

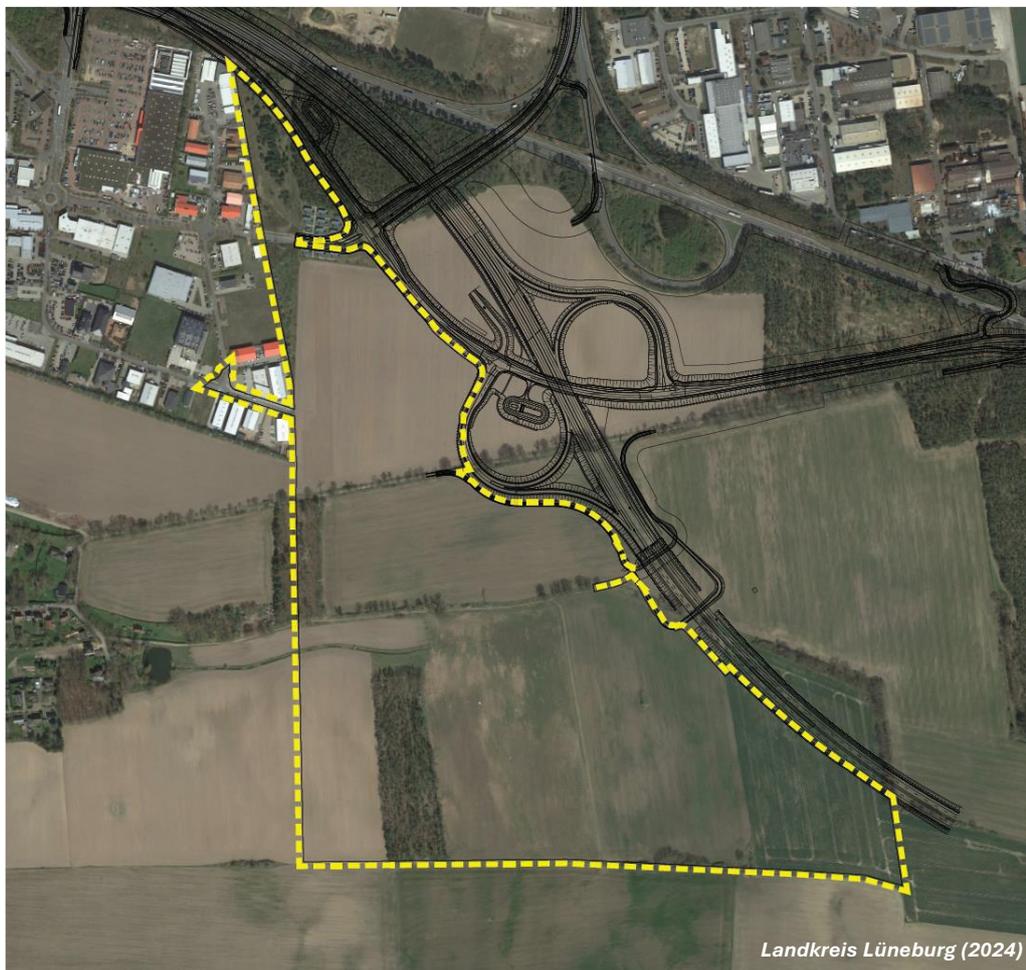


# Hansestadt Lüneburg

## 45. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung mit Umweltbericht,

Stand: Feststellungsbeschluss



## Inhalt

Teil 1: Allgemeine Begründung (Planungsbüro Patt- Lüneburg)

Teil 2: Umweltbericht (EGL GmbH- Lüneburg)

## Inhalt

### Teil 1: Allgemeine Begründung

1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....	3
2	ANLASS, ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG .....	3
3	RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION .....	4
4	ART DES VERFAHRENS.....	4
5	PLANUNGSVORGABEN .....	5
5.1	RAUMORDNUNG .....	5
5.1.1	<i>Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen .....</i>	5
5.1.2	<i>Planungsstand Autobahnplanung BAB 39.....</i>	6
5.1.3	<i>Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg.....</i>	6
5.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	8
5.3	LANDSCHAFTSRAHMENPLAN .....	9
5.4	LANDSCHAFTSPLAN .....	10
5.5	BESONDERE FACHRECHTLICHE VORGABEN .....	11
6	PLANUNG .....	12
6.1	DARSTELLUNGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	12
6.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung / Gemeinbedarfsfläche .....</i>	12
6.1.2	<i>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ....</i>	13
6.1.3	<i>Fläche für Wald .....</i>	13
6.1.4	<i>Nachrichtliche Übernahmen.....</i>	13
6.2	SKIZZIERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN GRUNDIDEE SOWIE DES KOMPENSATIONSKONZEPTS.....	14
7	STANDORTALTERNATIVEN .....	14
8	UMWELTPRÜFUNG .....	17
9	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG .....	17
10	STÄDTEBAULICHE WERTE.....	18
11	QUELLEN.....	19

## **1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 51,7 ha und befindet sich im östlichen Stadtgebiet Lüneburgs, in den Stadtteilen Neu Hagen und Kaltenmoor.

Das Plangebiet liegt in östlicher Nachbarschaft zu den Siedlungsflächen Hagens und grenzt im Norden an das Gewerbegebiet Bilmer Berg an. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Gemeinde Wendisch Evern (Samtgemeinde Ostheide) an. Die genaue Lage ist dem Luftbild auf dem Titelblatt zu entnehmen.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine gute Anbindung an die B 216 bzw. zukünftig an die Bundesautobahn BAB 39 aus, die nordöstlich bzw. östlich des Plangebietes verlaufen wird.

Für die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen im Einklang mit den Zielen der Raumordnung in Anspruch genommen. Da keine signifikanten Brach- und/oder Konversionsflächen im Stadtgebiet vorhanden sind, muss für die Bereitstellung von Gewerbeflächen und der Gemeinbedarfsfläche auf landwirtschaftliche Flächen zurückgegriffen werden. Bei der Planung wird auf die Inanspruchnahme von höherwertigen Flächen bzw. Biotopstrukturen verzichtet. Zu schützenswerten Landschafts- und Biotopstrukturen wurde Abstand eingehalten. In Abwägung der Belange unter- und gegeneinander wird hier eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Flächen als vertretbar angenommen. Dies geschieht im Einklang mit den raumordnerischen Zielen des Landkreises Lüneburg.

## **2 Anlass, allgemeine Ziele und Zweck der Planung**

Die Hansestadt Lüneburg plant, das vorhandene Gewerbegebiet Bilmer Berg bis zur geplanten Autobahntrasse der BAB 39 weiterzuentwickeln und hochwertige Gewerbeflächen für wirtschaftliche Entwicklung bereitzustellen, um so den Wirtschaftsstandort Lüneburg zu sichern.

Durch die Planung soll die Wirtschaft durch die Schaffung neuer Gewerbeflächen gefördert werden, um lokalen (regionalen) Betrieben sowie überregionalen Unternehmen eine nachhaltige Wachstums- und Entwicklungsperspektive zu bieten. Vorrangig soll der steigende Flächenbedarf an Gewerbeflächen für lokale Betriebe gedeckt werden. Aufgrund der strategischen Lage entlang der geplanten Autobahn sind diese Flächen jedoch auch für überregionale Gewerbetreibende attraktiv.

Weiterhin soll in das Gebiet ein Sportpark integriert werden. Geplant ist ein multifunktionaler Sportpark, welcher u.a. der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen soll und so das Angebot an Sportstätten in Lüneburg- mit Schwerpunkt auf das östliche Stadtgebiet- sinnvoll erweitert.

Durch die Planung sollen Ausgleichsflächen geschaffen und vorhandene Waldflächen und bestehende Grünstrukturen in ihrem Bestand gesichert werden.

Der Standort zeichnet sich durch infrastrukturelle Vorteile aus, da er über eine sehr gute Anbindung an überregionale Verkehrswege verfügt und den bereits bestehenden Gewerbestandort nach Osten sinnvoll erweitert. Der Erweiterungsbereich ist bereits heute durch Verkehrslärm erheblich lärmbelastet. Durch die Gebäude des Gewerbegebietes wird eine Abschirmung und Reduzierung der Lärmbelastung für die Siedlungsflächen von Hagen angestrebt.

Neben der Erschließungsmöglichkeit über die Straße besteht eine räumliche Nähe sowohl zum Hafen wie auch zum schienengebunden Verkehr.

Das RROP weist im 1. Entwurf zum RROP 2025 die Plangebietsfläche als „Vorbehaltsgebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe“ aus.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103/II „Bilmer Berg II“ und die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

### **3 Räumliche und strukturelle Situation**

Derzeit werden die Flächen des Plangebietes vorwiegend als Ackerland genutzt. Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Bestand an Nadelgehölzen. Weiterhin befinden sich im Plangebiet Waldflächen, die u.a. aufgrund der hohen Bedeutung für den Artenschutz schützenswert sind.

Die Apfelallee und der Weg Zur Ohe als bestehende Wegeverbindungen führen aus Hagen kommend durch das Plangebiet weiter in Richtung Elbe Seitenkanal. Diese Wege werden für die Naherholung genutzt. Entlang dieser beiden Wege befinden sich geschützte Wallhecken in unterschiedlicher Ausprägung.

Die Entfernung zu den Siedlungsflächen von Hagen beträgt ca. 250 m und in südlicher Richtung befindet sich die Gemeinde Wendisch Evern. Im Plangebiet, in Verlängerung der August-Wellenkamp Straße, befinden sich derzeit einige Wohncontainer, die temporär als Flüchtlingsunterkunft genutzt werden.

Erschlossen wird das Gebiet über die August-Wellenkamp Straße im Norden und über einen herzustellenden Anschluss an die Friedrich-Penseler Straße. Perspektivisch wird eine neue Anbindung an die BAB 39 und die B219 über die Anschlussstelle in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet erfolgen. Das Verkehrskonzept sieht vor, die Ortslage von Hagen nicht durch zusätzliche Erschießungsverkehre (PKW / LKW) zu belasten.

Weiterhin ist im Planungsprozess eine in nord-südlicher Richtung verlaufende 110 kV Hochspannungsleitung sowie im westlichen Plangebiet eine Gashochdruckleitung zu beachten.

### **4 Art des Verfahrens**

Aufgrund der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes kann der Bebauungsplan derzeit nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Die beiden Bauleitpläne werden im Normalverfahren aufgestellt.

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens wurde deshalb ein Umweltbericht (vgl. EGL (2025)) erarbeitet, der gemäß § 2a BauGB als Teil 2 einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt. Dazu wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen für die Umweltprüfung ermittelt, ein Kompensationskonzept erstellt und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgearbeitet. Als Grundlage wurden eine Biotopkartierung und artenschutzrechtliche Prüfungen durchgeführt.

## 5 Planungsvorgaben

### 5.1 Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

#### 5.1.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017, zuletzt geändert 2022) weist Lüneburg die Aufgabe als Oberzentrum (Schwarzer Kreis) zu.

Aus der Einstufung als Oberzentrum ergibt sich die Vorgabe, dass zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs zu sichern und zu entwickeln sind. Zeitgleich haben Oberzentren die mittel- und grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten.

In Bezug auf die vorliegende Planung ergibt sich durch diese Einstufung und Zielsetzung, dass Lüneburg für einen größeren Verflechtungsraum zur wirtschaftlichen Entwicklung beitragen soll und deshalb auch Gewerbegebiete ausweisen sollte, die über den lokalen Bedarf der Hansestadt Lüneburg hinausgehen. Mit der vorliegenden Planung wird die Hansestadt Lüneburg dieser Aufgabe gerecht.

Im Planungsraum ist die weiterhin der grobe Trassenverlauf der geplanten BAB 39 als raumbedeutsames Planungsziel (Vorranggebiet Autobahn) dargestellt (rote Doppellinie).

In Verbindung mit dem geplanten Ziel der Schaffung von Gewerbeflächen bieten sich die Bereiche westlich und östlich der geplanten Autobahn an, da hiermit eine optimale verkehrliche Erreichbarkeit dieser Flächen sowohl regional als auch überregional verbunden ist.

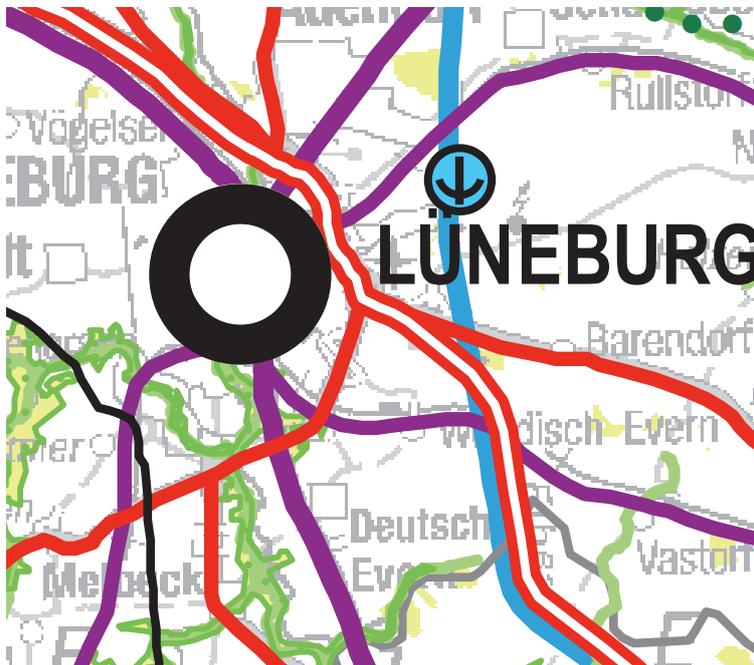


Abbildung 1: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des derzeit gültigen Landesraumordnungsprogramms (Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, 2017, zuletzt geändert 2022)

### 5.1.2 Planungsstand Autobahnplanung BAB 39

Die BAB 39 befindet sich derzeit im Planfeststellungsverfahren. An das Plangebiet grenzen der Planungsabschnitt 1 und 2 der Neubautrasse. Für den Abschnitt 1 wird voraussichtlich im Jahre 2025 der Planfeststellungsbeschluss gefasst.

Mit der Autobahn GmbH wurde die Grenze zwischen dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan und den Planungsabschnitten 1 und 2 im Detail abgestimmt und für die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung projiziert.

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich somit im Einklang mit den landesplanerischen Zielen und auch der konkreten Trassenführung der geplanten BAB 39 nach Wolfsburg.

### 5.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg

Im **aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm** des Landkreises Lüneburg RROP 2003 (i.d.F von 2010) sind keine der Planung entgegenstehenden Kennzeichnungen dargestellt. Das Oberzentrum Lüneburg hat u.a. die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“. Lediglich die das Plangebiet von Nord nach Süd querende 110-kv-Leitung wird als Vorranggebiet elektrische Leitung sowie die geplante BAB 39 als Vorranggebiet Autobahn mit Anschlussstelle festgelegt. Die Trasse der 110-kv-Hochspannungseitung wird in der vorliegenden 45. Änderung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen und im parallel auszustellenden Bebauungsplan besonders berücksichtigt. Das angrenzende Industrie- und Gewerbegebiet Bilmer Berg ist gemäß Ziffer 2.1 22 Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 1. Änderung 2010 (Landkreis Lüneburg, 2003 (i.d.F vom 2010)) von überregionaler oder regionaler Bedeutung. Dieser Standort ist zu sichern und zu entwickeln.

Auch der genaue Trassenverlauf der geplanten Autobahn wurde mit der Autobahn-GmbH im Detail abgestimmt und bei der östlichen Abgrenzung der Änderungsfläche entsprechend berücksichtigt.

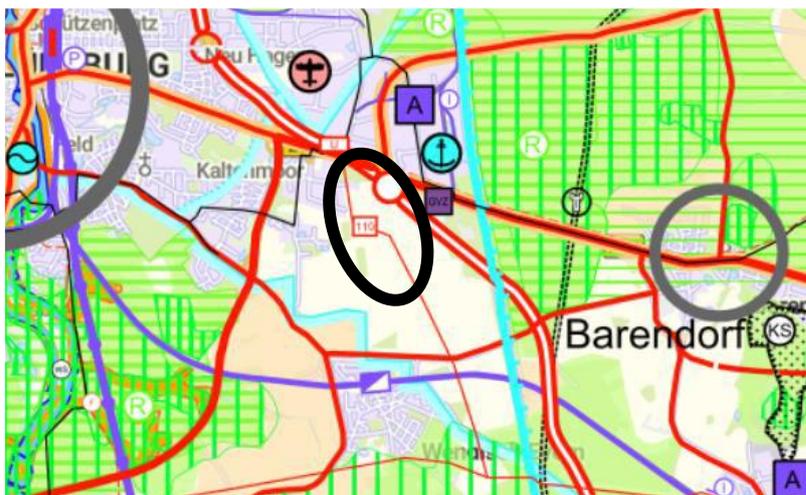


Abbildung 2: RROP 2003 (Fassung: 1.Änderung 2010 mit Darstellung des Plangebietes (schwarzes Oval)

Derzeit befindet sich das **RROP für den Landkreis Lüneburg in Neuaufstellung**. Im Entwurf wird das Plangebiet unter Ziffer 2.1.3 (gewerbliche Entwicklung) 02 Satz 1 als Ziel der Raumordnung wie folgt erwähnt:

**„Die Gewerbe- und Industriegebiete Lüneburg Ost, [...] sind als Gewerbestandorte mit überregionaler Bedeutung zu sichern und zu entwickeln“**

Die vorliegende Planung bildet den westlichen Teilbereich des im RROP genannten Gewerbe- und Industriegebiets Lüneburg Ost und nimmt somit die Ziele der Raumordnung auf. Auch in der Zeichnerischen Darstellung wird das Gebiet als Vorbehaltsgebiet „Industrielle Anlagen und Gewerbe“ dargestellt.

Wie auch im noch gültigen RROP werden hier die das Plangebiet von Nord nach Süd querende 110-kv-Leitung als Vorranggebiet elektrische Leitung sowie die geplante BAB 39 als Vorranggebiet Autobahn festgelegt.



Abbildung 3: RROP- Auszug aus der Entwurfsskizze zur Neuaufstellung (Stand: 1. Entwurf) mit Darstellung des Plangebietes (schwarzes Oval)

Durch die Berücksichtigung der Planungsziele für das Oberzentrum Lüneburg (u.a. Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der zeichnerisch festgelegten Vorrangflächen Autobahn und Hochspannungsleitung sowie der Vorbehaltsfläche „Industrielle Anlagen und Gewerbe“ ist gewährleistet, dass keine raumordnerischen Konflikte mit höherrangigen Planungen entstehen.

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt im Südosten des Plangebietes eine Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen dar.

Mit dieser Darstellung wird eine räumliche Zuordnung eines öffentlichen Sportparks im Bereich des Gewerbegebietes vorgenommen, an der sich auch der nachfolgende Bebauungsplan zu orientieren hat. Dies wurde notwendig, da im Rahmen der Betrachtung der Umweltauswirkungen dieser Standort als der geeignetste Standort innerhalb des Plangebietes herausstellte, siehe hierzu auch Kap. 7 „Standortalternativen“.

Da Anlagen für sportliche Zwecke in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO allgemein zulässig sind, sieht die Hansestadt Lüneburg in dieser Darstellung lediglich eine räumliche Konkretisierung und Zonierung unterschiedlicher Nutzungsschwerpunkte innerhalb des Planungsraumes. Die Hansestadt Lüneburg möchte hier ausdrücklich nicht nur eine rein

gewerbliche Ausrichtung des Plangebietes forcieren, sondern auf einem untergeordneten Teilbereich einen für das östliche Stadtgebiet dringend notwendige Sportpark etablieren und diesen an diesem Standort aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Lagegunst (verkehrliche Anbindung, abseits von störungsempfindlichen Wohngebieten, Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Aspekte) entwickeln. Durch diese allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke in einem Gewerbegebiet, ist diese Nutzung somit auch mit dem Vorbehaltsgebiet für Industrielle Anlagen und Gewerbe vereinbar.

Zu beachten ist außerdem, dass mit der 45. Änderung des Flächennutzungsplan zunächst nur der westliche Teil dieses Vorbehaltsgebietes auf Ebene des Flächennutzungsplanes (und des Bebauungsplanes) konkretisiert wird.

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht somit gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung sowohl auf landesplanerischer als auch auf regionalplanerischer Ebene.

## 5.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Hansestadt Lüneburg werden Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Wald sowie im Nordwesten des Plangebietes eine Grünfläche im Übergang zum Gewerbegebiet Bilmer Berg dargestellt. Im südöstlichen Plangebiet befindet sich derzeit noch eine Potenzialfläche für Windenergieanlagen.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, muss der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103/II gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Hansestadt Lüneburg 2023, unmaßstäblich)

### 5.3 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (Landkreis Lüneburg, 2017) des Landkreis Lüneburg (LRP) weist die im Geltungsbereich vorhandenen Wallhecken als bedeutende Verbindungselemente (Trittsteinbiotop) des regionalen Biotopverbundsystems aus (s. Abbildung 5, hellgrüne Fläche). Die 45. F-Planänderung berücksichtigt diese Trittsteinbiotop durch eine lineare Darstellung dieser Wallhecken mit Schutzbereichen als Flächen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Das Plangebiet selber ist als graue Fläche dargestellt, also in diesem Fall als potentielle Siedlungserweiterungsfläche.

Im südlich und westlich angrenzenden Bereich ist laut LRP die Erhaltung von Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit für die ackerbauliche Nutzung anzustreben (vgl. auch Teil 2- Umweltbericht).

Die Trassenführung der BAB 39 ist bereits im Landschaftsrahmenplan dargestellt.

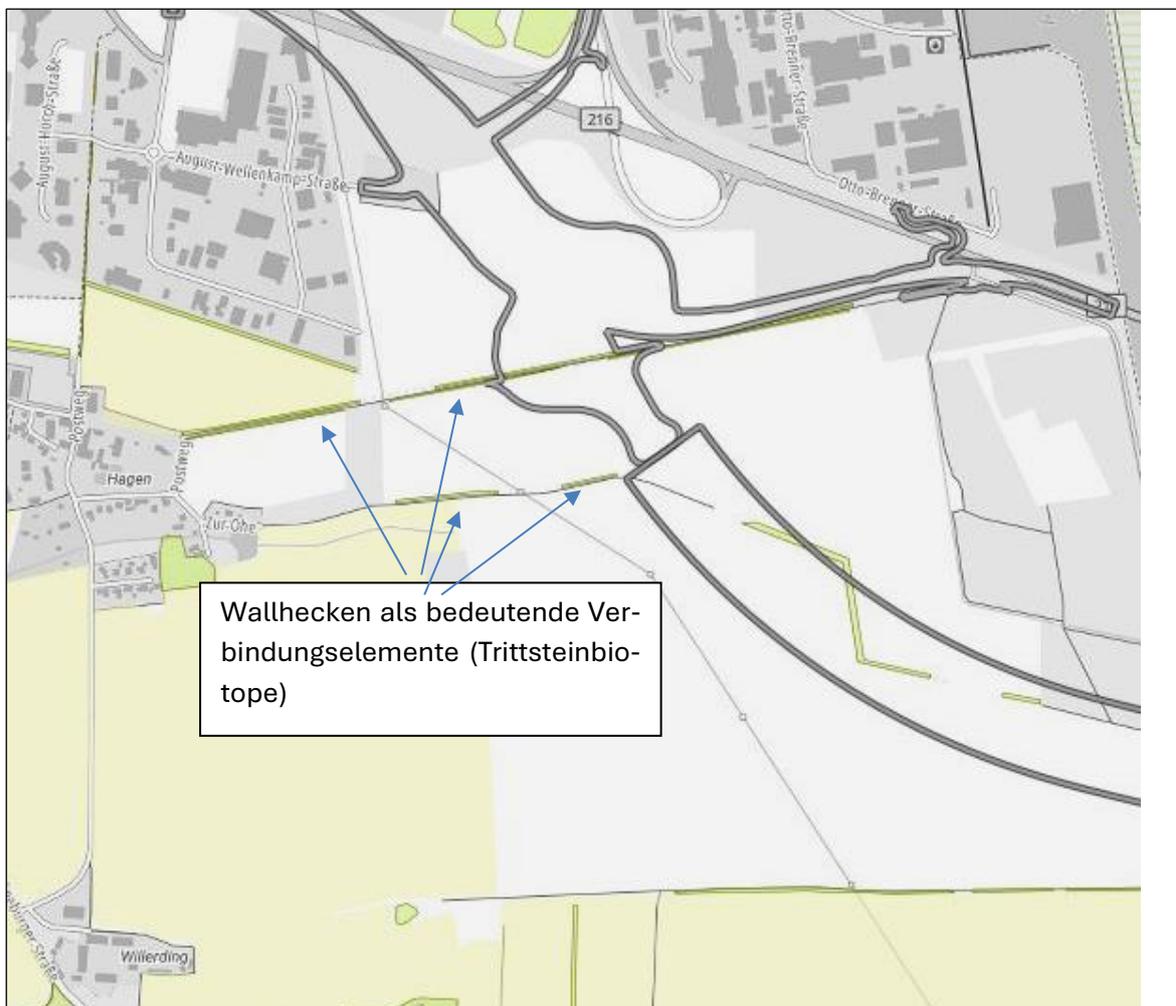


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan, Zielkonzept, unmaßstäblich)

Die Inhalte des Landschaftsrahmenplanes stehen der Planung nicht entgegen.

## 5.4 Landschaftsplan

Der aus dem Jahre 2020 stammende Landschaftsplan (LP) der Hansestadt Lüneburg ist gemäß § 2 (4) Satz 6 BauGB als Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im Landschaftsplan (LP) sind die im Geltungsbereich vorhandenen Wallhecken als Biotopverbindungsflächen innerhalb des kommunalen Biotopverbundsystems ausgewiesen (s. Abbildung 6, hellgrüne Flächen). Der Südwesten des Geltungsbereichs sowie der sich im Westen anschließende Bereich ist als Entwicklungsfläche des Biotopverbunds mit dem Erfordernis des Ausschlusses von Bebauung dargestellt (waagerechte grüne Schraffur). Dieser Bereich ist als Maßnahmenfläche zur Vorbereitung der Bauleitplanung gekennzeichnet (grüne Umrandung). Als Maßnahmen sind die Umwandlung von Acker in Grünland (UG), Waldrandentwicklung (WR) sowie Aufwertung des bestehenden Laubforstes (WA) formuliert. Der vorhandene Graben, der vom Geltungsbereich in Richtung Alt-Hagen fließt, ist als Fließgewässerachse mit lokaler Bedeutung für den Biotopverbund ausgewiesen (blaue Linie) und mit der Maßnahme Renaturierung des Gewässerabschnitts/ Förderung der natürlichen Fließgewässerentwicklung belegt (FF). Darüber hinaus weist der LP eine Haupterholungsrouten z. T. entlang des vorhandenen Erholungswegs innerhalb des Geltungsbereichs (gelbe Linie) aus. Im Nordwesten befinden sich entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs Ausgleichsflächen des B-Plans 103/I (Gewerbegebiet Bilmer Berg) (dunkel-grüne Umrandung).



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, Ziel- und Entwicklungskonzept (HANSESTADT LÜNEBURG 2020, Geoportal, unmaßstäblich)

Die Ziele des Landschaftsplanes werden im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung weitgehend berücksichtigt. So werden die Wallhecken mit Schutzbereichen im

Flächennutzungsplan bereits entsprechend als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, gleiches gilt auch für die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche im Südwesten des Plangebietes. Der im Südwesten befindliche Wald wird ebenfalls entsprechend als Wald dargestellt.

Im Sinne einer möglichst effizienten Nutzung des Plangebietes als Gewerbestandort wird die im LP an diese Waldfläche östlich angrenzende Entwicklungsfläche des Biotopverbunds mit dem Erfordernis des Ausschlusses von Bebauung allerdings entgegen der Zieldarstellung des Landschaftsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dies gilt auch für die nachrichtlich dargestellte Ausgleichsfläche des Gewerbegebietes Bilmer Berg im Nordwesten des Plangebietes. Diese Fläche wird im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird diese Ausgleichsfläche wertgleich an anderer Stelle ersetzt.

Im parallel aufzustellenden Bebauungsplan werden weitergehende Details des Landschaftsplanes ebenfalls berücksichtigt (Wegebeziehungen, Waldrandgestaltung, Gewässerentwicklung im Bereich des Grabens Richtung Alt-Hagen, Berücksichtigung des kleinteiligen geschützten Kammolchtümpels an der südlichen Plangebietsgrenze).

## 5.5 Besondere fachrechtliche Vorgaben

Geschützte Landschaftsbestandteile: Entlang der von West nach Ost führende Wegeverbindung der Apfelallee und Zur Ohe befinden sich geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken). Diese Wallhecken sind geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NNatSchG.

Die Wallhecken werden aufgrund ihrer prägenden Struktur mit ihren zugehörigen Schutzbereichen bereits in der Darstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Das am südlichen Rand befindliche Kleingewässer (sogenannter Kammolchtümpel) wird aufgrund seiner Kleinteiligkeit nicht in der generalisierten Darstellung des Flächennutzungsplanes übertragen, wird aber im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Sonstiges: Nutzungseinschränkungen die sich durch die Hochspannungs- und die Gashochdruckleitung ergeben werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung beachtet und entsprechend verbindlich festgesetzt.

## 6 Planung

### 6.1 Darstellungen Flächennutzungsplan

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung / Gemeinbedarfsfläche

Die Flächen, auf denen eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, werden als **gewerbliche Bauflächen** dargestellt.

Bei der Planung des Gewerbegebietes sind auch potenzielle Konflikte im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Besondere Bedeutung haben dabei die Gliederungsmöglichkeiten von Gewerbegebieten hinsichtlich ihres Störpotenzials insbesondere gegenüber der vorhandenen schutzbedürftigen Wohnnutzung.

Die Gewerbeflächen sind schematisch dargestellt. Die Konkretisierung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, vor allem auch unter der Berücksichtigung der notwendigen inneren Erschließung

Im süd-östlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Planungstrasse der BAB 39 wird eine **Fläche für den Gemeinbedarf – Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** dargestellt. Hier soll entsprechend der Planungsziele ein ca. 6 ha großer zentraler Sportpark entstehen, der den vorhandenen Bedarf insbesondere im Osten der Stadt Lüneburg abdecken soll. Die grobe Abgrenzung dieser Fläche orientiert sich an einer Machbarkeitsstudie, die für diesen Sportpark erarbeitet wurde.

Da gemäß § 8 (1) Nr. 4 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke innerhalb eines Gewerbegebietes allgemein zulässig sind, ist diese Darstellung in Bezug auf den Flächennutzungsplan als vorweggenommene Konkretisierung zu sehen, um den Bereich des Sportparks schon jetzt auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Sinne einer größtmöglichen Transparenz zu verorten, da dies gemäß Umweltgutprüfung (vgl. Teil 2 der Begründung – Umweltbericht), insbesondere in Bezug auf den Artenschutz, der bestmögliche Standort für eine derartige Nutzung darstellt.

#### Verkehrliche Anbindung / Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt zunächst von der Friedrich-Penseler und von der August-Wellenkamp-Straße und verbindet somit das vorhandene Gewerbegebiet Bilmer Berg mit dem Plangebiet. Zukünftig soll das Plangebiet durch Verlängerung der August-Wellenkamp-Straße zur perspektivisch verlegten B 216 auch direkt an das überregionale Straßennetz inklusive der geplanten BAB Anschlussstelle angebunden werden.

Gemäß gutachterlicher Stellungnahme ist die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität des vorhandenen Straßennetzes so gut, dass die zusätzlichen Verkehre aus verkehrstechnischer Sicht sowohl über das vorhandene Gewerbegebiet als auch über den geplanten Knotenpunkt an der verlegten B 216 gut abgewickelt werden können.

Die innere Erschließung wird in der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Es ist vorgesehen, über einen inneren Erschließungsring die Gewerbegrundstücke sowie den Sportpark zu erschließen. In Bezug auf den Fußgänger- und Radfahrverkehr soll das Plangebiet aus westlicher Richtung zusätzlich an die dort vorhandenen Wegenetze angebunden werden, wodurch eine gute Erreichbarkeit des Gewerbegebietes für z.B. in Hagen ansässige Arbeitnehmer gewährleistet wird.

### Entwässerungskonzept

Das in den Straßen anfallende Oberflächenwasser soll in straßenbegleitenden Versickermulden gesammelt und versickert werden. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern und zu verdunsten. Einzelne Grundstücke dürfen bis zu einem gewissen Grad das Oberflächenwasser auch in die Entwässerungssysteme einleiten um somit ein Trockenfallen eines westlich vorhandenen Teiches zu verhindern. Details hierzu werden im Bebauungsplan geregelt.

### **6.1.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Bereiche der geschützten Landschaftsbestandteile der Wallhecken mit einem zugehörigen Schutzbereich entlang der vorhandenen Wegeverbindung Apfelallee und Zur Ohe werden als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Dies unterstreicht den besonderen Schutzbedarf den diese Strukturen darstellen.

Weiterhin wird im Südwesten entsprechend der Zieldarstellung des Landschaftsplanes der dort befindliche Acker ebenfalls als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, hier soll im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ein extensiv genutztes Grünland entwickelt werden.

### **6.1.3 Fläche für Wald**

Der im Süden vorhandene Kiefernwald wird entsprechend als Fläche für Wald dargestellt.

Damit wird sichergestellt, dass die Landschaftskulisse vom Dorf Alt-Hagen auch weiterhin durch diesen (und dem weiter nördlich im Flächennutzungsplan ebenfalls dargestellten Wald) geprägt wird. Außerdem wird hierdurch der Horst eines Rotmilans nachhaltig gesichert.

Im Bebauungsplan werden im Anschluss an diese beiden Waldbereiche jeweils Waldsaumbereiche entwickelt.

### **6.1.4 Nachrichtliche Übernahmen**

Nachrichtlich werden die 110kV Hochspannungsleitung sowie die das Plangebiet querende Gashochdruckleitung dargestellt.

## 6.2 Skizzierung der grünordnerischen Grundidee sowie des Kompensationskonzepts

Dem grünordnerischen Entwurf, der im Detail im Bebauungsplan Eingang findet liegen folgende Grundsätze und Grundideen zugrunde:

- Weitestgehende Erhaltung und Schutz der historischen Wallheckenstrukturen sowie Lebensräume mit hoher Bedeutung für Arten und Biotope, insbesondere für den Rotmilan, Kammmolch sowie für Fledermäuse,
- Förderung der Biodiversität sowie der Biotopvernetzung durch gezielte Maßnahmen innerhalb des Gewerbegebiets, u. a. naturnahe Gestaltung des Grabenbereiches, Maßnahmen zur Förderung der Haubenlerche,
- Durchgrünung des Gewerbegebiets durch Einzelbäume, flächenhafte Baum- und Strauchpflanzungen, arten- und kräuterreiche Säume sowie Dach- und Fassadenbegrünungen,
- Vorkehrungen zum Klimaschutz sowie Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels, insbesondere hinsichtlich der sommerlichen Überwärmung, Überschwemmung etc. (u. a. Erhaltung von Waldstandorten, vorhandene Gehölzbeständen, Anlage von offenen Versickerungsmulden, Verwendung von geeigneten Klimabäumen).
- Wiederherstellung des Stadtrandes der Hansestadt, landschaftsgerechte Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft,
- Gestalterische Ein- und Anbindung an das vorhandene Gewerbegebiet,
- Wiederherstellung der erheblich beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes (§ 15 BNatSchG) in räumlicher Nähe zur Ortslage Hagen, (bspw. Entwicklung von strukturreichen Waldrändern sowie arten-/kräuterreichen, mesophilen Grünlandflächen, punktuell- und linearausgebildete Gehölzbeständen mit krautreichen Saumstrukturen, Aufwertung von Gewässerstrukturen u. a.)

## 7 Standortalternativen

Das Ziel der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, ein Gewerbegebiet zu entwickeln, welches den lokalen Bedarf abdecken soll und aufgrund der oberzentralen Bedeutung der Hansestadt Lüneburg auch für überregional bedeutsame Gewerbebetriebe interessant sein soll. Dies bedeutet, dass ein solches Gebiet zwangsläufig eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit aufweisen sollte.

Mit der geplanten BAB 39 bietet sich hierfür der Planungsraum entlang dieser Trasse an. Auch in der Vergangenheit hat sich in diesem Planungsraum entlang der BAB 39 und der Verlängerung, der B 209 (Osttangente) bereits das Gewerbe- und Industriegebiet Hafen und Bilmer Berg I entwickelt. Hier befindet sich zudem der Elbe-Seitenkanal mit dem Lüneburger Hafen, der auch über eine Eisenbahnanbindung verfügt.

Über der Anschlussstelle Lüneburg Nord ist zudem bereits das Gewerbegebiet Goseburg an diesen überregionalen Verkehrsträger angebunden. In diesem Gewerbegebiet gibt es keine Flächenreserven, die den Ansprüchen an eine größere Gewerbefläche, die flexibel aufteilbar ist und zeitlich ein zunächst ausreichendes verfügbares Angebot darstellt, genügen. Auch das geplante Gewerbegebiet Landwehr, das über die Anschlussstelle Lüneburg-Nord an die BAB indirekt angebunden werden kann genügt diesen Anforderungen nicht, zumal hier noch die unmittelbar benachbarte Wohnbebauung zu berücksichtigen ist.

Innerhalb des über den bisherigen Knotenpunkt Osttangente (B 209) / B 4 gut erreichbaren Gewerbegebiets Lüner Heide (Lüner Rennbahn) befinden sich ebenfalls keine ausreichenden Flächenreserven, die den vorhandenen Bedarf abdecken können.

Es verbleiben somit die Flächen beiderseits der geplanten BAB 39, wie es der Entwurf des RROP auch vorsieht. Diese Flächen können von den Synergien des bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete Hafen und Bilmer Berg I profitieren, sie sind perspektivisch optimal an die an die BAB 39 angebunden und indirekt auch an die Verkehrsträger Schiffe und Bahn, ohne dass schutzbedürftige Wohnnutzung von den gewerblichen Verkehren betroffen wären.

Das Industrie- und **Gewerbegebiet** Bilmer Berg ist zudem gemäß Ziffer 2.1 22 Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 1. Änderung 2010 (RROP) von überregionaler oder regionaler Bedeutung. Dieser Standort ist zu sichern und zu entwickeln. Der Entwurf zu dem in Neuaufstellung befindlichen RROP weist zeichnerisch das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe aus. Das Plangebiet entspricht somit den Zielen der Raumordnung des Landkreis Lüneburg als auch dem Planungswillen der Hansestadt Lüneburg.

Hinsichtlich der Bündelung von Umweltauswirkungen ist die Entwicklung des Gewerbegebietes an diesem Standort sinnvoll, da es dem Grundsatz der Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen Rechnung trägt.

Im Stadtgebiet drängen sich zusammenfassend keine geeigneten Alternativstandorte auf, die über ähnliche Standortvorteile verfügen. Durch die Planung wird der Wirtschafts- und Arbeitsstandort Lüneburg gestärkt und gesichert.

**Sportpark (Gemeinbedarfsfläche):** Da im östlichen Stadtgebiet der Hansestadt Lüneburg lange nach geeigneten Standorten für einen Sportpark gesucht wurde, der über ca. 5 ha und somit über eine ausreichende Entwicklungsperspektive verfügt, sich aber keine alternativen Standorte aufgedrängt haben, wurde in der Planung zu diesem Gewerbegebiet eine Gemeinbedarfsfläche integriert.

Diese Gemeinbedarfsfläche ermöglicht die Errichtung eines multifunktionalen Sportparks, was zudem dem Stiftungszweck der Stiftung, der Teilflächen des Plangebietes gehören, entspricht. Die Entwicklung des Sportparks wird durch weitere, den Bebauungsplan unterstützende Konzepte, ergänzt. So sieht das Wegekonzept u.a. die Schaffung von Wegen vor, die auch zu Laufzwecken genutzt werden können.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden verschiedene städtebauliche Entwürfe entwickelt und auf umwelt- und naturschutzfachliche Belange hin bewertet. Die Verortung des Sportparks erfolgte aus

- schalltechnischen Erwägungen - Zum Schutz der Wohnnutzung in Hagen, indem ein ausreichender Abstand eingehalten wird,
- artenschutzrechtlichen Erwägungen - Zum Schutz u.a. des Rotmilan-Horsts und weiterer sensibler Bereiche im Plangebiet
- Erwägungen zum Schutz des Landschaftsbildes, indem die Sportparkflächen nicht entlang der südlichen Plangebietsgrenze angeordnet wurde.

**Fazit:** Der Gewerbegebietsstandort stellt einen Standort mit besonderer Attraktivität für die Entwicklung eines Gewerbegebietes dar. Durch die Integration einer Gemeinbedarfsfläche kann an diesem Standort ein Sportpark entwickelt werden. Für diesen gibt es außerhalb des Plangebietes keine sich aufdrängende Lösung im östlichen Stadtgebiet und innerhalb des Plangebietes keine hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter konfliktärmere Fläche.

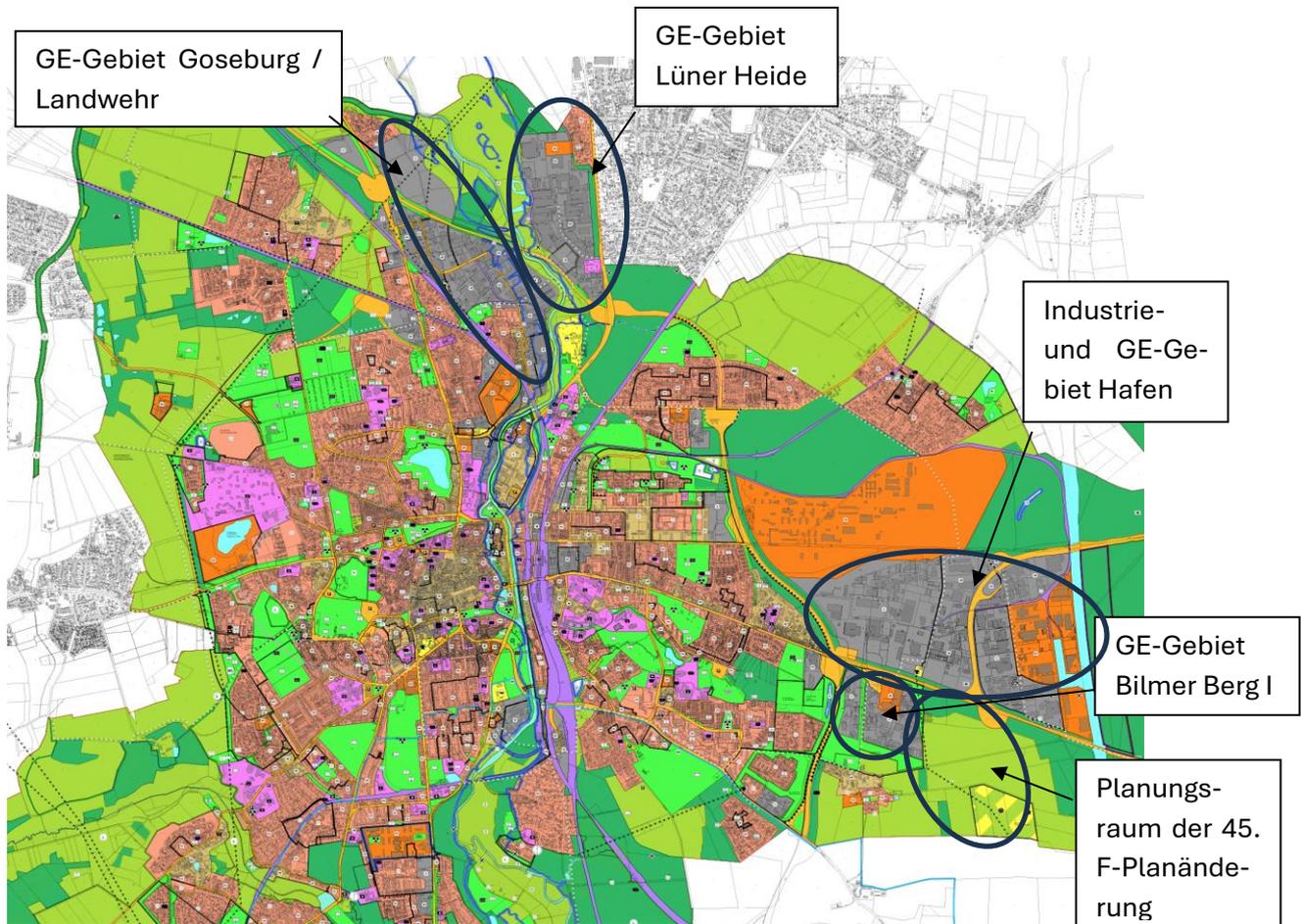


Abbildung 7: Flächennutzungsplan der Hansestadt Lüneburg mit Darstellung der wesentlichen Industrie- und Gewerbegebiete, unmaßstäblich)

## 8 Umweltprüfung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Inhalte sich an den Vorgaben des § 2 Abs. 4 und des § 2a BauGB (Umweltprüfung/ Umweltbericht) orientiert. Maßgeblich für die Erstellung des Umweltberichts ist Anlage 1 des BauGB. In diesem Rahmen erfolgte eine Bestandsanalyse und -bewertung der Schutzgüter: Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen unter Berücksichtigung der biologischen Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter, soweit diese für die umweltbezogene Abwägung notwendig und aufgrund der vorliegenden Situation zielführend ist. Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Flächengröße von rd. 213 ha und schließt den Raum ein, in dem durch die Planung nachteilige Umweltauswirkungen potenziell zu erwarten sind.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in Teil 2 dieser Begründung als eigenständiger Bereich im Umweltbericht dokumentiert.

## 9 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Tabelle 1: Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (vgl. EGL (2025))

Schutzgut	Maßnahme
Menschen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt der Waldbestände zwischen Hagen und dem Gewerbegebiet</li> <li>▪ Schaffung von separaten Fuß- und Radwegen zur Naherholung der Hager Bevölkerung und zur fußläufigen und radfahrmäßigen Erreichbarkeit des Plangebietes</li> <li>▪ Erhalt von Neuanlage von Gehölzsäumen innerhalb und am Rande des geplanten Gewerbegebietes zur harmonischen Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft und zur Durchgrünung des Plangebietes</li> <li>▪ Dem Schutzanspruch der Wohnnutzungen kann durch Lärmkontingentierung, der Einschränkung des Störpotenzials gewerblicher Nutzungen sowie der Einhaltung entsprechender Schutzabstände gewährleistet werden.</li> </ul>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p><u>Schonende Bauausführung</u></p> <p>Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen (Tötung, Verletzung, Störung) von Individuen durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Möglichst Schutz und Erhalt der Vegetation (Bäume, Gehölze, Unterwuchs), Rodung und Fällung von Gehölzen nur im unbedingt notwendigen Umfang.</li> <li>▪ Klare Abgrenzung von Baufeldern; während der Brutzeit (1. März bis 30. Juni) keine Ausdehnung der Baufelder bzw. temporärer Zufahrtswege über das Plangebiet hinaus.</li> <li>▪ Beeinträchtigungen und Beschädigung des Vegetationsbestandes außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen</li> <li>▪ Zu erhaltende Bäume und Vegetationsbestände sind durch ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Bauschädigung zu schützen (Krone, Stamm und Wurzelbereich)</li> </ul>

	<p><u>Bauzeitenregelung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des §39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Gleiches sollte auch im Hinblick auf die Artengruppe der Fledermäuse Berücksichtigung finden.</li> </ul> <p><u>Artenschutz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt des Waldes mit Rotmilan-Horst</li> <li>▪ Erhalt und Maßnahmen zum Schutz der Fledermausrouten entlang der bestehenden Wallhecken</li> <li>▪ Erhalt des „Kammolchtümpels“ im Süden des Plangebietes</li> <li>▪ Schaffung von Ersatzbruträumen für Feldlerchen im Umfeld des Plangebietes</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Rahmen dieser Planung ist ein flächensparender Umgang mit dem Schutzgut Boden ein zu berücksichtigender Belang. In § 1a des BauGB ist die Notwendigkeit eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden festgeschrieben. Der Schutz des Mutterbodens wird durch § 202 BauGB vorgeschrieben und durch die DIN-Norm 18915 geregelt.</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die geplante Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet vermindert den Eingriff in das Schutzgut Wasser.</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Plangebiet wird im Rahmen des Bebauungsplans durch die Anlage von Gehölzpflanzungen und Sukzessionsflächen zur westlichen und südwestlichen Begrenzung harmonisch in die Landschaft eingebunden. Hiermit erfolgt eine hinreichende Abschirmung des geplanten Gewerbegebietes in die freie Landschaft.</li> </ul>
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bezüglich der Bodendenkmalpflege wird eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt. Somit kann die Zerstörung bisher unbekannter Bodendenkmäler durch die Herrichtung des geplanten Gewerbegebietes weitestgehend ausgeschlossen werden.</li> </ul>

## 10 Städtebauliche Werte

Tabelle 2: Städtebauliche Werte

Nutzung	Fläche in ha
Gewerbliche Baufläche	ca. 34,3 ha
Gemeinbedarfsfläche Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	ca. 6.7 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	ca. 6,6 ha
Wald	ca. 2,4 ha
<b>Gesamt</b>	ca. 50 ha

## 11 Quellenverzeichnis

- EGL (2025). *Teil 2 Umweltbericht zur 45. Änderung des Flächennutzungsplans " Bilmer Berg II", Hansestadt Lüneburg*. EGL- Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH.
- Hansestadt Lüneburg. (2020): *Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg*; Lüneburg.
- Hansestadt Lüneburg (2023): *Wirksamer Flächennutzungsplan*; Lüneburg
- Landkreis Lüneburg (2003 (i.d.F vom 2010)): *RROP Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Lüneburg*; Lüneburg.
- Landkreis Lüneburg (2017): *Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg*. Lüneburg.
- Landkreis Lüneburg (2024): *Geoportal für den Landkreis Lüneburg*.
- Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (ML). (2017). *Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen*. Hannover.



---

**Auftraggeberin**

WLH - GmbH  
Bäckerstraße 6  
21244 Buchholz i.d.N.

**Auftragnehmerin**

EGL - Entwicklung und Gestaltung  
von Landschaft GmbH  
Lüner Weg 32a  
21337 Lüneburg

**Bearbeiter:in**

Dipl. Ing. Ute Johannes  
M.Sc. Biol. Katharina Peter  
M.Eng. Landschaftsarchit. Mathis Hurst

Lüneburg, 10.01.2025

---

**Teil 2**  
**Umweltbericht zur 45. Änderung des Flächennutzungsplans**  
**„Bilmer Berg II“, Hansestadt Lüneburg**

---

---

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Untersuchungsrahmen	1
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	1
1.2.1	Ziel und Zweck der Änderung des F-Plan	1
1.3	Rechtliche und planerische Vorgaben	2
1.3.1	Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes	2
1.4	Schutzgebiete und Schutzobjekte	3
1.5	Übergeordnete Planung	3
1.5.1	Übergeordnete Fachplanung/ Landschaftsplanung	3
<b>2</b>	<b>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile</b>	<b>4</b>
2.1	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter einschließlich ihrer Empfindlichkeit und Vorbelastung	4
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>5</b>
3.1	Methodik	5
3.2	Beschreibung der Wirkfaktoren	5
3.3	Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter des UVP	6
3.4	Auswirkungen auf Schutzgebiete und Schutzobjekte	7
3.5	Auswirkungen auf übergeordnete Planungen	7
3.6	Beschreibung der Risiken für menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und/ oder auf die Umwelt insgesamt (Unfälle/ Katastrophen)	8
3.7	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	8
3.8	Aussagen zur Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	8
<b>4</b>	<b>Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote)</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Beschreibung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Darstellung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Quellen</b>	<b>12</b>
8.1	Literatur	12
8.2	Gesetze, Richtlinien und Verordnungen	12

---

**Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	Gegenüberstellung der Art der baulichen Nutzung im aktuell gültigen F-Plan und in der 45. F-Plan-Änderung	2
---------	---	---

---

## 1 Einleitung

---

### 1.1 Anlass und Untersuchungsrahmen

Die Hansestadt Lüneburg plant die Ausweisung von Gewerbeflächen östlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet Bilmer Berg I (B-Plan Nr. 103/I) im Osten der Hansestadt. Hierfür ist neben der Aufstellung eines B-Plans die Änderung des Flächennutzungsplans (F-Plan) der Hansestadt erforderlich.

Im Rahmen der 45. F-Plan-Änderung ist laut § 2 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 33 UVPG eine Umweltprüfung durchzuführen. Zweck der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Inhalte der Umweltprüfung sind im vorliegenden Umweltbericht dargestellt. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung der Änderung des F-Plan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Parallel zur 45. Änderung des F-Plan wird der B-Plan Nr. 103/II „Bilmer Berg II“ im sogenannten Parallelverfahren aufgestellt. Um Mehrfachprüfungen im Sinne des § 15 Abs. 4 UVPG zu vermeiden, wird der vorliegende Umweltbericht lediglich auf die für die F-Plan-Ebene relevanten Aspekte überblickhaft eingehen. Eine Konkretisierung der Inhalte erfolgt dann auf der Ebene des B-Plans, dessen Geltungsbereich nahezu deckungsgleich mit dem der F-Plan-Änderung ist.

Maßgeblich für die Erstellung des Umweltberichts ist Anlage 1 des BauGB. Zu prüfen sind die in der 45. F-Plan-Änderung aufgeführten Inhalte hinsichtlich der Auswirkungen auf die Schutzgüter des UVPG unter Berücksichtigung des wirksamen F-Plan sowie des Ist-Zustands (vgl. UBA 2009).

---

### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

---

#### 1.2.1 Ziel und Zweck der Änderung des F-Plan

Ziel der Planung ist die Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebiets Bilmer Berg I bis zur geplanten Autobahntrasse der A 39 (Lüneburg – Wolfsburg), um dem erheblichen Bedarf lokaler Betriebe an Gewerbeflächen im Landkreis Lüneburg zu begegnen und so den Wirtschaftsstandort Lüneburg zu sichern. In das Gebiet soll zudem ein Sportpark integriert werden, um das Angebot an Sportstätten im östlichen Stadtgebiet Lüneburgs zu erweitern.

Die F-Plan-Änderung umfasst im Vergleich zu dem rechtswirksamen F-Plan (HANSESSTADT LÜNEBURG 2023) die folgenden, wesentlichen Darstellungen:

**Tab. 1: Gegenüberstellung der Art der baulichen Nutzung im aktuell gültigen F-Plan und in der 45. F-Plan-Änderung**

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße (rd.)	
	F-Plan, ca.	45. Änderung des F-Plan, ca.
Fläche für Landwirtschaft	30,1	0
Flächen für Wald	2,8 ha	2,4 ha
Potenzialfläche für Windenergieanlagen	15,1 ha	0
Grünflächen	2 ha	0
Gewerbliche Bauflächen	0	34,3 ha
Flächen für Sportanlagen	0	6,7 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0	6,6 ha
<b>Summe</b>	<b>ca. 50 ha</b>	<b>ca. 50 ha</b>

### 1.3 **Rechtliche und planerische Vorgaben**

#### 1.3.1 **Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes**

Wesentliche Kriterien zur Beurteilung der Schutzgüter sind in den Zielen des § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) enthalten:

*„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass*

1. *die biologische Vielfalt,*
2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
3. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

*auf Dauer gesichert sind [...].“*

Des Weiteren soll nach § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB mit „Grund und Boden [...] sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie

*Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden“.*

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden (§ 1a Abs. 2 Satz 4 des BauGB).

Diese Ziele und Grundsätze sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

---

## 1.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs der 45. F-Plan-Änderung sowie angrenzend befinden sich keine Schutzgebiete. In ca. 400 m Entfernung zur Gewerbegebietsplanung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG LG 1 sowie ein Trinkwasserschutzgebiet. Weitere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht zum B-Plan zu entnehmen.

Innerhalb des Geltungsbereichs der F-Plan-Änderungen sind keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 NNatSchG vorhanden.

Entlang der Apfelallee und des Weges Zur Ohe befinden sich hingegen Wallhecken. Diese sind als gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG i. V. mit § 22 Abs. 3 NNatSchG einzuordnen. Weitere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht zum B-Plan zu entnehmen.

---

## 1.5 Übergeordnete Planung

---

### 1.5.1 Übergeordnete Fachplanung/ Landschaftsplanung

Das Landschaftsprogramm (LAPRO) stellt innerhalb des Geltungsbereichs der 45. Änderung des F-Plan keine landesweiten Zielsetzungen dar. Die nordöstlich angrenzend an die geplante Autobahntrasse A 39 gelegenen Wälder sind hingegen im Landesweiten Biotopverbundkonzept als „Verbund der Waldlebensräume für Arten mit großem Raumanspruch“ dargestellt (MU 2021).

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des LANDKREIS LÜNEBURG (2017) stellt die im Geltungsbereich vorhandenen Wallhecken als Verbindungselemente (Trittsteinbiotop) innerhalb des regionalen Biotopverbundsystems dar. Südwestlich des Weges Zur Ohe ist zudem die Erhaltung von Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit für die ackerbauliche Nutzung anzustreben.

Im Landschaftsplan (LP) der HANSESTADT LÜNEBURG (2020) sind die im Geltungsbereich vorhandenen Wallhecken als Biotopverbindungsflächen innerhalb des kommunalen Biotopverbundsystems ausgewiesen. Der Südosten des Geltungsbereichs ist als Entwicklungsfläche des Biotopverbunds mit dem Erfordernis des Ausschlusses von Bebauung sowie

als Maßnahmenfläche dargestellt. Weitere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht zum B-Plan zu entnehmen.

---

## 2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

---

### 2.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter einschließlich ihrer Empfindlichkeit und Vorbelastung

Die Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB beinhaltet die Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter, die voraussichtlich erheblich durch die Umsetzung des Plans beeinflusst werden. Nach § 2 Abs. 1 des UVPG sind folgende Schutzgüter zu berücksichtigen:

- *„Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit,*
- *Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,*
- *Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,*
- *kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie*
- *die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.“*

Die verwendeten Methoden für die Ermittlung und Bewertung der Bestandssituation entsprechen den allgemein anerkannten Vorgehensweisen und basieren auf den aktuellen, wissenschaftlichen Methodenstandards. Diese sowie die detaillierte Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sind dem Umweltbericht zum B-Plan zu entnehmen.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass der Geltungsbereich der F-Plan-Änderung überwiegend durch Ackerflächen sowie randlich durch Nadel- und Laubforste geprägt wird. Wohnbebauungen sind innerhalb des Geltungsbereichs abgesehen von einer temporären Flüchtlingsunterkunft in Verlängerung der August-Wellenkamp-Straße nicht vorhanden. Die Ortslage Hagen, welches als ländlich geprägtes Dorfgebiet mit lockerer Einzelhausbebauung zu charakterisieren ist, liegt ca. 250 m westlich der Gewerbegebietsplanung. Hinsichtlich der Erholungs- und Freizeitfunktionen kommt dem Geltungsbereich sowie des angrenzenden Landschaftsraums als Siedlungsnaher Freiraum eine mittlere Bedeutung zu. Ebenso ist die aus Hagen führende Apfelallee von mittlerer Bedeutung für die Naherholung.

Eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt kommt den beiden, entlang der Apfelallee und dem Weg Zur Ohe parallel verlaufenden, historischen Wallhecken, mit teils sehr prägenden Baumbeständen, zu. Diese markanten Gehölzstrukturen stellen zudem bedeutende Flugrouten für verschiedene Fledermausarten dar. Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich zudem ein Kleingewässer, dass für Amphibien eine hohe Bedeutung aufweist. Darüber hinaus besitzt der Großteil des Planungsraums für Brutvögel eine sehr hohe und hohe Bedeutung. Auch hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft und der Kulturgüter kommt dem Untersuchungsgebiet eine hohe Bedeutung zu.

Letzteres insbesondere da in Teilbereichen mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen ist.

Für alle anderen Schutzgüter verfügt das Gebiet überwiegend über eine mittlere Bedeutung.

Weitere Ausführungen sind dem Umweltbericht zum B-Plan zu entnehmen.

---

### **3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

---

#### **3.1 Methodik**

Für die Ermittlung und Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen, die sich aus der geplanten Nutzung ergeben können, müssen die zu erwartenden Wirkfaktoren (Auslöser der Auswirkungen) ermittelt werden. Sie werden entsprechend ihrer Entstehung nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren unterteilt. Nach Ermittlung der Wirkfaktoren werden die Umweltauswirkungen auf jedes Schutzgut abgeleitet. Für die relevanten Wirkfaktoren erfolgt eine schutzgutbezogene Einschätzung. Dabei sind mittelbare und unmittelbare, kumulative, kurz-, mittel- und langfristige sowie positive und negative Auswirkungen zu berücksichtigen. Folgende Kriterien werden für die Bewertung der Auswirkungen im Sinne des UVPG zu Grunde gelegt:

- Nachhaltigkeit der Wirkung/ Dauer der Wirkung,
- Reichweite der Wirkung/ Schwere der Wirkung und
- Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit des jeweils betroffenen Schutzguts bzw. Teilfunktionen des Schutzguts.

Die Umweltprüfung erfolgt nach dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode(n) (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB).

---

#### **3.2 Beschreibung der Wirkfaktoren**

Mit der Umsetzung der F-Plan-Änderung gehen unter Berücksichtigung der Darstellungen in der Planzeichnung die folgenden anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren einher. Diese sind auf der Ebene der F-Plan-Änderung noch wenig konkret, da die genaue Ausgestaltung erst auf der Ebene des B-Plans erfolgt. Dennoch lassen sich folgende Wirkfaktoren bereits ableiten. Eine Konkretisierung der Inhalte erfolgt auf der Ebene des B-Plans.

##### **Anlagebedingte Wirkfaktoren**

- Flächenbeanspruchung/ Flächenversiegelung: Mit der Umsetzung der Planung geht eine Beanspruchung von Flächen für die Landwirtschaft einher, rd. 40 ha sowie eine Flächenneuersiegelung.

- Visuelle Veränderungen: Die Gewerbegebietsentwicklung bedingt eine visuelle Veränderung des Landschaftsraums durch die Bebauung innerhalb sowie angrenzend an den Geltungsbereich.

#### **Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

- Lärmemissionen entstehen durch den Straßenverkehr, den Betrieb des Sportplatzes sowie die gewerblichen Nutzungen.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere durch emittierendes Gewerbe zu erwarten wie bspw. in Industriegebieten. Dies ist von der Ausgestaltung des B-Plans abhängig und bleibt daher hier unberücksichtigt.
- Lichtemissionen gehen zwangsläufig mit der Nutzung des Gewerbegebiets sowie des Sportplatzes durch Außenbeleuchtungen einher. Die Intensität und Ausbreitung ist jedoch maßgeblich von Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtimmissionen abhängig. Daher ist dies ebenfalls erst auf der B-Plan-Ebene zu bewerten.
- Visuelle Störreize können durch Blendwirkungen von Kfz-Verkehren sowie durch rotierende Objekte und Bauelemente wie bspw. bewegliche Werbeanlagen ausgehen. Sie sind maßgeblich von der Ausgestaltung des Gewerbegebiets abhängig.

### **3.3**

#### **Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter des UVPG**

Mit der Umsetzung der 45. Änderung des F-Plan gehen voraussichtlich folgende erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG einher, die im Rahmen der Umweltprüfung des B-Plans zu konkretisieren sind:

##### ***Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit***

- Verlust von Siedlungsnahen Freiräumen mit Bedeutung für die kurzfristige Erholung.

##### ***Schutzgut Tiere und Pflanzen unter Berücksichtigung der biologischen Vielfalt***

- Flächenbeanspruchung und Verlust von Biotoptypen mittlerer und hoher Bedeutung (rd. 40 ha).
- Funktionsbeeinträchtigung von Wallhecken hoher Bedeutung aufgrund beeinträchtigter Lebensraumfunktion.
- Verlust von Bruthabitaten mit einer sehr hohen und mittleren Bedeutung.
- Verlust von horstnahen Nahrungshabitaten des Rotmilans und des Mäusebussards.
- Verlust von Habitaten der besonders geschützten Arten: Blindschleiche und Waldeidechse (beide ungefährdet, Vorwarnliste) von mittlerer Bedeutung.

### **Schutzgut Fläche**

- Der Flächenverbrauch von landwirtschaftlichen Flächen umfasst: rd. 40 ha.

### **Schutzgüter Boden und Wasser**

- Neuversiegelung von Böden mittlerer und hoher Funktionsfähigkeit.
- Flächenbeanspruchung des Ohegrabens mit dauerhaftem Qualitätsverlust hinsichtlich der Entwicklung als Lebensraum.

### **Schutzgut Landschaft**

- Dauerhafter Qualitätsverlust durch Flächenbeanspruchung/ visuelle Veränderungen des Landschaftsbildes, Blickbeziehungen und prägenden Landschaftsbildelementen.
- Funktionsbeeinträchtigungen von prägenden Landschaftsbildelementen aufgrund von eingeschränkter Wahrnehmbarkeit.

Hingegen können auf der Ebene des F-Plan aufgrund der fehlenden Konkretisierung der Planung die Auswirkungen auf die Schutzgüter: Menschen (Gesundheit und Wohnen), Klima/ Luft sowie kulturelles Erbe noch nicht bewertet werden. Unter Berücksichtigung von entsprechenden Festsetzungen zur Vermeidung/ Verminderung können erhebliche Umweltauswirkungen voraussichtlich vermieden werden. Weitere Ausführungen sind dem Umweltbericht zum B-Plan zu entnehmen. Auswirkungen auf Sonstige Sachgüter (bspw. Rohstofflagerstätten) sind nicht zu erwarten. Mit der Änderung des F-Plan geht allerdings auch eine Reduzierung der Potenzialfläche für Windenergieanlagen einher (s. Tab. 1). Die vorgesehene Potenzialfläche ist allerdings bereits durch die Autobahnplanung der A 39 obsolet, da diese die Fläche mittig zerschneidet.

Vertiefende Ausführungen der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter können dem Umweltbericht zum B-Plan entnommen werden.

## **3.4 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Es werden keine Schutzgebiete durch die Planung beansprucht. Nachteilige Auswirkungen auf die in der Umgebung liegenden Teile des Landschaftsschutzgebiets (LSG LG 001) sowie des Trinkwasserschutzgebiets sind aufgrund der Entfernung (> 400 m) nicht zu erwarten.

Durch die Planung werden die beiden Wallhecken, die nach § 22 Abs. 3 NNatSchG geschützt sind, tangiert. Die Beeinträchtigungen sind allerdings von der Ausgestaltung des B-Plans abhängig.

## **3.5 Auswirkungen auf übergeordnete Planungen**

Die Wallhecken innerhalb des Geltungsbereichs, die im LRP als Verbindungselemente (Trittsteinbiotope) innerhalb des regionalen Biotopverbundsystems dargestellt sind (LANDKREIS LÜNEBURG 2017), bleiben erhalten.

Der LP sieht innerhalb des Geltungsbereichs Ziele vor (HANSESTADT LÜNEBURG 2020), die der F-Plan-Änderung in Teilen entgegenstehen. Im Süden des Geltungsbereichs, angrenzend an den Waldbestand, stellt der LP Entwicklungsflächen (Aufwertung/ Entwicklung zu Grünland) für den Aufbau des kommunalen Biotopverbundsystems dar, die von einer flächenhaften Bebauung freigehalten werden sollen. Eine vollständige Berücksichtigung und Freihaltung würde hingegen die Gewerbegebietsentwicklung stark einschränken, eine Erschließung der südöstlichen Flächen wäre dann kaum möglich. Die Entwicklungsflächen für den Aufbau des Biotopverbundsystems werden mit der Verwirklichung der Kompensationsflächen auf Ebene des B-Plans westlich des Geltungsbereichs verlegt.

---

**3.6 Beschreibung der Risiken für menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und/ oder auf die Umwelt insgesamt (Unfälle/ Katastrophen)**

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise in einem Bereich, der in der Vergangenheit einer militärischen Nutzung unterlag. Durch die Realisierung des Gewerbegebiets ist im Zuge des Bauprozesses verstärkt mit einer Kampfmittelbelastung durch Bombenblindgänger im Boden zu rechnen. Eine Sondierung der Bauflächen ist im Vorfeld notwendig (schriftl. Mitt., 04.06.2024, Bereich Ordnung und Verkehr, Hansestadt Lüneburg).

---

**3.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Innerhalb des direkten räumlichen Umfelds der Gewerbegebietsplanung sind weitere Vorhaben geplant.

Dazu zählt zum einen unmittelbar östlich an den Geltungsbereich angrenzend die geplante Autobahn A 39. Die Planreife der Planung ist gegeben. Mit der Umsetzung der A39-Planung wird das Untersuchungsgebiet von Norden nach Südosten auf einer Länge von rd. 1.900 lfm zerschnitten. Aufgrund der geplanten Autobahnabfahrt entfallen großflächige Bereiche in einer Breite von bis zu 400 m. Hiermit gehen erhebliche Umweltauswirkungen einher, die insbesondere die Schutzgüter Menschen/Erholungsfunktion, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie des kulturellen Erbes betreffen.

Weitere Ausführungen sind dem Umweltbericht zum B-Plan zu entnehmen.

---

**3.8 Aussagen zur Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Das UVPG enthält Anforderungen an die Berücksichtigung der Anfälligkeit von Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (UBA 2020). Dabei gilt es insbesondere die Anfälligkeit des Vorhabens für Risiken von schweren Unfällen oder Katastrophen zu betrachten, soweit solche

Risiken nach der Art, den Merkmalen und dem Standort des Vorhabens von Bedeutung sind (Nr. 4 c) ii) Anlage 4 UVPG).

Da die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens maßgeblich von der Ausgestaltung des B-Plans abhängig ist, sind die weiteren Ausführungen dem Umweltbericht zum B-Plan zu entnehmen.

#### **4 Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote)**

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Vorschriften wurden als planungsrelevante Arten die Gruppen der Brutvögel und Fledermäuse sowie der streng geschützte Kammmolch aus der Gruppe der Amphibien betrachtet.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass mit der Umsetzung der Planung verschiedene artenschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich der betrachteten Artengruppen entstehen. Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen lassen sich diese abgesehen von der erheblichen Störung der Wasserfledermaus jedoch vermeiden. Überwiegend treten somit keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung ein. Für die erhebliche Störung der Wasserfledermaus durch den Betrieb des Gewerbegebiets wird ein Ausnahmeantrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gestellt.

#### **5 Beschreibung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

Im Rahmen des B-Plans sind zahlreiche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vorgesehen, hierauf wird an dieser verwiesen.

#### **6 Darstellung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Erweiterung des Gewerbegebiets Bilmer Berg I ist seitens der Hansestadt bereits seit etlichen Jahren in Vorbereitung. Für die Entwicklung von Gewerbegebieten mit einer zusammenhängenden Flächengröße von rd. 40 ha bestehen im Stadtgebiet unter Berücksichtigung übergeordneter Planungen und Fachplanungen keine geeigneten Alternativstandorte (vgl. HANSESSTADT LÜNENBURG 2020, LANDKREIS LÜNENBURG 2017). Zudem drängt sich im Hinblick auf die A 39-Planung die Entwicklung von autobahnnahen Gewerbeflächen auf. Dies ist auch hinsichtlich der Bündelung von Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG, da es dem Grundsatz der Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen Rechnung trägt. Im RROP-Entwurf ist der Geltungsbereich bereits als Vorbehaltsgebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe dargestellt (LANDKREIS LÜNENBURG 2022, Entwurf).

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden alternative Standorte für einen Sportplatz im östlichen Stadtgebiet mit einer entsprechenden Flächengröße von 5 ha gesucht. Es konnten keine geeigneten alternativen Standorte festgestellt werden.

**7****Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Hansestadt Lüneburg plant die Erweiterung des Gewerbegebiets Bilmer Berg östlich der Ostumgehung (B 4). Hierfür ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Flächengröße des Geltungsbereichs der Änderung umfasst rd. 50 ha.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen, um voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, die mit der Umsetzung der Gewerbegebietsplanung einhergehen können, zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Als Grundlage für die Ermittlung der Umweltauswirkungen erfolgte eine Bestandsaufnahme und Bewertung aller Schutzgüter des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan B-Plan Nr. 103/II „Bilmer Berg II“ im Parallelverfahren aufgestellt. Eine Konkretisierung der Inhalte der Umweltprüfung erfolgt daher auf der Ebene des Bebauungsplans.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Umsetzung der Planung, je nach Ausgestaltung des Bebauungsplans, für einzelne Schutzgüter erhebliche nachteilige Auswirkungen verbunden sind. Dies gilt für die Schutzgüter: Menschen (Erholung), Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Fläche, Boden und Wasser sowie Landschaft. Hingegen können auf der Ebene des Flächennutzungsplans, aufgrund der fehlenden Konkretisierung der Planung, die Auswirkungen auf die Schutzgüter: Menschen (Gesundheit und Wohnen), Klima/ Luft sowie kulturelles Erbe noch nicht bewertet werden. Unter Berücksichtigung von entsprechenden Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung können erhebliche Umweltauswirkungen voraussichtlich vermieden werden. Auswirkungen auf Sonstige Sachgüter (bspw. Rohstofflagerstätten) sind nicht zu erwarten. Weitere Ausführungen sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen

Im Rahmen der Standortalternativenprüfung für die Gewerbegebietsausweisung wurde festgestellt, dass im Stadtgebiet der Hansestadt Lüneburg keine vergleichbaren geeigneten Flächen mit entsprechender Größe und verkehrlicher Anbindung bestehen. Auch hinsichtlich der Etablierung eines Sportplatzes im östlichen Stadtgebiet haben sich im Planungsprozess keine geeigneten Alternativstandorte aufgedrängt.

Auf der nachgeordneten Ebene (Bebauungsplan) sind vor diesem Hintergrund, insbesondere folgende Aspekte abschließend zu prüfen:

- Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen/ Wohnumfeld,
- abschließende Ermittlung der Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere/ Quantifizierung der Biotopverluste,
- Quantifizierung der Auswirkungen auf den Boden,
- Quantifizierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt,
- abschließende Ermittlung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft,
- Quantifizierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild,

- abschließende Ermittlung der Auswirkungen auf das kulturelle Erbe,
- abschließende Aussagen zu Konflikten gegenüber übergeordneter Fachplanungen (Landschaftsplanung) und der Gesamtplanung (Regionales Raumordnungsprogramm).

---

## 8 Quellen

---

### 8.1 Literatur

AUTOBAHN GMBH (2024): LBP zur A 39, Abschnitt 1 und 2. Stand: 2024.

HANSESTADT LÜNEBURG (2023): Flächennutzungsplan (wirksam seit dem 30.01.1981) einschließlich der wirksamen Änderungen und der Ergänzung (fortl. Aktualisierung, Stand: Dezember 2023). Lüneburg.

HANSESTADT LÜNEBURG (2020): Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg. Erstellt durch EGL GmbH, Regionalbüro Lüneburg. Lüneburg.

LANDKREIS LÜNEBURG (2022): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg. 1. Entwurf Dezember 2022. Lüneburg.

LANDKREIS LÜNEBURG (2017): Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg. Erstellt durch EGL GmbH, Regionalbüro Lüneburg. Lüneburg.

MU (2021): NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ: Niedersächsisches Landschaftsprogramm (LAPRO). Endfassung Oktober 2021. Hannover.

UBA (2020): UMWELTBUNDESAMT: UVP-Änderungsrichtlinie 2014/52/EU und Klimawandel. Abschlussbericht. Climate Change 28/2020.

UBA (2009): Leitfaden zur Strategischen Umweltprüfung (SUP). Texte 08/09. Forschungsbericht 20613100. Erstellt von Bosch & Partner und Dr. H.-J. Peters. Dessau-Roßlau.

---

### 8.2 Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB – Baugesetzbuch. In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 394).

BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung). In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz). Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BImSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz). In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, zul. ber. 2021 BGBl.

I. S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. I 2024 Nr. 225)

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz). Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

FFH-Richtlinie – Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. Vom 21. Mai 1992 (ABl. EG L 206 S. 7), zuletzt geändert am 13. Mai 2013 (ABl. EU L 158 S. 193), berichtigt am 29. März 2014 (ABl. L 95 S. 70).

LROP – Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen. Vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. S. 378), zuletzt geändert durch Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521).

NDSchG – Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz. Vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517 - VORIS 22510 01 00 00 000 -) (1), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289).

NNatSchG – Niedersächsisches Naturschutzgesetz. Vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), Zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289; 2024 Nr. 13)

UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.



---

**Auftraggeberin**

WLH - GmbH  
Bäckerstraße 6  
21244 Buchholz i.d.N.

**Auftragnehmerin**

EGL - Entwicklung und Gestaltung  
von Landschaft GmbH  
Lüner Weg 32a  
21337 Lüneburg

**Bearbeiter:in**

Dipl. Ing. Ute Johannes  
Lüneburg, 30.07.2025

---

---

**Ergänzungsunterlage zum Umweltbericht zur 45. Änderung des  
Flächennutzungsplans  
„Bilmer Berg II“, Hansestadt Lüneburg**

---



---

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Darstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen)</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Darstellung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</b>	<b>1</b>
3.1	Maßnahmen zum Schutz der menschlichen Gesundheit, der Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen	2
3.2	Maßnahmen zur Erhaltung und zur Förderung der Biodiversität	2
3.3	Boden- und Grundwasserschutz	3
3.4	Maßnahmen zum Klimaschutz sowie zur Klimaanpassung	3
3.5	Landschaftsschutz	3
3.6	Denkmalschutz	4
<b>4</b>	<b>Darstellung der Eingriffsbilanzierung</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Betroffenheit von Wald im Sinne des Nds. Waldgesetzes</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Aussagen zur Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>	<b>5</b>

---

## 1 Einleitung

Die vorliegende Unterlage dient im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der 45. Änderung des Flächennutzungsplans (F-Plan) der Hansestadt Lüneburg zur Erläuterung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen, die auf Ebene des im Parallelverfahren aufgestellten B-Plans Nr. 103/II „Bilmer Berg II“, Hansestadt Lüneburg festgesetzt wurden. Die folgenden Inhalte sind aus dem Umweltbericht des genannten B-Plans 1:1 entnommen und sind somit bereits öffentlich bekannt. Die Unterlage hat einen rein formal-rechtlichen Hintergrund und dient der Genehmigung der F-Plan-Änderung.

---

## 2 Darstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen)

Innerhalb des Geltungsbereichs der F-Plan-Änderung sind die folgenden Ausgleichsmaßnahmen im, im Parallelverfahren zur 45. F-Plan-Änderung, aufgestellten B-Plans Nr. 103/ II festgesetzt:

- Erhaltung/ Ergänzung der Wallhecken (Maßnahmenfläche 1),
- Erhaltung von Gewässerstrukturen (Kammolchtümpel) (Maßnahmenfläche 2),
- Verlegung und Förderung der naturnahen Entwicklung des Ohegrabens (Maßnahmenfläche 3),
- Wald- und Waldrandentwicklung (Maßnahmenfläche 4),
- Anlage einer dichten Baum-Strauchpflanzung entlang der Flugroute der Fledermäuse (Maßnahmenfläche 5, entspricht artenschutzrechtliche Maßnahme 1.8 V<sub>CEF</sub>).
- Anlage von Nisthilfen für den Gartenrotschwanz im Bereich des Waldbestands zwischen Apfelallee und Zur Ohe (nachrichtliche Maßnahme der A39-Planung, 4.10 A<sub>CEF</sub>)

Außerhalb des Geltungsbereichs sind die folgenden Ausgleichsmaßnahmen im, im Parallelverfahren zur 45. F-Plan-Änderung, aufgestellten B-Plans Nr. 103/ II vorgesehen:

- Entwicklung von mesophilem Grünland (2.1 A<sub>CEF</sub>),
- Renaturierung des Ohegrabens mit Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlands sowie einer Streuobstwiese (2.2 A),
- Entwicklung von Waldrandstrukturen (2.3 A),
- Entwicklung einer Wallhecke mit arten-, krautreichen Säumen (2.4 A).

---

## 3 Darstellung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Im Rahmen des im Parallelverfahren zur 45. F-Plan-Änderung aufgestellten B-Plans Nr. 103/ II sind zahlreiche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vorgesehen. Dazu zählen u. a. die folgenden Maßnahmen.

### 3.1 **Maßnahmen zum Schutz der menschlichen Gesundheit, der Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen**

- Einhaltung eines Mindestabstands von ca. 250 m zwischen Gewerbeflächen und Wohnnutzungen,
- Erhaltung der Waldbestände entlang der westlichen Grenze des Gewerbegebiets als Grünstreifen sowie Sichtschutz,
- Reduzierung von Lärmemissionen durch eine Emissionskontingentierung des Gewerbegebiets, d. h. Einschränkung der gewerblichen Nutzung durch die Festsetzung von Emissionskontingenten.
  - Durch diese, auf Ebene des B-Plans festgesetzten Maßnahmen zur Lärmreduzierung, können *„an den lärmrelevanten Immissionsorten mit Wohnfunktionen (Hagen, Gut Willerding)“* *..„die relevanten Orientierungswerte für städtebauliche Planungen eingehalten“* werden; *„ebenso werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten (BMH 2024a,b, s. Kap. 3.2)“* (s. Umweltbericht zum B-Plan Nr. 103/II, S. 55). *„Zum Schutz der menschlichen Gesundheit sind für die Nutzung des Gewerbegebiets Festsetzungen getroffen worden (s. Kap. 6.1), so dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit der Menschen zu erwarten sind“* (s. Umweltbericht zum B-Plan Nr. 103/II, S. 55).
- Zum Schutz der Gesundheit, der sich innerhalb des Gewerbebetriebs aufhaltenden Personen, sind betriebsbedingte Wohnungen ausgeschlossen worden.
- Aufgrund des zu erwartenden, allerdings zz. noch nicht genau zu prognostizierenden Sportanlagenlärms, ist für die GE-Fläche 8 bis 10 bei der Baugenehmigung eine entsprechende Grundrissgestaltung zum Schutz schutzwürdiger Räume sicherzustellen.
- Erhaltung von fußläufigen Wegen: Apfelallee und Zur Ohe sowie Erhaltung der Wegeverbindung zwischen Hagen und dem Elbe-Seitenkanal sowie dem großflächigen Waldgebiet Bilmer Strauch östlich des Elbe-Seitenkanals,
- Schaffung neuer Wegeverbindungen für die kurzfristige Erholungsnutzung und Aufwertung der Landschaft für die Erholungsfunktionen/ Förderung der Attraktivität der Landschaft.
- Reduzierung der Lichtemissionen auf das unbedingt notwendige Maß.
- Kampfmittelräumung vor Baubeginn.

### 3.2 **Maßnahmen zur Erhaltung und zur Förderung der Biodiversität**

- Erhaltungsgebot/ Maßnahmenflächen entlang der Wallhecken mit einer Mindestbreite von 30 m (15 m beidseitig des Weges), Ergänzung und Entwicklung der Wallhecken sowie Entwicklung von halbruderalen Gras- und Staudensäumen entlang der Wallhecken zum Schutz und zur Förderung der Fledermausrouten (Jagdhabitats).

- Anpflanzungen (Schutzpflanzung) entlang der Grundstücksflächen, die an die Wallhecken angrenzen, mit einer Mindestbreite von 5 m, dauerhafte Erhaltung.
- Schutz der Fledermausflugrouten.
- Extensive Dachbegrünung der Gebäude und Hallen unter Berücksichtigung der Habitatanforderungen der Haubenlerche.
- Durchgrünung des Gewerbegebiets durch Einzelbaumpflanzungen sowie flächenhaften Gehölzbepflanzungen durch standortgerechte heimische Arten sowie Entwicklung von kräuterreichen Säumen aus halbruderalen Gras- und Hochstaudenfluren, Verwendung von Saat- und Pflanzgut aus gebietseigenen (autochthonen) Herkünften,
- Fassadenbegrünung, mindestens abschnittsweise, Pflanzenauswahl unter Berücksichtigung insektenfördernder Arten.
- Einsatz einer Umweltbaubegleitung (UBB) durch Fachkundige für die Erschließung des Gebiets.

---

### 3.3 **Boden- und Grundwasserschutz**

- Oberflächenentwässerungsplanung nach dem „Schwammstadt“-Konzept.
- Reduzierung der Bodenbewegungen auf das unbedingt notwendige Maß, Berücksichtigung des Bodenschutzkonzepts bei der Baudurchführung.
- Einsatz einer Bodenbaubegleitung (BBB) für die Erschließung des Gewerbegebiets.

---

### 3.4 **Maßnahmen zum Klimaschutz sowie zur Klimaanpassung**

Maßnahmen zum Klimaschutz sowie zur Verbesserung der bioklimatischen Situation durch

- Erhaltung von Waldbeständen sowie vorhandener Gehölzbestände,
- offene Versickerungsmulden innerhalb der Straßenverkehrs- und Gewerbeflächen sowie
- einen hohen Grünstrukturanteil von mind. 10 % der Gewerbeflächen, Begrünung versiegelter Flächen durch bspw. groß- bis mittelkronige Bäume sowie Fassadenbegrünung zur Beschattung, um einer sommerlichen Überwärmung entgegenzuwirken (Vermeidung von „Hitzeinseln“).

---

### 3.5 **Landschaftsschutz**

Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes sowie zur landschaftsge rechten Wiederherstellung des Stadtrands durch:

- Anpflanzung von Gehölzbeständen entlang der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs.

- Begrenzung der Gebäudehöhen, insbesondere innerhalb des südlichen Teilbereichs des Geltungsbereichs auf max. 12 m.
- Ausschluss von Pylonen, Werbetafeln, Funkmasten etc. innerhalb des südlichen Teilbereichs des Geltungsbereichs.
- Ausschluss von grellen und sehr dunklen Farben bei der Fassadengestaltung, insbesondere im südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs.
- Durchgrünung des Gewerbegebiets durch Einzelbaumpflanzungen sowie flächenhaften Baum- und Strauchpflanzungen, Entwicklung von arten- und kräuterreichen Säumen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen, Begrünung von Stellplatzanlagen.

---

### 3.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie in deren Nähe sind zahlreiche archäologische Fundstellen nachgewiesen, daher sind Schutzmaßnahmen erforderlich, dies umfasst die Durchführung einer archäologischen Voruntersuchung vor Baubeginn (§ 13 NDSchG).

---

## 4 Darstellung der Eingriffsbilanzierung

Im Rahmen des im Parallelverfahren zur 45. F-Plan-Änderung aufgestellten B-Plans Nr. 103/ II wurde der rechnerische Kompensationsbedarf ermittelt. Dem ermittelten Defizit von 287.744 Wertpunkten steht eine Aufwertung von 309.948 Wertpunkten gegenüber. Somit ist der rechnerische Nachweis erbracht, dass der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgeglichen ist.

---

## 5 Betroffenheit von Wald im Sinne des Nds. Waldgesetzes

Gemäß § 8 Abs. 1 des NWaldLG darf Wald „*nur mit Genehmigung der Waldbehörde in Flächen mit anderer Nutzungsart umgewandelt werden. Die Genehmigung muss vorliegen, bevor mit dem Fällen, dem Roden oder der sonstigen Beseitigung begonnen wird.*“ Ersatzaufforstungen sind in diesen Fällen in Abstimmung mit der zuständigen Waldbehörde vorzunehmen (§ 8 Abs. 4 NWaldLG).

Durch die Umsetzung des im Parallelverfahren zur 45. F-Plan-Änderung aufgestellten B-Plans Nr. 103/ II wird im Norden des Geltungsbereichs auf einer Fläche von rd. 0,32 ha Kiefernforst (WZK) beansprucht. Der waldrechtliche Ersatz ist auf Ebene des B-Plans (Maßnahme Nr. 4, Flächengröße 0,32 ha) festgesetzt worden.

## 6 **Aussagen zur Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Da die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels maßgeblich von der Ausgestaltung des B-Plans abhängig ist, sind die folgenden Ausführungen dem Umweltbericht zum im Parallelverfahren zur 45. F-Plan-Änderung aufgestellten B-Plan Nr. 103/ II entnommen.

Erhebliche Veränderungen der bioklimatischen Situation in der Ortslage Hagen sowie im Gewerbegebiet Bilmer Berg I sind nicht zu erwarten (GEO-NET 2024 im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 103/ II).

*„Aufgrund des Standorts und der mit den Merkmalen der Planung einhergehenden großflächigen Beanspruchung und Versiegelung von Flächen ist, bezugnehmend auf Kap. 2.1.6, insbesondere mit einer Überwärmung aufgrund der anzunehmenden Anzahl heißer Tage oder Hitzewellen zu rechnen (GEO-NET 2024, UBA 2018, UBA 2020). Es ist daher zunächst mit einer höheren gesundheitlichen Belastung zu rechnen. Insbesondere in den nicht beschatteten Bereichen ist mit einer starken Wärmebelastung, insbesondere für den Langsam-Verkehr (Fußgänger:innen), zu rechnen. Durch eine flächendeckende Durchgrünung des Gewerbegebiets wird dieser Belastung entgegengewirkt. Die Durchgrünung umfasst nicht nur straßenbegleitende Bäume, sondern auch die Fassaden- und Dachbegrünung, welche im B-Plan festgesetzt ist. Durch den Erhalt bestehender begrünter Wirtschaftswege ist ein Einströmen von Kaltluft weiterhin möglich. Insofern ist anzunehmen, dass das Risiko für negative gesundheitliche Folgen wirksam abgeschwächt wird. Ergänzend ist zu vermerken, dass sich das Vorhaben nicht in relevanter Weise auf den Siedlungsbereich von Hagen, hinsichtlich des Kaltluftvolumenstroms, auswirkt. Bezüglich des westlich angrenzenden Gewerbegebiets ist zwar eine Abnahme des Kaltluftvolumenstroms von > 10 % anzunehmen, jedoch ist dort, während der sich nachts ausbildenden Luftaustauschprozesse, von keiner erheblichen negativen Auswirkung auf den Menschen auszugehen (GEO-NET 2024).*

*Ebenso ist im Worst-Case von vermehrten und intensiveren Starkregenereignisse, aufgrund der großflächigen Versiegelung, auszugehen. Durch die dezentralen Versickerungsmöglichkeiten vor Ort in Form von Mulden und Straßengräben sowie der niederschlagsabmildernden Dachbegrünungen ist eine Gefährdung der Umwelt und von Menschenleben nicht wahrscheinlich, da die Niederschlagsspitzen zeitverzögert und abgemildert von den versiegelten Flächen abgeleitet werden (IGBV 2024)“ (s. Umweltbericht zum B-Plan Nr. 103/ II, Seite 71).*