

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 152

„Erweiterung Klinik Gut Wienebüttel“

der Hansestadt Lüneburg



Begründung
in der Fassung vom 27.02.2023

Verfahrensstand:
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauBG)
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt
geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

Diese Planung wurde erarbeitet von:

BÜRO MEHRING

STADT + 
LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

Tel.: 04131 400 488-0 Fax 04131 400 488-9

E-Mail: mehring@slplanung.de



Inhaltsverzeichnis

Teil I Allgemeine Begründung	6
1 Planungsanlass und -ziele	6
2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung	6
3 Rechtsgrundlage und Verfahren	8
4 Zu beachtende Plangrundlagen	8
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	8
4.2 Landschaftsrahmenplan	9
4.3 Zielkonzept des Landschaftsplans der Hansestadt Lüneburg 2020	11
4.4 Flächennutzungsplan	12
4.5 Wirksamer Bebauungsplan	12
4.6 Vorgaben des Denkmalschutzes.....	14
4.7 Schalltechnische Untersuchung (GTA 28.09.2022)	14
4.8 Entwässerungsplanung (Böbs Architekten 16.08.2022); RAUSIKKO-Bericht (phase acht Garten- und Landschaftsarchitektur, 04.06.2021)	15
4.9 Baugrunduntersuchung (ERWATECH Ingenieurgesellschaft für Baugrundgut- achten und Umwelttechnik mbH, 14.04.2021)	15
4.10 Baumkontrolle und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (BioLaGu Biologische Gutachten Umweltplanung, Oktober 2016)	16
5 Begründung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	18
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	18
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
5.3 Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche	19
5.4 Immissionsschutz.....	19
5.5 Grünordnung	21
5.6 Boden- und Grundwasserschutz.....	22
5.7 Ausgleich/Artenschutz.....	23
6 Hinweise	26
7 Weitere Angaben	27
7.1 Denkmalschutz - Bodendenkmale	27
7.2 Brandschutz.....	27
7.3 Verkehr - Erschließung.....	27
7.4 Städtebauliche Werte.....	27
8 Vorhaben- und Erschließungsplan	27
8.1 Vorhabenbeschreibung	28
9 Durchführungsvertrag	29



Teil II Umweltbericht	30
1 Einleitung.....	30
1.1 Kurzdarstellung des Bebauungsplans und der damit verfolgten Ziele	30
1.2 Umfang und Bedarf an Grund und Boden	30
1.3 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	30
1.4 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachplänen und deren Umsetzung bei der Planung.....	32
2 Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) im Plangebiet.....	33
2.1 Abgrenzung des Plangebietes und der vorhandenen Nutzungen	33
2.2 Mensch, Gesundheit und Erholung	33
2.3 Fläche und Boden	33
2.4 Wasserhaushalt.....	34
2.5 Luft und Klima	34
2.6 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	36
2.6 Landschaftsbild	39
2.7 Kultur- und Sachgüter	39
2.8 NATURA-2000-Gebiete, Schutzgebiete	39
2.9 Wechselwirkungen.....	39
3 Auswirkungen der Planung	40
3.1 Auswirkungen während der Bauphase	41
3.2 Auswirkungen während der Betriebsphase	41
3.3 Auswirkungen der Planung auf den Menschen, seine Gesundheit und die Erholung	41
3.4 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Fläche, Boden und Klima	42
3.5 Auswirkungen der Planung auf den Umweltbelange Wasserhaushalt.....	43
3.6 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	43
3.7 Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild.....	44
3.8 Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter	44
3.9 Auswirkungen der Planung auf NATURA-2000- und Schutzgebiete.....	44
3.10 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen	45
3.11 Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben.....	45
4 Risiken durch Unfälle und Katastrophen.....	46
5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	46
6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	47
7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	49



7.1	Menschen, seine Gesundheit und Erholung.....	49
7.2	Umweltbelange Fläche, Boden, Wasserhaushalt und Klima	49
7.3	Umweltbelange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	49
7.4	Orts- und Landschaftsbild.....	51
7.5	Kultur- und Sachgüter	51
7.6	NATURA-2000- und Schutzgebiete.....	51
3.10	Wechselwirkungen.....	51
8	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	52
8.1	Basisvariante (Nullvariante).....	52
8.2	Wahl anderer Varianten des Maßes der baulichen Nutzung	52
9	Zusätzliche Angaben	52
9.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	52
9.2	Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB	53
10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	54
	Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis	55



Teil I Allgemeine Begründung

1 Planungsanlass und -ziele

Im Jahr 1991 wurde der Bebauungsplan 75/I „Gut Wienebüttel“ aufgestellt, um die rechtlichen Grundlagen zur Umnutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude des Gutes Wienebüttel zu einer Anschluss-Heilbehandlungs-Klinik zu schaffen. Das Pflege- und Therapiezentrum Gut Wienebüttel hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einer überörtlich bedeutenden Einrichtung im Bereich der Rehabilitation von Menschen mit neuropsychologischen Erkrankungen entwickelt.

Im Bebauungsplan wurden u.a. Flächen für zum Klinikbetrieb erforderliche Erweiterungsbauten im Süden der Gutsgebäude vorgesehen. Hier wurden anschließend Gebäude für den Klinikbetrieb als größere Anbauten an vorhandene Gebäude sowie zwei separate Gebäude errichtet, die als Wohnhäuser für das betreute Wohnen im Alter dienen. Inzwischen wurde das Flurstück, auf dem sich die ehemaligen Gutsgebäude befinden, so geteilt, dass der Südteil mit den von einer eigenen Firma betriebenen Einrichtungen für betreutes Wohnen ein separates Flurstück bildet. Da der Bebauungsplan 75/I zum Schutz des denkmalgeschützten Gutshofensembles nur im Süden bauliche Erweiterungen ermöglicht und ansonsten zusätzlich nur den Bereich der vorhandenen Gebäude als überbaubare Grundstücksflächen festsetzt, bestehen nach Ausschöpfung der Potenziale durch Anbauten im Süden des Gutshofes derzeit keine neuen Möglichkeiten für bauliche Erweiterungen.

Aus betrieblichen Gründen wird inzwischen der Bau eines weiteren Gebäudes zur Unterbringung von Pflege- und Therapiezimmern sowie einer Tagespflege erforderlich mit zugehörigen Personalräumen, Lagerräumen und dem Betrieb dienenden Räumen.

Die Eigentümerin, die Gut Wienebüttel GbR, ist an die Hansestadt Lüneburg mit dem Wunsch herangetreten, das zusätzliche Gebäude nördlich der Gutsanlage zu errichten. Hier befinden sich Mitarbeiterstellplätze für die Klinik und gehölzbestandene Flächen. Da der Bebauungsplan hier keine überbaubaren Flächen festsetzt und die Festsetzungen zum Gehölzerhalt einer Bebauung entgegen stehen, kann die Bebauung nicht auf Grundlage der derzeitigen Bebauungsplanfestsetzungen genehmigt werden. Somit wird erneutes bauleitplanerisches Handeln erforderlich. Weil es sich bei dem Neubau des Klinikweiterbaus um ein konkret geplantes Vorhaben handelt, soll in diesem Fall ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt und nicht nur der bestehende Bebauungsplan geändert werden.

2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Lüneburgs zwischen dem Stadtteil Kreideberg und der Ortschaft Vögelsen ca. 2,7 km vom Stadtzentrum entfernt und betrifft einen Teil des Flurstücks 21/5, Flur 56 der Gemarkung Lüneburg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen zwischen den nördlichen Klinikgebäuden des Gutes Wienebüttel und einem Graben, der das gehölzbestandene Klinikgelände von der nördlich angrenzenden brach gefallenen Grünlandfläche trennt, welche im Rahmen des Bebauungsplans 75/I als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist.

Der östliche Teil des Plangebiets wird aktuell als Mitarbeiterstellplatz der Klinik genutzt. Der südwestliche Teil wird von einer gartenartig angelegten Freifläche mit Fußwegeverbindung zum westlichen Wald sowie Gehölzbeständen und einem seit einigen Jahren trocken gefallenem Teich eingenommen. Entlang der Nordgrenze verläuft ein unbefestigter Weg, welcher von Bäumen alleearartig begleitet wird. Dieser Bereich sowie auch der nordwestliche Teil des Plangebietes werden ansonsten von Baumbestand mit Unterholz sowie Ruderalfluren eingenommen.

Die östliche Abgrenzung des Plangebietes wird durch die Zufahrtstraße „Gut Wienebüttel“ bestimmt. Östlich dieser Straße liegen das Verwaltungsgebäude des Kulturforums und das Kulturforum Wienebüttel.

Die westliche Grenze im Nordteil wird durch die Flurstücksgrenze gegenüber dem Waldflurstück und im Südteil durch die gedachte Verlängerung dieser Grenze in Richtung Klinikgebäude gebildet.



Südlich des Plangebietes liegt das Klinikgelände und im Osten die Zufahrt zum Klinikgelände.

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 152 überlagert eine Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 75/I. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,7 ha.

Das Gelände ist relativ eben und weist Höhenlagen zwischen ca. 41,5 m üNN bis 43 m üNN auf.

Das Plangebiet (Flurstück 21/5, Flur 56, Gemarkung Lüneburg) steht im Eigentum der Gut Wienebüttel GbR. Die nördlich und westlich hiervon gelegenen Wald- und Freiflächen sowie die Straße „Gut Wienebüttel“ gehören der Hansestadt Lüneburg.



Abb.1: Luftbild 2021 mit Kennzeichnung des Plangebietes. (schwarze, gestrichelte Linien, wirksamer Bebauungsplan blaue Linie), Lage der Kompensationsfläche (rote Umgrenzung). Grundlage: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

3 Rechtsgrundlage und Verfahren

Dieses Bauleitplanverfahren wird nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), durchgeführt. Außerdem liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) zugrunde.

Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) erfolgt im Regelverfahren, weshalb ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erstellt und ein zweistufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt wird.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, mit einer Vorhabenträger*in die Realisierung eines bestimmten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verbindlich zu vereinbaren. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan besteht aus drei Teilen:

- dem eigentlichen Bebauungsplan, der als Satzung beschlossen wird,
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), der Teil der Bebauungsplansatzung wird
- und dem Durchführungsvertrag, der die Verpflichtung der Vorhabenträger*in zur Durchführung des Plans begründet.

Der Satzungsteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) stellt den baurechtlichen Zulassungsrahmen für das geplante Vorhaben gemäß § 30 Abs. 2 BauGB dar. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag wird das Vorhaben detailliert beschrieben. Der VEP legt das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen hinsichtlich ihrer städtebaulich relevanten Parameter fest. Der Durchführungsvertrag enthält die fristgebundene Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Die Durchführungsverpflichtung muss vor dem Satzungsbeschluss vorliegen.

Das Verfahren wurde mit einem Aufstellungsbeschluss bereits im März 2013 förmlich eingeleitet. In der Zeit vom 25.02.2016 bis 24.03.2016 fanden die frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) und eine Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) statt.

Seitdem ruhte das Bauleitplanverfahren. Von Seiten des Vorhabenträgers wurden verschiedene Fachgutachten vorgelegt.

Die Planung wurde 2022 überarbeitet und konkretisiert, sodass die Entwurfsunterlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan überarbeitet und für die sogenannte förmliche öffentliche Auslegung vorbereitet werden konnten.

4 Zu beachtende Plangrundlagen

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 weist Lüneburg als Oberzentrum aus und hat u.a. die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Lüneburg wird dem Ordnungsraum und der Metropolregion Hamburg zugeordnet.

Das Plangebiet gehört zu einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung, befindet sich jedoch außerhalb eines Wasserschutzgebiets. Außerdem gehört das Plangebiet zu einem Vorbehaltsgebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft. Der westlich an das Plangebiet angrenzende Wald ist als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

Die Zielvorgaben aus dieser übergeordneten Planung werden durch die vorliegende Bauleitplanung beachtet und konkretisiert, denn mit der Erweiterung der Fachklinik wird der Bestand an oberzentralen Einrichtungen in Lüneburg gesichert.

Da es sich um eine Bestandserweiterung der bereits seit Jahrzehnten am Standort vorhandenen Klinik handelt, wird hierdurch auch nicht die großräumige Eignung des Gebiets für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft oder für die Trinkwassergewinnung verringert. Der Wald als Vorranggebiet für Natur und Landschaft ist von der Planung nicht betroffen und bleibt vollständig erhalten. Ihm gegenüber wird ein angemessener Abstand eingehalten.

Die nördlich des Plangebietes verlaufende K 21 wird als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt. Das Plangebiet wird durch Anbindung an die K 21 erschlossen. Ca. 300 m südöstlich des Plangebietes wird der Verlauf einer Gas-Rohrfernleitung dargestellt.



Abb.2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 des Landkreises Lüneburg in der Fassung der 2. Änderung 2016 mit Kennzeichnung des Plangebietes (orange Linie), ohne Maßstab.
Quelle: Landkreis Lüneburg 2016.

4.2 Landschaftsrahmenplan

Der nachfolgenden Abbildung 3 ist ein Auszug aus dem Zielkonzept des Landkreises Lüneburg 2017 (LRP) mit Kennzeichnung des Plangebietes zu entnehmen.

Die nördlich, westlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden mit Ziel des „Schutz und Entwicklung bedeutender siedlungsnaher Freiräume“ für das Gebiet „Lüneburger-Reppenstedter-Adendorfer-Bardowick - Raum (Ausgleichsraum)“, insbesondere für die Erhaltung der Städte und Gemeinden als eigenständig erkennbare Siedlungslandschaften ausgewiesen. Dabei wird nördlich, unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, die im Rahmen des Bebauungsplans 75/I Gut Wienebüttel festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einbezogen.

Ziel ist der Schutz und die Entwicklung der klimaökologisch bedeutsamen Freiflächen im Ausgleichsraum Lüneburg - Adendorf mit Freihaltung der Leitbahnen für den Luftaustausch.

Im Maßnahmendatenblatt SE 01 werden folgende Ziele ausgeführt:

- Freihaltung siedlungsnaher Freiflächen einschl. Entwicklungsräume sowie regionaler Erholungsräume von flächenhafter Bebauung
- Freihaltung der Erholungsachsen von flächenhafter Bebauung
- Freihaltung der Kaltluft- und Frischluftschneisen von flächenhafter Bebauung
- Erhaltung eigenständig erkennbarer Siedlungslandschaften
- Freihaltung der Biotopverbundflächen sowie NSG, LSG sowie NSG-würdiger und LSG-würdiger Gebiete von flächenhafter Bebauung.

Das westlich an das Plangebiet grenzende Waldgebiet wird als Biotopverbund-Kernfläche ausgewiesen. Das Waldgebiet wird außerdem als LSG-würdiges Gebiet ausgewiesen mit mittlerer bis hoher Bedeutung für den Biotopschutz.

Das östlich der Zufahrtstraße angrenzende Wäldchen wird als Verbindungselement des Biotopverbundes dargestellt.

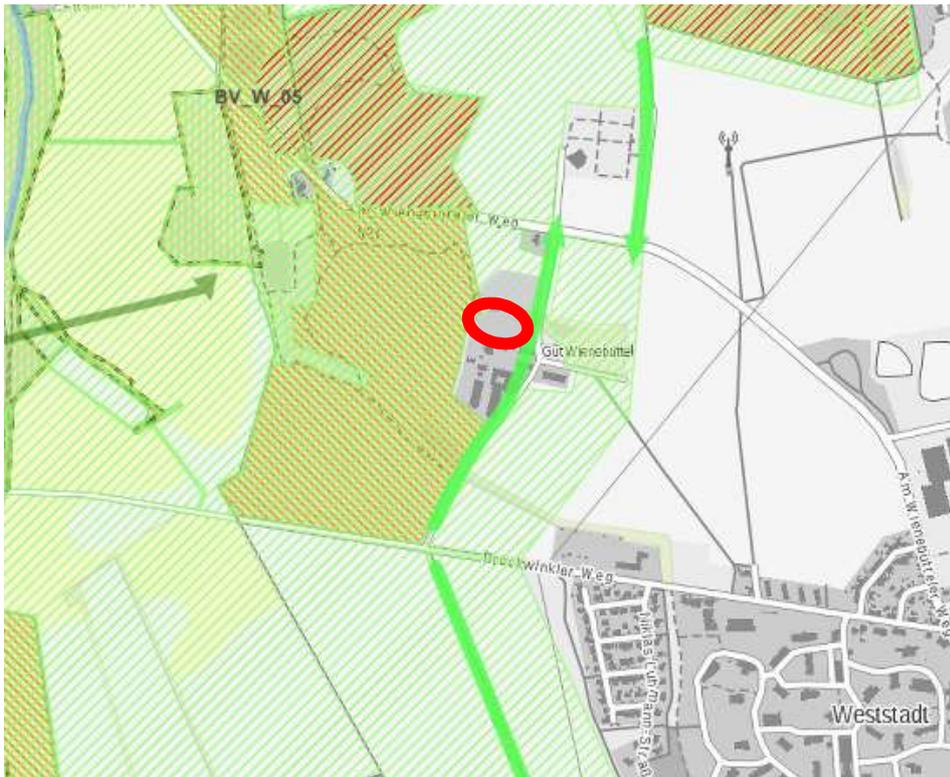


Abb. 3: Auszug aus dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Linie, ohne Maßstab).
Quelle: Landkreis Lüneburg (2017).

Das im Plangebiet vorgesehene Vorhaben steht den aufgeführten Zielstellungen nicht entgegen. Wertvolle, an das festgesetzte Sondergebiet angrenzende Gehölzbestände werden als zu erhalten festgesetzt. Zu dem westlich angrenzenden Waldgebiet wird ein Abstand von 30 m eingehalten. Der Waldabstand wird zeichnerisch festgesetzt. Das geplante Klinikergweiterungsgebäude greift auch nicht nach Osten über den südlichen Gebäudebestand hinaus in freizuhaltenen Leitbahnen für den Luftaustausch ein.

4.3 Zielkonzept des Landschaftsplans der Hansestadt Lüneburg 2020

Für die Klinikanlage sowie das Plangebiet werden im Ziel- und Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der Hansestadt Lüneburg keine Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen vorgegeben.

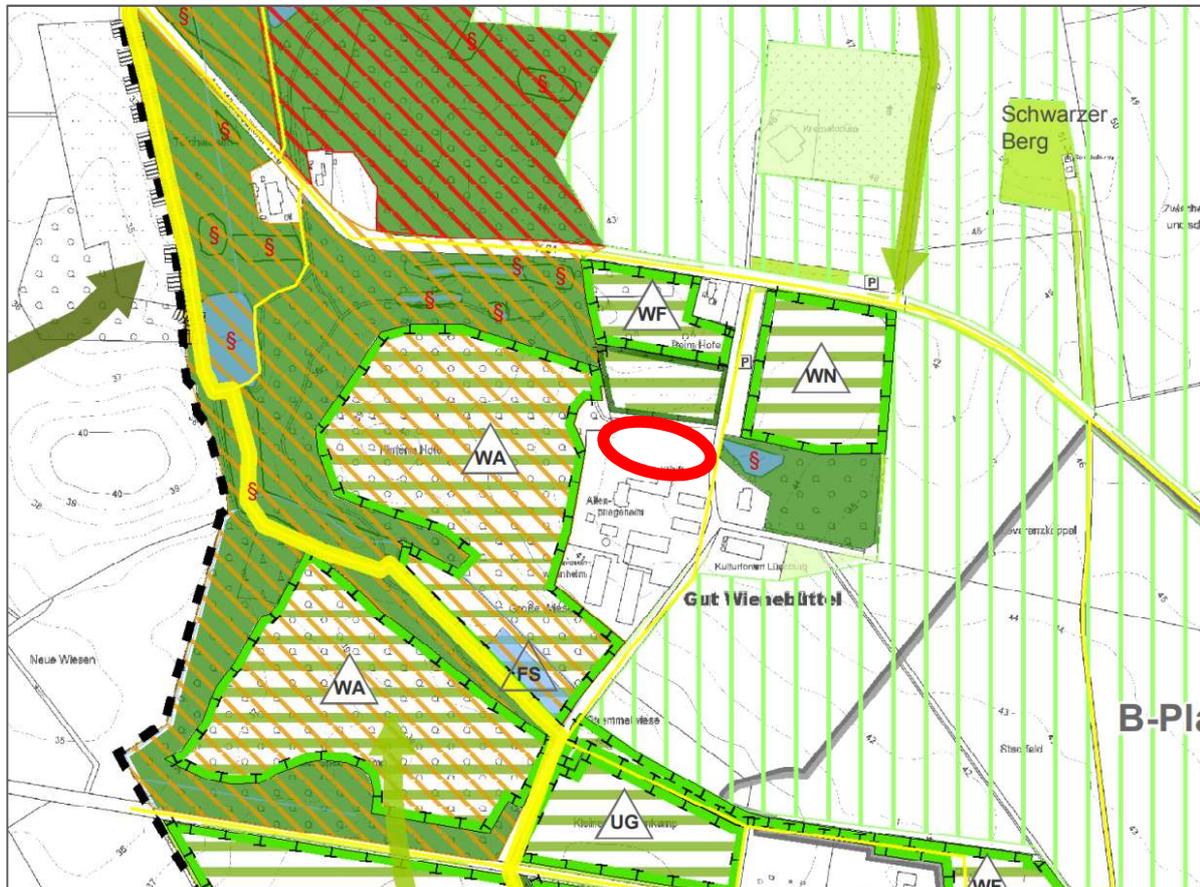


Abb. 4: Auszug Ziel- und Entwicklungskonzept mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Linie). Quelle: [www.hansestadt-lueneburg.de/klimaschutz-und-umwelt/umwelt/landschaftsplan 2022](http://www.hansestadt-lueneburg.de/klimaschutz-und-umwelt/umwelt/landschaftsplan%202022)

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Maßnahmenfläche, die im Rahmen des B-Plans Nr. 75/I festgesetzt ist, wird als Biotopverbund-Entwicklungsfläche dargestellt. Auch die westliche und die nordöstlichen Waldflächen werden entsprechend dargestellt. Sie erhalten außerdem die Darstellung als Maßnahmenfläche für die Bauleitplanung mit den Zielvorgaben Aufwertung des Laubwaldes (WA) sowie Neubegründung von naturnahem Wald (WN). Das westliche Waldgebiet wird außerdem als Gebiet ausgewiesen, das die Voraussetzungen eines Landschaftsschutzgebiets erfüllt.

Südöstlich der das Gutsgebiet durchziehenden Zufahrtsstraße wird die Ackerlandschaft als ein Gebiet mit dem Erfordernis der Strukturanreicherung und Förderung der Strukturvielfalt dargestellt.

Als Maßnahmen werden aufgeführt:

- Anlage von Hecken, flächigen Gehölzbeständen, Einzelbäumen, Einzelgebüschchen, Baumgruppen, Baumreihen, Alleen
- Entwicklung von artenreichen Ackerrandstreifen/mehrjährigen Krautsäumen
- Anlage von ein- und mehrjährigen Blühstreifen.
- Entwicklung von mehrjährigen Ackerbrachen
- Förderung der Anbauartenvielfalt/Anbaudiversifikation
- Entwicklung von artenreichen, krautigen Saumstreifen entlang von Wäldern/ Entwicklung von Waldsäumen
- Anlage von Streuobstwiesen

- Anlage von punktuellen Strukturen wie Lesestein-/Totholzhaufen etc.

4.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan, die 14. Änderung aus dem Jahr 1992, stellt das Plangebiet als Sondergebiet „Klinik“ dar. Nördlich angrenzend wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, östlich und nordwestlich angrenzend Waldflächen.

Somit wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 152 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 5: Auszug aus der Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplans der Hansestadt Lüneburg. Stand September 2021 mit Lage des Plangebiets (blaue Linie). Quelle: Geoportal Landkreis Lüneburg 2022

4.5 Wirksamer Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 75/I „Gut Wienebüttel“, der 1992 rechtswirksam wurde, setzt für die bebauten Flächen Sondergebiet „Klinik“ mit einer GRZ von 0,5 und einer maximal dreigeschossigen Bebauung fest (vgl. nachfolgend Abb. 6). Die nun überplante Fläche liegt innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Klinik“, aber außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des wirksamen Bebauungsplans.



Abb. 6: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 75/I „Gut Wienebüttel“. Stadt Lüneburg 1992 mit Lage des Plangebietes des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 152 (rot gestrichelte Linie). Quelle: Geoportal Landkreis Lüneburg 2022

Nebenanlagen wären gemäß Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 75/I bereits zulässig und sind auch bereits vorhanden. Es wird eine Stellplatzfläche festgesetzt, die gemäß textlicher Festsetzung rund herum dicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden soll. Je 4 Stellplätze sollte ein Baum angepflanzt werden.

Der Geltungsbereich des VEP Nr. 152 liegt jedoch ungefähr zur Hälfte im Bereich einer Erhaltungs- und Anpflanzfläche. Es wird festgesetzt, dass entsprechend festgesetzte Grünflächen und Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Erdarbeiten vor Beeinträchtigungen zu schützen sind. Auf der Fläche sind einzelne Bäume zusätzlich zu der Flächenumgrenzung als zu erhalten festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen vom Traufbereich vorhandener Bäume 1,5 m Abstand einhalten müssen. Auf die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen wird Bezug genommen. Zusätzlich wird extensive Pflege festgesetzt.

Von Südost nach Nordwest das Plangebiet durchquerend wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg festgesetzt.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 152 hält an der Festsetzung eines Sondergebietes Klinik und der Grundflächenzahl sowie der Geschossigkeit fest.

Die nördlich an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans angrenzende Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 75/I als Ausgleichsfläche festgesetzt mit dem Ziel, hier durch Pflegemaßnahmen eine Feuchtwiese zu entwickeln. Die Fläche wird nicht in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 152 einbezogen. An der Festsetzung des wirksamen Bebauungsplans wird festgehalten.

4.6 Vorgaben des Denkmalschutzes

Das Gutsensemble steht als Gruppe baulicher Anlagen nach dem § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unter Schutz. Das Gutsgelände wird durch die historische Bausubstanz als ehemaliges königliches Kammergut geprägt. Umbauten und Neubauten bezüglich der historischen Bausubstanz erfolgten bis Ende des 19. Jahrhunderts. Die historischen Gebäude angrenzend an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellen sich als Fachwerkgebäude mit Satteldächern dar. Das Gutshaus selbst wurde im gotisch historisierenden Baustil errichtet.

Dem Denkmalschutz wird im Rahmen der vorliegenden Planung angemessen Rechnung getragen.

Das Museum Lüneburg sowie das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet zwar keine archäologischen Denkmale befinden, aber archäologische Funde und Fundstellen ohne genaue Fundorte bekannt sind (Grundlage Aktenbestand des Museums). Es wird gefordert, im Vorfeld der Baumaßnahme Prospektionen durch Sachverständige durchzuführen.

4.7 Schalltechnische Untersuchung (GTA 28.09.2022)

Zum VEP Nr. 152 wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt. Darin werden die Verkehrslärmeinwirkungen, ausgehend von der K 21 sowie Geräusche, ausgehend von dem nordöstlich des Plangebietes gelegenen Parkplatz des Kulturforums, ermittelt und bewertet sowie auch der Lärm der vom Verkehr der Klinikerweiterung ausgeht (Eigenverlärmung). Dies erfolgt auf der Grundlage der einschlägigen Verordnungen, Vorschriften und Normen. Es werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau herangezogen sowie für die Beurteilung von Anlagengeräuschen (Gewerbelärm) die Richtwerte der TA Lärm.

Es wird ausgeführt, dass nach unterschiedlichen Beurteilungsgrundlagen die Immissionsrichtwerte für Pflegeanstalten noch unter denen für reine Wohngebiete liegen. In der 16. BImSchV liegen die Immissionsgrenzwerte für Altenheime unter denen für allgemeine und reine Wohngebiete. Diese erhöhten Schutzansprüche werden für die Beurteilung in dem Sondergebiet herangezogen. Somit wird der Immissionsrichtwert am Tag von 45 dB(A) und in der ungünstigsten Nachstunde von 35 dB(A) herangezogen.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgt auf Grundlage der DIN 18005 in Verbindung mit der RLS-90 und der TA Lärm. Die Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen erfolgt auf der Grundlage des Beiblatts 1 zu DIN 18005 unter Beachtung der TA Lärm.

Zum Verkehrslärm wird eine Schallausbreitungsrechnung auf Grundlage der RLS-90 durchgeführt. In diesen Richtlinien werden für jeden Immissionsort die von den zu berücksichtigenden Geräuschquellen verursachten Immissionsschallpegel ermittelt, wobei die Einflüsse von Entfernung, Luftabsorption, Meteorologie- und Bodendämpfung sowie Reflexionen und ggf. die Abschirmung durch vorgelagerte Hindernisse auf dem Ausbreitungsweg beachtet werden. Im Fall der Bauleitplanung erfolgen die Immissionsberechnungen bei freier Schallausbreitung. Als Quellhöhe der Verkehrslärmquellen wird richtliniengerecht $h_Q = 0,5$ m über Gelände verwendet.

Die Berechnung der Geräuschimmissionen von Parkplätzen erfolgt nach dem Verfahren der etablierten Bayrischen Parkplatzlärmstudie 2007. Auf der Grundlage eines digitalen Hindernismodells wird eine Schallausbreitungsrechnung nach den Regeln der Technik durchgeführt, die durch die DIN ISO 9613-2 [9] beschrieben werden.

Die Schallausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 berücksichtigt eine meteorologische Korrektur Cmet durch die Bildung¹ des Langzeit -Mittelungspegels IAT(LT) nach DIN ISO 9613-2 mit Co = 3,5 dB für die Tageszeit und Co = 1,9 dB für die Nachtzeit. Es wird davon ausgegangen, dass die Geräusche der Parkplatzanlage keine ausgeprägten Einzeltöne enthalten, die an den Immissionsorten wahrzunehmen sind. Die Ausbreitungsrechnung erfolgt mit dem Programmsystem SoundPlan 7.4.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Nachbarschaft des Vorhabens (Pflegeeinrichtung) zum Parkplatz des Kulturforums am Tag verträglich ist, aber nachts mit erheblichen Immissionskonflikten zu rechnen ist.

Es wurde eine Variante des aktiven Schallschutzes mit einer 9 m hohen Schallschutzwand entlang der östlich Grundstücksgrenze untersucht, die in der Nachtzeit jedoch nicht zur Einhaltung des Richtwertes von 35 dB(A) führt.

Eine Verträglichkeit nachts kann nur durch die Umsetzung von Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe erreicht werden (Bau fest verglaster Loggien oder Wintergärten) vor den betroffenen Aufenthaltsräumen (vgl. Kap. 5.4 Immissionsschutz).

In der schalltechnischen Untersuchung wurde aufgrund der Untersuchung aller Immissionsorte hergeleitet, vor welchen Fenstern nachts genutzter Aufenthaltsräume Loggien vorzusehen sind. Darüber hinaus wurden Konfliktpunkte im Erdgeschoss des geplanten Erweiterungsbaus ermittelt. In den betroffenen Räumen ist der dauerhafte nächtliche Aufenthalt auszuschließen.

Hinsichtlich des Verkehrslärms werden am Tag leichte Überschreitungen der Orientierungswerte für reine Wohngebiete festgestellt, die durch Einhaltung der Anforderungen in den entsprechenden Lärmpegelbereich II an den baulichen Schallschutz vermieden werden können. Es werden Empfehlungen für textliche Festsetzungen der Lärmpegelbereiche gegeben (vgl. Kap. 5.4 Immissionsschutz).

4.8 Entwässerungsplanung (Böbs Architekten 16.08.2022); RAUSIKKO-Bericht (phase acht Garten- und Landschaftsarchitektur, 04.06.2021)

Die Entwässerung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers erfolgt nach Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde mittels genehmigungsfreier Einleitung in einen südwestlich des Plangebietes, westlich von Haus C, verlaufenden Graben. Im Plangebiet besteht aufgrund der bindigen Böden und deren zu geringer Wasserleitfähigkeit keine Versickerungsmöglichkeit für die anfallenden Wassermengen.

Als Grundlage dient die Ermittlung der Abflusswerte (phase acht Garten- und Landschaftsarchitektur, 04.06.2021). Die Bewertung der Abflusswerte erfolgt nach dem Verfahren des Merkblatts DWA-M153 als Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser.

4.9 Baugrunduntersuchung (ERWATECH Ingenieurgesellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH, 14.04.2021)

Im Plangebiet, im Bereich des zu errichtenden Erweiterungsgebäudes wurden 12 Bohrungen auf maximal 9 m niedergebracht. An allen Bohrpunkten wurden 0,4 bis 1,5 m starke Mutterbodenschichten bzw. anthropogene Auffüllungen angetroffen, darunter Geschiebelehm in weicher bis steifer Konsistenz sowie Geschiebemergel mit steifer bis halbfester Konsistenz und Schluff mit weicher bis steifer Konsistenz.

Aufgrund der angetroffenen Böden wird der Baugrund als minder- bzw. eingeschränkt tragfähig bewertet.

Die nicht oder minder tragfähigen Schichten sind auszutauschen und unterhalb der Gründungsebene ist geeigneter Austauschboden einzubauen (Kies-, Sandgemisch).

Der Wasserstand wurde bei 0,9 bis 1,9 m unter der Geländeoberfläche angetroffen. Der Bemessungswasserstand wird aufgrund der stauenden Wirkung der bindigen Bodenschichten in Höhe der Geländeoberkante angenommen (Schichtenwasser).

Es wird ausgeführt, dass während der Bauzeit eine Wasserhaltung einzuplanen ist. Vorab kann nicht quantifiziert werden, wie viel Schichtenwasser in die Baugrube strömt. Für ausreichenden Abfluss von Oberflächenwasser ist zu sorgen.

Für die Kellerabdichtung wird eine Drainage vorgeschlagen. Unterhalb der Sohle sind gut wasserdurchlässige Filterschichten einzubauen. Sollten größere Wassermengen anströmen, wird als Alternative eine „weiße Wanne“ vorgeschlagen.

4.10 Baumkontrolle und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (BioLaGu Biologische Gutachten Umweltplanung, Oktober 2016)

Fledermausarten

Quartierssuche

Um mögliche Konflikte hinsichtlich eines Verbotstatbestandes zum § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) abzuklären, wurde das Büro BioLaGu 2016 mit einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beauftragt. Voraussichtlich für die Planung zu fällende Bäume auf Baumhöhlen wurden auf die Quartiernutzungen von Fledermäusen und Niststätten von Vögeln hin untersucht und das Potential abgeschätzt.

Eine Einschätzung des Geländes bzgl. der Reptilien und des Vorkommen des Eremiten wurde vorgenommen.

Am 02.07 und 07.08.2016 wurde in der Tageszeit eine Suche von Fledermausquartieren an dem Baumbestand im geplanten Baufeld, im Bereich der Stellplätze und angrenzender Flächen durchgeführt.

8 ältere Laubbäume wurden auf Quartierpotenziale untersucht. An diesen wurden lediglich in einer alten Esche (Nr. 11) nördlich der im Plangebiet bestehenden Parkplatzfläche eine Spaltenhöhle und weiteres Quartiereignungspotenzial in abgespaltenen Rinden für Fledermäuse festgestellt.

Diese quartiergeeigneten Spalten und Rindenaufrisse wurden mit Endoskop und Taschenlampe näher untersucht. Ein Fledermausnachweis oder auch Spuren von Fledermäusen wie Kot konnten nicht festgestellt werden.

Detektoruntersuchung

Außerdem erfolgte eine zweimalige nächtliche Detektorbegehungen am 02.07. und 27.07.2016 für Quartiernachweise an der Esche mit Quartierspotential und den anderen betroffenen Bäumen.

Eine Detektorbegehung zur Ausflugbeobachtung wurde am 02. und 27. Juli in den Abendstunden von einer halben Stunde vor Sonnenuntergang bis 1,5 Stunden nach Sonnenuntergang und um Mitternacht sowie einmal in den Morgenstunden auf dem Gelände durchgeführt, um mögliche aus dem Quartier ausfliegende Tiere erfassen zu können.

Es wurden weder aus der Esche noch aus anderen betroffenen Bäumen ausfliegende Tiere oder mitternächtlich vor dem Quartier schwärmende Tiere registriert.

Dagegen konnten Ausflugbeobachtungen von zwei Tieren des Großen Abendseglers aus dem Baumbestand des westlich außerhalb des Plangebietes angrenzenden Waldes registriert werden. Auch bei einer weiteren Ausflugbeobachtung im Juni waren aus dem bestehenden Gebäude der Klinik zwei ausfliegende Zwergfledermäuse registriert worden. Nächtliche Jagdflugaktivitäten mehrerer Fledermausarten wurden überwiegend im Bereich des nördlich zum Vorhaben gelegenen Weges registriert.

Einzelne Tiere der Zwerg- und Rauhauffledermäuse nutzten den nördlichen Rand der Stellplätze für intensive Jagdflüge in den frühen Abendstunden Anfang Juli.

Hinsichtlich des Artenspektrums waren bei den nächtlichen Detektorbegehungen die Arten Großer Abendsegler, Breittflügel-, Zwerg-, Rauhaut-, Bart- und Wasserfledermausfledermaus und das Langohr detektiert worden. Weitere Fledermausarten werden von den Fachgutachtern als am Gut Wienebüttel, mit guten Lebensraumbedingungen, für die Fledermäuse zu erwarten bewertet.

Bewertung Habitatpotential

Das Quartierspotential der untersuchten Bäume für Fledermäuse wird als gering bis mäßig eingestuft. An der Esche Nr. 11 wird eine Einung als potenzielles Tagesquartier für Einzeltiere ermittelt.

An zwei alten Weiden (Nr. 42, 43) wird ein hohes Entwicklungspotenzial für Quartiere eingeschätzt, ohne sichtbare Quartiereignung.

Die Jagdaktivitäten der Fledermäuse auf dem betroffenen Baufeld werden als mäßig eingeschätzt. Insgesamt ist das Gut Wienebüttel in einem Areal mit umliegender guter Strukturvielfalt und somit potenziell guten Lebensraumbedingungen für die Fledermäuse gelegen.

Vogelarten

Eine Kontrolle auf brütende Vogelarten wurde ebenfalls an den Kartiertagen der Fledermäuse (tagsüber) durchgeführt. Es konnten anhand von Sichtkontrollen und auch durch Verhören keine brütenden Vogelarten festgestellt werden. Auch verlassene Niststätten konnten nicht gesichtet werden. Aufgrund des späten Kartiertermins konnte ein Vorkommen von Frühbrütern grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Weitere Arten

Auf dem betroffenen Gelände gab es keine Hinweise auf das Vorkommen von artenschutzrelevanten Reptilien (Zauneidechse, Schlangen). Aufgrund der starken Beschattung wurde nicht von Reptilenvorkommen ausgegangen. Aufgrund der vorhandenen Baumarten und deren Zustand wurden keine Hinweise auf das Vorkommen von Eremiten ermittelt.

5 Begründung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird mit Ausnahme der westlichen und nördlichen aus Gründen des Baum- bzw. Waldschutzes freizuhaltenen Flächen als „Sondergebiet Klinik“ festgesetzt. In die Festsetzung als Sondergebiet wird die erforderliche Feuerwehraufstellfläche einbezogen, die den Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen muss und entsprechend zu befestigen ist. Somit würde sie nicht den innerhalb der privaten Grünfläche zulässigen wasserdurchlässigen Befestigungen entsprechen.

Diese Festsetzung gilt auch bereits im wirksamen Bebauungsplan Nr. 75/I „Gut Wienebüttel“ und entspricht der geplanten Nutzung.

Im Sondergebiet „Klinik“ ist ein dem Klinikbetrieb dienendes Gebäude zur Unterbringung und Therapie von Patienten mit dem Betrieb dienenden Wirtschafts- und Personalräumen zulässig. Die Größe des Sondergebiets beträgt ca. 0,5 ha.

Das Vorhaben wird im Vorhaben – und Erschließungsplan detaillierter beschrieben (vgl. auch Kap. 8).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt. Sie darf durch Stellplätze und Nebenanlagen überschritten werden, so dass innerhalb des Sondergebietes eine Gesamtversiegelung von 75 % möglich ist.

Diese Festsetzung entspricht dem wirksamen Bebauungsplan 75/I. In dessen gesamten Geltungsbereich wurde mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche im Osten sowie einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung im Norden ein Sondergebiet festgesetzt. Somit beziehen sich die ursprünglich festgesetzte GRZ von 0,5 sowie deren Überschreitung um 50% auf das gesamte Gebiet, obwohl die durch die Baugrenzen gebildeten Baufenster nicht den gesamten Bereich einnehmen. Außerhalb der Baufenster werden im wirksamen Bebauungsplan Nebenanlagen nicht ausgeschlossen.

Im Sinne einer flächensparenden Bauweise zur optimalen Nutzung der verfügbaren Fläche werden, wie im bereits im Bebauungsplans Nr. 75/I maximal drei Vollgeschosse zugelassen.

Ausgehend von § 8 NDSchG, wonach in der Umgebung von Baudenkmalen keine Anlagen errichtet werden dürfen, die das Erscheinungsbild des Baudenkmal beeinträchtigen, wird im südlichen Teil u.a. auf die Höhe der bestehenden Klinikgebäude Rücksicht genommen. Die Sichtbarkeit der vorhandenen Gebäude wird durch den neuen Baukörper möglichst wenig eingeschränkt, und eine „erdrückende“ Wirkung des neuen Gebäudes wird vermieden.

Das dritte Geschoss wird deshalb im Bereich des geplanten Südwestflügels des Erweiterungsbaus als gegenüber dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble nach Norden um ca. 3 m zurückweichendes Staffelgeschoss geplant, wobei die maximale Höhenentwicklung des Neubaus unter der Firsthöhe des nächstgelegenen denkmalgeschützten Gebäudeteils von 52,9 m ü NHN bleiben muss (Höhenermittlung Architekturbüro Böbs, 05.11.2015). Die maximal zulässige Höhe wird hierfür mit 9,6 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt, welcher auf 42,9 m ü NHN liegt.

Um den Anforderungen an den Klimaschutz gem. § 1 (5) BauGB Rechnung zu tragen, werden auf den Dachfläche Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zugelassen. Für Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie wird festgesetzt, dass sie die zulässige maximale Höhe von 9,6 m über dem Höhenbezugspunkt um 0,75 m überschreiten dürfen. Damit liegt Ihre Höhe maximal 0,35 m über der Höhe des nächstgelegenen denkmalgeschützten Gebäudeteils.

Zur Grünordnung wird festgesetzt, dass eine Kombination von Anlagen zur Gewinnung solarer Energien mit Dachbegrünung unter Verwendung eines mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbaus zulässig ist, wenn die Anlagen einen Mindestabstand von 30 cm zur

Substratoberfläche aufweisen. Dieser Abstand ist erforderlich, um das Wachstum der Pflanzen unter den Modulen zu ermöglichen, aber eine Überhitzung und ein Überwachsen der Module durch die extensive Vegetation zu verhindern.

Zu berücksichtigen ist, dass dem Klimaschutz durch das Erneuerbare Energiengesetz (EEG) 2023 größte Bedeutung beigemessen wird, um das Ziel zu erreichen, den Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch auf 65 Prozent im Jahr 2030 zu steigern und bis 2050 den gesamten Strom, der im Staatsgebiet der Bundesrepublik treibhausgasneutral zu erzeugen. Gemäß § 2 des EEG 2023 wird der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie sowie den dazugehörigen Nebenanlagen überragendes öffentliches Interesse zugewiesen, da sie der öffentlichen Sicherheit dienen. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Dies trifft auch auf die Belange des Denkmalschutzes zu.

Durch untergeordnete Bauteile mit untergeordneter Wirkung auf die Umgebung, den Aufzug, darf die zulässige maximale Höhe von 9,6 m über dem Höhenbezugspunkt bis maximal 53,25 m überschritten werden. Dies entspricht einer Höhenüberschreitung des nächstgelegenen denkmalgeschützten Gebäudeteils um 0,35 m. Sie müssen jedoch mindestens 2 m Abstand zur Gebäudekante einhalten.

Bei dem Vorhaben des Klinik-Erweiterungsbaus kann zudem davon ausgegangen werden, dass von der Höhenüberschreitung um 0,75 m durch untergeordnete Bauteile mit untergeordneter Wirkung keine erheblich nachteilige Wirkung auf die angrenzenden Baudenkmale ausgeht, wenn diese 2 m Abstand zur Gebäudekante einhalten.

5.3 Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche

Im Hinblick auf die Gesamtabwägung zwischen Denkmalschutz und den Erfordernissen des Klinikbetriebes wird der Erweiterungsbau vom Altbestand möglichst weit abgerückt, ohne in den nördlichen Gehölzbestand einzugreifen.

Der Neubau wird mit einem Mindestabstand der Neubaufassaden von ca. 17 m zu den historischen Klinikgebäuden für den südwestlichen Gebäudeflügel geplant. Dieser Abstand ist ausreichend groß, um eine erhebliche visuelle Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Ensembles auszuschließen. Für den ost-west-ausgerichteten Haupttrakt des Erweiterungsbaus wird die Baugrenze im Mindestabstand von 19 m gegenüber dem zum Gutsensemble gehörenden Haus B festgesetzt. In diesem Bereich wird das Baufenster mit einer Tiefe von 26,4 m nach Norden festgesetzt, damit es den Erweiterungsbau gerade aufnehmen kann und außerdem den Schutz des im Norden angrenzenden Gehölzbestandes ermöglicht, welcher in 10 m Tiefe gegenüber der nördlichen Grundstücksgrenze als zu erhalten festgesetzt wird. Die Baugrenze wird im Mindestabstand der NBauO von 3 m festgesetzt.

Im Westen ist der Abstand von 30 m gegenüber dem Rand des nordwestlich angrenzenden Waldgebietes zu berücksichtigen. In dem Abstandsbereich liegen wertvolle Gehölzbestände, die als zu erhalten festgesetzt werden (vgl. Kap. 5.5). Das Sondergebiet wird entsprechend begrenzt und die westliche Baugrenze ebenfalls im Mindestabstand der NBauO von 3 m festgesetzt.

Da der geplante Erweiterungsbau die Länge von 50 m überschreitet, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

5.4 Immissionsschutz

Zum dem vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt (GTA 28.09.2022, vgl. auch Kap. 4.7).

Darin wurden die Einwirkungen von Verkehrslärm ausgehend von der K 21 sowie von Geräuschen, ausgehend von dem nordöstlich des Plangebietes gelegenen Parkplatz des Kulturforums ermittelt und bewertet sowie auch der Lärm der vom Verkehr der Klinikerweiterung ausgeht (Eigenverlärmung).

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Nachbarschaft des Vorhabens (Pflegeeinrichtung) zum Parkplatz des Kulturforums am Tag verträglich ist, aber nachts mit erheblichen Immissionskonflikten zu rechnen ist.

Es wurde eine Variante des aktiven Schallschutzes mit einer 9 m hohen Schallschutzwand entlang der östlich Grundstücksgrenze untersucht, die in der Nachtzeit jedoch nicht zur Einhaltung des Richtwertes von 35 dB(A) führt und außerdem aus Gründen des Ortsbild- und Denkmalschutzes nicht umsetzbar ist.

Eine Verträglichkeit nachts kann nur durch die Umsetzung von Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe erreicht werden. Dies betrifft den Bau fest verglaster Loggien oder Wintergärten vor den von der Richtwertüberschreitung betroffenen, zum nächtlichen Aufenthalt bestimmten Räumen in allen überirdischen Geschossen. Der entsprechende Bereich entlang der nördlichen und östlichen Gebädefassade wird zeichnerisch als Bereich für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Ziffer „1“ festgesetzt. Für einen definierten Bereich (Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Ziffer „2“) im Erdgeschoss, der von Richtwertüberschreitungen betroffen ist und Räumen für die Tagespflege vorbehalten sein soll, wird textlich festgesetzt, dass für dauerhaften nächtlichen Aufenthalt vorgesehene Räume unzulässig sind.

Hinsichtlich des Verkehrslärms wurden am Tag leichte Überschreitungen der Orientierungswerte für reine Wohngebiete festgestellt.

Es wird textlich festgesetzt, dass im Sondergebiet „Klinik“ Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zum Schutz vor Verkehrslärm vorzugsweise auf der südlichen Gebäudeseite anzuordnen sind.

Ist dies nicht möglich, sind die sich aus dem festgesetzten Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 (Tabelle 7) ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu beachten. Diese werden gemäß Tabelle 7 DIN 41-09-01:2016-07 vorgegeben.

Tabelle 7: Tabelle 8 DIN 4109:1989-11 / Tabelle 7 DIN 4109-1:2016-07

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ^a und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	>80	b	b	50

a An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Hinweis: DIN 4109-1:2018-01 setzt obige Tabelle durch eine Formel um. Inhaltlich ändert sich für diese Untersuchung nichts. Dies gilt auch für die Ermittlung der maßgeblichen Außen Geräuschpegel auf Grundlage der DIN 4109-2:2018-01.

Abb. 7: Auszug Schalltechnische Untersuchung (GTA 28.09.2022), Seite 21, Tabelle 7 aus DIN 4109-1:2016-07

Die in der DIN 4109 genannten Erleichterungen, dass für die von der Geräuschquelle (K 21) abgewandte Gebäudeseite ein Pegelabzug von 5 dB in Frage kommt, kann nicht angewendet werden, da der Lärmpegelbereich II auch auf die Geräusche des Besucherparkplatzes im Bereich des Sondergebietes „Klinik“ bezieht, welcher südlich und somit abgewandt von der Geräuschquelle der K 21 liegt.

5.5 Grünordnung

Grünflächen

Angrenzend an das Sondergebiet „Klinik“ ist im Norden und Westen eine private Grünfläche in einer Mindestbreite von 10 m festgesetzt. Diese Fläche soll auch zukünftig frei von jeglicher Bebauung bleiben. Die Grünfläche reicht in den westlichen Waldabstandsbereich hinein mit einer Breite bis 30 m. Durch die Grünflächenfestsetzung wird ein ausreichender Abstand zwischen dem vorhandenen Wald im Westen und der vorhandenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Norden eingehalten, die im Bebauungsplan Nr. 75/I „Gut Wienebüttel“ festgesetzt wird.

Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Norden und Nordwesten ist die Grünflächenfestsetzung mit einer Festsetzung zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern überlagert. Ziel ist es dabei, den vorhandenen, teils alten Baumbestand in seinem Gesamtcharakter zu sichern und durch Nachpflanzungen zu ergänzen.

Hierbei soll insbesondere auch der Alleecharakter entlang des im Norden parallel zum Graben verlaufenden Weges gesichert werden. Um dieses Ziel zu erreichen, wird für die Allee festgesetzt, dass entlang des vorhandenen Weges großkronige, standortheimische Laubbäume so an geeigneten Stellen zu pflanzen sind, dass unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes eine Baumallee entsteht. Aus der festgesetzten Baumliste können geeignete Arten ausgewählt werden, die großkronig sind und somit eine gute Wirkung als Alleebaum entfalten können (Spitzahorn, Traubenkirsche, Sommerlinde). Die in Pflanzenliste 1 aufgenommenen Arten sind zudem klimaresistent, indem sie Hitze und Trockenheit tolerieren, wie Traubeneiche, Spitzahorn und Vogelkirsche oder werden explizit zu den Klimabäumen gezählt, wie Feldahorn und Hainbuche oder als spezielle Züchtung die Sommerlindensorte *Tilia platyphyllos* „Örobro“.

Textlich wird außerdem festgesetzt, dass für zu entnehmende Bäume Ersatz im Verhältnis 1:1 in Form von großkronigen, standortheimischen, klimaresistenten Laubbäumen zu pflanzen ist.

Zudem wird festgesetzt, dass bei allen baulichen Maßnahmen die Beachtung der einschlägigen Normen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu gewährleisten ist.

Zu berücksichtigen ist, dass ein Großteil der vorhandenen Großbäume, insbesondere im Bereich der nördlichen Allee, Eschen sind (*Fraxinus excelsior*). Deren Vitalität erscheint bereits durch das Eschentriebsterben beeinträchtigt und es ist zunehmend mit der Abgang der Art zu rechnen. Sie sind durch Arten, wie in Pflanzenliste 1 aufgeführt, zu ersetzen.

Außerdem wird festgesetzt, dass auf der Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern als Unterwuchs die Entwicklung von halbruderalen Gras- und Staudenfluren zuzulassen und zu sichern ist. Auch eine sukzessive Verbuschung ist außerhalb der Wege zuzulassen und zu erhalten. Somit soll keine intensiv gepflegte Parkanlage entstehen, sondern eher ein Parkwald mit Unterwuchs.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen den Erhaltungs- und Anpflanzfestsetzungen des B-Plans 75/I.

Durch die Planung gehen bisherige mit Gehölzen bestandene Freiflächen gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 75/I verloren. Für diese Fläche wird südwestlich des Plangebietes auf einer bisher ackerbaulich genutzten Fläche im Eigentum der Hansestadt Lüneburg angrenzend an das Gebiet zur Planung eines Radweges Ersatz geleistet.

Gründächer

Im Sinne des Klima- und Artenschutzes sowie eines möglichst weitgehenden Ausgleichs des lokalen Wasserhaushaltes wird für flach geneigte Dächer textlich festgesetzt, dass sie mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen sind.

5.6 Boden- und Grundwasserschutz

Es werden verschiedene textliche Festsetzungen zum Schutz des Bodens sowie des Grundwassers aufgenommen. So wird festgesetzt, dass Geländeabtrag und/oder -aufhöhungen nur soweit zulässig sind, wie sie zur Herstellung der Gebäude, der Oberflächenentwässerung und zur Angleichung an das Straßenniveau unbedingt erforderlich sind und dass im Übrigen die Erhaltung des vorhandenen Reliefs Vorrang hat.

Außerdem wird festgesetzt, dass der belebte Mutterboden vor Beginn von Baumaßnahmen abzuräumen und als Deckschicht auf Vegetationsflächen oder als Pflanzsubstrat innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden ist. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

Im Sinne einer ausgeglichenen Wasser- und Klimabilanz im Plangebiet wird zudem festgesetzt, dass Stellplätze, deren Zufahrten sowie Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, z. B. als wassergebundene Decke, als Pflaster mit hohem Fugenanteil, als Rasengittersteine oder dergleichen herzustellen sind. Dabei soll ein maximaler Abflussbeiwert der Beläge von 0,5 (max. 50% des Niederschlagswassers fließen ab) eingehalten werden.



Da die Bodenverhältnisse im Plangebiet die Versickerung größerer Mengen Oberflächenwassers nicht zulassen (vgl. Kap. 4.9), wird festgesetzt, dass das von den Dachflächen abfließende Regenwasser zu sammeln und in das angrenzend an das Plangebiet bestehende Gewässernetz einzuleiten ist.

5.7 Ausgleich/Artenschutz

Ausgleich für Eingriffe (Eingriffsregelung)

Da im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans in eine Erhaltungsfläche eingegriffen wird, auf der gemäß Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans Nr. 75/I, bis zum Inkrafttreten dieses Bebauungsplans, eine extensive Grünfläche mit Baumbestand vorhanden ist bzw. deren Erhalt festgesetzt wird, soll dieser Verlust in gleicher Weise extern ausgeglichen bzw. ersetzt werden. Es wird auf 1.210 m² in die Erhaltungsfläche eingegriffen.

In diesem Bereich sowie südlich angrenzend sollen außerdem insgesamt 17 als zu erhalten bzw. als anzupflanzen festgesetzte Einzelbäume entfallen. 12 werden direkt im Rahmen der Vorhabenplanung ersetzt. Sie sollen im Bereich der neu geordneten Stellplatzanlage sowie auf angrenzenden Grünflächen angepflanzt werden.

Dabei sollen Kleinbäume verwendet werden, deren Wuchshöhe maximal 15 m beträgt, um die Photovoltaikmodule auf dem Erweiterungsbau nicht zu beschatten. In Pflanzenliste 2 werden entsprechende Arten (Feldahorn und Hainbuche) aufgenommen, die zudem klimaresistent sind.

Auf einer externen Fläche, die südöstlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplan 75/I, südlich des Kulturforums bzw. an die das Gebiet des Gutes Wienebüttel von Norden nach Süden durchziehende und es erschließende Zufahrtsstraße östlich angrenzt soll ein gleichwertiger Ersatz stattfinden.

In diesem Bereich wird ein Radweg geplant, welcher in Richtung Reppenstedt führt. Angrenzend an die geplante Radwegetrasse wird im Zuge der Radwegeplanung zum Ausgleich der verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft bereits eine Sukzessionsfläche geplant.

Für die Kompensation der Eingriffe im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans kann diese Fläche um 2.700 m² ergänzt werden. Als Ersatz für die erforderliche Entnahme von Bäumen im Eingriffsbereich soll östlich entlang der Radwegetrasse außerdem eine Reihe aus 12 standortheimischen Laubbäumen angepflanzt werden. Es sind großkronige, standortheimische Laubbäume zu verwenden entsprechend Pflanzenliste 1 (Alleebäume), die eine gute Eingrünungswirkung entfalten (Spitzahorn, Traubenkirsche, Sommerlinde). Die in Pflanzenliste 1 aufgenommenen Arten sind zudem klimaresistent, indem sie Hitze und Trockenheit tolerieren oder eine spezielle Züchtung darstellen, wie die Sommerlindensorte *Tilia platyphyllos* „Örobro“.

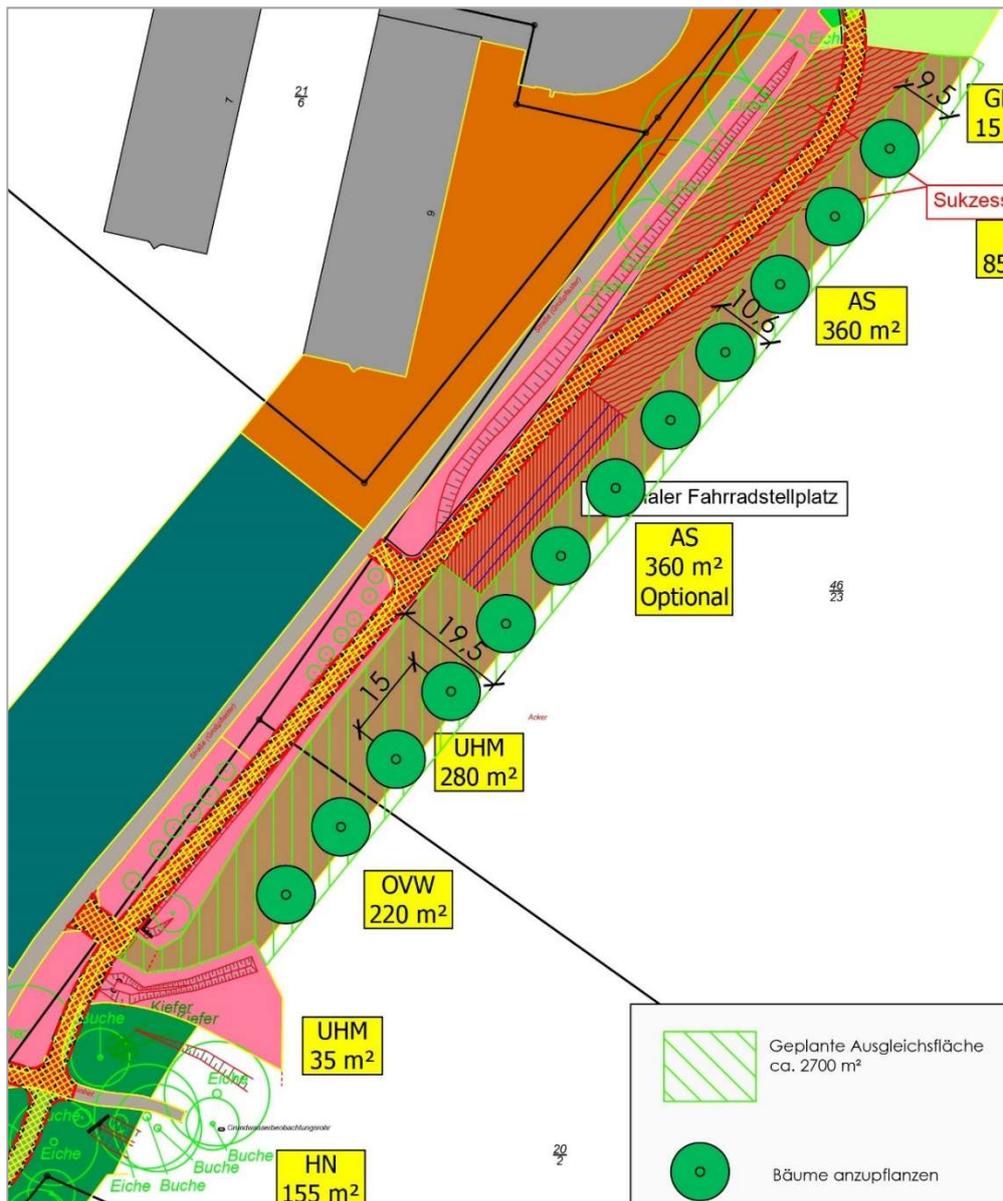


Abb. 7: externe Ausgleichsfläche mit Anpflanzung Baumreihe auf Basis Entwurf LBP Radweg Brockwinkler Weg (Gemeinde Reppenstedt)

Artenschutz

Potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben in Plangebiet von Bauleitplänen ausgelöst. D. h. im Rahmen verbindlicher Bauleitpläne müssen Festsetzungen getroffen werden, die dafür sorgen, dass im Rahmen von Vorhabenumsetzungen auf Basis der Bauleitpläne artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG enthält Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten und verbietet

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Das Verbot der Tötung oder Verletzung bezieht sich jeweils auf das betroffene Individuum.

Um den Tötungstatbestand zu vermeiden, wird ein entsprechender Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kap. 5.1.5).

Das Verbot der Zerstörung oder Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten betrifft sämtliche Formen der jeweils betroffenen Lebensstätten.

Ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten (Nr. 3) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen auch gegen das Verbot der Tötung/Verletzung (Nr. 1) kann bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 (1) BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, unter bestimmten Bedingungen abgewendet werden. Hierfür ist zu gewährleisten, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Um dies sicherzustellen, können gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ggf. auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, auch CEF-Maßnahmen genannt (CEF = continuous ecological functionality-measures), festgesetzt werden. Ein „räumlicher Zusammenhang“ ist für Flächen gegeben, die in enger Beziehung zur betroffenen Lebensstätte stehen und innerhalb der Aktionsradien der betroffenen Arten liegen (LANA 2009).

Für alle übrigen besonders geschützten Arten, die ausschließlich in der Bundesartenschutzverordnung oder der EU-Artenschutzverordnung (Verordnung (EG) Nr. 338/97) geführt sind, haben die Zugriffsverbote keine Geltung, wenn sie bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen, im Innenbereich, im Zuge von Planaufstellungen, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zulässig sind oder bei zulässigen Eingriffen - unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung - auftreten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Die Habitatansprüche dieser Arten sind zu berücksichtigen. Ggf. werden Empfehlungen formuliert, die im Gegensatz zu den artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen für die europäischen Vogelarten sowie die Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie im Rahmen der Genehmigung gegen andere Belange abgewogen werden können.

Im Rahmen der Planung wird im Norden des Plangebietes eine Esche mit Potential für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten und höhlenbrütenden Vogelarten gefällt, die im Baufeld der geplanten Klinikerverweiterung steht. Außerdem sind zwei Weiden im Südwesten des Plangebietes zunehmen, denen Entwicklungspotential für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten und höhlenbrütenden Vogelarten zukommt.

Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. zur Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Population werden gemäß Vorschlag im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung funktionserhaltende oder konfliktmindernde Maßnahmen („CEF-Maßnahmen“: continuous ecological functionality measures) festgesetzt.

ACEF 1: Anbringen von verschiedenen Fledermausquartieren an Bäumen

Die im Zuge der Baufeldräumung durch die Entnahme von Bestandsbäumen verloren gehen den Quartierpotenziale für Fledermäuse sind durch funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Als Kompensation sind vier Flachkästen (z. B. Fa. Schwegler Model 1FF) und zwei Rundkästen (z. B. Fa. Schwegler Model 1FD) an den Bestandsbäumen im Plangebiet oder der direkten Umgebung zu installieren.

Die installierten Fledermausnisthilfen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern, Fledermauskot, verendeten Tieren etc.) erfolgen.

ACEF 2: Anbringen von (Halb-)Höhlennistkästen für Vögel an Bäumen

Die im Zuge der Baufeldräumung durch die Entnahme der Bestandsbäume verloren gehenden Quartierpotenziale für heimische Brutvögel sind durch funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Als funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahme sind daher zur Kompensation des Quartierwegfalls insgesamt vier Nistkästen folgender Typen an Bäumen zu installieren:

2 Stk. Nisthöhlenkästen (z. B. Fa. Schwegler Model 2GR)

2 Stk. Nischenkästen (z. B. Fa. Schwegler Model 1N)

Durch die gewählte Kombination der verschiedenen Vogelnistkastenmodelle sind nach der Installation geeignete Fortpflanzungsstätten für unterschiedliche, potenziell im Plangebiet vorkommende Vogelarten vorhanden. Die Nisthöhlenkästen sind geeignet für typische (Baum-)Höhlenbrüter wie die Kohlmeise *Parus major* und den Feldsperling *Passer montanus*, während die Nischenkästen für Brutvögel wie den Grauschnäpper *Muscicapa striata*, die ansonsten auch Gebäudenischen oder ähnliche Strukturen besiedeln, geeignet sind.

Die zu installierenden Vogelnistkästen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern, verendeten Tieren etc.) erfolgen.

6 Hinweise

Hinweise zum Denkmalschutz

Das Gutsensemble steht als Gruppe baulicher Anlagen nach § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes unter Denkmalschutz.

Das Gutsgelände wird durch die historische Bausubstanz als ehemaliges königliches Kammergut geprägt. Umbauten und Neubauten bezüglich der historischen Bausubstanz erfolgten bis Ende des 19. Jahrhunderts. Die historischen Gebäude angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen sich als Fachwerkgebäude mit Satteldächern dar. Das Gutshaus selbst wurde im gotisch historisierenden Baustil errichtet. Dem Denkmalschutz wird im Rahmen des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans angemessen Rechnung getragen.

Im Bereich des Plangebietes sind außerdem archäologische Funde und Fundstellen ohne genaue Fundorte bekannt (Grundlage Aktenbestand des Museums).

In die Planzeichnung wird dafür der folgende Hinweis auf die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes aufgenommen.

Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen der Anlass besteht, dass sie Kulturdenkmäler sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

Hinweise zum Artenschutz

Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Tötung von Tierindividuen zu vermeiden, wird der Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, dass zulässige Gehölbeseitigungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden haben. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind bzw. trotzdem angetroffen werden (Winterquartiere von Fledermausarten), sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. zu verschieben und es sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

7 Weitere Angaben

7.1 Denkmalschutz - Bodendenkmale

Das Museum Lüneburg sowie das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet zwar keine archäologischen Denkmale befinden aber archäologische Funde und Fundstellen ohne genaue Fundorte bekannt sind (Grundlage Aktenbestand des Museums) Es wird gefordert, im Vorfeld der Baumaßnahme Prospektionen durch Sachverständige durchzuführen.

Die Verpflichtung des Vorhabenträgers dazu sowie die Kostentragung werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen (vgl. Kap. 9).

7.2 Brandschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Träger der Trinkwasserversorgung (Purena) darauf hingewiesen, dass die Sicherung der Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz nicht bestätigt werden kann. Eine gebietsbezogene hydraulische Überprüfung kann durchgeführt werden.

7.3 Verkehr - Erschließung

Das Plangebiet ist über eine asphaltierte Zufahrt an die K 21 angebunden. Östlich des Einmündungsbereiches ist ein Haltepunkt des ÖPNV angeordnet, an dem die Buslinien 5009 und 5404 halten. Die Haltestelle an der K 21 ist bisher fußläufig und barrierefrei über die Zufahrtstraße erreichbar. In Richtung Lüneburg und Vögelsen ist entlang der K21 zudem ein Radweg ausgebaut.

Auch während der Bauphase wird die fußläufige barrierefreie Zuwegung vom Klinikbereich südlich des Plangebietes bis zur Haltestelle sichergestellt.

7.4 Städtebauliche Werte

Sonstiges Sondergebiet „Klinik“	4.930	70%
<i>davon überbaubare Fläche (GRZ I +II); 75%</i>	3.698	
Private Grünfläche „Parkanlage“	2.103	30%
<i>davon Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	1.750	
Summe	7.033	100 %

8 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) legt das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen hinsichtlich ihrer städtebaulich relevanten Parameter fest. Der VEP wird mit bindendem Normcharakter Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

8.1 Vorhabenbeschreibung

Zum Vorhaben gehört die Errichtung eines Klinikerweiterungsbaus mit Nebenanlagen.

Der Klinkerweiterungsbau wird den Anforderungen an den Denkmalschutz gerecht.

Außerdem trägt er den Anforderungen an die Grünordnung und den Klimaschutz Rechnung (Planung von Gründächern sowie der Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen).

Der Eingriff in Grünflächen mit Baumbestand wird kompensiert (vgl. Kap. 5.5).

Geplante Nutzungen

Die Klinikerweiterung erfolgt nach intensiver Abstimmung mit der Denkmalpflege durch den Neubau eines dreigeschossigen Gebäudes (zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss) mit sehr flach geneigtem Dach, das die hofbildenden Strukturen des Bestandes aufnimmt. Zudem wird eine Tiefgarage errichtet mit Zufahrt an der Nordseite des Gebäudes. Im zukünftigen Innenhof des Gebäudeensembles werden weitere oberirdische Stellplätze errichtet. Die Stellplätze und Aufenthaltsbereiche werden durch Baumpflanzungen und andere Begrünungsmaßnahmen aufgewertet. Zum Schutz vor Lärm werden die lärmbelasteten Bereiche der Nord-Fassade bzw. die dortigen Balkone voll verglast und mit kontrollierter, schallgedämpfter Belüftung versehen. Die Fassade wird mit Klinkerriemchen rot besandet ausgeführt sowie im Staffelgeschoss als Holzlamellen-Vorhangfassade.

Die nachfolgenden Angaben sind der Betriebsbeschreibung Böbs Architekten 29.10.2022) entnommen.

Im Vorhabengebiet wird die Errichtung eines Neubaus mit ca. 82 Pflegeplätzen für Demenz geplant (Klinkerweiterungsbau).

In dem geplanten Erweiterungsbau sind drei Pflege- bzw. Wohnbereiche geplant:

- Erdgeschoss für jeweils ca. 24 Bewohner und Tagespflege
- 1.Obergeschoss für 31 Bewohner
- Staffelgeschoss für 27 Bewohner

In jeder Etage sind ein gemeinsamer Aufenthaltsraum, sowie offene Aufenthaltsbereiche für die Bewohner vorgesehen.

Es werden insgesamt ca. 66 Arbeitsplätze im 3-Schichtenbetrieb entstehen.

Die Versorgung wird über eine eigene Großküche auf dem Grundstück im Haus D sichergestellt.

Die Wäsche wird in der eigenen Wäscherei im Untergeschoss gewaschen, getrocknet und gebügelt.

Im Untergeschoss entstehen:

- Tiefgarage mit 20 Stellplätzen
- Umkleieräume für Damen und Herren sowie
- Lagerräume und Abstellräume
- Hausmeisterraum
- Hausanschlussräume Gas, Wasser und Elektro
- Großer Raum für besondere Verwendung mit 135qm
- Wäscherei

Der gesamte Müll vom Haus wird bis zur Abholung in Müllcontainern am Haus zwischengelagert. Die Abholung wird durch ein Fachunternehmen in regelmäßigen Abständen sichergestellt.

Im Erdgeschoss sind Büros geplant. Dort entstehen außerdem ca. 24 Bewohnerplätze sowie die Tagespflege für ca. 24 Personen.

Die Tagespflegeeinheit stellt eine separate Nutzungseinheit dar, die ausreichend Platz für die Betreuung und Versorgung von ca. 24 Tagespflegegästen bietet und dabei die Vorteile einer stationären Einrichtung nutzt. Den Gästen stehen grundsätzlich alle Beschäftigungs- und Betreuungsangebote zur Verfügung.

Zunächst soll die Tagespflege an 5 Tagen in der Woche von 8:00 bis 17:00 Uhr geöffnet sein. In Abhängigkeit von der Nachfrageentwicklung ist eine Ausdehnung an den Wochenenden und Feiertagen geplant.

Einsatz erneuerbarer Energien

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie aus Gründen des Klimaschutzes gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1 a Abs. 5 BauGB wird auf dem Gebäude gemäß Vorhabenplan eine Photovoltaikanlage errichtet.

Dabei ist jener Teil der Dachfläche nutzbar, welcher aus technischen und wirtschaftlichen Gründen für die Nutzung der Solarenergie in Frage kommt. Die Bauverantwortlichen sind dazu angehalten, ausreichend Platz für die effektive Nutzung der Solarenergie auf dem Dach zur Verfügung zu stellen.

Werden auf dem Dach Sonnenwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Bei der Errichtung des Gebäudes wird berücksichtigt, dass die Statik des Daches die zusätzlichen Lasten einer Photovoltaikanlage aufnehmen kann.

Die Anordnung der PV-Module erfolgt so, dass sie nicht erheblich verschattet wird. Um dies sicherzustellen, werden südlich des Erweiterungsbau niedrigwüchsige anzupflanzenden Laubbäume festgesetzt, die eine maximale Wuchshöhe von 15 m nicht übersteigen und somit unter Berücksichtigung der vorgegebenen Pflanzstandorte die PV-Anlagen nicht beschatten.

Durch diese den geplanten Einsatz erneuerbarer Energien soll das Ziel einer möglichst hohen Versorgung des Plangebietes mit Strom aus regenerativen Energien erreicht werden. Die lokale Energieversorgung wird durch das Ersetzen endlicher Energieträger durch unerschöpfliche bzw. erneuerbare Energieträger nachhaltig verbessert. Die Festsetzung dient damit auch dem Planungsgrundsatz der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung.

(vgl. Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen GmbH 2021b)

9 Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag regelt die Verpflichtung zur zeitlichen Durchführung des Vorhabens mit den Vorbereitungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen. Wozu die Baustelleneinrichtung, der Baumschutz während der Baumaßnahme gehören.

Es wird außerdem die Durchführung der festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung sowie zum Ausgleich geregelt. Auch Anforderungen zur Nutzung regenerativer Energie sowie zur Vorbereitung von Lademöglichkeiten für PKW werden vorgegeben.

Gegenstand des Vertrages ist die Bereitstellung von Stellflächen für PKW und Fahrräder.

Auch die Kostentragung für die Umsetzung des Vertrages wird aufgenommen.

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Bebauungsplans und der damit verfolgten Ziele

Das Pflege- und Therapiezentrum Gut Wienebüttel hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einer überörtlich bedeutenden Einrichtung im Bereich der Rehabilitation von Menschen mit neuropsychologischen Erkrankungen entwickelt.

Aus betrieblichen Gründen wird inzwischen der Bau eines weiteren Gebäudes zur Unterbringung weiterer Pflege- und Therapiezimmer sowie einer Tagespflege erforderlich mit zugehörigen Personalräumen, Lagerräumen und dem Betrieb dienenden Räumen.

Der Vorhabenträger ist an die Hansestadt Lüneburg mit dem Wunsch herangetreten, ein zusätzliches Gebäude nördlich der Gutsanlage zu errichten. Hier befinden sich Mitarbeiterstellplätze für die Klinik und gehölzbestandene Flächen. Da der bestehende Bebauungsplan hier keine überbaubaren Flächen festsetzt und die Festsetzungen zum Gehölzerhalt einer Bebauung entgegen stehen, kann die Bebauung nicht auf Grundlage der derzeitigen Bebauungsplanfestsetzungen genehmigt werden. Er ist zu ändern.

1.2 Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Im Plangebiet mit einer Fläche von ca. 7.000 m² wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“ mit einer Größe von ca. 4.900 m² geplant. Es wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt, die durch Nebenanlagen um 50 % überschritten werden darf. Somit ist im Sondergebiet eine Überbauung und Versiegelung auf 75 % der Fläche zulässig. Dies entspricht den Möglichkeiten, die der wirksame Bebauungsplan bereits einräumte.

Jedoch wird die mit Hauptanlagen überbaubare Fläche um 1.210 m² in einen Bereich hinein-erweitert, der im wirksamen Bebauungsplan Erhaltungsgebote für eine Grünfläche und Gehölzbestände vorgibt. Dafür wird auf einer externen Fläche, die bisher als Ackerfläche genutzt wird Ersatz geplant.

In das Plangebiet wird außerdem eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit einer Gesamtgröße von ca. 2.100 m² festgesetzt. Eine Teilfläche von 1.750 m² wird als Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um den dort vorhandenen Gehölzbestand zu sichern und zu ergänzen.

1.3 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planung

Baugesetzbuch (BauGB)

Das EAG Bau aus dem Jahre 2004 diente der Umsetzung der „Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme“ sowie der „Richtlinie 2003/35/EG über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme“. Folge der Änderung des Baugesetzbuchs war insbesondere die Einführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung und damit eine grundlegende Änderung der Vorschriften über die Aufstellung der Bauleitpläne.

Die Ziele des Umweltschutzes werden insbesondere in den §§ 1 (5 und 6) sowie 1a des BauGB abgeleitet.

Der Mensch, seine Sicherheit und seine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfahren gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB besondere Berücksichtigung.

Nach Nr. 5 ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Gemäß Nr. 7.1 sollen bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. Dazu zählen seit der Novelle des BauGB vom 04.05.2017 auch die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d (Umweltbelange und Wechselwirkungen).

§ 1 a BauGB fordert ergänzend den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden: „Dabei sind ... Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.“

Nach § 1a Abs. 5 BauGB ist den Anforderungen an den Klimaschutz Rechnung zu tragen.

Diese Grundsätze und Ziele des Baugesetzbuches werden der Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichtes zugrunde gelegt.

Weitere zu berücksichtigende Ziele des Umweltschutzes werden aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) abgeleitet. Aus diesen Gesetzen werden genauere Ziele des Umweltschutzes für die Umweltbelange abgeleitet.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck des BImSchG ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz erhält durch die TA Lärm ein wesentliches Umsetzungsinstrument. Diese technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm stellt eine Verwaltungsvorschrift dar, nach der schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu beurteilen sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird ein Schallgutachten vorgelegt, welches den o.g. Anforderungen Rechnung trägt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Aus dem Bundesbodenschutzgesetz sind Anhaltspunkte für die Ausgestaltung des Bodenschutzes abzuleiten.

Das BBodSchG verfolgt das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sollen abgewehrt werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Schutzgut „Boden“ wird im Umweltbericht berücksichtigt. Der Boden wird anhand der Karten des LBEG ausgewertet. Zu der Bauleitplanung liegt eine Baugrunduntersuchung auf der Basis einer Bodenbeprobung vor. (ERWATECH 14.04.2021).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Im WHG werden unter anderem auch Regelungen zur Bewirtschaftung des Grundwassers getroffen, um das Grundwasser zu schützen.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden die o. g. Belange des Wasserhaushaltes berücksichtigt. Zu der Bauleitplanung liegt eine Baugrunduntersuchung auf der Basis einer Bodenbeprobung vor. (ERWATECH 14.04.2021) vor, aus der auch Angaben zum Wasserhaushalt abgeleitet werden können.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wird auf das Bundesnaturschutzgesetz verwiesen. Seit dem Europarechtsanpassungsgesetz (EAGBau) wurden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Umweltprüfung einbezogen. Sie erfahren durch das BNatSchG ihre Konkretisierung: Eingriffsregelung, biologische Vielfalt/NATURA 2000, Besonderer Artenschutz. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege inklusive dem Besonderen Artenschutz werden in den nachfolgenden Kapiteln des vorliegenden Umweltberichtes dargelegt.

Mittels der Durchführung der Umweltprüfung wird die vorliegende Planung den Anforderungen des BNatSchG gerecht. Die Eingriffsregelung wird angewendet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgeglichen. Der besondere Artenschutz wird berücksichtigt, indem Hinweise zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz verfolgt den Grundsatz, Kulturdenkmale zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen (§ 1 NDSchG). In § 14 des NDSchG wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

Gemäß § 8 NDSchG dürfen bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. [...]

Im Rahmen der Planung wird auf die Denkmalschutzbelange Rücksicht genommen. In die Planzeichnung werden dafür die entsprechenden Hinweise aufgenommen (vgl. auch Kap. 7.Begründung).

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Gutsensemble Wienebüttel, welches als Gruppe baulicher Anlagen nach dem § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes geschützt ist. Auf die Belange des Denkmalschutzes wird durch Abstand- und Höhengestaltung des Vorhabens Rechnung getragen.

1.4 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachplänen und deren Umsetzung bei der Planung

Bezüglich der Fachpläne „Regionales Raumordnungsprogramm“ und „Landschaftsrahmenplan“ wird auf die Kapitel 4.1 bis 4.3 der Begründung verwiesen. Dort werden die Ziele der Fachpläne für das Plangebiet dargelegt und deren Berücksichtigung bei der Planung beschrieben. Weitere Fachpläne sind für die Planung nicht relevant.

2 Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) im Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes und der vorhandenen Nutzungen

Zur Abgrenzung des Plangebietes wird auf Kapitel 2 der Begründung verwiesen.

Das Plangebiet wird im wirksamen Bebauungsplan 75/I bereits als Sondergebiet „Klinik“ festgesetzt. Aus dieser Festsetzung ist die Bestandssituation herzuleiten. Der Festsetzung des wirksamen B-Plans entsprechend befindet sich im Plangebiet eine Stellplatzanlage.

Eine nördliche Teilfläche wird zusätzlich zu der Sondergebietsfestsetzung als Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Einzelne Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Entsprechend stellt sich die Bestandsituation dar. In der Plangrundlage des Bebauungsplans wurden die vorhandenen Bestandsbäume eingemessen. Außerhalb des Plangebietes grenzt im Nordwesten ein Waldgebiet an. Südlich unmittelbar der denkmalgeschützte Gebäudebestand, der zur Klinik Wienebüttel gehört. Östlich verläuft die erschließende Straße. Nordöstlich liegt der Paktplatz des Kulturforums Wienebüttel.

Das Gelände des Plangebietes weist eine Höhenlage zwischen 42 m ü NHN im Westen bis fast 43 m ü NHN im Osten auf.

2.2 Mensch, Gesundheit und Erholung

Im Plangebiet wird bereits eine Klinik als Pflege- und Therapiezentrum im Bereich der Rehabilitation von Menschen mit neuropsychologischen Erkrankungen betrieben. Diese Einrichtung weist einen hohen Schutzanspruch auf, der über dem von reinen Wohngebieten liegt (vgl. auch Kap. 5.4 der Begründung).

Sowohl die Freiflächen des Gutes Wienebüttel als auch die nähere Umgebung werden bedingt durch die Nutzungen (Anschlussheilbehandlungsklinik, im Süden Wohnnutzung) von zahlreichen Menschen zur Erholung aufgesucht. Dabei sind insbesondere die vorhandenen Wege und angelegten Freiflächen im Westen und Norden des Plangebietes von Bedeutung mit Wegeverbindungen zum westlichen Wald. Die überplanten Stellplatzflächen sind dagegen nicht für Erholungszwecke geeignet. Die Flächen im Nordwesten des Gebiets sind mit Ruderalfluren und Gehölzen bewachsen und werden als ungepflegte Flächen nicht gezielt zur Erholung aufgesucht. Sie dienen dem Landschaftserleben. Der Weg am Nordrand des Gebiets dient vorwiegend den Nutzern des angrenzenden Waldes. Es erschließt sich hierdurch aber kein Rundweg im Wald, so dass er kaum für Spaziergänge genutzt wird.

Im Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg werden das westliche Waldgebiet und die nördliche Maßnahmenfläche als Erholungsraum mit lokaler Bedeutung dargestellt (Karte Landschaftsbild Erholung, vgl. Kap. 4.3 der Begründung).

Diese Nutzungen entsprechen der Festlegung des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Lüneburg 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 wonach das Plangebiet zu einem Vorbehaltsgebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft gehört.

Nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 165 m verläuft die K 21 von der Verkehrslärm auf das Plangebiet einwirkt.

Ca. 60 m südöstlich des Plangebietes befindet sich das Kulturforum Wienebüttel, eine kulturelle Veranstaltungshalle. Der zugehörige Parkplatz mit 100 genehmigten Stellplätzen befindet sich im Mindestabstand von ca. 10 m nordöstlich des Plangebietes. Von dem Parkplatz gehen Störungen für die schutzbedürftige Kliniknutzung im Plangebiet aus.

2.3 Fläche und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 7.000 m². Ca. 4.900 m² werden als Sondergebiet „Klinik“ festgesetzt, 2.100 m² als private Grünfläche, z.T. mit Erhaltungs- und Anpflanzgebot.

Das Plangebiet ist Teil eines Klinikgeländes. Es besteht ein wirksamer Bebauungsplan, der diese Nutzung bereits zulässt. Im Plangebiet wird dem entsprechend eine Stellplatzanlage betrieben.

Im überwiegenden Plangebiet sowie östlich darüber hinaus hat sich nach Aussage der Bodenkarte Niedersachsen Maßstab 1:50.000 (BK 50) gemäß NIBIS Kartenserver auf fluviatilen und glazifluviatilen Ablagerungen der Bodentyp mittlere Braunerde ausgeprägt. In der nordwestlichen Ecke des festgesetzten Sondergebietes ist der Bodentyp mittlere Podsol-Braunerde entwickelt (LBEG 2022).

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (ERWATECH Ingenieurgesellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH, 14.04.2021) wurden im Plangebiet, im Bereich des zu errichtenden Gebäudes, 12 Bohrungen auf maximal 9 m niedergebracht.

An den Bohrpunkten, die auf der südlichen Kante des geplanten Gebäudes liegen und damit in dem bereits baulich genutzten Bereich, wurden an der Oberfläche bis zu 1 m starke Auffüllungen angetroffen, im Norden und Westen 0,4 bis 0,5 m starker Mutterboden.

Darunter wurden Geschiebelehm in weicher bis steifer Konsistenz sowie Geschiebemergel mit steifer/ halbfester Konsistenz und Schluff mit weicher bis steifer Konsistenz angetroffen. Aufgrund der angetroffenen Böden wird der Baugrund als minder- bzw. eingeschränkt tragfähig bewertet.

Auf der überwiegenden Sondergebietsfläche, wurde bereits in den natürlichen Boden eingegriffen, die oberen Bodenhorizonte ausgetauscht, Verdichtungen vorgenommen sowie Oberflächenbefestigungen (Schotter und Pflaster) für Stellplätze und Wegeverbindungen eingebaut. Dabei wurde jedoch ein geringer Versiegelungsgrad eingehalten, was den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans Nr. 75/I entspricht. Lediglich im Nordwesten des festgesetzten Sondergebietes auf ca. ¼ der Fläche, fand bisher eine Grünflächennutzung statt. In den Boden ist noch nicht eingegriffen worden.

2.4 Wasserhaushalt

Gemäß der Hydrogeologischen Übersichtskarte Niedersachsen Maßstab 1:50.000 liegt die Grundwasseroberfläche im Bereich des Plangebietes bei 20 bis 22,5 m ü NHN (LBEG, 2022).

Bei einer Höhenlage des Plangebietes zwischen 42 und 44 m ü NHN steht somit das Grundwasser ca. 20 bis 24 m unter der Geländeoberfläche an.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (ERWATECH Ingenieurgesellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH, 14.04.2021) wurde der Wasserstand bei 0,9 bis 1,9 m unter der Geländeoberfläche angetroffen. Der Bemessungswasserstand wird aufgrund der stauenden Wirkung der bindigen Bodenschichten in Höhe der Geländeoberkante angenommen. Da das Plangebiet im Bereich einer Zone mit tieferliegender Grundwasserfläche liegt, ist davon auszugehen, dass es sich um Wasser handelt, welches sich über den anstehenden bindigen Schichten staut (Schichtenwasser).

Aufgrund der bindigen Bodenhorizonte mit sauender Wirkung ist die Oberflächenentwässerung im Plangebiet stark eingeschränkt bzw. nicht möglich.

Als Oberflächengewässer ist nördlich des Plangebiets ein Entwässerungsgraben vorhanden. Im Plangebiet gab es ein temporäres Kleingewässer, welches jedoch seit Jahren trocken gefallen ist.

2.5 Luft und Klima

Für das Lokalklima sind die an das Plangebiet angrenzenden und in dieses hineinreichenden großen der Kalt- und Frischluftentstehung dienenden Frei- und Waldflächen von Bedeutung. Das Gut Wienebüttel wird westlich von Wald- und Gehölzbeständen eingekleidet, östlich schließen große Ackerflächen an. Somit stellt das Plangebiet keinen klima- bzw. lufthygienischen Belastungsraum dar. Der Gebäudebestand ist von weitgehend unversiegelten bzw. gering versiegelten Flächen umgeben und inmitten der Landschaft gelegen, welcher eine hohe klima- bzw. lufthygienische Ausgleichswirkung zukommt.

der wirksamen Bebauungsplan Nr. 75/I im Norden und Westen des Plangebietes ein Sondergebiet festsetzt, außerdem aber Erhaltungs- und Anpflanzfestsetzungen vorgibt (vgl. Kap. 4.5, Abb. 6).

Stellplatz (OVP) mit Baumanpflanzungen und Sträuchern

Im Bereich des Plangebietes ist ein Sondergebiet zulässig und gemäß Zulässigkeit des wirksamen Bebauungsplans weit überwiegend eine teil- bis vollversiegelte Stellplatzfläche vorhanden (OVP, Pflaster, Schotter, Offenboden). Diese ist aufgrund des wirksamen Bebauungsplans zulässig. Dieser setzt zusätzlich zu Erhaltungs- und Anpflanzfestsetzungen im Norden und Westen des Plangebietes Sondergebiet fest. Gemäß den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans sind Laubbäume (Bergahorn) angepflanzt worden (Nr. 1 bis 10), die noch geringere Kronendurchmesser haben (kleiner 5 m).

Allee (HBA), Baumgruppen, Einzelbäume (HBE), halbruderale bzw. nitrophile Gras- und Staudenfluren (UHM)

Aufgrund der Erhaltungs- und Anpflanzfestsetzung des wirksamen Bebauungsplans, des denkmalpflegerischen Ensembleschutzes mit Einbeziehung des Allee- bzw. Baumbestandes im Norden des Plangebietes sowie der textlichen Festsetzung, das Gutsgelände soll extensiv gepflegt werden, ist von halbruderalen bzw. nitrophilen Gras- und Staudenfluren (UH) sowie Baumreihen, Baumgruppen sowie Einzelbäumen (gemäß Vermessung) auszugehen. Ein Graben verläuft auf der nördlichen Plangebietsgrenze außerhalb der Baumreihe. Er liegt trocken.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Wegeverbindung, die von einer Allee, überwiegend aus Eschen (*Fraxinus Excelsior*), m einigen Eichen (*Quercus robur*, *Quercus petraea*), einer Erle (*Alnus glutinosa*) begleitet wird.

Die Bäume weisen Kronendurchmesser über 10 m auf. Unter den Alleebäumen und randlich am Weg sowie nach Süden in das Baufeld hinein sind halbruderale Gras- und Staudenfluren mit Brombeere sowie Baumjungwuchs ausgeprägt.

Einzelne größere Eschen stehen auch südlich der Allee am Rande und im Bereich des Baufeldes (Nr. 11, 19, 21, 22, Kronendurchmesser 14 m, 12 m, 8 m, 8 m). Die Vitalität der Eschen erscheint aufgrund des Eschensterbens teilweise bereits eingeschränkt.

Westlich des Baufeldes gibt es eine Eichengruppe (Nr. 38, 39, 40, Kronendurchmesser 20 m, 15m, 12 m) sowie eine jüngere Esche (Nr.34), deren Kronentraufen an das Baufeld angrenzen.

Zwei Baumweiden(Nr. 42, 43, Kronendurchmesser 8 m und 14 m) stehen im Südwesten des Baufeldes randlich an einem ausgetrockneten Teich.

Trocken gefallener Teich

Ein Teich zwischen Haus B und dem geplanten Baufeld, der 2013 noch als Kleingewässer (vermutlich Zierteich) kartiert worden ist und an dessen Ufern noch typische Stauden sowie Seggen festgestellt wurden, ist über die letzten immer trockener werdenden Jahre, wahrscheinlich mindestens seit 2018 trocken gefallen. Dies ist am Aufwuchs von Arten der halbruderalen Gras- und Staudenfluren auf der flachen Sohle erkennbar. Somit ist er inzwischen eher den umliegenden halbruderalen Gras- und Staudenfluren zuzurechnen.

Biotoptyp gemäß Drachenfels (2021) / Gebietstyp	Wertstufe
Im Bereich der Festsetzung Sondergebiet „Klinik“ Stellplatzanlage mit Zierhecken (teilversiegelt, OVP/BZH)	0,5
Baumbestand auf Stellplatzanlage (Kronentraufflächen), Kronendurchmesser kleiner 5 m	2
Allee, Esche, Erle, Eiche (HBA) im Bereich der nördlichen Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung	4
Weitere Einzelbäume/ Baumgruppen (HBE) mit Kronentraufen über 10 m im Bereich der nördlichen und nordwestlichen Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung	4
Baumgruppen (HBE) mit Kronentraufen zwischen 5 bis 10 m im Bereich der nördlichen und nordwestlichen Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung	3
Halbruderale und nitrophile Gas- und Staudenfluren (UHM/UHN) im Bereich der nördlichen und nordwestlichen Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung	3

Tab. 1: **Biotoptypen** nach Drachenfels (2021) und Bewertung

Tiere/Artenschutz

Fledermäuse

Gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (BioLaGu 2016, Kap. 4.9) wurde in einer alten Esche (Nr. 11) nördlich der Parkplatzfläche, die zur Entnahme vorgesehen ist, eine Spaltenhöhle und weiteres Quartiereignungspotenzial in abgespaltenen Borke für Fledermäuse festgestellt. Für zwei alte Baumweiden (42 und 43), die ebenfalls gefällt werden sollen, wurde ein hohes Entwicklungspotenzial für Quartiere eingeschätzt, ohne bisher sichtbare Quartiereignung.

Weitere Quartiere an zu entnehmenden Bäumen wurden nicht ermittelt. Eine Winterquartiereignung ist in den von der Bauplanung betroffenen Bäumen nicht gegeben.

Im Umfeld des Plangebietes wurden Flugaktivitäten von den Fledermausarten Großer Abendsegler *Nyctalus noctula*, Breitflügel- *Eptesicus serotinus*, Zwerg- *Pipistrellus pipistrellus*, Rauhaut- *Pipistrellus nathusii*, Bart- *Myotis spec.* und Wasserfledermaus *Myotis daubentonii* sowie einer unbestimmten Langohrfledermaus *Myotis spec.* festgestellt. Darüber hinaus ist im Jahresverlauf mit dem (temporären) Aufenthalt weiterer Fledermausarten im Umfeld des Plangebietes zu rechnen, da das Gut Wienebüttel und die umliegenden Habitatstrukturen gute Lebensraumbedingungen für Fledermäuse aufweisen.

Vögel

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen unterschiedlicher Leitarten des Siedlungsbereiches und des Siedlungsrandes zu rechnen (Flade 1994). Darunter befinden sich überwiegend sehr häufige („ubiquitären“) Brutvogelarten, die mit mehr als 1 Mio. Brutpaaren in Deutschland vorkommen und überwiegend nicht als gefährdet eingestuft werden (vgl. Krüger & Sandkühler 2021, Ryslavý et al. 2020). Zu diesen zählen u. a. Baum- und Gebüschfreibrüter wie Ringeltaube *Columba palumbus* und Mönchsgrasmücke *Sylvia atricapilla* sowie Höhlenbrüter wie die Kohlmeise *Parus major*.

Bei den Brutvogelarten, die sich bereits während der laufenden Nutzung des Plangebietes dort angesiedelt haben, ist zudem bereits von einer Gewöhnung an die Anwesenheit von Menschen auszugehen. Ein Vorkommen von sehr störungssensiblen Vogelarten im Plangebiet und dessen Umgehung kann auf Grund der bereits vorhandenen Nutzung des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Mit dem Vorkommen von Gastvögeln ist nicht zu rechnen.

Die Kontrolle der zur Entnahme vorgesehenen Bestandsbäume innerhalb des Plangebietes ergab, dass in einer Esche Quartiere sowie Quartiersentwicklungspotential - auch für höhlenbrütende Vögel geeignet - festgestellt wurden. An den weiteren zur Entnahme vorgesehenen Bestandsbäumen konnten hingegen keine streng geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Specht- oder Fäulnishöhlen, abstehende Borke) festgestellt werden konnten.

Horste von Groß- bzw. Greifvögeln konnten in den Bestandsbäumen ebenfalls nicht nachgewiesen werden.

2.6 Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung stellt sich als abwechslungsreich mit verschiedensten Übergangsbereichen zwischen Siedlungssplitter, freier Landschaft und naturnahem Wald dar, so dass das Gebiet als landschaftlich reizvoll erlebt wird. Das ehemalige Gutsensemble ist gut erhalten und prägt das Landschaftserleben positiv (Träger von hoher Eigenart). Am Rand des Plangebiets befindet sich alter Baumbestand, der das Gelände von dieser Seite aus einrahmt und damit ebenfalls zur Eigenart des Gebiets beiträgt. Die Höhe der Bäume überragt dabei die Höhe der Gebäude, so dass das eigentliche Gutsensemble erst aus geringerer Entfernung in Erscheinung tritt. Die Stellplatzflächen im Eingangsbereich zwischen Baumbestand im Norden und Gutsgebäuden südlich des Plangebiets wirken in gewissem Maße störend. Diese Wirkung wird jedoch durch gliedernde Baumreihen und Grünflächen gemindert.

2.7 Kultur- und Sachgüter

Baudenkmale

Das Gutsensemble mit historischer Bausubstanz als ehemaliges königliches Kammergut, steht als Gruppe baulicher Anlagen nach dem § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes unter Schutz. Der Altbaumbestand am Rand des Plangebiets gehört zur Gesamtanlage als historisches Gestaltungselement dazu.

Bodendenkmale

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine archäologischen Denkmale. Es sind jedoch archäologische Funde und Fundstellen ohne genaue Fundorte bekannt.

2.8 NATURA-2000-Gebiete, Schutzgebiete

Im Bereich des Plangebietes liegen keine Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie keine FFH-Gebiete.

2.9 Wechselwirkungen

Die beschriebenen Umweltbelange stehen untereinander in Wechselbeziehungen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-)direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können positiver wie auch negativer Art sein. Aus ihnen können sich für die Bewertung der Umweltauswirkungen zusätzliche Aspekte ergeben. Boden, Luft und Wasser bilden die Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen und den Menschen und seine Gesundheit. Diese Schutzgüter stehen in intensiver Wechselwirkung.

So wirkt sich der Grundwasserstand direkt auf die Bodenentwicklung sowie die ausgeprägten Biotopkomplexe aus. Im Bereich des Plangebietes sind die Grundwasserflurabstände groß, weshalb sich Bodentypen und Biotopkomplexe gebildet haben, die nicht direkt grundwasserbeeinflusst aber durch Schichtenwasser geprägt sind.

Im Bereich des gesamten Plangebietes hat der Mensch bereits in der Vergangenheit durch die Anlage eines Gutshofes in die Landschaft eingegriffen. In der Umgebung sind jedoch naturnahe Vegetationsstrukturen erhalten worden, Ein Waldgebiet grenzt westlich an.

Die Vegetationsdecke bzw. die Rauigkeit eines Landschaftsausschnittes bewirkt die Entstehung von Kalt- oder Frischluft. Sie trägt somit zur Verhinderung der Klimaerhitzung bei. Angrenzend an das Plangebiet ist zwar bereits Bebauung vorhanden, allerdings ist der Versiegelungsgrad im Plangebiet eher gering. Darüber hinaus sind umliegend um das Plangebiet weiträumige Offenland- und Waldflächen vorhanden.

Die im Bereich des Plangebietes vorhandenen großkronigen Laubbäume sowie nahe liegende Offenlandschaften bieten wertvolle Biotop- und Habitatkomplexe für Arten und Lebensgemeinschaften. Sie stellen jedoch auch die Grundlage dar für die Landschaftswahrnehmung und Erholung des Menschen. Die im Plangebiet vorhandene Klinik dient der Gesunderhaltung und der Nutzung der Erholungsfunktion des Landschaftsausschnittes, der im RROP als Vorbehaltsgebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft festgelegt wird.

3 Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet gehört zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 75/I, der ein Sondergebiet „Klinik“ festsetzt. Es liegt außerhalb der bisher bereits mit Hauptanlagen im Rahmen der festgesetzten GRZ von 0,5 bebaubaren Fläche. Nebenanlagen wären jedoch im Rahmen der Überschreitung der GRZ um 0,25 zulässig.

Für die Änderung des Bebauungsplans kommt nach den Vorschriften des BauGB eine Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB in Betracht ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne Planung von Ausgleichsmaßnahmen in Betracht.

Da jedoch auf 1.210 m² in eine Fläche mit Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen eingegriffen wird, die auch Altbaumbestand betrifft, der zur Gesamtanlage als historisches Gestaltungselement gehört (vgl. nachfolgend Abb. 3), hat sich die Hansestadt Lüneburg entschieden, eine Umweltprüfung vorzunehmen und die Eingriffe in die Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auszugleichen bzw. zu ersetzen. In den Ersatz werden auch die im Plangebiet zu entnehmenden Einzelbäume einbezogen.

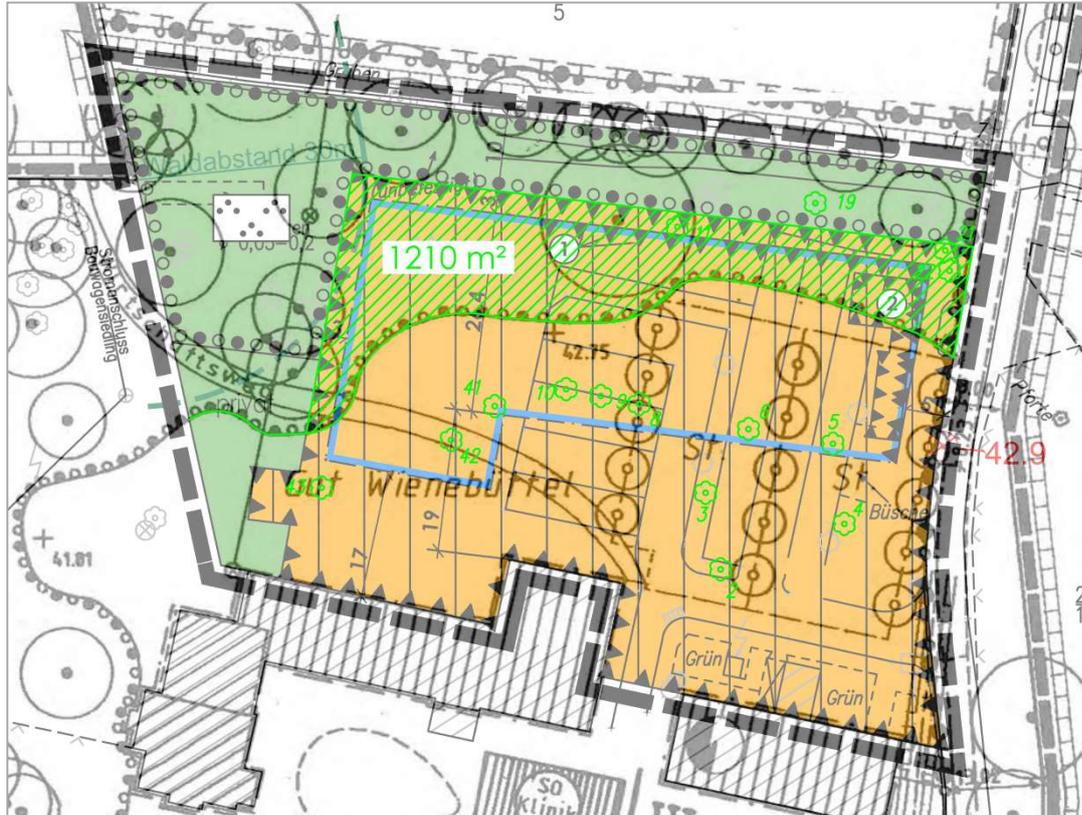


Abb. 3: Überlagerung der Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Bebauungsplan Nr. 75/I mit Planzeichnung VEP Nr. 152 und für die Entnahme vorgesehen Bäume

3.1 Auswirkungen während der Bauphase

Während der Bauphase treten im Rahmen der Erweiterung der Bestandsbebauung folgende Auswirkungen auf:

- Baulärm (vorübergehend)
- Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung und Befahren (vorübergehend)
- Schadstoffausstoß durch die Baufahrzeuge (vorübergehend)
- Die während der Bauphase anfallenden Bauabfälle in üblichen Mengen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch diese Abfälle nicht zu erwarten.
- Es ist davon auszugehen, dass während der Bauphase die allgemein gebräuchlichen Techniken und Stoffe eingesetzt werden und der Bau nach den anerkannten Regeln der Technik erfolgt. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch die eingesetzten Techniken und Stoffe nicht zu erwarten.
- Bodenabgrabungen im Rahmen der Errichtung des Tiefgeschosses
- Ggf. Grundwasserhaltung im Rahmen der Gebäudegründung

3.2 Auswirkungen während der Betriebsphase

Während der Betriebsphase sind anlagenbedingt folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Flächeninanspruchnahme im Bereich bisher von Versiegelungen freien Anpflanz- und Erhaltungsfläche (dauerhaft)
- Erweiterung des bereits bebauten und versiegelten Bereiches (dauerhaft)
- Bodenversiegelung und -überbauung (dauerhaft)
- Verlust an Vegetationsstrukturen und Lebensräumen für Tierarten (überwiegend Bäume, dauerhaft)
- Geländeprofilierung, Entfernen anstehender, bereits teilweise veränderter Bodenprofile, Bodenverdichtung in den Gründungsbereichen von baulichen Anlagen (dauerhaft)
- Landschaftsbildwirkung von baulichen Anlagen (dauerhaft)

Während der Betriebsphase sind betriebsbedingt folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Zusätzliche Verkehrsbewegungen im Bereich der Tiefgarageneinfahrt und des Stellplatzes, verbunden mit höheren Lärmimmissionen
- Erhöhung der Zahl der Patienten und Mitarbeitenden im Plangebiet
- Beleuchtung der baulichen Anlagen und des Geländes in einer Parkumgebung – Störung von Tierlebensräumen
- Entstehen von Abfällen und Abwasser im Rahmen der geplanten Nutzung (Sonstiges Sondergebiet Klinik mit Entsorgungserfordernis)
- Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet

3.3 Auswirkungen der Planung auf den Menschen, seine Gesundheit und die Erholung

Erholung, Gesundheit

Durch die geplante Klinikerverweiterung wird eine überörtlich bedeutende Einrichtung im Bereich der Rehabilitation von Menschen mit neuropsychologischen Erkrankungen in ihrem weiteren Bestand zukunftsfähig gesichert.

Durch die Planung eines Klinikerverweiterungsbaus innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für ruhige Erholung in Natur und Landschaft wird dessen Erholungseignung nicht beeinträchtigt, da der Klinikbetrieb in dem Gebiet bereits seit Jahrzehnten stattfindet. Durch die Neuordnung der Grünanlagen, den Erhalt, die Pflege und die Neuanpflanzung von Bäumen kann die Erholungsqualität im Plangebiet und unmittelbar angrenzend verbessert werden.

Einwirkung von Verkehrslärm auf das Plangebiet

Auf den Klinikenerweiterungsbau wirkt zum einen Verkehrslärm von der 165 m entfernt verlaufenden K 21 ein. Dieser wird im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Der Orientierungswert der DIN 18005 für reine Wohngebiete am Tag von 50 dB(A) wird im nördlichen Drittel des Plangebietes überschritten. Im Bereich des geplanten Gebäudes tritt eine Überschreitung um bis zu 0,5 dB(A) auf. Nachts wird der Orientierungswert von 40 dB(A) am nördlichen Rand des Plangebiets, nicht aber im Bereich des geplanten Gebäudes überschritten.

Einwirkung von Anlagen-, bzw. Gewerbelärm auf das Plangebiet

Von der zum Kulturforum Wienebüttel gehörenden Stellplatzanlage, die sich im Mindestabstand von ca. 10 m nordöstlich des Plangebietes befindet, wirkt erheblicher Lärm auf den Klinikenerweiterungsbau ein.

Während der Tageszeit wird der als maßgeblich herangezogene Richtwert der TA Lärm von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten. Somit wirken tagsüber keine erheblichen Immissionen auf das Plangebiet bzw. die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen in dem Gebäude ein.

Nachts wird der maßgebliche Richtwert der TA Lärm von 35 dB(A) im gesamten Plangebiet, überschritten, im nordwestlichsten Bereich um bis zu 20 dB(A) und auch darüber hinaus an den der Lärmquelle zugewandten Gebäudeseiten bis mindestens 10 dB(A).

Somit können ohne Schallschutzmaßnahmen keine gesunden Aufenthaltsbedingungen in den zum nächtlichen Aufenthalt genutzten, der Lärmquelle zugewandten Räumen gewährleistet werden.

Eigenverlärmung im Plangebiet

In der schalltechnischen Untersuchung wird davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte an den zu den Stellplätzen orientierten Fassaden des geplanten Gebäudes überschritten werden. Ein Abwehranspruch besteht nicht, da das Vorhaben selber und nicht Nachbarn betroffen sind.

3.4 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Fläche, Boden und Klima

Da das Plangebiet zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 75/I gehört, der ein Sondergebiet „Klinik“ festsetzt und im Plangebiet für Hauptanlagen eine GRZ von 0,5 sowie die Überschreitung der festgesetzten GRZ für Nebenanlagen um 0,25 zulässt, sind Bodenversiegelungen und –überbauungen bereits zulässig. Für die Änderung des Bebauungsplans kommt nach dieser Betrachtung nach den Vorschriften des BauGB eine Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB in Betracht ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne Planung von Ausgleichsmaßnahmen in Betracht. Somit werden diese Eingriffe nicht als Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung Betracht.

Dies trifft insbesondere auf die Teile des Plangebietes zu, die bereits mit einer Stellplatzanlage überbaut sind.

Da jedoch in eine Fläche mit Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen eingegriffen wird hier erstmals eine Fläche von 1.210 m² baulich in Anspruch genommen. In diesem Bereich sind Böden betroffen, mit noch weitestgehend ungestörten Bodenverhältnissen.

Das Erweiterungsgebäude wird mit einem Untergeschoss geplant. Dabei wird die Gründungsebene gemäß der Baugrunduntersuchung bei 39,5 m u NHN angenommen.

Die nicht oder minder tragfähigen Schichten sind für eine sichere Gründung auszutauschen und unterhalb der Gründungsebene geeigneter Austauschboden einzubauen (Kies-, Sandgemisch).

Nach Aussage der Baugrunduntersuchung werden für die Errichtung des Klinikenerweiterungsbau unterhalb der Gründungsebene des Untergeschosses nicht tragfähiger Geschiebelehm und Schluff zwischen 3 m bis 4,2 m tief abgegraben und aus dem Plangebiet entfernt.

Durch die Erhöhung des Überbauungs- und Versiegelungsgrades und des Eingriff in eine bisherige Vegetationsfläche wird das Lokalklima weiter erwärmt, wobei aufgrund der Gunstlage mit angrenzenden Wald- und Grünflächen, die zur Frischluftbildung beitragen und weiten Freiflächen, von denen Kaltluft zuströmt voraussichtlich keine erhebliche Erwärmung des Lokalklimas resultieren wird, zumal der Erweiterungsbau ein Gründach erhält, welches sich abkühlend und ausgleichend auf das Lokalklima auswirkt. (vgl. unten Kap. 7.2).

3.5 Auswirkungen der Planung auf den Umweltbelange Wasserhaushalt

Innerhalb des Plangebietes sind keine wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden. Das Grundwasser steht nach Auswertung der Hydrogeologischen Übersichtskarte tiefer als 20 m unter der Geländeoberfläche an. Somit wird baulich nicht direkt in Grund- und Oberflächengewässer eingegriffen.

Da im Plangebiet nicht oder zu gering sickertfähige Böden vorhanden sind, ist das anfallende Dachwasser, welches nicht von dem geplanten Gründach zurückgehalten und verdunstet wird, aus dem Plangebiet abzuleiten. Es darf nach Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde genehmigungsfrei in einen südwestlich des Plangebietes sowie des Klinikgeländes verlaufenden Graben eingeleitet werden. Diese Wassermenge geht der lokalen Wasserbilanz im Plangebiet verloren.

Das geplante Gründach wirkt sich positiv auf die Wasserbilanz im Plangebiet aus, indem das Substrat Regenwasser zurückhält, die Pflanzen dieses aufnehmen sowie sowohl Substrat als auch Pflanzen das Wasser vor Ort verdunsten. Somit ist weniger Wasser auf dem Plangebiet abzuleiten. Die Wasserbilanz im Gebiet wird weniger verändert.

Das auf den Fahrflächen, der Feuerwehraufstellfläche sowie den Stellplätzen und Wegefläche anfallende Wasser wird direkt vor Ort versickert. Das Wasser bleibt der lokalen Wasserbilanz erhalten.

Gemäß der Baugrunduntersuchung ist während der Bauzeit eine Wasserhaltung einzuplanen. In den anstehenden bindigen Bodenschichten ist ggf. mit Schichtenwasser zu rechnen, welches in die Baugrube einströmt und während der Gründungsphase aus ihr zu beseitigen ist. Auch dieses ggf. anfallende Schichtenwasser ist aus dem Plangebiet zu entfernen und in den nahe gelegenen Graben einzuleiten. Vorab kann nicht quantifiziert werden, wie viel Schichtenwasser in die Baugrube strömt.

3.6 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Eingriffe in Biotope

Im Rahmen der Planung wird weit überwiegend in den Bereich einer bestehenden Stellplatzanlage mit vorhandenen Bodenversiegelungen eingegriffen. Darüber hinaus werden jedoch auch erstmalig bisherige Vegetationsflächen baulich genutzt. Diese sind im wirksamen Bebauungsplan mit Anpflanz- und Erhaltungsgeboten versehen.

Auf 1.210 m² gehen somit auch unter Berücksichtigung der Erhaltungsfestsetzung des wirksamen Bebauungsplans halbruderale und nitrophile Gras- und Staudenfluren verloren und werden überbaut (vgl. Kap. 3, Abb. 3).

Außerdem müssen im Baufeld des Klinikerverweiterungsbau 10 kleinkronige Laubbäume, überwiegend Bergahorn, gefällt werden, die im Bereich der Stellplatzfläche angepflanzt wurden sowie 7 großkronigere Laubbäume, 2 Weiden, eine Linde sowie Eschen, die im südwestlichen Bereich des Baufeldes sowie an dessen nördlichem Rand stehen.

Weitere Bäume stehen angrenzend an das Baufeld. Sie können erhalten werden, sind jedoch in der Bauphase zu schützen.

Die anstehenden Böden weisen aufgrund ihrer bindigen Konsistenz eine stark eingeschränkte Sickerfähigkeit auf bzw. sie werden von Wasser nur sehr langsam durchströmt. Somit ist davon

auszugehen, dass die Wurzelbereiche der in der Nähe der Baugrube stehenden Bäume voraussichtlich nicht erheblich austrocknen, zumal die Gründungsphase, die mit einer Wasserhaltung und ggf. mit dem Abpumpen von anströmendem Schichtenwasser verbunden ist, zeitlich auf maximal 3 Monate begrenzt ist (mndl. Information Böbs Architekten).

Ggf. sind Baumschutz- und Minimierungsmaßnahmen zu ergreifen (vgl. unten Kap. 7.3).

Artenschutz, biologische Vielfalt

Die Kontrolle der zur Entnahme vorgesehenen Bestandsbäume innerhalb des Plangebietes ergab, dass in einer Esche Quartiere für Fledermaus- und Vogelarten sowie weiteres Quartiersentwicklungspotential festgestellt wurde, welches im Zuge der Planungsrealisierung entnommen wird. An den weiteren zur Entnahme vorgesehenen Bestandsbäumen konnten hingegen keine streng geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Specht- oder Fäulnishöhlen, abstehende Borke) festgestellt werden konnten. Horste von Groß- bzw. Greifvögeln konnten in den Bestandsbäumen ebenfalls nicht nachgewiesen werden.

Für Fledermaus- und Vogelarten geeignete Nahrungshabitate werden durch die Planungsrealisierung lediglich in einem geringen Ausmaße überbaut, da der Stellplatz und die darüber hinaus zur Entnahme bestimmten Bestandsbäume und Gehölze im Gesamtkontext des Plangebietes und seiner Umgebung keine hohe Bedeutung für die entsprechenden Tierarten aufweisen. Zudem erfolgt im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung die Anlage geeigneter Ersatzhabitate, die geeignet sind, von den betroffenen Artengruppen als Nahrungsgebiet genutzt zu werden.

Für weitere Artengruppen konnte kein Potential im Plangebiet ermittelt werden.

3.7 Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild

Durch den geplanten Klinikerweiterungsbau entsteht im Bereich der Grünanlage des Gutes Wienebüttel, welches als Gruppe baulicher Anlagen nach dem § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes geschützt ist, ein größeres Bauvolumen. Es werden drei Vollgeschosse sowie eine Firsthöhe von maximal 9,6 m über dem Bestandsgelände geplant. Der Erweiterungsbau rückt an das geschützte Gutsensemble heran. Es besteht die Gefahr der Beeinträchtigung des gewachsenen Ortsbildes.

Zwar müssen Bestandsbäume im Baufeld entnommen werden, jedoch wird in eine nördlich des geplanten Gebäudes verlaufende Wegeverbindung mit Alleebegleitung nicht eingegriffen, so dass die das Gebäudeensemble gegenüber der nördlichen Landschaft eingrünende Wirkung erhalten wird. Durch Anpflanzfestsetzung soll dies auf Dauer gesichert werden (vgl. Kap. 5.5 der Begründung).

3.8 Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter

Baudenkmale

Es besteht die Gefahr, dass das als Gruppe baulicher Anlagen nach dem § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes unter Denkmalschutz stehende Gutsensemble durch die Planung des Erweiterungsbaus mit großem Bauvolumen bedrängt wird und somit das Erscheinungsbild des Baudenkmales beeinträchtigt wird.

Bodendenkmale

Im Plangebiet sind laut Aktenbestand des Museums Lüneburg archäologische Funde und Fundstellen ohne genaue Fundorte bekannt, deren Erforschung sicherzustellen ist.

3.9 Auswirkungen der Planung auf NATURA-2000- und Schutzgebiete

Nachteilige Auswirkungen auf Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie FFH-Gebiete sind nicht zu erwarten, da solche nicht im Wirkungsbereich des Vorhabens liegen.

3.10 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen

Durch die Planung werden zusätzliche Versiegelungen im Bereich einer bisher unversiegelten Grünanlage zugelassen. Der Bodenwasserhaushalt verliert in den überbauten Bereichen seine Funktionen. Das Oberflächenwasser kann eingeschränkt weiterhin auf den unversiegelten Grundstücksbereichen versickert werden und verbleibt somit im Plangebiet. Durch die ggf. erforderlich werdende bauzeitliche Wasserhaltung wird ggf. vorübergehend in Vegetationsstrukturen im Absenkungsbereich eingegriffen.

Der anstehende Boden ist bereits durch bauliche Maßnahmen vorgeprägt und verändert. Somit wird überwiegend in bereits baulich vorgeprägten Boden eingegriffen, teilweise jedoch in Vegetationsbereiche mit Bedeutung für Artenvielfalt und Landschaftserleben.

Die Aufheizung des Lokalklimas wird durch die Begrenzung des Baufeldes, sowie des Versiegelungsgrades von Nebenanlagen und die Planung eines Gründaches insgesamt begrenzt.

Der Bau eines zusätzlichen Gebäudes verändert die Landschafts- und Ortsbildwahrnehmung durch den Menschen zum Beispiel im Rahmen seiner Erholung. Andererseits trägt der Bau der Klinikerweiterung zur Gesundheit von Menschen bei.

3.11 Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben

Die Hansestadt Lüneburg hat 2021 den Bebauungsplan Nr. 174 Wienebütteler Weg aufgestellt, dessen nächstgelegene Geltungsbereichsgrenze im Abstand von ca. 300 m zur südöstlichen Grenze des Plangebietes liegt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Allgemeine Wohngebiete mit einem Umfang von ca. 10 ha geplant mit erheblichen Eingriffen in die Umweltbelange, welche im Geltungsbereich ausgeglichen werden. Es entstehen Grünflächen und Grünachsen in erheblichem Umfang von ca. 12 ha. Durch diese Grünordnungs- und Ausgleichsplanung wird gegenüber dem Plangebiet ein Landschaftsraum freigehalten. Die geplanten Wohngebiete rücken vom Geltungsbereich des B-Plans Nr. 174 nach Südwesten auf ca. 440 m ab.

Gegenüber der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 174 ist die vorliegende Planung räumlich sowie ihre Auswirkungen und den Ausgleichsbedarf betreffend stark untergeordnet. Sie trägt nicht zu einer erheblichen Kumulation von Auswirkungen auf die Umweltbelange bei.

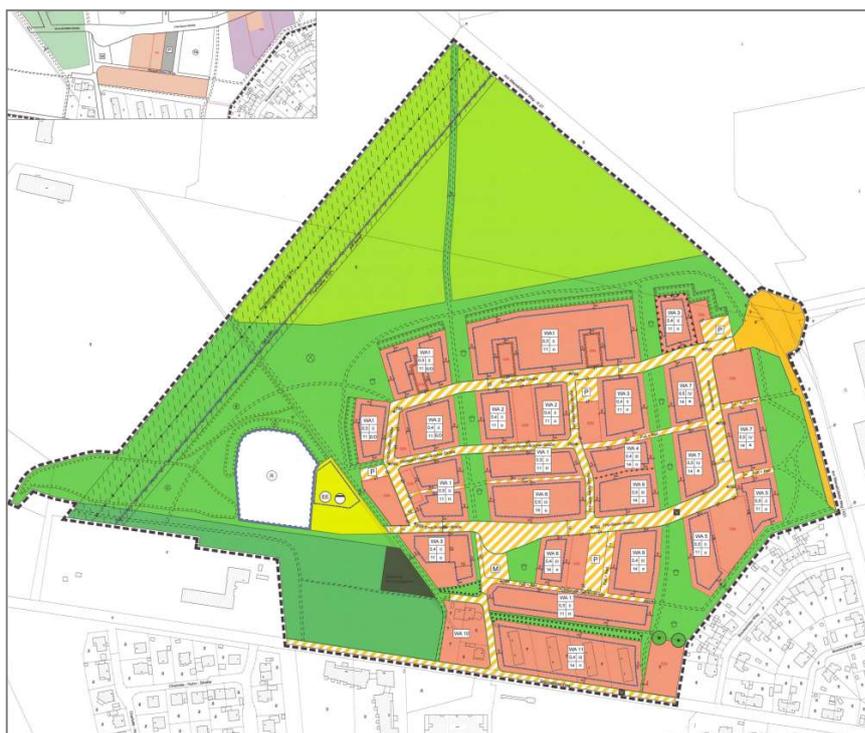


Abb. 4: Auszug Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 174 „Am Wienebütteler Weg“ 17.05.2021. Quelle Geoportal des Landkreises Lüneburg

Da im Rahmen der Umweltprüfungen zu beiden Bebauungsplänen die jeweiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange jeweils angemessen vermieden, gemindert und ausgeglichen werden, sind keine nachteiligen kumulativen Wirkungen zu erwarten.

4 Risiken durch Unfälle und Katastrophen

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen, sind nicht zu erwarten. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe. Von den zugelassenen Nutzungen gehen solche Störungen und Gefahren nicht aus. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes oder einem sonstigen Risikogebiet.

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Bestandssituation (Basisvariante bzw. Nullvariante) im Plangebiet erhalten bleiben, die Beibehaltung des Gebäudebestandes des Gutes Wienebüttel mit angrenzenden Vegetationsflächen (vgl. Kap. 2 des Umweltberichts). In diesem Rahmen wäre die zukunftstaugliche Weiterentwicklung einer überörtlich bedeutenden Einrichtung im Bereich der Rehabilitation von Menschen mit neuropsychologischen Erkrankungen unsicher. Auf die Überbauung und Versiegelung im Bereich der Parkanlage verbunden mit erforderlichen Baumfällungen würde in diesem Fall verzichtet.

6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Ermittlung des quantitativen Umfangs der Ausgleichsmaßnahme nach § 1a Abs. 3 BauGB wird neben der argumentativen Abhandlung der Eingriffsregelung eine rechnerische Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2013) vorgenommen. Die Arbeitshilfe orientiert sich hauptsächlich an den Biotopwerten.

Da das Plangebiet zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 75/I gehört, der ein Sondergebiet „Klinik“ festsetzt, wäre eine bauliche Nutzung im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Planung von Ausgleichsmaßnahmen möglich.

Da jedoch auf 1.210 m² in eine Fläche mit Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen im Sinne einer Ausgleichsmaßnahme eingegriffen wird, ist die Inanspruchnahme dieser Fläche auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Nur die Eingriffe in die nördlich und nordwestlich festgesetzte Fläche mit Anpflanz- und Erhaltungsgeboten werden in die nachfolgende Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung einbezogen sowie auch die erforderliche Fällung von Laubbäumen, die im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans 75/I im Bereich des Stellplatzes angepflanzt wurden.

In der ersten Tabelle wird der Flächenwert im Eingriffsgebiet vor der Planung ermittelt (Bestand), in der zweiten Tabelle der Flächenwert im Eingriffsgebiet für die Planungssituation. In der dritten Tabelle werden beide Werte gegenübergestellt und so das Kompensationsdefizit ermittelt.

Bestand	Größe in m ²	Eingriff unzulässig	Wert-Faktor	Flächen-Wert	besonderer Schutzbedarf
Halbruderale Gras- und Staudenflur / nitrophile Staudenflur (UH/UHN)	1.210	-	3	3.630	-
10 Einzelbäume (HBE) im Bereich der Stellplatzanlage, Kronentrauffläche* (Kronendurchmesser jeweils 4 m)	125*	-	2	250	-
4 Einzelbäume (HBE) Weide, Linde, Esche im Bereich der Anpflanz- und Erhaltungsfläche, im Baufeld, Kronentrauffläche* (Kronendurchmesser größer 5 m, kleiner 10 m)	192*	-	3	576	-
3 Einzelbäume (HBE) Weide und Esche im Bereich der Anpflanz- und Erhaltungsfläche, im Baufeld, Kronentrauffläche* (Kronendurchmesser größer 10 m)	421*	-	4	1.684	-
Summe	1.210			6.140	

*Kronentrauffläche zusätzlich zur Grundfläche

Tabelle 2: Flächenwerte Bestand im Eingriffsgebiet

Planung	Größe in m ²	Eingriff unzulässig	Wert- Faktor	Flächen- Wert
Versiegelte und überbaute Fläche 1 (75% inklusive Überschreitung für Nebenanlagen)	907,5	-	0	0
Unversiegelte Fläche 25% (Grünfläche, Scherrasen)	302,5	-	1	302,5
Anpflanzung von 12 standortheimischen Laubbäumen im Bereich der neugestalteten Stellplatz- und Grünanlage (10 m ² je Baum)	120*		2	240
Summe	1.210			542,5

*Kronentrauffläche zusätzlich zur Grundfläche

Tabelle 3: Flächenwerte Planung im Eingriffsgebiet

Flächenwert Bestand	6.140,00
Flächenwert Planung	542,50
Bilanz	-5.597,5

Tabelle. 4: Gegenüberstellung der Flächenwerte

Durch die Planung entsteht ein auszugleichendes **Kompensationsdefizit von ca. 5.600 Wertpunkten.**

Ausgleich

Dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine externe Kompensationsfläche zugordnet, die ca. 70 m südöstlich des Plangebietes an die das Gutsgelände erschießende Straße östlich angrenzt. In diesem Bereich wird eine Radwegeverbindung nach Reppenstedt geplant.

Angrenzend an die geplante Radwegetrasse wird im Zuge der Radwegeplanung zum Ausgleich der verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft bereits eine Sukzessionsfläche geplant zur Entwicklung einer halbruderalen Gras- und Staudenflur.

Für die erforderliche Entnahme von Bäumen im Eingriffsbereich soll östlich entlang der Radwegetrasse auf einer Länge von 195 m eine Reihe aus 12 standortheimischen Laubbäumen angepflanzt werden (Pflanzabstand in der Reihe 15 m). Dadurch wird ein Aufwertungspotential von zusätzlich 240 Werteinheiten erreicht.

Für die Kompensation der Eingriffe im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans kann die im Zuge der Radwegeplanung vorgesehene Sukzessionsfläche um 2.700 m² ergänzt werden. Die bisherige Ackerfläche erfährt durch ihre Stilllegung und die Entwicklung einer halbruderalen Gras- und Staudenflur eine Aufwertung um 2 Wertstufen. Somit kann auf der Fläche ein Aufwertungspotential von 5.400 Werteinheiten bereitgestellt werden.

Der Eingriff im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 152 kann vollständig ausgeglichen werden, indem ein Aufwertungspotential von insgesamt ca. 5.640 Werteinheiten bereitgestellt werden kann.

7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

7.1 Menschen, seine Gesundheit und Erholung

Um erhebliche Lärmeinwirkungen ausgehend von der nordwestlich gelegenen Stellplatzanlage des Kulturforums sowie Verkehrslärmeinwirkungen von der K 21 auf die schutzbedürftige Kliniknutzung zu vermeiden, werden Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan getroffen (vgl. Kap. 5.4 Immissionsschutz der Begründung).

Somit können gesunde Wohnverhältnisse in den Patientenzimmern gewährleistet werden. Durch die Aufwertung der im Norden und Westen des Plangebietes festgesetzten Parkanlage mittels der Anpflanzfestsetzungen wird die Erholungsqualität im Bereich des Plangebietes gesichert bzw. verbessert.

7.2 Umweltbelange Fläche, Boden, Wasserhaushalt und Klima

Textlich wird ein einzuhaltender geringer Versiegelungsgrad im Bereich der zulässigen Nebenanlagen festgesetzt. Demnach ist ein maximaler Abflussbeiwert der Beläge von 0,5 einzuhalten. Dadurch soll erreicht werden, dass max. 50% des Niederschlagswassers abfließt und von den randlichen Grünflächen aufgenommen wird, von dort verdunstet bzw. versickert.

Im Rahmen der Vorhabenplanung wird im Bereich der neu gegliederten Stellplatzanlage und auf den angrenzenden Grünflächen die Neuanpflanzung von 12 standortheimischen Laubbäumen geplant. Diese tragen nach einer entsprechenden Entwicklungsphase zur Beschattung und somit Abkühlung der Stellplätze und somit des Lokalklimas bei sowie zur Frischluftbildung.

Der Erweiterungsbau wird gemäß einer textlichen Festsetzung mit einem Gründach geplant, welches Regenwasser zurückhält sowie verdunstet. Es wirkt im Sinne eines Ausgleichs der Wasserbilanz im Plangebiet sowie außerdem abkühlend und ausgleichend auf das Lokalklima.

Zum Schutz des Bodens wird festgesetzt, dass der belebte Boden vor Beginn von Baumaßnahmen abzuräumen und als Deckschicht auf Vegetationsflächen oder als Pflanzsubstrat innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden ist. Außerdem ist die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

7.3 Umweltbelange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Grünordnung im Plangebiet

Zu Vermeidung erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft wird im Norden und Westen des Plangebietes eine Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Ist der Erhalt von Bäumen nicht möglich, z.B. zur Gefahrenabwehr und bei natürlichem Abgang ist Ersatz im Verhältnis 1:1 in Form von großkronigen, standortheimischen, klimaresistenten Laubbäumen zu pflanzen.

Es werden Pflanzenlisten festgesetzt, aus denen geeignete Arten ausgewählt werden können, die standortheimisch sind aber auch klimaresistent, indem sie Hitze und Trockenheit tolerieren, wie Traubeneiche, Spitzahorn und Vogelkirsche oder explizit zu den Klimabäumen gezählt werden, wie die Sommerlindensorte *Tilia platyphyllos* „Örobro“.

Zu berücksichtigen ist, dass ein Großteil der vorhandenen Großbäume Eschen sind (*Fraxinus excelsior*). Deren Vitalität erscheint bereits durch das Eschentriebsterben beeinträchtigt und es ist zunehmend mit der Abgang der Art zu rechnen. Die Mehrzahl der die Allee am nördlichen Weg bildenden Bäume sind Eschen. Sie sind durch Arten entsprechend Pflanzenliste 1 zu ersetzen.

Um entlang des nördlichen Weges den Alleecharakter zu erhalten, wird festgesetzt, dass dort standortheimische Laubbäume in größerer Qualität an geeigneten Stellen zu pflanzen sind, so dass unter Berücksichtigung des noch vorhandenen Baumbestandes auch zukünftig weiter eine Allee besteht. Auch im westlichen Teil der Fläche sollen in Bestandslücken Laubbäume nachgepflanzt werden.

Außerdem soll Unterwuchs in Form von halbruderalen Gras- und Staudenfluren sowie Verbuschung weiterhin erhalten werden.

Somit wird im Norden und Westen des Plangebietes ein dichter Baumbestand mit Unterwuchs und Eignung für Arten und Lebensgemeinschaften im Sinne der biologischen Vielfalt erhalten und weiterhin gesichert.

Im Rahmen der Vorhabenplanung wird im Bereich der neu gegliederten Stellplatzanlage und auf den angrenzenden Grünflächen die Neuanpflanzung von 12 standortheimischen Laubbäumen geplant. Diese werden im Laufe Ihrer Entwicklung auch Potential für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln entwickeln.

Baumschutz

Bei allen baulichen Maßnahmen ist die Beachtung der DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu gewährleisten.

Sollte im Rahmen der Gründung das Abpumpen von in die Baugrube strömendem Schichtenwasser erforderlich werden, verbunden mit dem Austrocknen von angrenzendem Boden im Wurzelbereich der in der Nähe der Baugrube stehenden Bäume, so ist in den betroffenen Baumtraufbereichen in der Vegetationszeit vom 01.03. bis 31.10. eines Jahres die angemessene Bewässerung sicherzustellen. Dabei ist eine baumsachverständige Person einzubeziehen. Eine entsprechende Regelung wird in den Durchführungsertrag aufgenommen.

Externer Ausgleich

Da im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans in eine Erhaltungsfläche eingegriffen wird, die gemäß der Begründung zum B-Plan 75/I der Kompensation dient, ist dieser Eingriff zu kompensieren.

Dies erfolgt durch Zuordnung einer externen Kompensationsfläche, die südöstlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplan 75/I, südlich des Kulturforums bzw. an die das Gebiet des Gutes Wienebüttel erschließende Straße östlich angrenzt. Anstelle der hier bisher angrenzenden ungegliederten Ackerfläche, wird unter Berücksichtigung eines Radwegeprojektes auf 2.700 m² eine halbruderaler Gras- und Staudenflur sowie eine Baumreihe, bestehend aus 12 standortheimischen, klimaresistenten Laubbäumen geplant (vgl. Kap. 5.7. der Begründung).

Hinweise und Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG

Da im Rahmen der Planung Bestandsbäume mit streng geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten und höhlenbrütenden Vogelarten gefällt werden, sind zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. zur Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Population funktionserhaltende oder konfliktmindernde Maßnahmen („CEF-Maßnahmen“: continuous ecological functionality measures) festzusetzen. Dazu gehört das Anbringen von verschiedenen Fledermausquartieren sowie von (Halb-)Höhlennistkästen für Vögel an Bäumen und die regelmäßige Überprüfung von deren Funktionsfähigkeit.

Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Tötung von Tierindividuen zu vermeiden, wird außerdem der Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, dass zulässige Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden haben. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind bzw. trotzdem angetroffen werden (Winterquartiere von Fledermausarten),

sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. zu verschieben und es sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

7.4 Orts- und Landschaftsbild

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild nördlich des Plangebietes werden vermieden, indem nördlich eine Fläche mit Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen festgesetzt wird (vgl. Kap. 7.3 des Umweltberichtes). Indem dort ein dichter Baumbestand gesichert wird, werden erhebliche nachteilige Wirkungen des Klinikerweiterungsbaus auf die angrenzende Landschaft vermieden. Außerdem wird die bauliche Höhe auf 9.6 m begrenzt, wodurch sichergestellt wird, dass das Gebäude durch den Baumbestand wirkungsvoll abgeschirmt wird.

Südlich des Erweiterungsbaus wird im Rahmen der Vorhabenplanung auf der neu gegliederten Stellplatzanlage und den angrenzenden Grünflächen die Neuanpflanzung von 12 standortheimischen Laubbäumen geplant, was zur Durchgründung der Stellplatzanlage und Verbesserung des Ortsbildes beiträgt.

Der Erweiterungsbau wird so dem bestehenden Gutsensemble gegenübergestellt und von diesem abgerückt, dass ein harmonisches Ortsbild beibehalten wird, dies wird auch durch die Materialwahl für das Vorhaben Klinikerweiterungsbau (Rotklinker) erreicht.

(Vgl. auch nachfolgend Kap. 7.5)

7.5 Kultur- und Sachgüter

Entsprechend den Anforderungen der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) wird das dritte Geschoss des geplanten Klinikerweiterungsbaus im Bereich des geplanten Südwestflügels als gegenüber dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble nach Norden um ca. 3 m zurückweichendes Staffelgeschoss geplant. Außerdem muss die maximal zulässige Höhenentwicklung des Neubaus unter der Firsthöhe des nächstgelegenen denkmalgeschützten Gebäudeteils bleiben. Eine Ausnahme wird lediglich für Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie im Sinne des Klimaschutzes zugelassen (vgl. Kap. 5.2 der Begründung).

Somit wird gemäß § 8 NDSchG dem Umgebungsschutz des Gutsensembles angemessen Rechnung getragen.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird sichergestellt, dass im Plangebiet bekannte archäologische Funde und Fundstellen vor Umsetzung der Baumaßnahme erkundet werden können.

7.6 NATURA-2000- und Schutzgebiete

Maßnahmen zugunsten von Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie FFH-Gebieten sind nicht erforderlich, da solche im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden sind.

3.10 Wechselwirkungen

Indem nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie Kulturgüter vermieden werden, können solche auch für die Erholungseignung im Plangebiet vermieden werden. Maßnahmen der Grünordnung und zum Ausgleich dienen auch dem Artenschutz, indem durch sie die Habitatsignung gesichert wird. Außerdem entfalten diese Maßnahmen Gunstwirkungen für das Lokalklima (Fischluftbildung).

Die Planung eines Gründaches sowie die Begrenzung der Bodenversiegelung im Bereich von Nebenanlagen kommen sowohl dem Wasserhaushalt im Plangebiet sowie dem Lokalklima zugute.



8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

8.1 Basisvariante (Nullvariante)

Die so genannte Basisvariante (Nullvariante) der Planung stellt die Beibehaltung des Gebäudebestandes der Klinik ohne Erweiterung durch neue Therapieangebote und die Tagespflege dar. In diesem Rahmen wäre die zukunftstaugliche Weiterentwicklung des Pflege- und Therapiezentrums Gut Wienebüttel als eine überörtlich bedeutende Einrichtung im Bereich der Rehabilitation von Menschen mit neuropsychologischen Erkrankungen unsicher.

Das Gutsensemble würde in seinem bisherigen Bestand ohne eine weitere Entwicklung beibehalten. Im Bereich des Plangebietes würde weiterhin eine Stellplatzanlage betrieben. Grünflächen mit Baumbestand blieben erhalten.

8.2 Wahl anderer Varianten des Maßes der baulichen Nutzung

Die Vorhabenplanung ist bereits so optimiert, dass ein guter Ausgleich zwischen dem Denkmalschutz und den Anforderungen an ein zeitgemäßes Klinik-Nutzungskonzept erreicht werden kann sowie dabei außerdem der Schutz von Natur und Landschaft angemessene Berücksichtigung findet. Durch die Verringerung des Klinikbaus auf 2 Vollgeschosse, entspräche das Klinikgebäude nicht den Anforderungen des geplanten Klinikbetriebes oder es wäre eine größere Ausdehnung des Gebäudes in der Fläche erforderlich.

9 Zusätzliche Angaben

9.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Biotoptypenkartierung und -bewertung

Die Biotope wurden mittels Sichtererkennung sowie auf Basis der Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2011 & 2021) im Rahmen von Begehungen im Dezember 2022 aktualisiert. Jeder Biotop des Bestandes wird nach seiner Beschreibung einer grundsätzlichen Bewertung hinsichtlich seiner Bedeutung für Natur und Landschaft unterzogen. Der Wert ergibt sich aus seiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild. Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die vom Niedersächsischen Städtetag (2013) herausgegebene „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“.

Die Bewertungsskala umfasst dabei folgende Wertfaktoren:

- 0 - ohne Biotopwert
- 1 - sehr geringer Biotopwert
- 2 - geringer Biotopwert
- 3 - mittlerer Biotopwert
- 4 - hoher Biotopwert
- 5- sehr hoher Biotopwert

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an die vom NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTE-TAG (2013) herausgegebene „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“. Die Arbeitshilfe orientiert sich hauptsächlich an den Biotopwerten.

Berücksichtigung des europäischen Artenschutzes

Der europäische Artenschutz wird auf Basis eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages aus dem Jahr 2016 berücksichtigt. Für Fledermausarten wurden Quartierskontrollen mit Detektoruntersuchungen durchgeführt. Für weitere Artengruppen wurden im Rahmen der Fortführung der

Bauleitplanung im Jahr 2022 vom Büro Mehring Bewertungen auf der Basis einer Potentialanalyse ergänzt.

Im Ergebnis muss von einem Verlust streng geschützter Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten und Brutvögeln durch die Entnahme von Bestandsbäumen ausgegangen werden. Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. zur Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Population wurden daher funktionserhaltende Maßnahmen („CEF-Maßnahmen“: continuous ecological functionality measures) festgesetzt.

Fachgutachten

Die im Zuge der Erstellung der dieser Bauleitplanung zugrunde liegenden Fachgutachten verwendeten technischen Verfahren sind den Kapiteln 4.7 bis 4.10 der Begründung zu entnehmen.

9.2 Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB

Die Hansestadt Lüneburg ist nach dem BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln. Sie soll in der Lage sein, frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist nach der Novelle 2017 des BauGB auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Die Stadt nutzt neben den Angaben dieses Umweltberichtes die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die Behörden die Stadt nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Die Überwachung bezieht sich auf die Phase der Durchführung des Bauleitplans. Sie ist damit nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung, sondern folgt ihr zeitlich nach.

Im Rahmen des Monitorings ist insbesondere dem Baumschutz Rechnung zu tragen (vgl. Kap. 7.3 des Umweltberichtes).

10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

In Kapitel 1 werden Anlass und Ziel der Planung der Erweiterung des Pflege- und Therapiezentrums Gut Wienebüttel kurz dargestellt. Die Ziele des Umweltschutzes werden aus Fachgesetzen und -planungen abgeleitet und es wird dargelegt, dass diese berücksichtigt werden. Im Kapitel 2 werden die Umweltbelange beschrieben und bewertet. Die Auswirkungen der Planung, insbesondere die Überplanung einer bisherigen Erhaltungsfläche, die Fällung von Bäumen, der Neubau neben einem Denkmalensemble, werden in Kapitel 3 beschrieben. In Kapitel 4 wird auf Risiken und Katastrophen eingegangen, die jedoch für das Plangebiet nicht ermittelt werden können.

In Kapitel 5 wird prognostiziert, wie sich der Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung entwickeln würde. Er würde dem aktuellen Zustand entsprechen. Anschließend wird in Kapitel 6 die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung dargelegt. Dabei wird nur die Fläche mit einem Umfang von 1.210 m² einbezogen, die im wirksamen Bebauungsplan Nr. 75/I als Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist. Auch die erforderliche Entnahme von 10 kleinkronige Laubbäume auf der bestehenden Stellplatzfläche wird berücksichtigt.

In Kapitel 7 werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erläutert. Diese erfolgen zum Teil im Plangebiet (Anpflanzung von Bäumen im Bereich der neu geordneten Stellplatz- und Grünfläche). Außerdem wird externer Ausgleich geplant (Anlage einer halbruderalen Gras- und Staudenflur auf 2.700 m² sowie Anpflanzung von 12 standortheimischen, klimaresistenten Laubbäumen.

Abschließend folgt in den Kapiteln 8 und 9 die Beschreibung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zusätzliche Angaben.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Die negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange werden durch Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich unter ein erhebliches Maß begrenzt und ausgeglichen. Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen gelten:

- Festsetzung zur Reduzierung des Versiegelungsgrades von Stellplätzen und Zufahrten (Schutz von Boden, Wasserhaushalt, Klima)
- Festsetzung zum Schutz des belebten Bodens und zur Regelung von Geländeaufhöhungen und -abgrabungen (Schutz von Boden)
- Festsetzung von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der biologischen Vielfalt, Klimaschutz, europäischer Artenschutz)
- Festsetzung einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (Schutz der biologischen Vielfalt, Boden- und Klimaschutz)
- Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen und zur Bauweise (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes)
- Festsetzungen zum Immissionsschutz (Schutz der menschlichen Gesundheit)
- Hinweise und Regelungen zur Bodendenkmalpflege zur Sicherung archäologische Spuren und Sachen (Schutz von Kulturgütern)
- Festsetzungen (CEF) und Hinweis zum Artenschutz zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (Artenschutz)
- Regelungen zur Grundwasserhaltung und Begrenzung bzw. Vermeidung der damit verbundenen Auswirkungen

Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726 geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

DRACHENFELS V. O, (Bearb.) (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Stand März 2021

ERWATECH ARNDT INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUGRUNDGUTACHTEN UND UMWELTECHNIK MBH (2021): Baugrunduntersuchung Nr. 124060.β in 21339 Lüneburg, Gut Wienebüttel (Neubau eines Pflegeheims)

FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung.

GTA GESELLSCHAFT FÜR TECHNISCHE AKUSTIK MBH (2022): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 152 der Hansestadt Lüneburg für die Erweiterung des Klinikums Wienebüttel

HANSESTADT LÜNEBURG (2021): Flächennutzungsplan (wirksam seit dem 30.01.1981) einschließlich der wirksamen Änderung und der Ergänzung

HANSESTADT LÜNEBURG (2020): Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg

HANSESTADT LÜNEBURG (2022): Klimaanalyse 2022 zum Klimaschutzplan der Hansestadt Lüneburg 2021

KLIMASCHUTZ- UND ENERGIEAGENTUR NIEDERSACHSEN GMBH (Hrsg.) (2021a): Neubauegebiete – Muster-Festsetzungen für ein Verbot fossiler Brennstoffe in Bebauungsplänen, gefördert durch: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz.

KRÜGER, T. & K. SANDKÜHLER (2021): Rote Liste der Brutvögel Niedersachsens und Bremens. 9. Fassung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 41: 111 – 174.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG, 2022): Daten zu Böden und Hydrogeologie vom NIBIS Kartenserver unter www.lbeg.niedersachsen.de.

LANDKREIS LÜNEBURG (2022): Daten vom Geoportal des Landkreises Lüneburg unter http://geo.lklg.net/terraweb_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false.

LANDKREIS LÜNEBURG (2017): Landschaftsrahmenplan 2017, Landkreis Lüneburg.

LANDKREIS LÜNEBURG (2016): Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016.

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (Hrsg.) (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 2013.

PHASE ACHT GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR (2021): RAUSIKKO-Bericht Projekt Gut Wienebüttel, Gut Wienebüttel 1, 21339 Lüneburg

RYSLAVY, T., H.-G. BAUER, B. GERLACH, O. HÜPPOP, P. SÜDBECK & C. SUDFELDT (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 6. Fassung. Berichte zum Vogelschutz z 57: 13 – 113.

STADT LÜNEBURG (1992): Bebauungsplan Nr. 75/I Gut Wienebüttel einschließlich örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

