

# Stadt Buchholz i.d.N. Gewerbegebiet II, Erweiterung



## Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (3) BauGB für den „Bebauungsplan Gewerbegebiet II, Vaenser Heide, Erweiterung“

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Bekanntmachung des B-Plans eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der über die Art und Weise, wie die **Umweltbelange** und die **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden **anderweitigen Planungsmöglichkeiten** gewählt wurde, Auskunft erteilt wird.

### I. Umweltbelange

Im Rahmen des Planungsverfahrens wurden die **Umweltbelange** gemäß § 1 (6) Nr. 7 sowie § 1a BauGB **berücksichtigt**. Dazu wurde eine **Umweltprüfung** gemäß § 2 (4) BauGB i. V. mit § 17 UVPG durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet wurden.

Gemäß § 4(1) BauGB wurden im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den vorgeschlagenen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (**Scoping**).

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden gemäß § 2 (4) BauGB in einem **Umweltbericht** dargelegt. Gem. § 2 a Nr. 2 BauGB wurden im Rahmen des Umweltberichts die möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und bewertet. Für die Ermittlung der Auswirkungen ist ein über den Geltungsbereich hinausgehender Raum (im folgenden Untersuchungsgebiet genannt) betrachtet worden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung für den B-Plan bauen auf den Inhalten der Umweltprüfung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans auf und konkretisieren diese. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse zusammenfassend dargestellt:

#### Schutzgut Mensch

- Mit der Umsetzung der Planung gehen Auswirkungen auf die Naherholung einher, da fußläufige Wegeverbindungen (Wieweg sowie Trampelpfade) entfallen bzw. für die Naherholung unattraktiver werden. Letzteres steht im Zusammenhang mit Wechselwirkungen mit dem Landschaftsbild. Vor dem Hintergrund, dass das Untersuchungsgebiet in erster Linie der kurzfristigen Erholung dient und Maßnahmen zur Minimierung vorgesehen wurden, sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung insgesamt betrachtet als nicht erheblich zu bewerten.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Mit der Beanspruchung von Ackerflächen geht ein Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere einher. Insgesamt sind folgende Biotoptypen von besonderer bis allgemeiner Bedeutung (IV) und allgemeiner Bedeutung (II) und allgemeiner bis geringer Bedeutung (II) betroffen (Totalverlust): Strauch-Baumhecke (HFM): 160 m<sup>2</sup> (Wert IV), Gras- /Staudenflur (UHM): 3.640 m<sup>2</sup> (Wert III), Sonstiger Gehölzbestand (HPS): 4.490 m<sup>2</sup> (Wert III), Rubusgestrüp (BRR): 200 m<sup>2</sup> (Wert III), Ackerlebensraum (AS) 58.170 m<sup>2</sup> (Wert II). Mit der Umsetzung der Planung gehen somit Lebensräume von Pflanzen und Tieren in einer Größenordnung von rd. 66.600 m<sup>2</sup> dauerhaft verloren. Diese Funktionsverluste sind aufgrund der Größe, der Bedeutung als Refugien innerhalb einer anthropogenen Umgebung und der dauerhaften Wirkung als erheblich im Sinne des UVPG zu bewerten.
- Angrenzend an die Gewerbegebietserweiterung ist mit der Zunahme von Lichtimmissionen zu rechnen. Diese wirken sich je nach verwendeten Leuchtmitteln nachteilig auf die Insektenfauna aus, da diese durch bestimmte Lichtfrequenzen angelockt werden. Darüber hinaus meiden einige Fledermausarten lichtreiche Nahrungshabitate, diese entfallen dann als Jagdgebiete. Diese Auswirkungen können durch die Verwendung von entsprechenden Leuchtmitteln vermieden bzw. deutlich vermindert werden. Dies ist im vorliegenden B-Plan vorgesehen. Vor diesem Hintergrund sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten

### **Schutzgut Boden**

- Durch die Neuversiegelung von derzeit unversiegelten Böden von hoher Bedeutung sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen zu erwarten. Insgesamt ist eine Flächengröße von rd. 53.600 m<sup>2</sup> betroffen. Vor dem Hintergrund der Bedeutung der betroffenen Böden und Größe der Beanspruchung sowie der Dauerhaftigkeit sind erhebliche Auswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten.

### **Schutzgut Wasser**

- Durch die Planung geht ein Verlust von Versickerungsfläche in einer Größenordnung von 53.600 m<sup>2</sup> mit überwiegend mittlerer Bedeutung einher. Aufgrund der dauerhaften Wirkungen sind diese Verluste als erheblich zu bewerten.

### **Schutzgut Landschaft**

- Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets geht eine Veränderung des Landschaftsbilds einher. Insgesamt wird eine heute durch ackerbauliche Nutzung geprägte weitläufige Landschaft mittlerer Bedeutung qualitativ abgewertet und zu einer Siedlungslandschaft entwickelt. Durch die Eingrünung der Gewerbegebietserweiterung ist eine landschaftsrechtliche Einbindung zur Minimierung der Beeinträchtigungen auf benachbarte Landschaftsbildeinheiten möglich. Dennoch verbleibt ein Qualitätsverlust des Landschaftsbilds im Bereich der Gewerbegebietserweiterung und der unmittelbar angrenzenden Landschaft. Dieser qualitative Verlust stellt sich aufgrund der dauerhaften Wirkung und der Größenordnung als erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Landschaft dar. Aufgrund des vorgesehenen Planungskonzeptes insbesondere der Höhenbegrenzung der Gebäude sind erhebliche Auswirkungen auf die Sichtachsen zwischen Nuppenberg und Stuckswald nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf Schutzgebiete und Übergeordnete Planungen**

- Nachteilige, erhebliche Auswirkungen auf Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.
- Durch die im B-Plan vorgesehenen Maßnahmen, insbesondere der Flächenextensivierung und die Entwicklung von Gehölzbeständen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs, werden auf einer Fläche von rd. 43.000 ha wertvolle Biotopstrukturen geschaffen. In Verbindung mit dem Stucksberg sowie dem vorhandenen geschützten Biotop am Wieweg entsteht ein Verbund von bedeutenden Lebensräumen, die einen ersten Schritt des geplanten Biotopverbundes darstellen. Nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund durch die Gewerbegebietserweiterung sind vor dem Hintergrund der zu erwartenden Wirkungen des Gewerbegebiets nicht zu erwarten.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung für die **Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Landschaft** erheblich nachteilige Auswirkungen verbunden sind. Bei den Schutzgütern Klima/ Luft sowie den Kultur- und Sachgütern sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Im Rahmen des Umweltberichts erfolgte eine **artenschutzrechtliche Prüfung** hinsichtlich des Eintritts von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Schutzmaßnahmen ist der Eintritt von Verbotstatbeständen bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Zur Kompensation der im Sinne des § 14 BNatSchG (**Eingriffsregelung**) erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung sind im nördlichen Teil des Geltungsbereichs Maßnahmen für Natur und Landschaft vorgesehen. Insgesamt werden auf rd. 43.000 ha Aufwertungen der Funktionen des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds vorgenommen. Die durch den B-Plan „Gewerbegebiet-II, Erweiterung“ beanspruchten Kompensationsmaßnahmen des B-Plans „Gewerbegebiet II“ werden adäquat ersetzt.

## **II. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden**

### **II 1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungen gemäß § 3(2) der Öffentlichkeit vom 4.4.2014 bis 5.5.2014 sind **keine Stellungnahmen** von Bürgerinnen / Bürgern eingegangen.

### **II 2. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)**

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungen gemäß § 4(2) und § 4a (3) BauGB) der Behörden, TÖB und Verbände wurden Hinweise und Anregungen wie folgt berücksichtigt.

#### **II 2.1 Landkreis Harburg, Bodenschutz und Wasserwirtschaft**

Von Seiten der Belange Bodenschutz und Wasserwirtschaft gibt es keine Anregungen. Es wird hinsichtlich des Standortes allerdings auf die unmittelbare Nähe des Wasserschutzgebietes Woxdorf hingewiesen.

##### **Berücksichtigung:**

Das Wasserschutzgebiet ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Erheblich nachteilige Auswirkungen durch die Planung auf das Wasserschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

#### **II 2.2 Landkreis Harburg, Naturschutz / Landschaftspflege**

##### **Einwendung:**

Den Aussagen und Inhalten der der artenschutzrechtlichen Prüfung wird von der Naturschutzbehörde zugestimmt. Es ist unter den dargelegten Rahmenbedingungen nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Die in der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind geeignet, die entstehenden Beeinträchtigungen zu kompensieren.

Die textliche Festsetzung Nr. 8.5 über eine mögliche Beweidungsintensität von Fläche „A 5“ sollte im letzten Satz so geändert werden, dass: „Eine Beweidung mit insgesamt maximal 2,4 GV zulässig ist. Eine Beweidung mit Pferden ist nicht erlaubt.“

##### **Berücksichtigung:**

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt und die textliche Festsetzung angepasst.

#### **II 2.3 Helms Museum, Denkmalschutz**

Das Archäologische Museum Hamburg stimmt der Planung ohne Anregungen und Auflagen zu. Wie eine im März 2014 durchgeführte archäologische Voruntersuchung ergeben hat, befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmale.

##### **Berücksichtigung:**

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

#### **II 2.4 LBEG/ FB Landwirtschaft/Bodenschutz**

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind die besondere Schutzwürdigkeit der betroffenen Böden und der Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung in der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Die landwirtschaftliche Nutzung von Böden rechtfertigt dabei keine generelle Abwertung des Schutzgutes Boden.

Weitere Anregungen und Bedenken bestehen nicht.

##### **Berücksichtigung:**

Dem besonderen Schutz des Bodens aufgrund der Archivfunktion wurde bei der Planung Rechnung getragen, es erfolgte eine Aufwertung des Bodens (Besonderer Schutzbedarf Boden), eine Abwertung des Bodens erfolgte hingegen nicht. Die Stellungnahme wurde daher zur Kenntnis genommen.

## **II 2.5 Naturschutzverbände**

Folgende wesentliche Hinweise und Kritikpunkte sind von den Naturschutzverbänden vorgebracht worden:

### **Einwendung:**

Von Seiten des **Naturschutzbundes Deutschland e.V. Kreisverband Harburg** bestehen gegen die Planentwürfe keine Bedenken.

Von Seiten des **Bundes für Umwelt und Naturschutz (BUND) Landesverband Niedersachsen RV Elbe – Heide – Zweigstelle Buchholz** bestehen wesentliche Bedenken aufgrund der den Zielen des Landschaftsplans der Stadt Buchholz i.d.N. hinsichtlich der Biotopverbundachse zwischen Stuwental/Nuppenberg - westlich der B75 - und dem Stucksberg - östlich der K13 widersprechenden Planung.

Die Planung beeinträchtigt die bestehenden reizvollen Sichtbeziehungen vom Dangerser Berg.

Der BUND weist darüber hinaus darauf hin, dass die jetzige Planung, vom Dangerser Berg aus gesehen, in der sehr reizvollen Fernsichtachse von drei Wanderwegen - Buchholzer Rundwanderweg 3, Wandertour Buchholz des Regionalparks Rosengarten sowie des erst 2012 eingerichteten Heidschnuckenweges liegt.

### **Berücksichtigung:**

Der Landschaftsplan sieht die Entwicklung von verbundwirksamen Flächenbiotopen als Biotopverbundachse zwischen Nuppenberg und Stucksberg vor. Durch die im B-Plan vorgesehenen Maßnahmen, insbesondere der Flächenextensivierung und die Entwicklung von Gehölzbeständen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs, werden wertvolle Biotopstrukturen geschaffen, die verschiedenen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum bieten können. Nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund durch die Gewerbegebietserweiterung sind vor dem Hintergrund der zu erwartenden Wirkungen des Gewerbegebiets nicht zu erwarten.

Blickbeziehungen zwischen Nuppenberg/ Dangerser Berg und Stucksberg werden durch die Planung kaum tangiert, da sich die geplante Erweiterung unmittelbar an das vorhandene Gewerbegebiet anschließt und es aufgrund der Lage nicht zu einer Sichtverstellung zwischen den genannten Bergen kommt.

Der Heidschnuckenweg sowie die anderen genannten Wanderwege verlaufen in Bezug auf die GE-II-Erweiterung überwiegend auf der zum GE-II abgewandten Seite des Dangerser Berges, in rd. 1 km Entfernung zum Geltungsbereich. Sichtbeziehungen sind nur punktuell vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Attraktivität des Wanderwegs für Erholungssuchende sind vor dem Hintergrund der Entfernung sowie der Vorbelastungen nicht zu erwarten.

An der Planung wurde daher festgehalten.

## **III. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung) / Begründung der Auswahl**

### **Lage und Bedarf**

Die Metropolregion Hamburg zählt in Deutschland, aber auch im europäischen Kontext zu den wettbewerbsfähigsten Regionen, die sich auch künftig als attraktiver Wirtschaftsstandort auf internationaler Ebene profilieren möchte. Buchholz i.d.N. ist Mittelzentrum in der Metropolregion Hamburg mit guter Anbindung an das Fernstraßennetz und ein sehr gefragter Gewerbebestandort. Durch die anhaltende Nachfrage nach Gewerbeflächen, gibt es somit zunehmend Probleme, ansiedlungswilligen Betrieben Flächen zur Verfügung zu stellen. Daher wurde attestiert, dass ein dringender Bedarf nach weiteren Gewerbeflächen vorhanden ist. Die Planung der neuen Gewerbeflächen in Buchholz i.d.N. entspricht weiterhin den Zielen der Raumordnung.

### **Alternativenprüfung mit Begründung der Auswahl**

Die Belange zur Bodenschutzklausel und zur Umwidmungssperrklausel wurden im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie im Bebauungsplanverfahren gem. BauGB sachgerecht abgewogen. Bereits im Vorfeld der Planung wurden alternative Flächenüberlegungen angestellt. Gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 und § 1a Abs 2 Satz 4 BauGB sind Maßnahmen zur Innenentwicklung, wie die Konversion von Flächen und Nachverdichtung vorrangig durch die Gemeinde zu betreiben. In Buchholz i.d.N. sind jedoch weder geeignete Flächen für Nachverdichtungen, noch geeignete Konversionsflä-

chen vorhanden. Vor dem Hintergrund der anhaltend starken Nachfrage nach Gewerbegrund, ist es aus Sicht der Stadt Buchholz i.d.N. auch vertretbar, der Landwirtschaft geringere Flächen einzuräumen.

Im Gewerbegebiet I (GE I) sind gegenwärtig keine Flächen verfügbar. Vorhandene Freiflächen neben dem Hochregallager von „Möbel Kraft“ befinden sich in Privateigentum und somit dem Zugriff der Stadt entzogen.

Im Gewerbegebiet II „Vaenser Heide“ (GE II) sind alle Flächen bebaut, oder für bestehende Nachbarbetriebe reserviert.

Im Gewerbegebiet III „Trelder Berg“ (GE III) sind Restflächen von circa 7 ha vorhanden. Die Inanspruchnahme der Reserve im GE III wurde jedoch verworfen, da nur in der Nachbarschaft vom GE I/II Betriebserweiterungen von im GE I und II ansässigen Betrieben realisiert werden konnten.

Daher wurden mehrere Flächen in der Umgebung des GE I/II dezidiert geprüft und bewertet. Der Bereich des GE II kennzeichnet sich durch folgende Standortvorteile: Attraktives grünes Umfeld, abwechslungsreiche Architektur, gute Anbindung ÖPNV (Stadtbus), Autobahnnähe (Ausfahrt Dibbersen), keine groß dimensionierten Nachbargebäude (außer Hochregallager), keine industriellen Nutzungen, Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten im Fachmarktzentrum.

Für die nun überplante Fläche wurde sich aus folgenden Gründen entschieden: Als städtische Fläche sofort verfügbar, grenzt direkt an den Betriebsstandort erweiterungswilliger Betriebe, gesicherte Erschließung durch Anbindung an die Brauerstraße über städtische Flächen und eine zusätzliche Anbindung an die K 13.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Zusammenfassenden Erklärung sind bereits alle Flächen vermarktet. Bodenversiegelungen werden somit auf das notwendige Maß begrenzt.