

45. Änderung des Flächennutzungsplans

Bebauungsplan Nr. 103/II „Bilmer Berg II“ mit örtlicher Bauvorschrift

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Belange des Umweltschutzes wurden im gesamten Aufstellungsverfahren zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplans umfassend geprüft, bewertet und abgewogen. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind in den jeweiligen Umweltberichten detailliert dargestellt.

1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Ein zentraler Fokus liegt auf dem Schutz des Bodens und des Grundwassers im Plangebiet. Um eine möglichst geringe Bodenversiegelung zu erreichen und die natürliche Versickerung zu gewährleisten, wurde das sogenannte „**Schwammstadt**“-Konzept in die Planung integriert. Die Grundidee dieses Konzepts ist es, anfallendes Niederschlagswasser dezentral auf dem Plangebiet zu versickern, anstatt es zentral abzuleiten.

Hierzu wurden in den Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, die eine **Versickerung des Niederschlagswassers in offenen Mulden** oder alternativ in Rigolen vorsehen. Die Verwendung von **wasser- und luftdurchlässigen Belägen** auf Parkplätzen und Wegen wird ausdrücklich festgesetzt. Dies soll sicherstellen, dass die Grundwasserneubildung so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.

1.2 Schutzgut Artenschutz und Biotope

Artenschutz: Im Plangebiet wurden besonders geschützte Arten festgestellt, darunter Kammmolch, Wasserfledermaus, Feldlerche und Rotmilan. Für die Wasserfledermaus wurde eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erteilt. Die Planung sieht umfangreiche Schutzmaßnahmen vor, darunter:

- Erhalt und Entwicklung von Wallhecken als Flugkorridore für **Fledermäuse**,
- Reduktion von Lichtemissionen (z. B. max. 3.000 Kelvin, Abschaltung nachts) für die **Wasserfledermaus**,
- Schaffung von Ersatzhabitaten und Monitoringmaßnahmen u.a. für **Feldlerchen**.

Das im Plangebiet befindliche Stillgewässer dient als Lebensraum für den streng geschützten **Kammmolch**. Um seinen Bestand dauerhaft zu sichern, wurde das Gewässer nachrichtlich **als geschütztes Biotop festgesetzt und durch die Festsetzung eines Schutzzauns gesichert**.

Ringelnatter: Zum Schutz der Ringelnatter wurden vorhandene **Waldrandstrukturen und Gehölze** als Rückzugsorte und Lebensräume in der Planung berücksichtigt und sollen erhalten bleiben.

1.3 Schutzgut Mensch und Lärmemissionen

Die gesundheitlichen Belange der angrenzenden Wohnbevölkerung wurden durch eine detaillierte **schalltechnische Untersuchung** umfassend geprüft. Diese Untersuchung hat nachgewiesen, dass die durch das geplante Gewerbegebiet und den Sportpark entstehenden Lärmemissionen die maßgeblichen Tag- und Nacht-Orientierungswerte für das benachbarte Wohngebiet in Hagen einhalten. Dabei wurden Gewerbelärm, Verkehrslärm und Sportlärm getrennt betrachtet. Die Verkehrsführung und zeitliche Entkopplung (z. B. Sportnutzung am Wochenende) minimieren Konflikte.

Für das Gewerbegebiet wurden spezifische **Emissionskontingente** festgesetzt, um die Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) sicherzustellen. Der Sportpark wurde so geplant, dass seine Lärmemissionen den zulässigen Richtwert von 55 dB(A) tagsüber durchgehend unterschreiten.

1.4 Schutzgut Landschaftsbild und Klimaschutz

Um die negativen Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Landschaftsbild und das lokale Klima zu minimieren, wurden verschiedene Maßnahmen ergriffen:

- **Eingrünung:** Die Strukturierung des Gewerbegebiets erfolgt durch die Beibehaltung und Neuanlage von Grünzügen entlang historischer Wege wie der Apfelallee und dem Weg „Zur Ohe“. Vorhandene Wallhecken werden als **Biotopverbindungen** geschützt und gesichert. Zur Reduzierung der Fernwirkung des Gewerbegebiets auf das Landschaftsbild sind Maßnahmen zur **Eingrünung** vorgesehen, außerdem wurden hierzu maximale Gebäudehöhen festgesetzt.
- **Klimaschutz und Anpassung:** Die Planung folgt dem Prinzip der „Schwammstadt“. Maßnahmen umfassen:
 - Dachbegrünung (mind. 30 % der Dachfläche),
 - Fassadenbegrünung an langen Außenwänden,
 - Versickerungsmulden und Rigolen zur Regenrückhaltung,
 - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen.

1.5 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen: Die Inanspruchnahme von ca. 51 ha landwirtschaftlicher Fläche wird durch ein differenziertes Kompensationskonzept ausgeglichen. Insgesamt werden 22,6 ha neue Lebensräume geschaffen, darunter:

- Extensivgrünland,
- Aufforstungsflächen,
- strukturreiche Hecken- und Waldrandbereiche.

2. Gründe für die Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans

Die Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103/II und zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes beruht auf einer sorgfältigen Abwägung verschiedener öffentlicher und privater Belange. Die wichtigsten Gründe für die Planung sind:

2.1 Stärkung des Wirtschaftsstandorts Lüneburg

Die Hansestadt Lüneburg verfolgt mit der Planung das Ziel, hochwertige und zukunftsfähige Gewerbeflächen für lokale und überregionale Unternehmen bereitzustellen. Dies soll den **Wirtschafts- und Arbeitsstandort Lüneburg nachhaltig stärken**. Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets „Bilmer Berg“ ist von überregionaler Bedeutung und wird daher auch vom Landkreis Lüneburg ausdrücklich unterstützt. Die Gewerbeflächen dienen dazu, die Nachfrage nach Gewerbebetrieben, die eine hohe Wertschöpfung erzielen und Arbeitsplätze schaffen, zu befriedigen.

2.2 Standortanalyse und -alternativen

Im Rahmen der Planungsentscheidung wurden mehrere alternative Standorte im Stadtgebiet sowie in der Region geprüft. Es wurde jedoch festgestellt, dass im Stadtgebiet Lüneburg **keine geeigneten Alternativstandorte** zur Verfügung stehen, die über ähnliche Standortvorteile und die erforderliche Größe für ein Gewerbegebiet dieser Bedeutung verfügen. Die Auswahl des Standorts am Bilmer Berg ist zudem strategisch vorteilhaft, da das Plangebiet verkehrstechnisch optimal an die geplante Bundesautobahn BAB 39 und die Bundesstraße B 216 angebunden ist. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde als vertretbar angesehen, da keine signifikanten Brach- oder Konversionsflächen zur Verfügung stehen und zu höherwertigen Biotopstrukturen hinreichend Abstand gehalten wird.

Auch für den geplanten multifunktionalen Sportpark wurde eine intensive Suche nach alternativen Flächen im östlichen Stadtgebiet und in angrenzenden Gemeinden durchgeführt. Da jedoch keine geeignete, ca. 5–6 Hektar große Fläche gefunden werden konnte, die den Anforderungen des Sportparks gerecht wird, wurde der jetzige Standort als der einzig gangbare Kompromiss gewählt.

2.3 Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Verträglichkeit von Gewerbegebiet und Sportpark wurde durch ein **Verkehrsgutachten** bestätigt. Es wird davon ausgegangen, dass das Konfliktpotenzial zwischen dem Wirtschafts- und Sportverkehr gering ist, da größere Sportveranstaltungen vorwiegend am Wochenende stattfinden, wenn der Gewerbeverkehr stark abnimmt.

Die Erschließung des Gebiets ist umfassend geplant:

- Die Anbindung an das ÖPNV-Netz wird durch eine **Bushaltestelle unmittelbar am Sportpark** sichergestellt, was die Erreichbarkeit für Nutzer ohne Auto und für mobil eingeschränkte Personen verbessert.
- Für den nicht-motorisierten Verkehr sind **separate Fuß- und Radwege** abseits der Haupteerschließungsstraßen in den Grünflächen vorgesehen.

3. Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Umsetzung und Überwachung der im Umweltbericht festgelegten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind von entscheidender Bedeutung, um sicherzustellen, dass die geplanten umweltschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten werden. Die Überwachung erfolgt durch folgende Maßnahmen:

3.1 Kontrolle der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG wird behördlich überwacht. Dies umfasst insbesondere die Kontrolle der Baum- und Strauchpflanzungen, die zur Eingrünung des Gewerbegebiets festgesetzt wurden. Für die Inanspruchnahme von Waldbeständen werden in enger **Abstimmung mit der Waldbehörde Ersatzaufforstungen** vorgenommen.

3.2 Archäologische Überwachung

Aufgrund zahlreicher bekannter archäologischer Fundstellen im Plangebiet sind vor Baubeginn **archäologische Voruntersuchungen** durch qualifizierte Sachverständige durchzuführen. Etwaige Funde sind unverzüglich den zuständigen Behörden zu melden, um eine Dokumentation und Sicherung zu ermöglichen.

3.3 Technische Abstimmung und Umsetzung

Die Planungsziele wurden in enger Abstimmung mit allen relevanten Trägern öffentlicher Belange, darunter auch den Ver- und Entsorgern, erarbeitet. So wurden unter anderem Abstimmungen mit dem Leitungsbetreiber der 110-kV-Leitung vorgenommen und die Ergebnisse in die Planung übernommen. Im Zuge der Erschließungsplanung ist zudem ein **Koordinierungsgespräch mit allen Ver- und Entsorgern** vorgesehen, um eine reibungslose technische Umsetzung sicherzustellen.

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente für das Gewerbegebiet wird im Betrieb durch die zuständigen Immissionsschutzbehörden überwacht.

4. Fazit

Der Bebauungsplan Nr. 103/II „Bilmer Berg II“ stellt eine ausgewogene und nachhaltige Entwicklung im östlichen Stadtgebiet Lüneburgs sicher. Die Planung berücksichtigt sowohl die wirtschaftlichen Entwicklungsziele als auch die Belange des Umwelt- und Naturschutzes. Die Integration eines Sportparks stärkt die soziale Infrastruktur und bietet neue Freizeitmöglichkeiten für die Bevölkerung.

Die Umweltbelange wurden umfassend geprüft und durch geeignete Maßnahmen berücksichtigt. Die öffentlichen und privaten Interessen wurden sorgfältig abgewogen. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden transparent dokumentiert und in die Planung integriert.

Die Voraussetzungen für eine Veröffentlichung gemäß § 10a BauGB sind erfüllt.