenden Angaben beruhen auf Informationen des Online-Kartenservers NIBIS (Niedersächsisches Bodeninformationssystem).

##### **Fläche**

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 13,47 ha. Der mittlere Teil wird von der Gewürze verarbeitenden Steinicke GmbH genutzt und ist mit verschiedenen Hallen und Werksgebäuden bebaut. Etwa ein Fünftel des Geltungsbereichs wird von den Nutzflächen des Betriebsgeländes eingenommen. Dazu gehören auch Rangier- und Parkflächen sowie ein Absetzbecken. Hinzu kommen in diesem Bereich ein Wohngrundstück und eine Rasenfläche. Südlich schließen sich eine ca. 2,48 ha große Ackerfläche und eine ca. 0,49 ha große Pferdekoppel an. Der Norden des Geltungsbereichs wird auf einer Fläche von ca. 2,5 ha von einem Grasacker eingenommen. Ca. 3,5 ha des Gebietes werden von Brachen eingenommen. Im Osten gehört der Straßenraum der K 1 zum Geltungsbereich. Weitere Flächen werden von Gehölzen, einem Regenrückhaltebecken und einem Entwässerungsgraben einge-



nommen.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Güsterneitz sind auf einer 5,71 ha großen Sondergebietsfläche Baurechte (GRZ 0,6 + Überschreitung bis 0,8) vorhanden. Die Kreisstraße nimmt 0,56 ha des Plangebiets ein. Der Umfang der randlichen Schutzpflanzungen beträgt nach dem bisherigen Bebauungsplan 1,11 ha. Es werden ca. 6,02 ha Außenbereichsfläche zusätzlich überplant.

### **Geologie**

Das Relief im Plangebiet ist relativ eben mit einem geringen Anstieg von 14,4 m über NN im Westen auf 15,5 m im Südwesten. Ansonsten bleibt das Relief auch im weiteren Umkreis der Lucie-Niederung flach und relativ eben.

### **Bodentyp**

Aus den Ausgangsgesteinen haben sich unter Grundwassereinfluss frische bis feuchte, anlehmgige Sandböden entwickelt, die als Gleye ausgeprägt sind (P-G5, sehr tiefer Podsol-Gley, Geotyp: f(qw), GW wurde abgesenkt, Mittlerer Grundwasserhochstand: 7 dm u. GOF Mittlerer Grundwassertiefstand: 14 dm u. GOF).

### **Landwirtschaftliches Ertragspotenzial / Bonität**

Die sandigen Böden zeichnen sich durch ein relativ geringes Nährstoffnachlieferungsvermögen aus, so dass das landwirtschaftliche Ertragspotenzial als gering eingestuft wird. Boden- und Ackerzahl variieren zwischen 29/30 und 40/41.

### **Bewertung:**

Die von den baulichen Anlagen des Sondergebietes überbauten Böden sind stark anthropogen überprägt. Die als Acker und Grünland genutzten Flächen sind als überprägter Naturboden einzustufen. Aufgrund der geringen Leistungsfähigkeit und der zum Teil bestehenden Baurechte kommt dem Boden trotz der Lage in der entwässerten Niederung nur eine unterdurchschnittliche Bedeutung zu. Die Böden sind daher nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

#### **11.2.1.6 Schutzgut Wasser**

##### **Oberflächengewässer / Grundwasser**

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Auf dem Betriebsgelände wurden ein ca. 400 m<sup>2</sup> großes Absetzbecken und ein ca. 1.900 m<sup>2</sup> großes Regenrückhaltebecken ohne Abfluss angelegt. Am Westrand des Geltungsbereichs verläuft ein ca. 3 m breiter, ständig wasserführender Graben. Rund 100 m nördlich des Sondergebietes fließt der Luciekanal in Südost-Nordwest Richtung, ca. 380 m westlich die Jeetzel in Süd-Nord Richtung. Etwa 900 m nordwestlich des Plangebietes mündet der Luciekanal in die Jeetzel.

Der Podsol-Gley-Boden des Geltungsbereichs ist semiterrestrisch und besitzt wenige Dezimeter unter der Geländeoberfläche einen Grundwasseranschluss. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei ca. 12,5 bis 15 m über NN. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist hoch.

**Bewertung der Leistungsfähigkeit des Grundwassers:**

Aufgrund der Lage in einer Niederung mit oberflächennahem Grundwasser gilt der Geltungsbereich als Grundwasserzehrungsgebiet.

**Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserverschmutzung:**

Das Schutzpotenzial der anstehenden Gesteine im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befruchtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen, wird gemäß NIBIS-Server bei einem geringen Flurabstand (< 5 m) zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche und fehlenden potenziellen Barrieregesteinen als gering bewertet. Dementsprechend ist die Empfindlichkeit gegenüber Eintrag von grundwasserverunreinigenden Stoffen als hoch einzustufen.

**11.2.1.7 Schutzgut Luft und Klima**

Das Plangebiet liegt großklimatisch in der subatlantischen, gemäßigten Zone mit kühlen Wintern und milden Sommern bei ganzjährigen Niederschlägen. Der jährliche Niederschlag beträgt 563 mm im Jahr und ist damit typisch für den Übergang vom atlantischen zum kontinentalen Klimaraum. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9° C. Die Hauptwindrichtung ist West, gefolgt von Südwest. Letztere ist insbesondere in den Wintermonaten die vorherrschende Windrichtung.

Das Plangebiet und sein nahes Umfeld werden überwiegend von dem Gewerbebetrieb mit mehreren Hallenkomplexen und dem hohen Versiegelungsgrad sowie von weitläufigen unstrukturierten Ackerfluren geprägt. In diesem Bereich können siedlungs- und kleinklimatisch ungünstige Effekte, Temperaturextreme, Winddüsen und lufthygienische Belastungen durch Stäube und Aerosole stärker wirksam werden. Die dem Wind ausgesetzten Bereiche besitzen im Allgemeinen eine geringere Lufttemperatur und Luftfeuchte als mit Gehölzstrukturen gegliederte Bereiche.

Kleinklimatisch wirksame Gehölzstrukturen sind entlang der K 1 im Osten und der Plangebietsgrenze im Westen in Form von Baumreihen bzw. Baum-Strauchhecken vorhanden. Diese übernehmen kleinklimatisch wichtige Funktionen. Die Offenflächen haben vor allem in Verbindung mit den angrenzenden Acker- und Grünflächen eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet.

Das Plangebiet und sein Umfeld werden von Geruchsemissionen belastet, die der Gewerbebetrieb emittiert. Eine geringfügige Luftbelastung findet durch Emissionen im Siedlungsraum von Lüchow (Wendland), in den umliegenden Dörfern mit teils in den Außenbereichen gelegenen Mastanlagen sowie im Bereich der bestehenden Straßen statt.

Der Landkreis Lüchow-Dannenberg weist im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorsorglich darauf hin, dass der Vorhabenträger im Falle einer Planung für ein Gärrestlager im nachgelagerten Genehmigungsverfahren nachzuweisen hat, dass die Ammoniak-Emissionen die bestehenden FFH-Gebiete nicht in unzulässiger



Weise belasten.

### **Bewertung:**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets haben sowohl die allgemeine luftreinigende und klimaausgleichende Funktion der Offenlandflächen noch die Immissionen im Bereich der bestehenden Einrichtungen nennenswerte Auswirkungen auf das lokale Klima. Dieses wird vielmehr durch die großklimatischen Verhältnisse überprägt.

#### **11.2.1.8 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet wird im **Nahbereich** im Wesentlichen durch das gewerbliche Gelände geprägt, auf dem der technisch-funktional gestaltete Gebäudekomplex bzw. die ca. 15 m hoch aufragenden Gewerbebauten visuell dominieren. Die Freiflächen sind funktional gestaltet und vermitteln mit der Eingrünung durch Ziergehölze nur eine wenig naturraumtypische Eigenart. Die junge Gehölzpflanzung im Norden kann die Einbindungsfunktion in die freie Landschaft noch nicht vollständig erfüllen, so dass störende Sichtbezüge aus dieser Richtung vom umliegenden offenen Landschaftsraum auf den Gebäudekomplex bestehen. Ebenfalls mindernd auf die Naturnähe des Landschaftsbildes wirkt sich die Deichkulisse von Jeetzel und Luciekanal aus, da die gleichförmigen Deichkörper dem Landschaftsbild einen technischen Charakter verleihen. Eine Aufwertung des Landschaftsbildes wird durch die alte Baumallee an der K 1 als einem prägnanten landschaftstypischen Grünelement bewirkt. Daneben wird das Landschaftsbild durch die teilweise von Gehölzen gegliederten Acker- und Grünlandschläge mittlerer Größe sowie durch die Ortschaft Seerau bestimmt.

Diese weist überwiegend eine mittelalte Bausubstanz bei einem Wechsel aus naturraumtypischen Fachwerkbauten und neuzeitlicher Klinkerbauweise auf. Aufgrund der Anordnung im historischen Rundling ist eine hohe historische Kontinuität gegeben. Das Siedlungsgrün und noch vorhandene siedlungsnahe Weiden bewirken eine mittlere Naturnähe und Vielfalt.

Die charakteristische Wiesen- und Weidelandschaft der Lüchower Niederung im **Fernbereich** erfuhr in den letzten Jahrzehnten einen erheblichen Landschaftswandel. Durch den Ausbau der Vorfluter wurde die Niederung entwässert und das Grünland großflächig zu Ackerland umgewandelt. Grünlandareale beschränken sich auf die ortsnahen Lagen und stärker vernässte Bereiche. Dieser Wandel ist auch im offenen Landschaftsraum Seerau i. d. L. ablesbar. Die weitläufigen Ackerschläge werden nur noch von vergleichsweise wenigen Baumreihen und Feldgehölzen entlang der Wege und Entwässerungsgräben gegliedert.

Eine visuelle Belebung ergibt sich nördlich des Plangebietes mit dem großen Feuchtwaldkomplex des Staatsforstes und EU-Vogelschutzgebietes Lucie sowie durch die Rundlingsdörfer der Umgebung mit ihrer hohen historischen Kontinuität.



Der Gewerbepark Lüchow-Nord mit seinen Funktionsbauten ca. 2 km südlich des Plangebietes und der kanalisierte Verlauf der Jeetzel haben eine beeinträchtigende Wirkung auf das Landschaftsbild.

**Bewertung:**

Der Nahbereich des Landschaftsbildes ist stark beeinträchtigt und insgesamt von geringem ästhetischem Eigenwert. Die Rundlingsdörfer der Umgebung haben einen hohen Landschaftsbildwert. Die Offenlandschaft und Waldflächen im Fernbereich sind überwiegend von mittlerer Landschaftsbildqualität. Beeinträchtigungen bestehen durch die kanalisierte Jeetzel, Verkehrsstrassen, Gewerbegebiete am Stadtrand von Lüchow (Wendland) sowie mancherorts durch landwirtschaftliche Nutzbauten.

**11.2.1.9 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 die Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Die untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass sich in unmittelbarer Umgebung zur südlichen Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes ein Bau- und Denkmal, der Tanzsaal des ehem. Gasthauses/Baujahr 1924 befindet. Die Erweiterung des Bebauungsplanes führt zu einem Zusammenwachsen der Dorferweiterung aus der Zeit Anfang des 20. Jahrhunderts und der Produktionsstätte. Die historische Dorfsituation wird dadurch verunklärt. Dennoch wird der Erweiterung aus denkmalrechtlicher Sicht zugestimmt. Es wird empfohlen, die zu errichtenden Wohngebäude im südöstlichen Bereich der Erweiterungsfläche zu platzieren, es wird davon ausgegangen, dass diese Gebäude niedriger sind als 12 m OK Gelände. Die eher technischen Gebäudeteile wie Errichtung eines Gärstofflagers, Errichtung von PV-Anlagen oder Biogasanlagen sind vorzugsweise in den abseits zum Dorf liegenden Bereichen zu platzieren. Innerhalb der Genehmigungsverfahren wird die Denkmalpflege beteiligt werden, Beratungsgespräche zur Zeit der Vorplanung werden empfohlen.

**Bewertung:**

Die Belange des Denkmalschutzes können im nachgeordneten Verfahren gewahrt werden.

**11.2.1.10 Zusammenfassende Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

Innerhalb des zu untersuchenden Wirkraumes sind Beeinträchtigungen, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, vorhanden. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch besteht durch die Lärm- und Luftemissionen der gewerblichen Anlagen. Darüber hinaus wird der Mensch durch Lärmemissionen des Straßenverkehrs und Emissionen von landwirtschaftlichen Nutzungen von den umgebenden Ackerflächen geringfügig beeinträchtigt. Der Geltungsbereich weist für eine Reihe häufiger Tier- und Pflanzenarten geeignete Habitatstrukturen auf. Neben den Gewerbeflächen sind auch Gehölze und Gewässerlebensräume vorhanden, so dass ihm insgesamt



eine durchschnittliche Lebensraumbedeutung zukommt. Die Biotopkartierung ergab keine Hinweise auf Vorkommen von nach § 30 BNatSchG oder § 24 NAGBNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen innerhalb des Geltungsbereichs. Eine generelle Unzulässigkeit der geplanten Eingriffe aus Gründen des Biotopschutzes besteht somit nicht. Vorkommen seltener und bestandsgefährdeter Pflanzenarten konnten bei der Biotopkartierung nicht festgestellt werden und sind aufgrund der Struktur des Gebietes auch nicht zu erwarten. Es liegt auch kein Datenmaterial über die Flora vor, das auf eine höhere floristische Wertigkeit des Plangebietes hinweist. Eine dauerhafte und wiederkehrende Nutzung durch bestandsgefährdete oder seltene Tierarten ist für Fledermäuse in Bereichen mit Altbäumen und Gebäuden, für Amphibien und den Schlammpeitzger im Bereich des Regenrückhaltebeckens oder des Grabens am Westrand des Gebietes, für die Zauneidechse in störungsarmen Randbereichen der Ruderalflächen sowie für einzelne Brutvögel möglich. Ein besonderer Schutzbedarf nach den in Liste III des Städtetagmodells dargelegten Kriterien besteht, insbesondere für die von der geplanten Umnutzung betroffenen Flächen, jedoch nicht. In einem gesonderten Artenschutzfachbeitrag zur Bauleitplanung werden die potenziell in dem Änderungsbereich vorkommenden besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten genannt. Dazu gehören vor allem Fledermaus-, Amphibien- und Vogelarten. Darüber hinaus sind Vorkommen der Zauneidechse und des Schlammpeitzgers nicht auszuschließen. Die von den baulichen Anlagen des Sondergebietes überbauten Böden sind stark anthropogen überprägt. Die als Acker und Grünland genutzten Flächen sind als überprägter Naturboden einzustufen. Aufgrund der geringen Leistungsfähigkeit und der zum Teil bestehenden Baurechte kommt dem Boden trotz der Lage in der entwässerten Niederung nur eine unterdurchschnittliche Bedeutung zu. Die Böden sind daher nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Aufgrund der Lage in einer Niederung mit oberflächennahem Grundwasser gilt der Geltungsbereich als Grundwasserzehrungsgebiet. Das Schutzpotenzial der anstehenden Gesteine im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befrachtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen, wird gemäß NIBIS-Server bei einem geringen Flurabstand (< 5 m) zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche und fehlenden potenziellen Barrieregesteinen als gering bewertet. Dementsprechend ist die Empfindlichkeit gegenüber Eintrag von grundwasserverunreinigenden Stoffen als hoch einzustufen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes haben weder die allgemeine luftreinigende und klimausgleichende Funktion der Offenlandflächen noch die Immissionen im Bereich der bestehenden Einrichtungen nennenswerte Auswirkungen auf das lokale Klima. Dieses wird vielmehr durch die großklimatischen Verhältnisse überprägt. Der Nahbereich des Landschaftsbildes ist stark beeinträchtigt und insgesamt von geringem ästhetischem Eigenwert. Die Rundlingsdörfer der Umgebung haben einen hohen Landschaftsbildwert. Die Offenlandschaft und Waldflächen im Fernbereich sind überwiegend von mittlerer Landschaftsbildqualität. Beeinträchtigungen bestehen durch die kanalisierte Jeetzel, Verkehrsstrassen, Gewerbegebiete am Stadtrand von Lüchow sowie mancherorts durch landwirtschaftliche Nutzbauten. Aufgrund der Anordnung in den umliegenden historischen Rundlingen ist eine hohe historische Kon-



tinuität gegeben.

## 11.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

### 11.2.2.1 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans könnten die bestehenden gewerblichen Anlagen weiterhin baurechtlich zulässig genutzt werden. Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan würde weiterhin gelten. Eine Erweiterung der betrieblichen Anlagen in südlicher Richtung wäre nicht möglich. Die Hauptnutzungen wären auf eine Grundflächenzahl von 0,6 beschränkt. Die südliche Erweiterungsfläche könnte weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Anpflanzungsflächen und die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche würden nicht umgesetzt werden.

### 11.2.2.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Folgende bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Naturgüter werden für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Bauleitplanung vorbereitet:

Auswirkungen auf die Schutzgüter			
Wirkpfad	bau- bedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt
Verlust von Tier- und Pflanzenlebensraum durch Beseitigung von Vegetation	X	X	
Verlust belebten Bodens durch Versiegelung bzw. Überbauung		X	
Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung	X		
Änderung des Bodenwasserhaushaltes durch Entwässerung		X	
Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung bzw. Überbauung		X	
Luftverunreinigung durch Abgase und Geruchsemissionen	X	X	X
Verdrängung von Tierindividuen durch Lärm-, Licht- und Abgasemissionen sowie eine Zunahme der Frequentierung	X		X
Kleinklimatische Veränderung durch Freiflächenverlust, Veränderung der lufthygienischen Bedingungen, Temperaturerhöhung, Verringerung der		X	



Luftfeuchte			
Landschaftsüberformung durch Errichtung von Gebäuden		X	

### **Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben.

#### **Schutzgut Mensch:**

Der Störungsgrad und auch der Schutzgrad innerhalb des Plangebietes werden mit dem eines Gewerbegebietes gleichgesetzt. Zulässig sind nicht erheblich belästigende Betriebe und Anlagen. Dennoch muss die Verträglichkeit mit den Nutzungen im südlich gelegenen Dorfgebiet nachgewiesen werden, damit es zu keinen unzumutbaren Belastungen kommt. Die in dem Plangebiet arbeitenden Menschen müssen gesunden Arbeitsverhältnissen unterliegen. Die Grenzwerte der TA Lärm und der TA Luft sind daher einzuhalten. Darüber hinaus müssen bei Gerüchen die Werte der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) eingehalten werden. Der Nachweis ist im anschließenden Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist durch die erfolgten Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt. Die Lärm- und Luftemissionen sind durch die einzuhaltenden Grenzwerte der TA Lärm, der TA Luft und der GIRL eingeschränkt. Unzumutbare Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können damit ausgeschlossen werden.

#### **Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:**

Durch Beseitigung von vegetationsbestimmten Biotopen und die Veränderung der abiotischen Ausstattung (Grundwasserhaushalt, chemische Beschaffenheit des Bodens, Mikroklima) kommt es zu einem Verlust von Arten und Lebensgemeinschaften. Durch den Baustellenbetrieb ist darüber hinaus mit einer Beschädigung oder dem Verlust von angrenzenden Flächen zu rechnen.

Die Eingriffe in den **Biotopbestand** sind als erhebliche Beeinträchtigungen zu werten. Die Beeinträchtigung ist wegen des irreversiblen Verlusts der betroffenen Biotope nachhaltig wirksam. Die beeinträchtigten Werte und Funktionen müssen ausgeglichen werden.

Durch Immissionen in Form von Lärm, Licht und Abgasen sowie eine Zunahme der Frequentierung ist auch eine Beeinträchtigung der **Tier- und Pflanzenwelt** zu erwarten, da Tier- und Pflanzenarten ihren Lebensraum verlieren.



Im Zusammenhang mit der Planung sind des Weiteren die **Regelungen des besonderen Artenschutzes** zu beachten. Für die Planung ist zu diesem Zweck ein gesonderter Artenschutzfachbeitrag erstellt worden. Demnach weist das Untersuchungsgebiet für eine Reihe von Vogel-, Säugetier- Reptilien- und Amphibienarten geeignete Habitatstrukturen auf. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1-3 BNatSchG werden unter folgenden Voraussetzungen jedoch nicht erfüllt:

- Durchführung der Arbeiten zur Baufeldräumung und ggf. Gehölzrodungen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrut- und –aufzuchtzeit und der Hauptaktivitätsphase von Amphibien und Fledermäusen
- Abschirmen von angrenzenden Gehölzen von Beleuchtung

(Siehe textliche Festsetzung Nr. 10).

Eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### **Schutzgut Fläche, Boden**

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 13,4 ha. Das im Plangebiet bestehende Sondergebiet (57.140 m<sup>2</sup>) wird im Zuge dieser Planung um 31.108 m<sup>2</sup> erweitert. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird im Zuge dieser 2. Änderung und Erweiterung eine Bodenversiegelung von maximal 24.886 m<sup>2</sup> im Sondergebiet neu zugelassen. Zusätzlich werden innerhalb der Grünflächen zwei Zufahrten ermöglicht, wodurch eine weitere Neuversiegelung von ca. 200 qm für verkehrliche Zwecke zu berücksichtigen ist. Insgesamt belaufen sich die neu zugelassenen Eingriffe in das Schutzgut Boden auf ca. 2,5 ha.

Versiegelung, Überbauung und Teilversiegelung bewirken einen Verlust der Regulations-, Lebensraum- und Pufferfunktionen des Bodens und stellt eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der natürlichen Bodenentwicklung dar.

Die zusätzlichen Eingriffe durch Bodenversiegelung können nicht funktionsbezogen durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden, sind aber im Rahmen der Eingriffsregelung durch eine Extensivierung der Bodennutzung auf der Kompensationsfläche ersatzweise auszugleichen (siehe Tab. 1).

### **Schutzgut Wasser**

Innerhalb und im Nahbereich des Geltungsbereichs sind mit einem Regenrückhaltebecken und einem Entwässerungsgraben zwei **Oberflächengewässer** vorhanden, die aber nicht von der durch die Planung vorbereiteten Umnutzung berührt werden, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.



Durch die neu zugelassene Versiegelung geht im Plangebiet bis zu 2,5 ha potentielle Retentionsfläche verloren. Dies bedeutet eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und eine Erhöhung der Menge des abzuführenden Niederschlagswassers. Durch geeignete Minimierungsmaßnahmen (Regenwasserversickerung auf den Grundstücken, nicht versiegelte Nebenwegflächen, hoher Grünflächenanteil auf dem Baugrundstück) sollten die Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser daher minimiert werden.

In diesem Fall sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

### **Schutzgut Luft, Klima**

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft entstehen während der Bauzeit durch zusätzliche Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge. In der Umgebung der Baustelle muss zudem mit vermehrter Staubentwicklung gerechnet werden. Diese Auswirkungen wirken aber weder von ihrem Umfang noch von ihrer Dauer nachhaltig beeinträchtigend auf die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes.

Das bisherige Kleinklima von Ackerflächen wird durch Überbauung verändert. Es ist mit einer erhöhten Lufttemperatur und einer geringeren Luftfeuchte sowie in geringem Umfang mit Luftverunreinigungen durch Abgase zu rechnen.

Weiträumig wirksame Veränderungen, insbesondere für die benachbarte Siedlung von Seerau i. d. L., sind aber nicht zu erwarten, da klimatische und lufthygienische Belastungen aufgrund der vorhandenen und zusätzlich geplanten Eingrünung nicht wahrscheinlich sind. Zudem sind mit den angrenzenden Offenlandflächen weiterhin großflächige Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden. Daher führen die Auswirkungen zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionen des Schutzgutes Klima / Luft.

Beim Auftreten nicht zu vermeidender Luftverschmutzungen durch Stäube, Gase und Aerosole sowie bei Verlärmung sind die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

### **Schutzgut Landschaft**

Durch die zusätzliche Errichtung von Funktionsbauten auf der bislang als Acker genutzten Fläche kommt es zu einer technischen Überprägung des Landschaftsbildes. Die negativen Auswirkungen fallen aber aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbebauten deutlich geringer aus, als dies bei einer erstmaligen Errichtung ohne Vorbelastung am selben Ort der Fall wäre.

Die Erlebbarkeit der Jeetzel-Aue wird zukünftig nur unwesentlich stärker eingeschränkt. Die zusätzlichen Beeinträchtigungen werden zudem durch Eingrünung (Schutzpflanzungen) des Baugebietes mit siedlungstypischen Grünelementen minimiert.



### **Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Schützenswerte Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet und der Umgebung nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist daher nicht gegeben. Der Rundling von Seerau i. d. L. wird durch die Planung nicht unmittelbar berührt. Negative Auswirkungen fallen aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbebauten deutlich geringer aus.

### **Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Das Plangebiet liegt außerhalb von gemeinschaftsrechtlich bedeutenden Schutzgebieten im Sinne der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Gebieten gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie (EU-Vogelschutzgebiete).

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Gewässersystem der Jeetzel mit Quellwäldern“ (2832-331) liegt im Norden mit dem Luciekanal allerdings nur etwa 110 m und im Westen mit der Jeetzel 380 m vom Plangebiet entfernt. 180 m nördlich anschließend zum Luciekanal beginnt das EU-Vogelschutzgebiet Lucie (DE2933-401).

Die von der Planung vorbereiteten Eingriffe haben keine Auswirkungen auf die Schutzziele der Gebiete, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen. Der Gewerbebetrieb rückt nicht näher an die Gebiete heran. Direkte Auswirkungen auf Vorkommen von FFH-Lebensraumtypen oder Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie etwa durch Stoffeinträge, Flächenverbrauch oder Störungen sowie indirekte Beeinträchtigungen durch eine Fragmentierung von Lebensräumen wertgebender Arten oder eine Beeinflussung des Grundwasserhaushalts sind auszuschließen. Daher ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG nicht erforderlich.

Der Landkreis Lüchow-Dannenberg weist im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorsorglich darauf hin, dass der Vorhabenträger im Falle einer Planung für ein Gärrestlager im nachgelagerten Genehmigungsverfahren nachzuweisen hat, dass die Ammoniak-Emissionen die bestehenden FFH-Gebiete nicht in unzulässiger Weise belasten.

### **Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Emissionen entstehen in Form von Lärm sowohl beim Bau der geplanten Vorhaben als auch beim Betrieb. Für die gewerblichen Nutzungen gelten die Grenzwerte der TA Luft, der GIRL und der TA Lärm. Konflikte zwischen den angrenzenden Nutzungen sind derzeit nicht erkennbar. Der Störungsgrad innerhalb des Sondergebietes ist auf den eines Gewerbegebietes festgelegt. Der Nachweis der Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen ist im anschließenden Genehmigungsverfahren zu erbringen.



Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Müllentsorgung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Wertstoffe (Altpapier und Plastik in gelben Säcken) werden durch die beauftragten Unternehmen regelmäßig abgeholt. Sondermüll, wie Altöle oder Ölfilter und överschmutzte Putzlappen, werden von beauftragten Fachunternehmen entsorgt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral über eine Anlage auf dem Grundstück.

### **Nutzung von erneuerbarer Energie, sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Nutzung von erneuerbarer Energie ist im Sondergebiet erwünscht. Die geplanten Neubauten werden nach dem Stand der Technik errichtet. Im Sondergebiet werden standortverträgliche Anlagen zur Versorgung des Betriebes mit erneuerbarer Energie (z.B. PV-Anlagen, standortverträgliche Biogasanlagen oder geothermische Anlagen) zugelassen.

### **Landschafts- und sonstige fachbezogene Pläne**

Landschafts- und sonstige fachbezogene Pläne sind für das Plangebiet nicht erarbeitet worden. Im Rahmen des Bebauungsplans Güstneitz wurde eine Biotoptypenkarte erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

### **Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Die zu erwartenden Wirkungen und Wechselwirkungen liegen vor allem in Folge der zusätzlichen Bebauungen in den Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften und biologische Vielfalt. Diese Wirkungen bestehen zum Teil bereits durch die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Güstneitz. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Bei der Realisierung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie für andere Schutzgüter wie Tiere und Pflanzen, die Landschaft und die Wechselwirkung zwischen Landschaft und bebauete Bereiche erhebliche Verbesserungen erreicht werden.



### **11.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante bauliche Erweiterung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen.

#### **11.2.3.1 Vermeidung und Minimierung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen (BauGB § 1a, BNatSchG § 15 Abs. 1 und § 18 Abs. 1).

Zur Unterstützung der Funktionen des Bodens für den Wasserhaushalt und die Regulierung des Regenwasserabflusses sollte eine Bodenversiegelung durch weitgehenden Verzicht auf vollversiegelte Bauweisen erfolgen. Bei Neuversiegelungen sollten grundsätzlich immer nur die Belegmaterialien verwendet werden, die eine optimale Durchlässigkeit des Regenwassers - unter Abwägung der vorgesehen Flächennutzung - zulassen. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist, soweit es die Untergrundverhältnisse ermöglichen, auf den unbebauten Freiflächen im Baugebiet und den angrenzenden Grünflächen sowie innerhalb des Straßenseitenraumes zu versickern. Während das Oberflächenwasser von Dachflächen über Versickerungsanlagen (Schächte, Mulden, Rigolen) einer Versickerung zugeführt werden kann, sollte das Oberflächenwasser von Verkehrsflächen diffus und möglichst großflächig über bewachsene Flächen oder Randstreifen abgeleitet werden.

#### **11.2.3.2 Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen**

Für verbleibende Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds werden gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 1a BauGB die im Folgenden beschriebenen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

#### **Ausgleichsmaßnahmen**

Auf folgenden Flächen sind über die bestehenden Schutzpflanzungen 1 und 2 zur nachrichtlichen Übernahme in den Bebauungsplan hinaus der Erhalt von Laubbäumen und Gehölzpflanzungen zur Eingrünung sowie teilweise die Anlage von Saumstreifen vorgesehen:

- Schutzpflanzung 1 am Ostrand des Geltungsbereichs auf einer Fläche von 269 m<sup>2</sup>: Pflanzung und Erhalt einer Baum-Strauchhecke gemäß textlicher



Festsetzung Nr. 2. Es ist eine 4-reihige Baum- und Strauchhecke mit Arten und Qualitäten der Pflanzenliste zu pflanzen und zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Rasterabstand von 2 m x 1,5 m zu setzen. Zum Aufbau sind 30 % Haupt- und Nebenbaumarten und 70 % Straucharten der Pflanzenliste zu pflanzen und zu erhalten. Der Gehölzbestand ist stufig aufzubauen (Abfolge: Saum-, Mantel-, Traufschicht). Der Gehölzbestand ist in die Pflanzung zu integrieren. Die beidseitig vorgelagerten, 2 m breiten Krautsäume sind der Sukzession zu überlassen. Die vorhandene Zufahrt im Norden der Schutzpflanzung 1 bleibt erhalten. Ausnahmsweise kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB ein zweiter Einfahrtbereich in einer Breite von max. 10 m von der Kreisstraße 1 aus zugelassen werden, wenn er wegen der betrieblichen Anforderungen notwendig ist und die straßenrechtliche Zulässigkeit gewährleistet ist.

- Schutzpflanzung 3 am Westrand des Geltungsbereichs auf einer Fläche von 4.230 m<sup>2</sup>:
  - Erhalt von Laubbäumen und –sträuchern
  - Pflanzungen gemäß Pflanzliste 1 im Anhang
  - Anlage eines 2m breiten Saumstreifens angrenzend zur Nutzfläche im Westen (Acker) mit Pflegemahd alle 2 Jahre ab Oktober
- Schutzpflanzung 4 am Südrand des Geltungsbereichs auf einer Fläche von 2.487 m<sup>2</sup>:
  - Erhalt von Laubbäumen und –sträuchern
  - Pflanzungen gemäß Pflanzliste 2 im Anhang

Ein Einfahrtbereich in einer Breite von max. 10 m ist zulässig.
- Schutzpflanzung 5 im Südosten des Plangeltungsbereichs auf einer Fläche von 2.530 m<sup>2</sup>:
  - Pflanzungen gemäß Pflanzliste 3 im Anhang

Die Pflanzungen dienen der Abschirmung des Gebietes zu den angrenzenden Gebieten, insbesondere zur Ortschaft Seerau i. d. L., und erfüllen eine Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten struktur- und abwechslungsreicher Gehölze.

Um darüber hinaus einen adäquaten Ersatz für die verloren gehenden Werte und Funktionen des Naturhaushaltes zu schaffen, wird nördlich des Baugebiets eine Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt (Abb. 2). Ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang zwischen Eingriffsraum und Ersatzfläche ist aufgrund der benachbarten Lage gegeben.

Die ebene Fläche wird derzeit von einem Grasacker (Biotoptyp GA) mit Grünland-einsaat aus Lolch (*Lolium spec.*) und Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*) eingenommen. Abschnittsweise auf durch Fahrspuren verdichtetem Boden treten Arten feuchter Ruderalfluren wie Wasserpfeffer (*Polygonum hydropiper*) und Sumpfkresse (*Rorippa palustris*) hinzu, außerdem Dominanzbestände von Hühnerhirse (*Echi-*



*nochloa crus-galli*) und weitere segetale Arten wie Schwarzer Nachtschatten (*Solanum nigrum*) und Vogel-Miere (*Stellaria media*). Diese zeigen, dass es sich um einen Ackerstandort handelt.

Ziel der Maßnahme ist die Umwandlung des Ackers in Mesophiles Feuchtgrünland (Biotoptyp GMF). Mit der Maßnahme ist eine Vitalisierung des Bodens durch Aufgabe der Ackernutzung verbunden. Die Lebensbedingungen für Pflanzenarten des mageren Grünlands und für Tiere der Ackerränder, z. B. Kleinsäuger und Insekten, werden verbessert.

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln. Dazu ist auf der Fläche eine Regiosaatgutmischung (RSM Regio für das Ursprungsgebiet Ostdeutsches Tiefland, Typ Feuchtwiese; 7g Saatgut/m<sup>2</sup>) aufzubringen. Die erste Mahd darf erst ab Ende Juni erfolgen. Eine zweite Mahd ist im Spätsommer/Herbst vorzunehmen. Das Mahdgut ist zu entfernen (kein Mulchen).

Alternativ ist eine extensive Beweidung möglich. Eine Hütehaltung mit Schafen ist dabei zu bevorzugen. Eine Anpassung an örtliche Gegebenheiten durch Herdenstärke und Hütetechnik, z. B. durch ein zeitweiliges Auskoppeln von sensiblen Flächen mit einem mobilen Elektrozaun oder ein Entgegenwirken der Selektierlust der Schafe durch entsprechende Umkoppelung, führt am schnellsten zum Erreichen des Pflegeziels. Je nach Aufwuchs sollte bei einer verfilzenden Grasnarbe oder Verbuchungstendenzen der Besatz höher, bei einer blütenreichen Vegetation niedriger sein. Der Beweidungszeitraum erstreckt sich von April bis November. Ein nächtliches Pferchen ist vorzunehmen. Auch eine Nutzung als Standweide ist möglich, jedoch nur mit maximal 0,5 GVE/ha, entsprechend 1,25 GVE auf der gesamten Ausgleichsfläche (z.B. zur Haltung von bis zu 10 Schafen oder alternativ von bis zu 3 Ponys). Die Anwendung von Düngung und Pestiziden ist generell unzulässig. Das Walzen, Schleppen und Striegeln der Fläche ist zwischen dem 01. März und dem 15. Juni zu unterlassen.

Im Bebauungsplan wird die Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Durchführung der Pflegemaßnahmen (zweischürige Mähwiese oder Mähweide) ist dauerhaft sicherzustellen.

### **Bilanzierung des Kompensationsbedarfs**

Zur Ermittlung der notwendigen Kompensationsflächen wurde die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013) verwendet. Ziel der Berechnung ist die nachvollziehbare, standardisierte Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen. Dazu ist der Flächenwert der Biotoptypen auf der von dem Eingriff betroffenen Fläche vor dem Ein-



griff zu erfassen. Die Bewertung der Eingriffsfläche erfolgt durch Vergabe von Wertfaktoren (Wertstufe 0 bis 5) für einzelne Teilflächen auf der Grundlage der

**Tabelle 1: Bestand und Planung / Bilanzierung des Kompensationsbedarfs im Plangebiet**

IST-ZUSTAND					PLAN-ZUSTAND					BILANZ EINGRIFF
Bestandsflächen	Biotop- typ	Größe	WF	Flächenwert	Planflächen	Biotoptyp	Größe	Wertf.	Flächenwert	
		qm		FW(qm)			qm		FW(qm)	
<b>I. bestehendes B-Plangebiet</b>					<b>I. bestehendes B-Plangebiet</b>					<b>I</b>
Basis: rechtskräftiger Bebauungsplan Gústneitz					Basis: B-Plan Gústneitz - 2. Änderung und Erweiterung					<b>Eingriff</b>
										<b>-15.784</b>
Verkehrsfläche					Verkehrsfläche					
Kreisstraße mit Allee	OVS/HBA	4.763	1,0	4.763	Kreisstraße mit Allee	OVS/HBA	4.763	1,0	4.763	
Sondergebiet GRZ 0,6 mit Überschreit					Sondergebiet GRZ 0,8 ohne Überschrei					
max. versiegelbare Fläche	OGG x	45.712	0,0	0	max. versiegelbare Fläche	OGG x	50.222	0,0	0	
begrünte Fläche im SO	OGG y	11.428	1,0	11.428	begrünte Fläche im SO	OGG y	12.555	1,0	12.555	
Grünflächen					Grünflächen					
Schutzpflanzung 1 (10 m br)	HFS	4020	3,0	12.060	Schutzpflanzung 1 (10 m b	HFS	1472	3,0	4.416	
Schutzpflanzung 2 (14 m br)	HFS	3716	3,0	11.148	Schutzpflanzung 2 (14 m b	HFS	3927	3,0	11.781	
Schutzpflanzung 3 (15 m br)	HFS	3300	3,0	9.900						
Versorgungsflächen					Versorgungsflächen					
Trafostation	x	18	0,0	0	Trafostation	x	18	0,0	0	
<b>II. Erweiterungsflächen</b>					<b>II. Erweiterungsflächen</b>					<b>II</b>
Basis: Biotopkartierung pgm Christophersen Okt. 2018					Basis: B-Plan Gústneitz - 2. Änderung und Erweiterung					<b>Ausgleich</b>
										<b>-13.733</b>
Bereich neue Verkehrsflächen					Verkehrsfläche					
Kreisstraße mit Allee	OVS/HBA	886	1,0	886	Kreisstraße mit Allee	OVS/HBA	886	1,0	886	
Bereich neues Sondergebiet					Sondergebiet GRZ 0,8 ohne Überschrei					
Sonstige Weidefläche	GW	2.520	2	5.040	max. versiegelbare Fläche	OGG x	20.377	0,0	0	
Sandacker (brach)	ASb	22.951	1	22.951	begrünte Fläche im SO	OGG y	5.094	1,0	5.094	
Bereich neue Grünflächen					Grünflächen					
Baum-Strauchhecke Grenz	HFM / FGR	2.190	3	6.570	Schutzpflanzung 1 neu	HFM	169	3	507	
Grünlandeinsaat, Intensivgr	GA GI	2.040	1,5	3.060	("Einfahrtsbereich)	OVS	100	0,0	0	
Baum-Strauchhecke Süd	HFM	747	3	2.241	Schutzpflanzung 3 Bestand	HFM/FGR	2.190	3	6.570	
Sonstige Weidefläche	GW	744	2	1.488	Schutzpflanzung 3 neu	HFM	1.180	3	3.540	
Sandacker (brach)	ASb	996	1	996	Schutzpflanzung 3 saum	UHM	860	3	2.580	
Sonstige Weidefläche	GW	1.630	2	3.260	Schutzpflanzung 4 Bestand	UHM	747	3	2.241	
Sandacker (brach)	ASb	900	1	900	Schutzpflanzung 4 neu	HFM	1.640	3	4.920	
<b>III. Kompensationsfläche</b>					<b>III. Kompensationsfläche</b>					<b>II</b>
										<b>Ausgleich</b>
										<b>37.800</b>
Grünlandeinsaat, Intensivgr	GA GI	25.200	1,5	37.800	SPE Fläche	GMF GEF	25.200	3,0	75.600	
<b>Plangebiet, gesamt</b>					<b>Plangebiet, gesamt</b>					<b>8.284</b>

**KOMPENSATIONSNACHWEIS**

143.044	Eingriffsflächenwert im Plangebiet
134.760	Ausgleichsflächenwert externer Kompensationsflächen
<b>8.284</b>	<b>Flächenwertpunkte</b>

**>= 0 Kompensation erbracht**



Biotoptypen und deren Bewertung (vgl. Kap. 9.1.7). In den Bereichen, wo bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, ist auf der Grundlage von § 1a BauGB nicht die real vorgefundene Biotopstruktur, sondern die Nutzungsstruktur, die sich aus den B-Plan-Festsetzungen ergibt, als IST-Zustand zugrunde zu legen.

Dem Ist-Zustand wird ein zukünftiger Plan-Zustand gegenüber gestellt. Der Planzustand ergibt sich aus den Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes. Für den Planzustand wird davon ausgegangen, dass die festgesetzten Baurechte vollständig in Anspruch genommen werden und die Grün- und Ausgleichsflächen plangemäß eingerichtet und gepflegt werden.

### **Resümee**

Die rechnerische Gegenüberstellung des Ist-Zustandes und des zukünftigen ökologischen Wertes des Plangebietes (Plan-Zustand) verdeutlicht, dass ein vollständiger Ausgleich im Rahmen der Bebauungsplanung möglich ist. Mit Durchführung der vorgesehenen Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen sowie grünordnerischer Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen können die erheblichen vorhabensbedingten Beeinträchtigungen vollständig ausgeglichen werden. Es besteht eine Überkompensation von 8.284 Wertpunkten, die anderen Vorhaben zugeordnet werden können.

Sonstige Belange, die mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgewogen werden müssen, sind nicht ermittelt worden. Der Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft ist daher entsprechend den Festsetzungen durchzuführen.

### **11.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit der Planung ist beabsichtigt, für den bestehenden Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten zuzulassen. Eine Verlagerung der Gesamtanlage kommt aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Betracht. Die Fabrik wurde in der Nähe zu den landwirtschaftlichen Anbauflächen angesiedelt, um möglichst kurze Wege für die Anlieferer zu haben. Der Standort wird daher nicht in Frage gestellt.

Mehrere Alternativen zur Planung des Bereiches wurden zu Beginn des Verfahrens erörtert. Als erstes wurde angedacht, das Sondergebiet nicht so weit nach Westen auszudehnen. Im Westen ist der Klär- und Absetzteich angesiedelt, und im Norden wird das Oberflächenwasser in einem Teich gesammelt. Die Grabenparzelle mit dem bestehenden Bewuchs bildet eine natürliche Grenze. Dieser Vorschlag wurde daher verworfen.

Als zweite Möglichkeit wurde die Festlegung des Sondergebietes bis an den Waldrand nach Norden untersucht. Dieser Bereich ist aber für Natur und Landschaft wesentlich. Auch sollte der raumordnerisch vorgegebene Abstand von 100 m zum Waldrand berücksichtigt werden. Auf dieser Fläche ist es daher vorteilhaft, die Aus-



gleichsmaßnahmen durchzuführen.

Als Alternative zu diesen Überlegungen wurde die Ausdehnung des Sondergebietes bis zur südlich angrenzenden öffentlichen Straße ausgearbeitet. Die Abgrenzung ist in der Landschaft klar ablesbar. Für die künftigen Anforderungen an bauliche Erweiterungen, um auf die Veränderungen des europäischen Marktes reagieren zu können, ist mit dieser Erweiterung genügend Raum. Der Betrieb kann innerhalb dieses Geltungsbereiches in den nächsten Jahren bauleitplanerisch gesichert werden. Zur Bebauung des Ortes Seerau i. d. L. können Anlagen geplant werden, die emissionsarm sind, wie z. B. Verwaltungsgebäude. Diese Variante wurde daher gewählt.

### **11.2.5 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen**

Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen sind derzeit nicht absehbar. Der im Plangebiet ansässige Betrieb lagert und verkauft Gemüse und Gewürze. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt etwa durch Unfälle oder Katastrophen entstehen durch die Planung nicht. Bei Brandfällen ist die Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Für sie muss mindestens 1.600l / min. vorgehalten werden. Direkt am Einfahrtstor befindet sich ein Oberflurhydrant und an der nördlichen Zufahrt ein Löschwasserbrunnen. Auch bei der geplanten Erweiterung der Fabrik kann die Löschwassermenge im nachgeordneten Verfahren sichergestellt werden. Im Notfall kann außerdem dem Lucie-Kanal das erforderliche Löschwasser entnommen werden.

## **11.3 Zusätzliche Angaben**

### **11.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden ein grünordnerischer Beitrag zur Eingriffsregelung und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Diese Untersuchungen wurden in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Schwierigkeiten ergeben sich generell aufgrund der mangelnden Datenlage. Im Landkreis Lüchow-Dannenberg existiert kein Landschaftsrahmenplan, ein Landschaftsplan ist ebenfalls nicht vorhanden und Biotoptypenkartierungen liegen als Datenmaterial nicht vor. Eine örtliche Bestandsaufnahme musste vorgenommen werden, um die Umweltfolgen hinreichend beurteilen zu können.

### **11.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die konkreten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen beziehen sich auf die Überprüfung der Einhaltung der Vorgaben der TA Luft und TA Lärm und auf die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage der nach § 4 Abs. 3 BauGB mitgeteilten Informationen der Behörden. Nach Realisierung



der Vorhaben ist eine Überprüfung nach 2 Jahren geplant.

### **11.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die wesentlichen Umweltauswirkungen, die durch die Planung vorbereitet werden, sind die Beeinträchtigungen durch zusätzliche Lärmemissionen, durch die Errichtung von technischen Bauten und Anlagen, Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch die Versiegelung und die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden bewertet, woraus sich Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffs ableiten lassen. Sie sind in diesem Umweltbericht nachvollziehbar aufgeführt. Im Zusammenhang mit der Planung sind die Regelungen des besonderen Artenschutzes zu beachten. Für die Planung im Geltungsbereich ist zu diesem Zweck ein gesonderter Artenschutzfachbeitrag erstellt worden. Wesentlich für die bestehenden nachbarschaftlichen Nutzungen ist die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Werte der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm), der TA Luft und der GIRL, damit ein verträgliches Miteinander gewährleistet werden kann. Auch die Festlegung von Maßnahmen innerhalb der privaten Grünflächen und der Ausgleichsfläche kann die Umweltbeeinträchtigungen mindern. Sie haben den Zweck, den speziellen Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu verbessern. Auf den verbleibenden Freiflächen innerhalb des Sondergebietes kann das Oberflächenwasser weiterhin versickern. Durch technische Vorkehrungen kann belastetes Oberflächenwasser zurückgehalten werden, was zu einer Verringerung der Gefährdung des Grundwassers führt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Festsetzung eines Sondergebietes im Bebauungsplan Güstneitz – 2. Änderung und Erweiterung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten sind.

Lüchow (Wendland), November 2019

(Stadtdirektor)



## Quellen

- Altmüller, R. & H.-J. Clausnitzer (2010): Rote Liste der Libellen Niedersachsens und Bremens. 2. Fassung, Stand 2007. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/03. S. 212-236. Hannover.
- Assmann, T., W. Dormann, H. Främbs, S. Gürlich, K. Hankdke, T. Huk, P. Sprick & H. Terlutter (2002): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Sandlaufkäfer und Laufkäfer (Coleoptera: Cicindelidae et Carabidae) mit Gesamtartenverzeichnis, 1. Fassung vom 1.6.2002, S. 70-95. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/03.
- BMS Umweltplanung: Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans Landkreis Uelzen 2012
- Garve, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. 5. Fassung, Stand 1. 3. 2004. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/04
- Grüneberg, C., H.-G. Bauer, H. Haupt, O. Hüppop, T. Ryslavý & P. Südbeck (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung. 30. November 2015. In: Berichte zum Vogelschutz 52/2015: 19-67. Deutscher Rat f. Vogelschutz (DRV). Naturschutzbund Deutschland (NABU) (Hg.). Hilpoltstein.
- Gürlich, S., R. Suikat, W. Ziegler (1995): Katalog der Käfer Schleswig-Holsteins und des Niederelbegebietes. In: Verhandlungen des Vereins für Naturwissenschaftliche Heimatforschung zu Hamburg e.V. Band 41.
- Heckenroth, H. (1993): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Säugetierarten - 1. Fassung vom 1.1.1991. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 6/93.
- Klausnitzer, B., U. Klausnitzer, E. Wachmann, Z. Hromádka (2016): Die Bockkäfer Mitteleuropas. Cerambycidae. Die Neue Brehm-Bücherei 499: Band 1 und 2. 692 S. Magdeburg.
- Koperski, M. (2011): Rote Liste und Gesamtartenliste der Moose in Niedersachsen und Bremen.- Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 3/2011.
- Krüger, T. & M. Nipkow (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel - 8. Fassung, Stand 2015. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/15.
- Krüger, T., Ludwig, S. Pfützke & H. Zang (2014): Atlas der Brutvögel in Niedersachsen und Bremen 2005-2008. Natursch. u. Landespl. Niedersachsen Heft 48. Hannover.
- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017
- LANA, Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (2010): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Lobenstein, U. (2004): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Großschmetterlinge mit Gesamtartenverzeichnis. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 3/04.
- Müller-Motzfeld, G. (Hrsg.) (2004): Carabidae (Laufkäfer). In: Freude, H., Harde, K. W., Lohse, G.A. & Klausnitzer, B.: Die Käfer Mitteleuropas. Heidelberg.
- NABU, Naturschutzbund Deutschland (online 2017): batmap. - <http://www.batmap.de/web/start/karte>
- NLÖ - Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (2004a): Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. Bearbeitung: E. Bierhals, O. v. Drachenfels, M. Rasper. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 24. Jg. Nr. 4, S. 231-240. Hildesheim.



NLÖ - Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (2004b): Arbeitshilfe Boden und Wasser im Landschaftsrahmenplan. Bearbeitet: S. Jungmann, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 24 Jg. Nr. 2, S. 77-176. Hildesheim.

NLWKN, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (online 2017): Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. [http://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura\\_2000/vollzugshinweise\\_arten\\_und\\_lebensraumtypen/vollzugshinweise-fuer-arten-und-lebensraumtypen-46103.html](http://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura_2000/vollzugshinweise_arten_und_lebensraumtypen/vollzugshinweise-fuer-arten-und-lebensraumtypen-46103.html).

Podlucky, R. & Fischer, C. (2013): Rote Listen der gefährdeten Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen – 4. Fassung, Stand Januar 2013. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2013.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2000

Theunert (2008): Verzeichnis der in Niedersachsen vorkommenden besonders oder streng geschützten Arten, Stand 1. November 2008. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 3/08.

Wachmann, E. R. Platen, D. Barndt (1995): Laufkäfer. Beobachtung. Lebensweise. Augsburg

Zahradnik, J. (1985): Käfer Mittel-und Nordwesteuropas. Hamburg.



# ANHANG