

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022 LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Planzeichenerklärung

(Planzeichenerverordnung 1990 PlanZV 90)
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
 - SO 1.4.2. Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Hundeschule/Hundepension (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - I 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - OK 5,0 m 2.8. Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß
- Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - B 6.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - B 6.3. Zweckbestimmung Betriebszufahrt
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6, § 191 und § 201 BauGB)
 - 12.2. Flächen für Wald

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
 - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
 - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)
 - 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Marxen in seiner Sitzung am 26.09.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hundeschule/Hundepension", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Marxen, den 02.01.2024 -Siegel- gez. Chr. Meyer
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hundeschule/Hundepension“ sind ausschließlich die folgenden baulichen Anlagen zulässig:
 - Bauliche Anlagen, die der Hundeschule/Hundepension dienen, insbesondere der Unterbringung von Hunden, und deren Nebenanlagen
 - Bauliche Anlagen, die dem betriebsbezogenen Wohnen im Sinne einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen dienen
 - Bauliche Anlagen, die der Ver- und Entsorgung sowie der Oberflächenentwässerung des Gebietes dienen
 - Bauliche Anlagen, die der Sicherung des Gebietes dienen (z.B. Zaunanlage und Beleuchtung)
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
- Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 3a BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung**
Innerhalb der überbaubaren Fläche sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Grundfläche (GRmax) von 500 m² zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
- Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden. Unversiegelte Stellplätze und Zufahrten werden nicht berücksichtigt.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen gem. § 12 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen, Zuwegungen, Beleuchtungsanlagen sowie unversiegelte Stellplätze und Zufahrten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist 60 m NHN. Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist das oberste bauliche Teil der betreffenden baulichen Anlage.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

III Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Betriebszufahrt" ist der Ausbau einer maximal 3,50 m breiten Betriebszufahrt zulässig. Die Betriebszufahrt ist in der Charakteristik eines unversiegelten Waldweges zu errichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

IV Grünordnung / Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

- Auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der bestehende Gehölzbestand in seinem Charakter zu erhalten und zu entwickeln.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Obstwiese aus pflegeextensiven und unempfindlichen Obst-Hochstämmen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 6 Obstbäume in einem Mindestabstand von 8 m zu pflanzen. Es sind Obstbäume der Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm zu verwenden. Es gilt Pflanzliste 1. Die Obstwiese ist unversiegelt zu halten und durch Selbstbegrünung als Extensivgrünland anzulegen sowie dauerhaft zu erhalten. Als Maßnahme für die dauerhafte Erhaltung gilt die Mahd mindestens im Dreijahresrhythmus maximal einmal jährlich.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Pflanzliste 1**
- | | |
|------------------------|-------------|
| Malus domestica Borkh. | Apfel |
| Malus sylvestris | Wildapfel |
| Pyrus domestica L. | Birne |
| Pyrus pyramidalis L. | Wildbirne |
| Prunus avium L. | Süßkirsche |
| Prunus avium | Wildkirsche |
| Prunus domestica L. | Pflaume |

- Die Bestandsbäume gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan im sonstigen Sondergebiet außerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Arten aus Pflanzliste 1 oder Pflanzliste 2 mit der Gehölzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm im Verhältnis 1:1 im sonstigen Sondergebiet vorzunehmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Maßnahmen im Rahmen der Waldumwandlung**
Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der vorhandene Kiefernforst in einen standortheimischen Laubmischwald umzubauen. Es hat eine Durchforstung und Entnahme des Großteils der Kiefern zu erfolgen sowie eine forstlich übliche Unterpflanzung mit Eichen, Birken und Buchen. Einzelne Kiefern können erhalten bleiben. Es ist eine wildsichere Einzäunung vorzunehmen. Gehölzarten und -qualität der Pflanzliste 2 sind anzuwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Pflanzliste 2**
- | | |
|---------------------|--------------|
| Betula pendula | Sandbirke |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Fagus sylvatica | Robuche |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
- Mindestpflanzqualität: Forstpflanzen, 2x verschult, 80-100 cm hoch.
- Artenschutz**
Zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen hat die Entnahme einzelner Gehölze entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des § 39 Abs.1 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis 28./29. Februar stattzufinden. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V. m. § 44 BNatSchG)
 - Auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie auf der festgesetzten Fläche für Wald sind Höhlenbäume als nach § 44 BNatSchG gesetzlich geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten. Die Entnahme einzelner Gehölze ist als Ausnahme zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V. m. § 44 BNatSchG)
 - Als funktionserhaltende Ausgleichmaßnahme „CEF-Maßnahme“ sind vor der Entnahme für jeden entfallenden Höhlenbaum ein Flachkasten (z.B. Fa. Schwegler Model 1FF) und ein Nisthöhlenkasten (z.B. Fa. Schwegler Model 2GR) an verbleibenden Bäumen im Plangebiet aufzuhängen. Um die Funktion der Nisthilfen zu gewährleisten sind die installierten Nisthilfen mindestens jährlich auf Unversehrtheit zu überprüfen. Bei fehlendem Besatz sind sie unter fachlicher Anleitung umzuhängen. In diesem Rahmen muss eine Reinigung der Nisthilfen erfolgen (Entfernen von alten Nestern, Kot, verendeten Tieren etc.).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Hinweise

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

Artenschutz gem. §§ 39 und 44 BNatSchG
Für die Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind derzeit LED-Lampen mit warm-weißem Lichtcharakter (kleiner 3.000 Kelvin)). Die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Eine Abstrahlung von Licht in das Umfeld des Plangebietes ist zu vermeiden. Es sind Lampen zu verwenden, die das Licht nur nach unten, nicht aber nach oben abstrahlen.

Hinweise zum Verfahren

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 10.09.2021
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021
 - Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 18.08.2021
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 10.11.2021
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 07.12.2021

Verfahrensvermerke

Planunterlage
Kartengrundlage: ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)
Maßstab: 1 : 1.000
Gemarkung: Marxen
Flur: 2, Flurstück: 12/11
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 02.11.2021). Die Plangrundlage für das Plangebiet ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winsen (Luhe), den 12.12.2023 -Siegel- gez. i.A. Lindenthal
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg, Katasteramt Winsen (Luhe)

Planverfasserin
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hundeschule/Hundepension" wurde ausgearbeitet vom Büro Mehring Stadt- und Landschaftsplanung, Inh. Silke Wübbenhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131/4004880, mehring@splanung.de
Lüneburg, den 15.12.2023 gez. S. Wübbenhorst
Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Marxen hat in seiner Sitzung am 08.12.2015 die Aufstellung der Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hundeschule/Hundepension" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Marxen, den 02.01.2024 -Siegel- gez. Chr. Meyer
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Marxen hat in seiner Sitzung am 14.03.2022 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hundeschule/Hundepension" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hundeschule/Hundepension" und die Begründung haben vom 01.04.2022 bis einschließlich zum 06.05.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Marxen, den 02.01.2024 -Siegel- gez. Chr. Meyer
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Marxen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hundeschule/Hundepension" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2023 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Marxen, den 02.01.2024 -Siegel- gez. Chr. Meyer
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hundeschule/Hundepension" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.01.2024 im Amtsblatt des Landkreises Harburg (Nr. 02/2024) bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hundeschule/Hundepension" ist damit am 11.01.2024 rechtsverbindlich geworden.

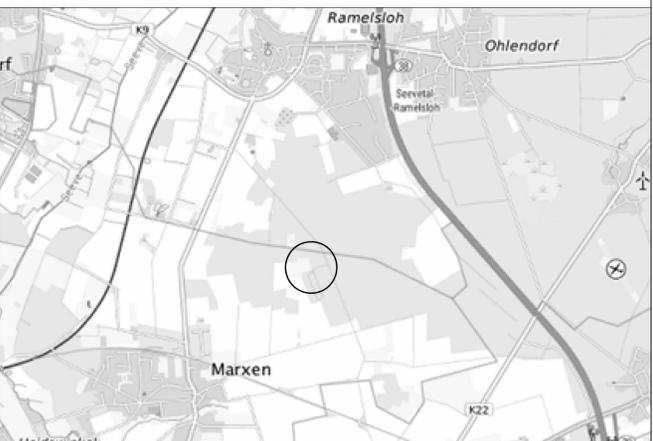
Marxen, den 16.01.2024 -Siegel- gez. Chr. Meyer
Bürgermeister

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hundeschule/Hundepension" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hundeschule/Hundepension" nicht geltend gemacht worden.

Marxen, den Bürgermeister

Mängel in der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hundeschule/Hundepension" sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Marxen, den Bürgermeister



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Gemeinde Marxen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Hundeschule/Hundepension"

Abschrift

Bearbeitet: Wübbenhorst / Müller	Datum: 26.09.2023	M 1 : 1.000
Gezeichnet: Müller	Planformat: DIN A1	

BÜRO MEHRING

Inh. Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst
Stadtkoppel 34 · 21337 Lüneburg
Tel.: 04131 400 488-0 · Fax 04131 400 488-9
E-Mail: mehring@splanung.de

STADT +
LANDSCHAFTSPLANUNG

Zusammenfassende Erklärung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hundeschule/Hundepension“

Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet.

In Kapitel 1 werden Anlass und Ziel der Planung dargestellt. Demnach soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Hundeschule sowie eine Hundepension im Plangebiet ermöglicht werden. Auf der Fläche, die zu einem großen Teil von Wald im Sinne des NWaldLG eingenommen wird, befinden sich bereits bauliche Anlagen, die im Zusammenhang mit der Nutzung als Damwildgehege in den 80er Jahren genehmigt worden sind. Diese baulichen Anlagen werden von der Hundeschule und -pension nachgenutzt. Die Festsetzungen werden so getroffen, dass den Waldbelangen sowie dem Schutz von Natur und Landschaft Rechnung getragen wird.

In Kapitel 2 wird der derzeitige Umweltzustand beschrieben (Basisszenario). Demnach wird in das Plangebiet neben der Fläche des geplanten Sondergebietes Hundeschule/Hundepension auch deren erschließenden Verkehrsfläche und die östliche Waldfläche, auf der eine Waldersatzmaßnahme geplant wird, einbezogen. Somit wird das gesamte Flurstück 12/11, Flur 2 der Gemarkung Marxen, einbezogen.

Als Basisszenario (Ist-Zustand) für die Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen im Sinne des § 14 BNatschG (Eingriffsregelung) wird für das Plangebiet die genehmigte Nutzung als Damwildgehege angenommen mit den dafür genehmigten baulichen Anlagen.

Die Bestandssituation für die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG wird für das gesamte Plangebiet anhand der tatsächlichen Lebensraumausprägung beurteilt, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als potenzielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben in Plangebiet von Bauleitplänen ausgelöst werden.

Die Auswirkungen der Planung werden in Kapitel 3 beschrieben. Dabei wird berücksichtigt, dass das Plangebiet bereits erschlossen ist und bauliche Anlagen bereits vorhanden sind.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll für das Sondergebiet Hundeschule/Hundepension eine bisher im Außenbereich gelegene Fläche in Anspruch genommen werden, für die bereits das Vorhaben „Damwildgehege“ gemäß § 35 BauGB privilegiert genehmigt worden ist. Es stehen bereits bauliche Anlagen zur Verfügung, die nachgenutzt werden können.

Da die Fläche aufgrund der Genehmigung bereits seit Jahrzehnten als Damwildgehege genutzt wurde, war sie seither kein Teil der freien Landschaft oder des Waldes und stand weder der Landwirtschaft noch der Forstwirtschaft zur Verfügung.

Die Nutzung des Plangebietes wird im Wesentlichen weiterhin eine teils waldartige, teils offene Freifläche erhalten. Es werden nur wenige zusätzliche bauliche Anlagen geplant. Daraus resultiert eine nur geringfügige zusätzliche Versiegelung von Boden.

Die überwiegende Fläche des Plangebietes (ca. 2,0 ha) wird als Wald im Sinne des NWaldLG beurteilt. Auf der westlichen bewaldeten Teilfläche, die in die Sondergebietsfläche einbezogen wird, erfolgt im Rahmen der Planung eine Waldumwandlung. Es wird zwar der Erhalt des Waldbaumbestandes geplant. Die Einzäunung der Teilfläche und die Nutzung als

gewerblicher Betrieb sind jedoch nicht mit dem NWaldLG vereinbar und stellen eine Waldumwandlung dar. Aus diesem Grund ist eine Ersatzaufforstung gemäß § 8 NWaldLG erforderlich.

In Kapitel 4 wird prognostiziert, wie sich der Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung entwickeln würde.

Bei Nichtdurchführung der Planung gäbe es zwei verschiedene Szenarien, die Weiternutzung als Damwildgehege (Basisszenario) oder die Aufgabe der Nutzung und die Nutzung im Rahmen der Forstwirtschaft.

Anschließend wird in Kapitel 5 die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung dargelegt. In Kapitel 6 werden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sowie Ausgleichsmaßnahmen geplant.

Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen gelten:

1. Begrenzung der festgesetzten Grundflächenzahl zur Begrenzung der zulässigen Versiegelung (Boden, Fläche, Luft, Klima und Wasserhaushalt)
2. Schutz des Grundwassers durch die Versickerung des Oberflächenwasser im Plangebiet, geordnete Abwasserentsorgung (Wasserhaushalt)
3. Erhaltungsfestsetzung für Gehölzbestände (Landschaftsbild, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)
4. Erhalt der Bestandsbäume entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)
5. Ersatzaufforstung nach den Anforderungen des NWaldLG (Wald, Landschaftsbild, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)
6. Textliche Festsetzung zum Artenschutz zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und Hinweis zur insektenfreundlichen Beleuchtung (Artenschutz)
7. Erhalt eines Abstandsbereiches gegenüber dem angrenzenden Vorhabengebiet „Bunkeranlage“ (Mensch und seine Gesundheit, Erholung)
8. Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen und der Oberkante baulicher Anlagen (Landschaftsbild)
9. Hinweis zur Bodendenkmalpflege zur Sicherung archäologischer Spuren und Sachen (Kulturgüter)

10. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB wurden Anregungen und Hinweise zu den folgenden Themen vorgebracht, die bei der Planung berücksichtigt wurden:

- Erschließung über die Straße Brackeler Grund, auf dem Gebiet der Gemeinde Seevetal.

Im Rahmen der Behördenbeteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden Anregungen und Hinweise zu den folgenden aufgelisteten Themen vorgebracht, die bei der Planung berücksichtigt wurden.

- Ziele der Raumordnung (LROP 2017, RROP 2025); Waldabstand
- Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen
- Abstimmung von Waldumbaumaßnahmen mit der Waldbehörde
- Hinweise zum Denkmalschutz

- Festsetzung der Grundfläche
- Hinweise zu Verfahrensvermerken /Planunterlage
- Hinweise zum Immissionsschutz (menschliche Gesundheit)
- Kampfmittel (Umweltbelang Mensch)
- Bodenschutz (Umweltbelang Boden)
- Leitungsschutz (Kenntnisnahme der Hinweise für die nachfolgenden Planungen)
- Erschließung über die Straße Brackeler Grund, auf dem Gebiet der Gemeinde Seevetal; Vertragliche Vereinbarung zwischen den Gemeinden Marxen und Seevetal

11. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Nullvariante

Die sogenannte „Nullvariante“ würde bedeuten, dass das Plangebiet weiterhin als Damwildgehege genutzt wird, jedoch das Vorhaben Hundeschule / Hundepension aufgrund einer fehlenden Standortalternative nicht umgesetzt werden könnte. Dies kommt nicht als alternative Planungsmöglichkeit in Betracht, da in der Gemeinde Marxen sowie in der Umgebung der Bedarf für eine Hundeschule sowie für eine Hundepension vorhanden ist.

Standortwahl

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit wäre die Umsetzung des Vorhabens an einem anderen Standort. Diese Alternative kommt jedoch aufgrund der erhöhten Ansprüche des Betriebskonzeptes sowie des fehlenden Alternativstandortes nicht in Frage.

Gemäß den Anforderungen des Vorhabens der Hundeschule/Hundepension muss der Vorhabenstandort die folgenden Anforderungen erfüllen:

Die Einflüsse, die auf die Hunde von außen einwirken, müssen planbar sein. Bei Unterbringung des Betriebes in Gewerbegebieten wäre aufgrund vorbeifahrender Fahrzeuge und passierender Menschen ständig Unruhe vorhanden. Die Hunde würden durch territoriales Verhalten übermäßig anschlagen. Dies würde nicht nur das Wohlbefinden der Hunde selbst, sondern auch das der anderen Gewerbetreibenden und deren Kund*innen beeinträchtigen. Bei der Arbeit mit auffälligen Hunden, beispielsweise mit mangelnder Frustrationstoleranz und einer Tendenz zur umgelenkten Aggression, würde die Gefährdung der Vorhabenträger*innen enorm ansteigen, weil willkürlich auftretende Reize von außen Auslöser des problematischen Verhaltens der Hunde sein können. Angsthunde wären in einem Gewerbegebiet nicht therapierbar, weil dort das gehäuft vorkommt, womit sie nicht zurechtkommen: Lärm, knallende Geräusche, Hektik, Menschenmengen, dynamisches Treiben etc..

Die Vorteile des Plangebietes bestehen in der ruhigen und von Publikumsverkehr ungestörten Lage. Auf dem Gebiet der Samtgemeinde Hanstedt sind zwar potentiell Gewerbegebiete vorhanden, diese kommen jedoch aufgrund der nachfolgend angegebenen Gründe nicht in Frage.

Gewerbegebiet	Gründe für fehlende Eignung
Gewerbegebiet „Harburger Straße“ in Hanstedt	vorhandene Betriebe mit erheblichem Publikumsverkehr
Gewerbegebiet „Hauskoppel Lübberstedter Straße“ in Egestorf	nicht ausreichende Emissionskontingente
Gewerbegebiet B-Plan „Schünbuschfeld“ in Marxen	Unterbringung von Geflüchteten, Rücksichtnahmegebot
Gewerbegebiet an der L 213 in Hanstedt	Keine verfügbaren Flächen
Gewerbegebiet „Thieshooper Straße“ und „Brackel - Ost“	Keine verfügbaren Flächen
Gewerbegebiete 1 bis 3 „Hinter der Bahn“ in Marxen	Keine verfügbaren Flächen

Tabelle 1: Gewerbegebiete und Gründe für fehlende Eignung

Betriebsbezogenes Wohnen

Eine weitere Planungsmöglichkeit wäre es, kein betriebsbezogenes Wohnen festzusetzen. An dieser Planungsalternative wird nicht festgehalten, da eine Hundepension betrieben werden soll und folglich auch eine nächtliche Betreuung der Hunde gewährleistet werden muss.

Gemeinde Marxen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hundeschule/Hundepension“

Begründung und Umweltbericht

ABSCHRIFT



Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg. Quelle: Geoportal MRH

 Lage des Plangebietes

ohne Maßstab



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	9
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm	9
4.2 Landschaftsrahmenplan	11
4.3 Wirksamer Flächennutzungsplan.....	12
4.4 Bestehende Genehmigungen.....	12
4.5 Sonstige Planungen.....	13
5 Begründung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	13
5.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hundeschule/Hundepension“	13
5.2 Überbaubare Grundstücksfläche	14
5.3 Maß der baulichen Nutzung	14
5.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.....	15
5.5 Grünordnung / Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.....	15
5.6 Maßnahmen im Rahmen der Waldumwandlung	16
5.7 Artenschutz.....	17
6 Hinweise	18
7 Weitere Angaben	18
7.1 Ver- und Entsorgung	18
7.2 Verkehrliche Erschließung.....	19
7.3 Städtebauliche Werte	20
8 Vorhaben- und Erschließungsplan	20
9 Durchführungsvertrag	20
9.1 Rechtsgrundlage	20
9.2 Inhalt	21
Teil II Umweltbericht	22
1 Einleitung	22
1.1 Kurzdarstellung des Bebauungsplans und der damit verfolgten Ziele	22
1.2 Umfang und Bedarf an Grund und Boden	22
1.3 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	22
1.4 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachplänen und deren Umsetzung bei der Planung	24

2	Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	26
2.1	Abgrenzung des Plangebietes und der vorhandenen Nutzungen	26
2.2	Mensch, Gesundheit und Erholung.....	26
2.3	Boden und Fläche.....	27
2.4	Wasserhaushalt	27
2.5	Klima und Luft	27
2.6	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	28
2.7	Wald im Sinne des NWaldLG.....	31
2.8	Landschaft/Landschaftsbild	32
2.9	Kultur- und Sachgüter	32
2.10	Natura 2000-Gebiete und Schutzgebiete	32
2.11	Wechselwirkungen	32
3	Auswirkungen der Planung	33
3.1	Auswirkungen während der Bauphase	33
3.2	Auswirkungen während der Betriebsphase	34
3.3	Auswirkungen der Planung auf den Menschen, seine Gesundheit und die Erholung	34
3.4	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Boden und Fläche.....	35
3.5	Auswirkungen der Planung auf den Umweltbelang Wasserhaushalt.....	35
3.6	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Klima und Luft	35
3.7	Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	35
3.8	Auswirkungen der Planung auf den Wald i.S. des NWaldLG.....	36
3.9	Auswirkungen der Planung auf die Landschaft und das Landschaftsbild.....	36
3.10	Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter.....	37
3.11	Auswirkungen der Planung auf Natura 2000-Gebiete und Schutzgebiete	37
3.12	Auswirkungen auf die Wechselwirkungen	37
3.13	Risiken durch Unfälle und Katastrophen.....	37
3.14	Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben.....	38
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	38
5	Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung	39
6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen.....	41
6.1	Mensch, Gesundheit und Erholung.....	41
6.2	Boden und Fläche.....	41
6.3	Wasserhaushalt	41
6.4	Klima und Luft	41
6.5	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	41
6.6	Wald i. S. des NWaldLG	42



	Inhalt
6.7 Landschaft und Landschaftsbild	42
6.8 Kultur- und Sachgüter	42
6.9 Natura 2000-Gebiete und Schutzgebiete	42
7 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen..	43
8 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen i.S. des NWaldLG	43
9 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	43
10 Zusätzliche Angaben	45
10.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	45
10.2 Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB.....	45
11 Allgemein verständliche Zusammenfassung	46
12 Literaturverzeichnis/Quellenverzeichnis	47

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebiets (rote Umrandung)	7
Abbildung 2: Reliefkarte des Plangebietes (rote Umrandung).	7
Abbildung 3: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg mit Geltungsbereich.....	9
Abbildung 4: Auszug Planzeichnung 42. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilplan I (Marxen) der Samtgemeinde Hanstedt	12
Abbildung 5: Landschaftsrahmenplan Landkreis Harburg - Biotopverbreitung mit Lage des Plangebietes (rote Umrandung)	25
Abbildung 6: Landschaftsrahmenplan Landkreis Harburg - Waldstandorte mit Lage des Plangebietes (rote Umrandung)	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Biotoptypen nach Drachenfels (2021) und Bewertung.....	28
Tabelle 2: Potenzielle Brutvogelarten des Plangebietes (in Anlehnung an Flade 1994, ergänzt nach Gerlach et al. 2019).	31
Tabelle 3: Flächenwerte der Bestandssituation.....	39
Tabelle 4: Flächenwerte der Planungssituation.....	40
Tabelle 5: Gegenüberstellung Flächenwerte der Bestandssituation und der Planungssituation	40
Tabelle 6: Gewerbegebiete und Gründe für fehlende Eignung.....	44

Teil I Allgemeine Begründung

1 Planungsanlass und -ziele

In der Gemeinde Marxen als Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Hanstedt und in der Umgebung besteht der Bedarf für eine Hundeschule sowie für eine Hundepension. Für die Gemeinde stellt die Nachnutzung des ehemaligen genehmigten Damwildgeheges eine gute Lösung dar, die im Interesse des Gemeinwohls ist. Das Plangebiet ist für die Hundeschule sowie die Hundepension aufgrund der Lage, Flächengröße und Strukturierung optimal geeignet. Die Hundeschule und -pension bietet Hundebesitzer*innen die Möglichkeit mit den Tieren ein individuell abgestimmtes Training zu absolvieren. Zusätzlich können verhaltensauffällige Hunde stationär aufgenommen werden, um auf dem weitläufigen Gelände neue Verhaltensmuster zu erlernen. Als Hundehalter*in besteht die Möglichkeit an Schulungen und Vorträgen teilzunehmen oder den Tieren leinenfreien Auslauf zu gewähren. Durch das Angebot von Kursen zur Hundeerziehung kann die Zahl der verantwortungsvollen Hundehalter*innen gesteigert werden. Auch der Umgang mit Konfliktfällen (z.B. Konfrontation mit Radfahrenden oder mit anderen Tieren) wird erlernt und führt zu einem ruhigeren Umgang im Alltag. Fortbildungsveranstaltungen für Hundetrainer*innen oder andere mit Hunden arbeitende Gewerbebereiche werden angeboten. Somit wird ein Beitrag für die Sicherheit der Bevölkerung geleistet, der von öffentlichem Interesse für die Gemeinde Marxen ist.

2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Gemarkung Marxen und umfasst das Flurstück 12/11 der Flur 2. Die weitläufige Fläche umfasst Freiflächen sowie Waldflächen, diese nehmen den größten Teil des Geltungsbereiches ein.

Im Plangebiet befinden sich der 1982 genehmigte Schuppen des ehemaligen Damwildgeheges sowie weitere genehmigte Anlagen zur Bewirtschaftung des Damwildgeheges. Diese genehmigten baulichen Anlagen können von der Hundeschule und -pension genutzt bzw. umgenutzt werden. Das Plangebiet umfasst insgesamt circa 2,9 ha.

Die Fläche wird im Norden und Osten von Wald begrenzt. Bei dem Waldgebiet handelt es sich um ein größeres zusammenhängendes Waldgebiet zwischen Marxen und Ramelsloh, welches sich bis zur Bundesautobahn BAB 7 im Osten erstreckt. Im Nordosten verläuft die gut ausgebaute zur Gemeinde Seevetal gehörende Straße „Brackler Grund“. Im Westen schließt sich eine landwirtschaftliche Fläche an und im Süden eine Bunkeranlage. Die Landschaft im Südwesten ist durch weite landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Der Ortsteil Marxen liegt ca. 1.100 m südwestlich des Plangebietes. Die nächstgelegenen Flächen des Siedlungsbereiches gehören zum Gewerbegebiet „Schünbuschfeld“ im Nordosten von Marxen. Der zu Ramelsloh (Gemeinde Seevetal) gehörende Siedlungsbereich „Landhausgebiet Horn“ liegt ca. 1.200 m nordöstlich des Plangebietes. Auch die BAB 7 verläuft nordöstlich, im Abstand von ca. 1.500 m zum Plangebiet.



Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebiets (rote Umrandung)

Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg. Quelle: Geoportal MRH.

Das Plangebiet liegt zwischen 52 m über NHN und 61 m über NHN. Es steigt von Nordosten nach Südwesten an. Die baulichen Anlagen liegen zwischen 59 m über NHN und 61 m über NHN.

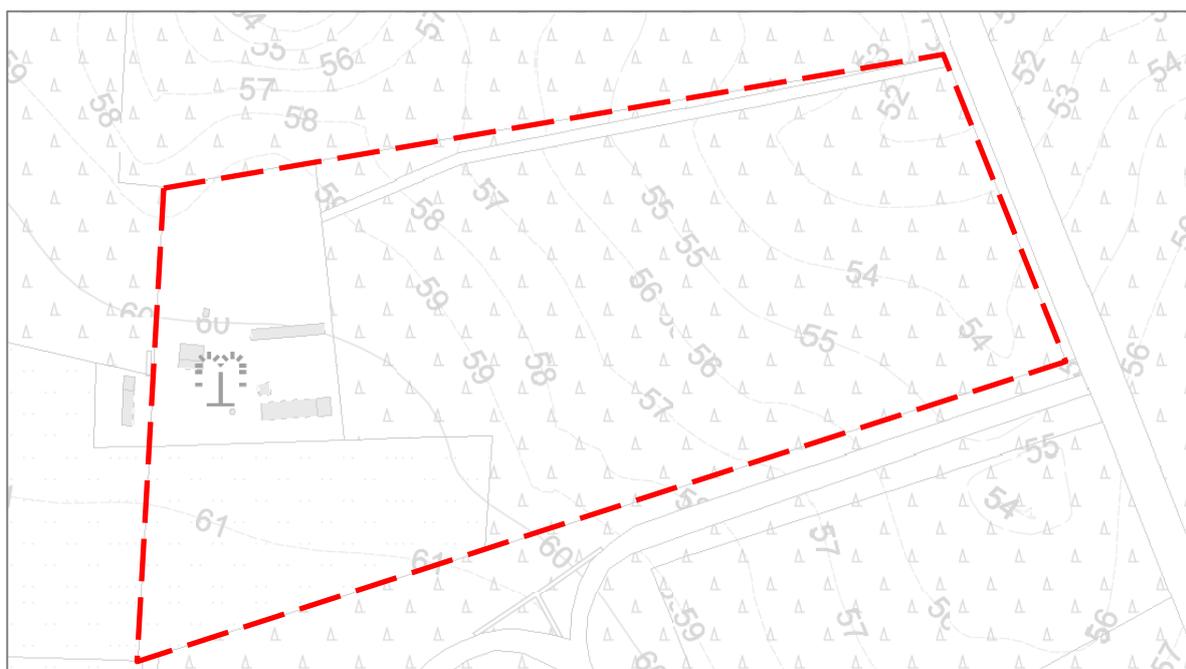


Abbildung 2: Reliefkarte des Plangebietes (rote Umrandung).

Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg. Quelle: NIBIS Kartenserver, Reliefkarte.

3 Rechtsgrundlage und Verfahren

Dieses Bauleitplanverfahren wird nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, durchgeführt. Außerdem liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), zugrunde.

Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im förmlichen Bauleitplanverfahren. Das Verfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 08.12.2015 förmlich eingeleitet.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan besteht aus drei Teilen:

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

Der Satzungsteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt den baurechtlichen Zulassungsrahmen für das geplante Vorhaben dar. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag wird das Vorhaben detailliert beschrieben.

Mit dem § 12 Abs. 3a BauGB wird dem Durchführungsvertrag eine weitreichendere, bodenrechtliche Funktion mit Bindungswirkung für die Bauaufsichtsbehörde beigemessen. Somit ist es auch beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich, wie beim normalen Bebauungsplan lediglich einen Zulässigkeitsrahmen festzusetzen, der eine Bandbreite unterschiedlicher Vorhaben ermöglicht. Der grundsätzlich beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderliche „konkrete Vorhabenbezug“ ist dann im Durchführungsvertrag herzustellen. Dies bedeutet, dass die Durchführungsverpflichtung sich auf ein ganz konkretes Vorhaben beziehen muss. Eine entsprechende Aufteilung der Regelung zwischen Bebauungsplan und Durchführungsvertrag setzt nach § 12 Abs. 3a BauGB allerdings voraus, dass unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt wird, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträger*innen im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Durchführungsvertrag erhält auf diese Weise Außenwirkung.

Im Muster-Einführungserlass der Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU zum Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan) wird unter anderem Folgendes ausgeführt: „Die Regelung erlaubt es der Gemeinde, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zu ermöglichen, sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen. Zu einem späteren Zeitpunkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zur Planänderung verhältnismäßig einfache Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit des Vorhabens modifiziert werden. Die Regelung hat damit insbesondere dann Vorteile, wenn sich im Vorhabengenehmigungsverfahren oder während der Nutzung des Vorhabens herausstellt, dass sich die ursprünglich als zutreffend erachteten Bedürfnisse geändert haben“ (Ernst-Zinkahn-Bielenberg 2011: § 12 Rn. 21c).

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der § 12 Abs. 3a BauGB angewendet, da er die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das konkrete Vorhaben „Hundeschule/Hundepension“ schafft. Er gibt den Vorhabenträger*innen der Hundeschule/Hundepension die Möglichkeit perspektivischer Anpassungen. Die vorliegende Bebauungsplansatzung setzt hierbei den Zulässigkeitsrahmen mit Änderungsspielraum fest.

Im Falle einer Änderung des konkreten Vorhabens ist lediglich der Durchführungsvertrag zu ändern. Auf eine aufwändigere Änderung des Bebauungsplanes durch die Gemeinde kann verzichtet werden, wenn sich die Änderung im Rahmen der Festsetzungen der Satzung und der Festlegungen in Vorhaben- und Erschließungsplan bewegen.

4 Zu beachtende Plangrundlagen

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2025 für den Landkreis Harburg ist am 04.04.2019 in Kraft getreten. Dieses stellt im Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet Erholung, ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft sowie ein Vorbehaltsgebiet Wald dar.

In Vorbehaltsgebieten sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

In dem westlich angrenzendem Wegflurstück „Brackler Grund“ wird der Verlauf einer Fernwasserleitung dargestellt. Ihr Bestand und Betrieb wird von der Planung nicht beeinträchtigt.



Abbildung 3: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg mit Geltungsbereich

Vorbehaltsgebiet Erholung

Für das Plangebiet ist eine Erholungseignung nicht gegeben, da sich das Grundstück in Privatbesitz befindet und eingezäunt ist. Insofern ist es für die Öffentlichkeit und unmittelbare Erholungsnutzung nicht zugänglich. Es steht jedoch als Teil eines Waldgebietes dem Landschaftserleben zur Verfügung. Erholungswirksame Wegeverbindungen oder schutzwürdige Flächen (gem. Umweltkarten NLWKN) sind nicht betroffen, sodass die raumordnerischen Vorgaben auch künftig nicht im Widerspruch zur geplanten Nutzung stehen werden.

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Die Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms ist nicht parzellenscharf. Die Bedeutung als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ist insbesondere im großräumigen Zusammenhang der landwirtschaftlichen Flächen südöstlich von Marxen zu sehen. Die Inanspruchnahme einer geringfügigen Fläche für die Landwirtschaft im Bereich einer Waldnische, die bereits durch genehmigte bauliche Anlagen im Außenbereich vorgeprägt ist, ist nicht geeignet den Zielen des Vorbehaltsgebietes zuwiderzulaufen.

Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft

Die Wahrung der Fläche in ihrer Funktion für Natur und Landschaft ist mit den geplanten Nutzungen vereinbar. Es werden entsprechende Festsetzungen zu Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft getroffen. Um die Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten, wird eine maximal zulässige Grundfläche von 500 m² festgesetzt. Somit ist eine maximale Versiegelung von 1,7 % des gesamten Plangebietes zulässig. Des Weiteren wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen auf den nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes begrenzt, sodass baulich nicht in den bestehenden Gehölzbestand eingegriffen werden kann. Der bestehende westliche Gehölzbestand soll in seinem Charakter erhalten werden und der bestehende östliche Gehölzbestand soll als Ersatz für die Waldumwandlung des westlichen Gehölzbestandes in einen standortheimischen Laubmischwald umgebaut werden. Um mögliche Eingriffe zu vermeiden, werden eine Festsetzung zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen (§§ 39 und 44 BNatSchG), ein Hinweis zu insektenfreundlicher Außenbeleuchtung sowie eine CEF-Maßnahme zu Höhlenbäumen aufgenommen. Zudem soll als Ausgleich für die Eingriffe die Anlage einer Obstwiese mit Obstbaumhochstämmen erfolgen.

Die geplante Nutzung des Plangebietes steht dies berücksichtigend dem Zweck der Vorbehaltsgebiete nicht entgegen. Zumal es sich um mit einem anderen Zweck bereits genehmigte Nutzung handelt, die nach der Aufgabe der ursprünglichen Verwendung einer neuen sinnvollen sowie zivilen Nachnutzung zugeführt werden kann.

Die Bedeutung des Gebietes für Natur und Landschaft ist insbesondere im großräumigen Zusammenhang der Waldflächen nördlich des Marxener Siedlungsbereiches zu sehen.

Vorbehaltsgebiet Wald / Zielfestsetzung Waldabstand

Die Waldbereiche werden lediglich zum Auslauf der Hunde genutzt. Alle vorhandenen baulichen Anlagen liegen zum größten Teil außerhalb der Waldfläche. Der Waldbaumbestand soll grundsätzlich erhalten bleiben. Dafür werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Aufgrund der Flächengröße verteilt sich die Nutzung auf dem Gelände, sodass insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten sind.

Für die Nutzungsänderung im Plangebiet wird eine Waldumwandlung gemäß § 8 Abs. 2 Nr.1 NWaldLG geplant.

Das Ziel zum Waldabstand nach RROP 2025 Ziffer 3.2.1.2.06 besagt, dass der Wald sowie Waldränder einschließlich einer Übergangszone aufgrund ihrer Erlebnisqualität und ökologischen Funktionen von Bebauung und störenden Nutzungen freizuhalten sind. Zudem müsse bei der Neuaufrichtung von Bauleitplänen ein Abstand von mindestens 35 m zum Waldrand eingehalten werden, um damit der Qualitätssicherung der ökologisch wertvollen Waldsituation Rechnung zu tragen. Ausnahmsweise darf der Abstand auf bis zu 20 m verringert werden, wenn im Einzelfall belegt werden kann, dass die Schutzfunktion des Waldes durch den geringen Abstand nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Das Plangebiet grenzt im Westen an landwirtschaftliche Flächen und im Süden an das Plangebiet der Bunkeranlage an. Gegenüber der südlichen Geltungsbereichsgrenze hält die Baugrenze einen Abstand von 40 m ein. Nördlich des Plangebietes und im Osten des Plangebietes befindet sich Waldflächen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Umwandlung der westlichen Teilfläche einer bisherigen Waldfläche geplant, die den überwiegend zentralen und östlichen Bereich des Plangebietes einnimmt. Zu dem im Rahmen der Umwandlung neu gebildeten Waldrand im Osten des Plangebietes hält die überbaubare Fläche einen Abstand von circa 60 m ein. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind nur Einfriedungen, Zuwegungen, Beleuchtungsanlagen, unversiegelte Stellplätze und die Zufahrt zum Plangebiet zulässig.

Gegenüber dem im Norden an das Plangebiet angrenzenden Waldrand wird die Baugrenze im Abstand von 3 m festgesetzt. Da für das Betriebskonzept der Hundeschule/Hundepension die natürliche Umgebung und insbesondere der naturnahe Waldbereich eine wichtige Rolle spielt, ist das Betriebskonzept darauf ausgerichtet, den Anforderungen der natürlichen Umgebung Rechnung zu tragen, sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf diese zu erwarten sind.

Somit können nachteilige Auswirkungen auf die ökologischen Funktionen des Waldes vermieden werden.

Auch die Erlebnisqualität des Waldes ist nicht nachteilig betroffen, da sich keine zum Naturerleben und zur Erholung genutzten Wege angrenzend an das Vorhaben Hundeschule/Hundepension befinden und der Betriebsbereich von außen nicht einsehbar ist, aufgrund einer Abschirmung durch die östlich verbleibende Waldfläche.

Zudem stellt das Plangebiet keinen Baugebietstyp im eigentlichen Sinn dar, der infolge der Planung einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ entstehen lässt. Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hundeschule/Hundepension“ festgesetzt, welches bauliche Anlagen überplant, die im Außenbereich bereits vorhanden sind und für die Folgenutzung gesichert werden sollen. Der Standort ist optimal für die Umsetzung des Vorhabens geeignet, da zum einen aufgrund möglicher Lärmbelastigungen ausgehend vom Vorhabengebiet (Bellen der Hunde) ein entsprechender Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen (u.a. Wohnen) eingehalten werden muss und zum anderen aufgrund möglicher Lärmbelastigungen für das Vorhabengebiet (Betriebslärm angrenzender Gewerbebetriebe) eine Ansiedlung in den vorhandenen Gewerbegebieten der Samtgemeinde Hanstedt nicht zielführend ist.

Zu berücksichtigen ist auch, dass im Rahmen der Planung keine Neuinanspruchnahme von Flächen, sondern eine Folgenutzung geplant wird. Im Plangebiet wurde zuvor ein Damwildgehege mit baulichen Anlagen genehmigt. Im Rahmen der Nutzungsänderung und veränderter Anforderungen an die erforderliche Grundfläche sind Erweiterungen sowie Veränderungen der für den ehemaligen Nutzungszweck eher einfach gebauten baulichen Anlagen geplant. Somit wird dem Ziel zum Waldabstand nach RROP 2025 Ziffer 3.2.1.2 06 angemessen Rechnung getragen.

Das RROP beinhaltet die im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2017 enthaltenen Grundsätze und Ziele, die für die Entwicklung des Planungsraums von Bedeutung sind. Der Grundsatz zum „angemessenen Waldabstand“ nach LROP 2017 Ziffer 3.2.1 03 besagt, dass Wald von Verkehrs- und Versorgungstrassen nicht zerschnitten werden soll und dass Waldränder von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden sollen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden keine Verkehrs- oder Versorgungstrassen durch einen Wald geplant. Die Straße, die der Erschließung des Plangebietes dient, ist bereits vorhanden, sie muss weder neu gebaut noch ausgebaut werden. Zudem ist keine störende Nutzung oder Bebauung im Waldrandbereich geplant. Im Plangebiet sind bereits bauliche Anlagen vorhanden, die für ein Damwildgehege errichtet worden sind. Im Rahmen der Bauleitplanung wird teilweise die Umwandlung einer Waldfläche geplant, so dass die baulichen Anlage zu dem verbleibenden Waldrand im Osten einen angemessenen Abstand einhalten. Gegenüber dem im Norden an das Plangebiet angrenzenden Waldrand wird die Baugrenze im Abstand von 3 m festgesetzt. Da für das Betriebskonzept der Hundeschule/Hundepension die natürliche Umgebung und insbesondere der naturnahe Waldbereich eine wichtige Rolle spielt, ist das Betriebskonzept darauf ausgerichtet, den Anforderungen der natürlichen Umgebung Rechnung zu tragen, sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf diese zu erwarten sind.

Daher wird der Grundsatz zum „angemessenen Waldabstand“ nach LROP 2017 Ziffer 3.2.1. 03 nicht beeinträchtigt.

4.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) 2013 (Endgültige Fassung Stand 11/2013) des Landkreises Harburg stellt das Plangebiet als Fläche dar, für die die Voraussetzung für die Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet (LSG 15) erfüllt ist. Grund ist der teilweise hohe Wert des Gebiets für den Naturschutz, der in den Bestandskarten des LRP (Biotop, Landschaftsbild, Klima) dokumentiert ist. Das Plangebiet weist diesen hohen Wert nicht auf. Die Planung eines Landschaftsschutzgebietes wäre durch die vorliegende Bauleitplanung weiterhin möglich, da z.B. in der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes WL 17 des Landkreises Harburg der Wiederaufbau rechtmäßig errichteter baulicher Anlagen sowie die Nutzung bebauter Grundstücke innerhalb des LSG möglich ist. Alternativ könnten die Flächen vom LSG ausgenommen werden, da der Schutzzweck aufgrund der Größe des potenziellen LSG weiter aufrechterhalten werden könnte.

4.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan für das Plangebiet ist die 42. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilplan 1 (Marxen) der Samtgemeinde Hanstedt vom 06.06.2019. Im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hundeschule/Hundepension“ geschaffen. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sondergebiet „Hundeschule/Hundepension“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dar.

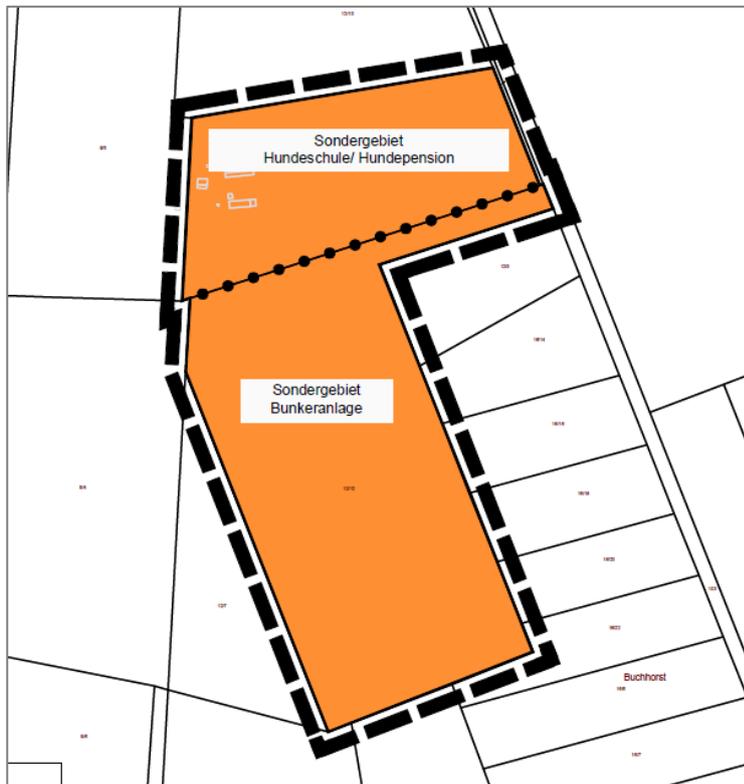


Abbildung 4: Auszug Planzeichnung 42. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilplan 1 (Marxen) der Samtgemeinde Hanstedt

4.4 Bestehende Genehmigungen

Für das Flurstück 12/11, Flur 2 der Gemarkung Marxen und somit für das Plangebiet besteht bereits eine Genehmigung für die Nutzung als Damwildgehege. Im Jahr 1981 erfolgte erstmals eine Genehmigung für ein Damwildgehege. 1983 wurde eine Überdachung für die Trogfütterung und der Neubau eines Bewirtschaftungsgebäudes genehmigt. Zuletzt wurde im Jahr 2004 eine Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb eines Damtiergeheges ausgestellt.

Für das Damwildgehege wurden folgende bauliche Anlagen gemäß § 35 BauGB im Außenbereich genehmigt:

- Einzäunung der Fläche,
- Schuppen für die Bewirtschaftung des Geheges (46 m² Grundfläche),
- kleine Hütte (13 m²),
- überdachte Trogfütterung (80 m²),
- angrenzender Vorratsschuppen (20 m²),
- Abgatterung für Rübenmiete (27 m²),
- Kalbübergatter mit überdachter Trogfütterung (9 m²),
- Raufe (12 m²),
- Zisterne,
- Mobiler Beobachtungs- und Schießstand,
- Notstromaggregat (3 m²) und
- eine Laterne für die Außenbeleuchtung.

4.5 Sonstige Planungen

Das Plangebiet liegt bisher im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Ein Bebauungsplan wurde bisher nicht aufgestellt. Es wurden jedoch bereits Baugenehmigungen gem. § 35 BauGB erteilt (vgl. Teil I, Kap. 4.4 „Bestehende Genehmigungen“).

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hundeschule/Hundepension“ ist der parallel ebenfalls in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bunkeranlage“ zu berücksichtigen. Das Betriebsgelände der Bunkeranlage befindet sich südlich der Hundeschule/Hundepension und soll der Lagerung von explosionsgefährlichen Stoffen dienen. Die Geltungsbereiche beider vorhabenbezogener Bebauungspläne grenzen unmittelbar aneinander. Im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanung sind aus dieser Nachbarschaft ggf. resultierende Konflikte zu lösen.

Für die Lagerung von explosionsgefährlichen Stoffen müssen Sicherheits- und Schutzabstände berücksichtigt werden. Die Hundeschule/Hundepension stellt jedoch keine schutzbedürftige Nutzung i.S. von § 50 BImSchG dar und muss daher keinen Sicherheits- bzw. Schutzabstand gegenüber der Bunkeranlage einhalten. Zu diesem Ergebnis kommt ein Gutachten (Inherent Solutions Consult GmbH & Co. KG; 08/2018, Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bunkeranlage“) und es wurde vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg bestätigt.

5 Begründung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

5.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hundeschule/Hundepension“

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird auf der überwiegenden Fläche ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hundeschule/Hundepension“ festgesetzt.

Es wird textlich festgesetzt, welche baulichen Anlagen im Sondergebiet zulässig sind:

Zulässig sind bauliche Anlagen, die der Hundeschule/Hundepension dienen sowie deren Nebenanlagen. Der Zweckbestimmung dienende Haupt- und Nebenanlagen sind zum Beispiel Anlagen zur Unterbringung von Hunden, zur Lagerung von Futter, Trainingselementen und weiteren notwendigen Materialien sowie ein überdachter Unterstand, ein Seminarraum und ein Büro.

Damit eine Hundepension betrieben werden kann, sind bauliche Anlagen zulässig, die dem betriebsbezogenen Wohnen dienen. Da die Unterbringung in einer Hundepension über mehrere Tage, zum Teil auch über mehrere Monate, möglich ist, muss auch eine nächtliche Beaufsichtigung der Hunde sowie des Geländes gewährleistet werden können. Dabei ist jedoch nur Wohnen im Sinne von „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen“ und kein Wohnen im Sinne von „Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ zugelassen. Betriebliche Mitarbeitende dürfen demzufolge für Aufsichtstätigkeiten temporär im Plangebiet wohnen, jedoch wird die Beherbergung von Hundehalter*innen und Seminarernehmer*innen ausgeschlossen. Zudem wird ausgeschlossen, dass Personen über einen durchgehenden Zeitraum ständig im Plangebiet wohnen.

Des Weiteren sind bauliche Anlagen zulässig, die der Ver- und Entsorgung sowie der Oberflächenentwässerung des Gebietes dienen. Dadurch soll die Aufrechterhaltung des Betriebsstandortes Hundeschule/Hundepension sichergestellt werden.

Zudem sind bauliche Anlagen zulässig, die der Sicherung des Gebietes dienen. Zu baulichen Anlagen, die der Sicherung dienen, zählen zum Beispiel eine Zaunanlage, um die Hunde untereinander sowie von der Umgebung zu trennen, sowie Beleuchtungsanlagen. Dabei dienen insbesondere Beleuchtungsanlagen entlang der Betriebszufahrt der Sicherheit und gewährleisten, dass diese jederzeit sicher befahren werden kann.

Einige bereits bestehende bauliche Anlagen, die für das Damwildgehege genehmigt wurden, können für das Vorhaben Hundeschule/Hundepension weitergenutzt werden. Da die bestehenden baulichen Anlagen für den ehemaligen Nutzungszweck eher einfach gebaut wurden, sind bauliche Veränderungen und Verbesserungen denkbar sowie zielgerichtet. Aufgrund der



Nutzungsänderung und den damit veränderten Anforderungen an die erforderliche Grundfläche sind Erweiterungen der baulichen Anlagen ebenfalls zielgerichtet.

Des Weiteren wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträger*innen im Durchführungsvertrag verpflichten.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt und deckt sich mit der Fläche, auf der die bereits bestehenden und genehmigten baulichen Anlagen errichtet worden sind. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die bereits genehmigten und bestehenden baulichen Anlagen weitergenutzt sowie maßvoll erweitert werden können und darüber hinaus keine Eingriffe in den angrenzenden waldartigen Gehölzbestand und in die Freifläche resultieren. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird dadurch geringgehalten.

Im Norden sowie im Westen orientiert sich die Baugrenze an der Grenze vom Geltungsbereich, hält jedoch den in § 5 Abs. 2 NBauO geforderten Mindestabstand von 3 m ein.

Gegenüber der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird die Baugrenze im Abstand von 40 m festgesetzt. Darüber hinaus sollen südlich keine baulichen Anlagen errichtet werden, um zwischen den Bereichen des Betriebsgeländes der Hundeschule/Hundepension, die auch zum menschlichen Aufenthalt dienen, und den zur Lagerung explosionsgefährlicher Stoffe genutzten Bunkern auf dem benachbarten Betriebsgelände, einen angemessenen Abstand einzuhalten, obwohl die Hundeschule/Hundepension keine schutzbedürftige Nutzung i.S. von § 50 BImSchG darstellt und daher kein Sicherheits- bzw. Schutzabstand gegenüber dem Vorhaben Bunkeranlage eingehalten werden muss. Zu diesem Ergebnis kommt ein Gutachten (Inherent Solutions Consult GmbH & Co. KG; 08/2018, Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bunkeranlage“) und es wurde vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg bestätigt.

Im Osten orientiert sich die Baugrenze an der Nutzungsabgrenzung (Wald/gemischte Nutzung) der Liegenschaftskarte. Dort soll baulich nicht in den bestehenden waldartigen Gehölzbestand eingegriffen werden, der in seinem Charakter erhalten werden soll. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird dadurch geringgehalten.

Der Landkreis Harburg weist in seiner Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung auf folgendes hin: „Bei Bebauungsplänen bleibt bei der Berechnung der GRZ ein Dachvorsprung einschließlich Regenrinne bis 50 cm grundsätzlich unberücksichtigt. Ab 50 cm erfolgt eine Anrechnung des Dachvorsprungs als Differenz zwischen voller Länge und der „freien“ 50 cm“.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche innerhalb der überbaubaren Fläche wird auf 500 m² festgesetzt. Dies bedeutet, dass die Grundfläche der baulichen Anlagen 500 m² nicht überschreiten darf.

Die zulässige Grundfläche orientiert sich dabei an der Grundfläche der genehmigten baulichen Anlagen sowie an dem erforderlichen Bedarf der Hundeschule/Hundepension. Da die bereits bestehenden baulichen Anlagen für den ehemaligen Nutzungszweck eher einfach gebaut sind, sind Veränderungen und insbesondere Erweiterungen im angemessenen Umfang zielgerichtet. Diese Veränderungen und Erweiterungen werden durch eine Erhöhung der maximal zulässigen Grundfläche von 210 m² (Grundfläche der genehmigten baulichen Anlagen) auf 500 m² gewährleistet. Der Versiegelungsgrad des gesamten Plangebietes, der von den baulichen Anlagen ausgeht, steigt von circa 0,7 % auf etwa 1,7 % an und kann somit als geringfügig betrachtet werden.

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf nicht durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden. Dabei werden unversiegelte Stellplätze sowie unversiegelte Zufahrten nicht berücksichtigt. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass der Eingriff in Natur und Landschaft geringgehalten werden.

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen, Zuwegungen, Beleuchtungsanlagen sowie unversiegelte Stellplätze und Zufahrten.

Zahl der Vollgeschosse

Im Sondergebiet wird maximal ein Vollgeschoss zugelassen. Ein Vollgeschoss ist für die Zweckbestimmung „Hundeschule/Hundepension“ angemessen und ausreichend. Zudem wird damit die Auswirkung der baulichen Anlagen auf das Landschaftsbild geringgehalten.

Oberkante baulicher Anlagen

Die Bezugspunkte für die Oberkante baulicher Anlagen werden eindeutig definiert. Der obere Bezugspunkt für die Oberkante baulicher Anlagen ist das oberste bauliche Teil der betreffenden baulichen Anlage. Es wird festgesetzt, dass die Oberkante baulicher Anlagen maximal 5 m hoch sein darf. Der untere Bezugspunkt ist 60 m über NHN. Die überbaubare Fläche liegt zwischen 59 und 61 m über NHN.

Mit dieser Festsetzung wird die Auswirkung der baulichen Anlagen auf das Landschaftsbild geringgehalten. Weiterhin wird damit der Bau eines klassischen Einfamilienhauses verhindert, welches sich nicht in die von Waldbiotopen geprägte Umgebung einfügen würde.

5.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Zufahrt zur Hundeschule/Hundepension ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Betriebszufahrt“ festgesetzt. Die Erschließung der auf dem Betriebsgelände befindlichen Stellplätze soll dadurch gewährleistet werden.

Die Fahrbahnbreite der bereits bestehenden Betriebszufahrt beträgt etwa 3,50 m. Daher wird festgesetzt, dass der Ausbau einer maximal 3,50 m breiten Betriebszufahrt zulässig ist. Somit kann die bereits bestehende Betriebszufahrt weitergenutzt werden. Zudem wird festgesetzt, dass sie in der Charakteristik eines unversiegelten Waldweges zu errichten ist. Auch dies entspricht bereits der Bestandssituation. Die Betriebszufahrt ist nördlich und südlich von einer waldartigen Fläche begrenzt. Damit soll sichergestellt werden, dass sich das Vorhaben harmonisch in die nähere Umgebung einfügt. Vom Brackler Grund, welcher östlich des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung verläuft, ist somit lediglich die Waldfläche und ein unversiegelter Waldweg zu sehen. Der Betriebsbereich ist von außen nicht einsehbar.

5.5 Grünordnung / Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Ziel der Planung ist es, nicht vermeid- und verringerbare Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Ein erhöhter Versiegelungsgrad, durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 500 m², führt dazu, dass erforderliche Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden müssen.

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der östliche Teil der Sondergebietsfläche wird als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es wird festgesetzt, dass der vorhandene Gehölzbestand in seinem Charakter zu erhalten und zu entwickeln sei. Der Charakter des Gehölzbestandes wird durch einen waldartigen Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern im Unterwuchs geprägt. Die Entnahme einzelner Bäume oder Sträucher, beispielsweise zur Verkehrssicherung, soll nicht verhindert werden. Ausgeschlossen werden soll jedoch, dass die Hundeschule/Hundepension zu großen Teilen oder überwiegend gehölzfrei wird. Dadurch soll gewährleistet werden, dass der Charakter des Gebietes beibehalten wird und die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt möglichst geringgehalten werden.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Ausgleich des Eingriffs durch das Planvorhaben erfolgt durch die Anlage einer Obstwiese mit standortheimischen Obstbaumhochstämmen auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden der Sondergebietsfläche. Es ist eine Obstwiese aus pflegeextensiven und unempfindlichen Obst-Hochstämmen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Obstbäume der Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm zu verwenden. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen und zu verankern. Geeignete Sorten können der Pflanzliste 1 entnommen werden. Es sind mindestens sechs Obstbäume in einem Mindestabstand von 8 m zu pflanzen. Die Obstwiese ist als Extensivgrünland anzulegen sowie dauerhaft zu erhalten. Als Maßnahme für die dauerhafte Erhaltung gilt die Mahd bis maximal zweimal jährlich.

Pflanzliste 1

Malus domestica Borkh.	Apfel
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus domestica L.	Birne
Pyrus pyraster	Wildbirne
Prunus avium L.	Süßkirsche
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus domestica L.	Pflaume

Durch die Maßnahme wird eine Aufwertung der sonstigen Weidefläche mit einer Größe von 2.380 m² zu einer Obstwiese um eine Wertstufe und somit um 2.380 Werteeinheiten erreicht.

Bestandsbäume

Im Westen des Plangebietes befinden sich entlang der Geltungsbereichsgrenze Bestandsbäume. Der Standort der Bestandsbäume kann dem Planteil des Vorhabenplanes entnommen werden. Diese Bestandsbäume (außerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) werden als dauerhaft zu erhalten festgesetzt, um den Charakter des Plangebietes zu erhalten und die Eingriffe in Natur und Landschaft gering zu halten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung im sonstigen Sondergebiet im Verhältnis 1:1 vorzunehmen.

5.6 Maßnahmen im Rahmen der Waldumwandlung

Der überwiegend östliche Teil des Plangebietes, welcher zum Teil zur Sondergebietsfläche gehört und teilweise aus diesem ausgespart wird, stellt mit einem Flächenumfang von etwa 2 ha eine Waldfläche gemäß dem NWaldLG dar. Eine Teilfläche von circa 1 ha soll in den Betriebsstandort der Hundeschule/Hundepension integriert werden. Die dafür erforderliche Einzäunung der Teilfläche des Waldes ist gemäß § 31 NWaldLG nicht zulässig und nicht mit dem NWaldLG

vereinbar. Obwohl der vorhandene Baumbestand als strukturierendes Element in die Aktivitäten der Hundeschule und -pension mit eingebunden werden sollen und weder Veränderung noch Baumentnahmen geplant werden, wird die Einzäunung des Geländes gem. NWaldLG als Waldumwandlung bewertet.

Gemäß § 8 Abs. 4 NWaldLG kann eine Waldumwandlung nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung - mindestens im gleichen Flächenumfang des Eingriffs - in Wald durchgeführt werden. Ausnahmsweise können auch andere waldbauliche Maßnahmen zur Stärkung des Naturhaushalts durchgeführt werden. Da im Plangebiet nur ein geringfügiger Eingriff in Wald erfolgt, wird der Ersatz für die Waldumwandlung der in das Sondergebiet einbezogenen Waldfläche ausnahmsweise auf der als Wald verbleibenden Fläche im Osten des Plangebietes durchgeführt, da diese Waldfläche nicht in den Einzäunungsbereich einbezogen wird. Die Fläche für Ersatzmaßnahmen wird weiterhin als Wald im Sinne des NWaldLG festgesetzt sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Als Ersatzmaßnahmen soll auf dieser Fläche der vorhandene Kiefernforst im Rahmen einer Durchforstung und Entnahme des Großteils der Kiefern sowie einer forstlich üblichen Unterpflanzung mit Eichen, Birken und Buchen in einen standortheimischen Laubmischwald umgebaut werden. Einzelne Kiefern können erhalten bleiben. Es ist eine wildsichere Einzäunung vorzunehmen. Gehölzarten und -qualität der Pflanzliste 2 sind anzuwenden.

Pflanzliste 2

Betula pendula	Sandbirke
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Mindestpflanzqualität: Forstpflanzen, 2x verschult, 80-100 cm hoch.	

Der Umbau wird im Verhältnis von 1:1 erfolgen.

5.7 Artenschutz

Artenschutz gem. §§ 39 und 44 BNatSchG

Potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst.

Zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen wird vorsorglich die Festsetzung aufgenommen, dass die Entnahme einzelner Gehölze entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des § 39 Abs.1 BNatSchG in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar stattzufinden hat. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen. Damit soll sichergestellt werden, dass die wild lebenden Tiere ausreichend geschützt werden.

CEF-Maßnahmen

Außerdem wird festgesetzt, dass im Zuge der geplanten Maßnahmen zur Waldumwandlung im Bereich des sonstigen Sondergebietes auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen sowie auf der festgesetzten Fläche für Wald, die für eine Waldumbaumaßnahme vorgesehen ist, (vgl. textliche Festsetzung V.1) Höhlenbäume als nach § 44 BNatSchG gesetzlich geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten sind. Sollte, beispielsweise aus Gründen der Verkehrssicherung, die Entnahme von Höhlenbäumen erforderlich werden, so ist vor der Entnahme innerhalb des Plangebietes für die entfallenden geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten an verbleibenden Bäumen Ersatz im Rahmen so genannter vorgezogener funktionserhaltender Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“: continuous ecological functionality measures) zu schaffen.

Für einen entfallenden Höhlenbaum sind ein Flachkasten (z.B. Fa. Schwegler Model 1FF) und ein Nisthöhlenkasten (z.B. Fa. Schwegler Model 2GR) aufzuhängen.

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

6 Hinweise

Bodendenkmalpflege

Es wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) 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. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

Artenschutz gem. §§ 39 und 44 BNatSchG

Aus Artenschutzgründen wird der Hinweis aufgenommen, dass für die Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel zulässig sind. Geeignete marktgängige Leuchtmittel sind derzeit moderne LED-Lampen mit warm-weißem Lichtcharakter. Die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Eine Abstrahlung von Licht in das Umfeld des Plangebietes ist zu vermeiden. Zudem sind ausschließlich Lampen zu verwenden, die das Licht nach unten, nicht aber nach oben abstrahlen. Der Hinweis wird aufgenommen, um das Anlocken von Insekten und damit von dort jagenden Fledermäusen zu minimieren.

7 Weitere Angaben

7.1 Ver- und Entsorgung

Die Zuständigkeit für die Ver- und Entsorgung verteilt sich wie folgt:

Energieversorgung mit Strom	EWE Netz GmbH
Energieversorgung mit Erdgas	Elbenergie GmbH
Trink- und Brauchwasserversorgung	Wasserbeschaffungsverband Harburg
Löschwasserversorgung	Samtgemeinde Hanstedt
Schmutzwasserentsorgung	Landkreis Harburg / Kleinkläranlage
Abfallentsorgung	Landkreis Harburg
Versorgung mit Telekommunikationsanschluss / Telefondienst	Deutsche Telekom AG

Durch den Weg „Brackler Grund“ verläuft eine Stromleitung zum benachbarten Betriebsgelände Bunkeranlage. Die ElbEnergie teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass eine direkte Gasversorgung des Plangebietes derzeit nicht vorhanden ist. Bei Bedarf müsste eine neue Niederdruckgasversorgungsleitung in der Straße Brackeler Grund von der Marxener Straße verlegt werden.

In der Straße Brackeler Grund, liegt nach Auskunft des Wasserbeschaffungsverbandes Harburg, keine Hauptwasserleitung mit Hydranten von ihnen, daher ist das Plangebiet nicht an deren Trinkwassernetz angeschlossen. Bei einem Anschlusswunsch sei der Antrag zu prüfen, da die nächstgelegene Hauptleitung circa 1,5 km entfernt verläuft.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine Sammelgrube, deren Umbau bzw. Modernisierung vorgesehen ist. Geplant ist eine Kleinkläranlage im 4-Phasen-Zyklus. In der mechanischen Vorreinigung werden die Grobstoffe zurückhalten, die zu Boden sinken. Das vorgeklärte Abwasser wird in das Belebungsbecken überführt. Dort wird das Abwasser regelmäßig belüftet und durchmischt, sodass sich Belebtschlamm bildet. Mikroorganismen sorgen durch ihren Stoffwechsel für den Abbau der Schadstoffe. Der Belebtschlamm setzt sich am Boden ab und im oberen Bereich bildet sich der Klarwasserüberstand aus. Das gereinigte Abwasser aus dem Klarwasserüberstand wird in den Ablauf gepumpt. Der Standort der Kleinkläranlage kann dem Planteil des Vorhabenplanes entnommen werden.

Die Hundeboxen der Hundepension sollen ausgefegt und der anfallende Hundekot gesammelt werden. Dieser wird dann im Hausmüll entsorgt. Da die Hundeboxen nicht mit Wasser ausgespült werden, wie es beispielsweise in Tierheimen üblich ist, fällt kein Abwasser an, welches entsorgt werden muss.

Da unversiegelte Stellplätze sowie eine unversiegelte Betriebszufahrt geplant sind, kann das dort anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickern. Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser wird zur weiteren Verwendung zwischengespeichert bzw. in den an die jeweilige bauliche Anlage angrenzenden Seitenbereichen versickert, wo ein angemessener Sickerraum zur Verfügung steht.

Der Landkreis Harburg weist zum Thema Brandschutz darauf hin, dass 800 l/min über eine jeweilige Löschzeit von 2 h als Löschwasserbedarf (= 96 m³) zu berücksichtigen ist. Davon sind 50 % in max. 150 m Entfernung und der Rest in max. 300 m Entfernung vom jeweiligen Objekt vorzuhalten. Zudem ist das Bauvorhaben entsprechend der NBauO bezogen auf den Einsatz der Feuerwehr zu erschließen. Dazu sind entsprechende Abstände, Aufstell- und Bewegungsflächen zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, in wie weit die erforderlichen Anforderungen erfüllt werden. Weitere brandschutztechnische Maßnahmen (insb. zusätzliche Löschwasservorrichtungen) sind ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu ergreifen.

Im Plangebiet befindet sich eine Brunnenbohrung sowie eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 5 m³. Die Zisterne befindet sich in einem für das Hundetraining genutzten und daher umzäunten Bereich. Der Standort der Brunnenbohrung und der Zisterne kann dem Planteil des Vorhabenplanes entnommen werden.

7.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Brackler Grund“ vom Gemeindegebiet Seevetal aus im Anschluss an die Marxener Straße.

Die Gemeinde Seevetal ist Trägerin dieser nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Verkehrsfläche. Sie hat bereits im Rahmen des Verfahrens zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hanstedt Stellung genommen, dass sie bereit ist, die Erschließung über die Straße unter folgenden Bedingungen zu gestatten:

Die Gemeinde Marxen übernimmt für den gesamten Bereich des „Brackler Grundes“ die Schnee- und Räumspflicht, so dass für die Gemeinde Seevetal Aufwendungen zur Sicherstellung der Erreichbarkeit der geplanten Flächen nicht anfallen. Die Übertragung hat schriftlich zu erfolgen und wird ausschließlich zwischen beiden Gemeinden vereinbart. Die Übertragung der Lasten auf Dritte ist zulässig.

Darüber hinaus gilt die Zustimmung nur für den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassenen Nutzungsumfang; Erweiterungen oder Änderungen der Nutzungen, insbesondere solche mit mehr Verkehren, werden von der Zustimmung ausdrücklich ausgenommen.

Es wird eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen den Gemeinden Marxen und Seevetal abgeschlossen.

Bei einem Wechsel der Vorhabenträger*innen ist die Gemeinde Seevetal als Eigentümerin der Straße „Brackeler Grund“, über die die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt, zu beteiligen.

7.3 Städtebauliche Werte

Nutzungen	Fläche in m²	Fläche in %
Sondergebiet „Hundeschule/Hundepension“	15.900	55
<i>Davon: maximal zulässige Grundfläche</i>	500	2
<i>Davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	2.380	8
<i>Davon: Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	7.040	24
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Betriebszufahrt“	2.270	8
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft / Fläche für Wald	10.820	37
Geltungsbereich gesamt	28.990	100

8 Vorhaben- und Erschließungsplan

(vgl. Plan- und Textteil Vorhaben- und Erschließungsplan)

Im Vorhaben- und Erschließungsplan (Planzeichnung) werden die unterschiedlichen Funktionsflächen und Nutzungen des Vorhabengebietes dargestellt. Im Textteil wird das Vorhaben Hundeschule/Hundepension erläutert, dabei wird insbesondere auf den Betrieb einer Hundeschule, den Betrieb einer Hundepension, das Betriebsgelände mit seinen Gebäuden und baulichen Anlagen sowie die Erschließung eingegangen.

9 Durchführungsvertrag**9.1 Rechtsgrundlage**

Die Vorhabenträger*innen werden bis zum Satzungsbeschluss einen Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Marxen abgeschlossen haben, in dem die Durchführung des Vorhabens geregelt wird.

In dem Durchführungsvertrag wird das aktuell geplante Vorhaben geregelt. Durch einen Neuabschluss des Durchführungsvertrages zwischen Gemeinde und Vorhabenträger*innen können Änderungen des Vorhabens unterhalb der Regelungsinhalte von Satzungsteil sowie Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglicht werden. Dabei sind nur solche Änderungen möglich, die nicht über die Zulässigkeit der Bebauungsplansatzung und die Vorgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans hinausgehen. Anderenfalls wäre eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Mit dem § 12 Abs. 3a BauGB wird dem Durchführungsvertrag eine weitreichendere, bodenrechtliche Funktion mit Bindungswirkung für die Bauaufsichtsbehörde beigemessen. Somit ist es auch beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich, wie beim normalen Bebauungsplan, lediglich einen Zulässigkeitsrahmen festzusetzen, der eine Variation der Ausgestaltung des Vorhabens ermöglicht. Der grundsätzlich beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderliche „konkrete Vorhabenbezug“ ist dann im Durchführungsvertrag herzustellen. Dies bedeutet im vorliegenden Fall, dass sich die Durchführungsverpflichtung auf eine konkrete Gestaltung der Hundeschule/Hundepension beziehen muss. Die entsprechende Aufteilung der Regelung zwischen Bebauungsplan und Durchführungsvertrag setzt nach § 12 Abs. 3a BauGB allerdings voraus, dass unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt wird, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung

sich die Vorhabenträger*innen im Durchführungsvertrag verpflichten. Der Durchführungsvertrag erhält auf diese Weise Außenwirkung. Dies wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan textlich festgesetzt. (vgl. Teil I, Kap. 5.1 „Art der baulichen Nutzung“)

9.2 Inhalt

In dem Durchführungsvertrag wird die Durchführung des aktuell geplanten Vorhabens geregelt. Die Vorhabenträger*innen verpflichten sich zur Vorhabendurchführung. Neben Angaben zur Vorhabendurchführung werden auch Angaben zur Erschließung, zu Ausgleichsmaßnahmen sowie zu den Planungs- und Erschließungskosten aufgenommen.

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Bebauungsplans und der damit verfolgten Ziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine Hundeschule sowie eine Hundepension im Plangebiet ermöglicht werden. Auf der Fläche, die zu einem großen Teil von Wald im Sinne des NWaldLG eingenommen wird, befinden sich bereits bauliche Anlagen, die im Zusammenhang mit der Nutzung als Damwildgehege in den 80er Jahren genehmigt worden sind. Diese baulichen Anlagen werden von der Hundeschule und -pension nachgenutzt. Die Festsetzungen werden so getroffen, dass den Waldbelangen sowie dem Schutz von Natur und Landschaft Rechnung getragen wird.

1.2 Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ungefähr 2,9 ha. Davon werden etwa 1,6 ha in das Sondergebiet Hundeschule/Hundepension einbezogen. Circa 1,1 ha sollen der Berücksichtigung der Waldbelange und die restlichen 0,2 ha der verkehrlichen Erschließung dienen.

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

Baugesetzbuch (BauGB)

Das EAG Bau aus dem Jahre 2004 diene 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.

Gem. § 1 (5) BauGB wird angestrebt, dass die städtebauliche Entwicklung dem Prinzip der Nachhaltigkeit gerecht wird. Hier heißt es: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

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 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.“

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

Weitere zu berücksichtigende Ziele des Umweltschutzes werden abgeleitet aus

- dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),
- dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) sowie
- dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Aus diesen Gesetzen werden genauere Ziele des Umweltschutzes für die einzelnen Umweltbelange abgeleitet.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Bundesimmissionsschutzgesetz bietet die Grundlage zur Beurteilung der vom Plangebiet ausgehenden sowie auf diesen einwirkenden Immissionen mit dem Ziel gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse zu gewährleisten sowie Ökosysteme vor schädigenden Immissionen zu schützen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Als schutzbedürftige Gebiete gelten ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete und sonstige, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und für den Naturschutz besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete sowie öffentlich genutzte Gebäude.

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.

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.

An oberirdischen Gewässern sind so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten. Insbesondere ist durch Rückhaltung des Wassers auf der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Stoffe dürfen in ein oberirdisches Gewässer nicht eingebracht werden, sie dürfen an einem oberirdischen Gewässer nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung nicht zu besorgen ist.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden die o. g. Belange des Wasserhaushaltes berücksichtigt.

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.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung zielt auf die Erhaltung und erforderlichenfalls Mehrung der Nutzfunktion, der Schutzfunktion und der Erholungsfunktion des Waldes sowie Sicherung seiner ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ab. Seine Bedeutung für die Umwelt und die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird hierbei hervorgehoben. Wald soll nur im unbedingt erforderlichen Umfang beseitigt werden dürfen. Die Belange des Waldes werden in der Umweltprüfung berücksichtigt.

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

Gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz sind Kulturdenkmale zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sind instand zu halten, zu pflegen und vor Gefährdung zu schützen.

In der Umgebung eines Baudenkmales dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmales beeinträchtigt wird.

Die Belange des Denkmalschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt. Anhaltspunkte für eine Betroffenheit von Denkmalschutzbelangen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht vorgelegt. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern aufgenommen.

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

Regionales Raumordnungsprogramm 2025 für den Landkreis Harburg

(vgl. Teil I, Kap. 4.1 „Regionales Raumordnungsprogramm“)

Landschaftsrahmenplan

(vgl. Teil I, Kap. 4.2 „Landschaftsrahmenplan“)

Ergänzend zu den Ausführungen zum Landschaftsrahmenplan (LRP) in der Begründung soll an dieser Stelle die Bestandssituation des Plangebiets näher dargelegt werden. Dafür werden die Bestandskarten des LRP herangezogen, die Auskunft über Biotoptypen und die Waldstandorte liefern.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich die Biotoptypen Wald und Grünland. Angrenzend befindet sich ebenfalls zum größten Teil Wald sowie im Süden Grünland und hauptsächlich Acker- und Gartenbau-Biotope.

Im Plangebiet ist nach Aussage im LRP naturferner Wald vorhanden. Die Umgebung ist ebenfalls von naturfernem Wald geprägt.

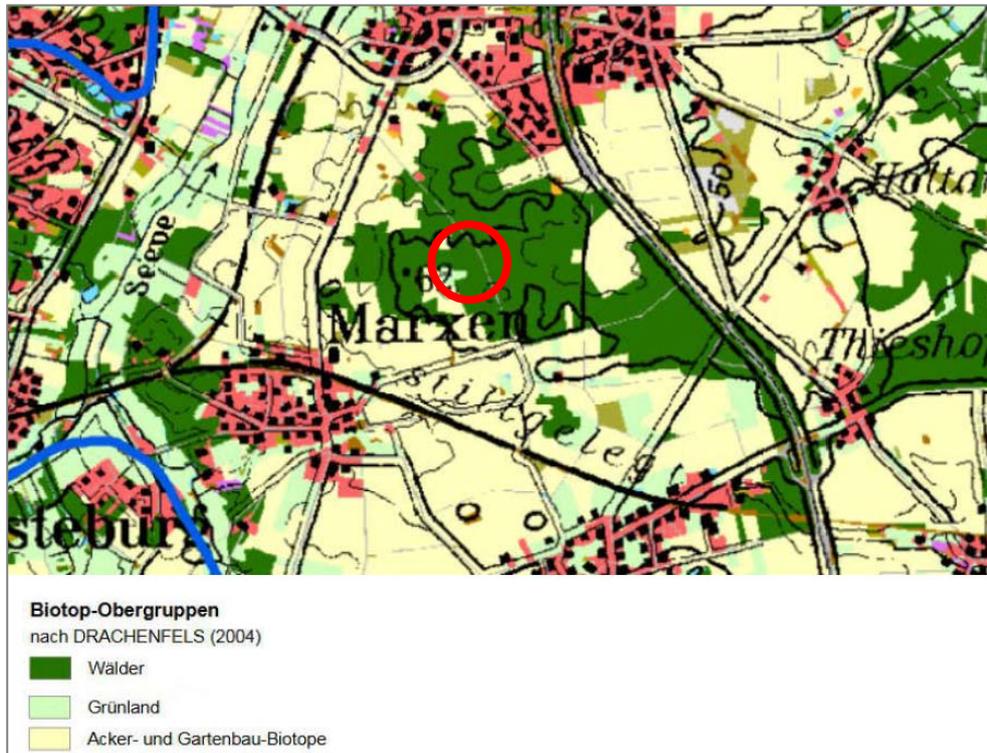


Abbildung 5: Landschaftsrahmenplan Landkreis Harburg - Biotopverbreitung mit Lage des Plangebietes (rote Umrandung)

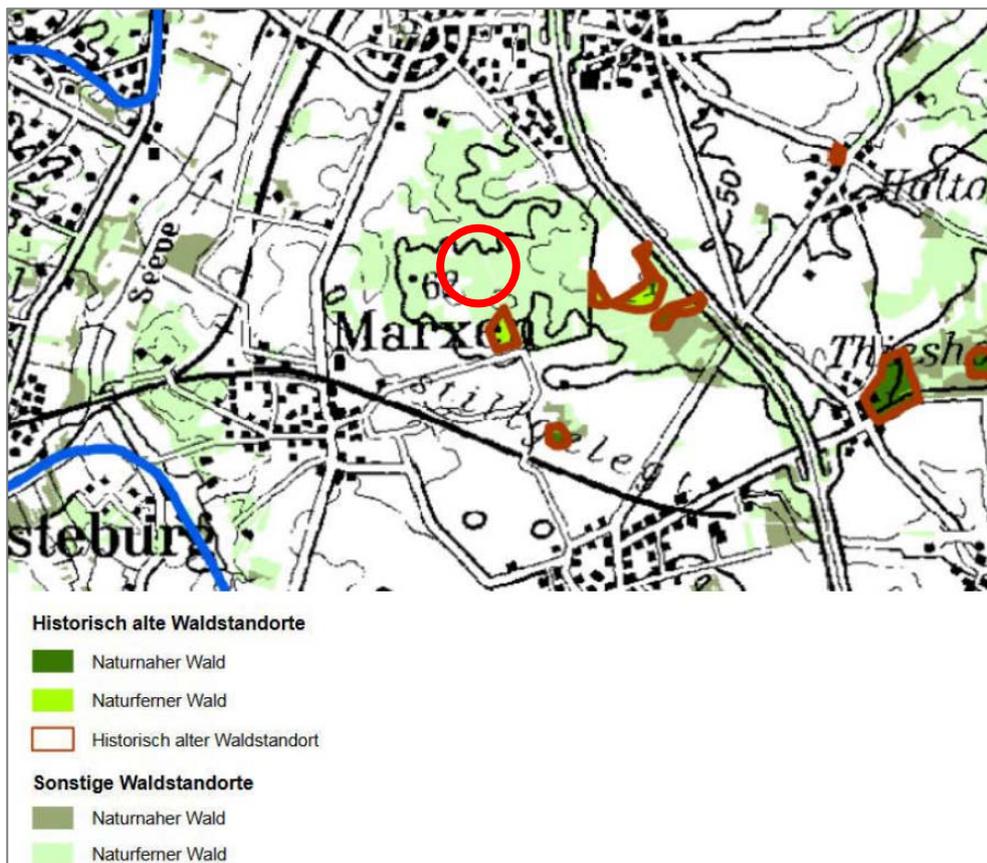


Abbildung 6: Landschaftsrahmenplan Landkreis Harburg - Waldstandorte mit Lage des Plangebietes (rote Umrandung)

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

2.1 Abgrenzung des Plangebietes und der vorhandenen Nutzungen

In das Plangebiet wird nicht nur die Fläche des geplanten Sondergebietes Hundeschule/Hundepension einbezogen, sondern auch deren erschließenden Verkehrsfläche und die östliche Waldfläche, auf der eine Waldersatzmaßnahme geplant wird. Somit wird das gesamte Flurstück 12/11, Flur 2 der Gemarkung Marxen, einbezogen.

Als Basisszenario (Ist-Zustand) für die Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen im Sinne des § 14 BNatSchG (Eingriffsregelung) wird für das Plangebiet die genehmigte Nutzung als Damwildgehege angenommen.

Für das Damwildgehege wurden folgende bauliche Anlagen gemäß § 35 BauGB im Außenbereich genehmigt:

- Einzäunung der Fläche,
- Schuppen für die Bewirtschaftung des Geheges (46 m² Grundfläche),
- kleine Hütte (13 m²),
- überdachte Trogfütterung (80 m²),
- angrenzender Vorratsschuppen (20 m²),
- Abgatterung für Rübenmiete (27 m²),
- Kalbübergatter mit überdachter Trogfütterung (9 m²),
- Raufe (12 m²),
- Zisterne,
- Mobiler Beobachtungs- und Schießstand,
- Notstromaggregat (3 m²) und
- eine Laterne für die Außenbeleuchtung.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von circa 2,9 ha. Durch die intensive Beweidung im Zuge der Nutzung als Damwildgehege ist davon auszugehen, dass im gesamten Plangebiet die Bodenvegetation durch Überweidung und Trittbelastung weitgehend beseitigt wurde und Offenboden oder stark verbissene Grasnarbe vorherrschen. D.h., dass dort, wo Waldbäume stehen, lediglich ein lichter Kiefernbestand ohne Untervegetation, maximal mit stark verbissener Grasnarbe vorherrscht und außerhalb des eigentlichen Waldes eine sonstige Weidefläche mit größtenteils Offenboden. Die Teilfläche mit Waldbaumbestand ist circa 2 ha groß, die sonstige Weidefläche umfasst etwa 0,9 ha.

Im Osten grenzt der der Erschließung dienende Weg „Brackler Grund“ an das Plangebiet. Östlich davon sowie nördlich dehnt sich ein Waldgebiet aus. An das Plangebiet grenzen im Westen landwirtschaftliche Flächen an und im Süden eine Bunkeranlage. Für die angrenzende Bunkeranlage befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bunkeranlage“ in Aufstellung. Die Bunkeranlage soll der Lagerung von explosionsgefährlichen Stoffen dienen.

Die Bestandssituation für die Beurteilung der artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG wird für das gesamte Plangebiet anhand der tatsächlichen Lebensraumausprägung beurteilt, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als potenzielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben in Plangebiet von Bauleitplänen ausgelöst werden.

2.2 Mensch, Gesundheit und Erholung

Das Plangebiet liegt teilweise im Wald, teilweise in der offenen Landschaft nordöstlich von Marxen. Der Ortsteil Marxen liegt ca. 1.100 m südwestlich des Plangebietes. Die nächstgelegenen Flächen des Siedlungsbereiches gehören zu dem Gewerbegebiet „Schünbuschfeld“ im Nordosten von Marxen. Der nächstgelegene zum Wohnen genutzte Siedlungsbereich von Marxen (Unter den Eichen) liegt im Abstand von ca. 1.200 m zur südlichen Grenze des Plangebietes. Auch der zu Ramelsloh (Gemeinde Seevetal) gehörende Siedlungsbereich „Landhaus-

gebiet Horn“ liegt im Abstand von ca. 1.200 m nordöstlich des Plangebietes, jenseits eines ausgedehnten Waldgebietes. Die BAB 7 als wichtiger Verkehrsweg verläuft nordöstlich des Waldgebietes im Abstand von ca. 1.500 m zum Plangebiet.

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Landschaftsausschnittes, der im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorbehaltsgebiet Erholung ausgewiesen wird. Das Plangebiet ist jedoch eingezäunt und somit nicht für die Erholungsnutzung zugänglich. Aufgrund der baulichen Vorprägung weist es keinen hohen Wert für das Landschaftserleben im Rahmen der Erholungseignung auf.

Die Straße „Brackler Grund“ wird größtenteils zum Spaziergehen, Joggen und Hundeausführen genutzt. Von der Straße aus ist nur der Eingangsbereich einsehbar, das überwiegende Vorhabengebiet wird jedoch durch den östlichen Waldbestand abgeschirmt.

2.3 Boden und Fläche

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Einheit der Lüneburger Heide und liegt im Bereich der Untereinheit „Luheheide-Süd“ (vgl. LRP Landkreis Harburg, Kap. 1.5).

Das Landschaftsbild war durch einen mehr oder weniger kleinräumigen Wechsel von Wald, Heide, Acker und Grünland geprägt. Durch Umwandlung von Heide und auch von Wald hat sich die Ackerfläche bis heute in etwa verdoppelt. (vgl. LRP Landkreis Harburg, Kap. 1.6.5)

Im Umfeld des Plangebietes ist noch ein größeres Waldgebiet vorhanden, das überwiegend jüngere Nadelforstbestände umfasst.

Das Plangebiet liegt nördlich unterhalb der Kuppel der Anhöhe „Steinberg“. Sie fällt von 61 m über NHN im Südosten auf 52 m über NHN im Nordwest ab.

Im Südwesten des Plangebietes ist der Bodentyp Pseudogley-Braunerde ausgeprägt, im Nordosten ist der Bodentyp Braunerde-Podsol ausgebildet. (NIBIS)

Seit der Novelle des Baugesetzbuches vom 04.05.2017 wird der Belang „Fläche“ in die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einbezogen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von circa 2,9 ha. Dort wurde in der Vergangenheit ein Damwildgehege genehmigt. Das stellt die rechtlich zulässige Nutzung dar. Die genehmigten baulichen Anlagen sind noch vorhanden und sollen einer Nachnutzung zugeführt werden. Da im Rahmen der zurückliegenden Genehmigung keine Ersatzaufforstung umgesetzt worden ist, ist die überwiegende Fläche des Geltungsbereiches (etwa 2,0 ha) als Wald im Sinne des NWaldLG zu bewerten. Die restliche Fläche ist formal als Fläche für die Landwirtschaft zu bewerten.

2.4 Wasserhaushalt

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend gibt es keine Oberflächengewässer.

Die großmaßstäbliche Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen (M 1: 200 000 - Lage der Grundwasseroberfläche, NIBIS) gibt für das Plangebiet eine Höhe zwischen 25 und 30 m über NN an. Bei den gegebenen Höhenlagen steht das Grundwasser rechnerisch zwischen 22 m bis 38 m unter der Geländeoberfläche an.

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird vom Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie aufgrund sehr gut durchlässiger Gesteine (Grobsand, Kies, klüftiges oder verkarstetes Festgestein) als gering bewertet (Hydrogeologische Übersichtskarte, Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung, M 1: 200.000, NIBIS).

2.5 Klima und Luft

Das Plangebiet gehört zu einem großen Teil zu einem Waldgebiet und kann im großräumigen Zusammenhang mit den angrenzenden Waldflächen gesehen werden. Es ist folglich vom Waldklima geprägt.

In der Umgebung setzt sich der Baumbestand überwiegend aus Kiefern zusammen, teilweise dichten Stangenholzbeständen, teilweise lichter Beständen mittleren Alters. Diese Wälder weisen einen hohen bis mittleren Kronenschluss auf, der ein im Wesentlichen homogenes Klima mit geringeren Tagesschwankungen bewirkt. Dazu tragen auch die ganzjährige Transpiration und Verdunstung der Nadelbäume bei. Das Plangebiet liegt somit insgesamt in einer Lage mit geringer Windexposition.

Es gehört zu einem Frischluftentstehungsgebiet und unterliegt keiner Luftbelastung.

2.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Biotoptypen Basisszenario (Damwildgehege)

Die Biotoptypen werden gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen 2021 beschrieben. Jeder Biotoptyp des Basisszenarios 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 nach dem „Städtetag-Modell“ (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag 2013).

Die Bewertungsskala umfasst dabei folgende Wertstufen:

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

Als Bestandssituation (Basisszenario) wird die Nutzung als Damwildgehege angenommen. Demnach ist auf der östlichen Teilfläche von einem stark aufgelichteten Kiefernbestand ohne Untervegetation aufgrund von Beweidung (Biotoptyp WZKlw, Wertstufe 2) auszugehen. Diese Fläche wird als Wald im Sinne des NWaldLG beurteilt. Die westliche Teilfläche, auf der die baulichen Anlagen für die Haltung und Fütterung des Damwildes errichtet worden sind, ist als sonstige Weidefläche (GW) zu beurteilen. Durch die intensive Trittbelastung des Damwildes war bzw. wäre überwiegend Offenboden vorhanden. In dem Bereich sind einige Einzelbäume und Baumgruppen vorhanden, die entsprechend ihrer Kronentraufflächen mit Wertstufe 2 bis 4 zu bewerten sind. Die Straße Brackler Grund, die sich östlich des Planungsgebietes befindet, und die baulichen Anlagen im Westen des Plangebietes werden durch einen unversiegelten Waldweg verbunden.

Biotoptyp (Drachenfels, 2021)	Kürzel (Drachenfels, 2021)	Wertstufe, (Nds. Städtetag 2013)
Kiefernforst, stark aufgelichtet mit Trittvegetation / Offenboden beweidet	WZKlw	2
Sonstige Weidefläche, überwiegend mit Offenboden	GW	1
Sonstige bauliche Anlagen (Hütten)	OYH	0
Waldweg	OVW	1
Einzelbäume/Baumgruppen	HBE	2 bis 4

Tabelle 1: Biotoptypen nach Drachenfels (2021) und Bewertung

Tiere/Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG, den Artenschutz betreffend, gelten für Vorhaben in einem Gebiet mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB. Potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst. Das heißt, Bebauungspläne müssen bereits durch entsprechende Festsetzungen, Regelungen und Hinweise sicherstellen, dass zulässige Vorhaben im Rahmen ihrer Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen.

§ 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. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Die Einstufung als besonders oder streng geschützte Art ergibt sich aus § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG. Europäische Vogelarten sind alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der EU-Vogelschutz-Richtlinie. Alle Europäischen Vogelarten sind besonders geschützt. § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und § 4 BNatSchG gelten ebenso für die streng geschützten Arten, die ebenfalls eine „Teilmenge“ der besonders geschützten Arten sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung gelten die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nur für streng geschützte Tierarten sowie europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind (Arten, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist).

Das Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gilt populationsbezogen, wogegen das Tötungsverbot gem. Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG individuenbezogen gilt.

Die Tötung besonders geschützter Arten ist durch geeignete Maßnahmen, soweit möglich und verhältnismäßig, zu vermeiden. Von einem Verbotstatbestand kann nicht ausgegangen werden, wenn sich das Tötungsrisiko für die betroffenen Tierarten nach naturschutzfachlicher Einschätzung durch das Vorhaben nicht in signifikanter Weise erhöht. Dabei sind Maßnahmen, mit denen solche Tötungen vermieden werden können oder das Risiko zumindest minimiert werden kann, in die Betrachtung einzubeziehen.

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden, wird eine textliche Festsetzung gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach Gehölbeseitigungen und die Baufeldfreimachung nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden haben (vgl. Teil I, Kap. 5.6 „Artenschutz“).

Die Bestandssituation für die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG muss anhand der tatsächlichen Lebensraumausprägung im Plangebiet erfolgen, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als potenzielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben in Plangebiet von Bauleitplänen sowie im Innenbereich gem. § 34 BauGB ausgelöst werden.

Säugetiere

Die Flächen im Plangebiet sind von hohen Zäunen begrenzt, so dass größere Säugetiere (Rehe, Wildschweine, Dam-, Rotwild) keinen Zugang haben.

Vorkommen der streng geschützten Arten Feldhamster (*Cricetus cricetus*) und Luchs (*Lynx lynx*) sind ausgeschlossen, da die Arten nördlich des Mittellandkanals nicht verbreitet sind. Dauerhafte bzw. bodenständige Vorkommen der in der Region etablierten geschützten Arten Biber (*Castor fiber*), Wolf (*Canis lupus*), Wildkatze (*Felis silvestris*) und Fischotter (*Lutra lutra*) können aufgrund der fehlenden Habitataignung ausgeschlossen werden.

Auf Grund der geringen Größe und des Überwiegend als Lebensraum potenzieller Beutetiere nur gering geeigneten Zustands besitzt das Plangebiet keinen existenziellen Charakter als Nahrungsgebiet für die örtlichen Fledermauspopulationen.

Eine übergeordnete Leitstruktur, die von Fledermäusen während ihrer Wanderungen oder dem Wechsel zwischen verschiedenen Teillebensräumen genutzt wird, ist im Plangebiet nicht vorhanden. Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen sowie auf der festgesetzten Fläche für Wald, die für eine Waldumbaumaßnahme vorgesehen ist, können Höhlenbäume vorhanden sein, die als Quartiere für Fledermausarten in Betracht kommen und als nach § 44 BNatSchG gesetzlich geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten sind.

Vogelarten

Auf dem Gelände der Hundeschule ist mit dem Vorkommen typischer Vogelarten des Siedlungsrandes zu rechnen (vgl. Tab. 2). Dazu gehören insbesondere Haussperling *Passer domesticus* und Bachstelze *Motacilla alba*, die an den vorhandenen Gebäuden geeignete Nistplätze vorfinden und die freien Flächen zur Nahrungssuche nutzen.

Die bewaldete Fläche wird von einem strukturarmen Altersklassen-Kiefernforst mit der Wald-Kiefer *Pinus sylvestris* als dominierender Baumart eingenommen. Der Bestand wird forstwirtschaftlich genutzt und in einem Teilbereich wurde der monotone Altersklassen-Kiefernforst bereits durch die Entnahme einzelner Bestandsbäume aufgelichtet und im Zuge einer beabsichtigten Umwandlung zu einem Mischwaldbestand verschiedene Laubbäume angepflanzt.

Die Leitartengemeinschaft dieser Waldtypen ist extrem arten- und individuenarm, da die so gewachsenen Wald-Kiefern weit überwiegend kaum besiedelbare Strukturen wie Höhlungen aufweisen, mit Brutpotential für Arten, wie Haubenmeise *Lophophanes cristatus* und Kohlmeise *Parus major* sowie auch für viele freibrütende Vogelarten nur schlecht oder gar nicht besiedelbar sind. Sie umfasst neben den o.g. Höhlenbrütern sowie andere stark an Nadelwäldern gebundenen Arten wie Wintergoldhähnchen *Regulus regulus* ausschließlich in sämtlichen Waldtypen häufig vorkommende, anspruchslose Vogelarten wie den Buchfink *Fringilla coelebs*. In den teilweise sehr dicht aufgewachsenen, jungwüchsigen Laubholzbestände kommt es zudem zur Ansiedlung typischer Gebüschfreibrüter wie Mönchsgrasmücke *Sylvia atricapilla* und Amsel *Turdus merula*.

U	Arname	RL D	RL NDS	Bestand D (Rev.)
*	Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>	*	*	2,9 – 3,5 Mio.
*	Buntspecht <i>Dendrocopos major</i>	*	*	830.000 – 1,1 Mio.
*	Blaumeise <i>Cyanistes caeruleus</i>	*	*	3,25 – 4,8 Mio.
	Haubenmeise <i>Lophophanes cristatus</i>	*	*	385.000 – 610.000
*	Kohlmeise <i>Parus major</i>	*	*	5,65 – 7,0 Mio.
*	Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>	*	*	3,3 – 4,6 Mio.
*	Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>	*	*	4,65 – 6,15 Mio.
*	Wintergoldhähnchen <i>Regulus regulus</i>	*	*	910.000 – 1,35 Mio.
*	Zaunkönig <i>Troglodytes troglodytes</i>	*	*	2,55 – 3,0 Mio.
*	Kleiber <i>Sitta europaea</i>	*	*	1,25 – 1,75 Mio.
*	Amsel <i>Turdus merula</i>	*	*	7,9 – 9,55 Mio.
*	Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>	*	*	3,4 – 4,35 Mio.
*	Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i>	*	*	800.000 – 1,1 Mio.
*	Hausperling <i>Passer domesticus</i>	*	V	4,1 – 6,0 Mio.
*	Heckenbraunelle <i>Prunella modularis</i>	*	*	1,25 – 1,75 Mio.
	Bachstelze <i>Motacilla alba</i>	*	*	475.000 – 680.000
*	Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>	*	*	7,55 – 9,05 Mio.
	Gimpel <i>Pyrrhula pyrrhula</i>	*	*	170.000 – 330.000

Tabelle 2: Potenzielle Brutvogelarten des Plangebietes (in Anlehnung an Flade 1994, ergänzt nach Gerlach et al. 2019).

„U“ = Ubiquitäre Arten. Ornithologische Systematik, Taxonomie und Nomenklatur entsprechend Barthel et al. 2018 Kategorien der Roten Liste (RL) für Niedersachsen (NDS) (Krüger & Nipkow 2015) und für Deutschland (DE) (Ryslavy et al. 2020): 0 = Ausgestorben/Verschollen, 1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = Stark gefährdet, 3 = Gefährdet, V = Vorwarnliste, * = Ungefährdet. Bestandsangaben nach Gerlach et al. 2019, „Rev.“ = Reviere.

Weitere Artengruppen

Mit dem Vorkommen anderer Gruppen streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten ist im Plangebiet aufgrund der Standortbedingungen bzw. der Habitatausstattung nicht zu rechnen.

2.7 Wald im Sinne des NWaldLG

Die überwiegende Fläche des Plangebietes (etwa 2,0 ha) wird als Wald im Sinne des NWaldLG beurteilt. Im Basisszenario wird die Fläche von einem stark aufgelichteten Kiefernbestand ohne Untervegetation aufgrund von Beweidung geprägt.

Nach Information durch den Landkreis Harburg wurde 1994 eine Waldumwandlungsgenehmigung (2,95 ha) unter der Maßgabe einer gleich großen Ersatzaufforstung erteilt. Dies ist jedoch nicht durchgeführt worden. Trotz der bestehenden Genehmigung als Damwildgehege (Bestandssituation/Basiszenario), ist die gesamte bewaldete Fläche demzufolge als Wald im Sinne des NWaldLG zu bewerten.

2.8 Landschaft/Landschaftsbild

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist so in den umgebenden Wald eingebunden bzw. von Waldbäumen bewachsen, dass das Plangebiet aus der Umgebung betrachtet als Teil des Waldes wahrgenommen wird. Zudem werden die baulichen Anlagen vom „Brackler Grund“ aus durch den vorhandenen Baumbestand abgeschirmt.

2.9 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind genehmigte bauliche Anlagen vorhanden, die als Sachgüter zu bewerten sind. Über das Vorhandensein von Kulturgütern im Plangebiet und seiner näheren Umgebung (Wirkbereich) liegen keine Anhaltspunkte vor.

Gemäß der Stellungnahme des Helms Museums als Untere Denkmalschutzbehörde im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplans sind im näheren Umfeld des Plangebietes Bodendenkmale in größerer Zahl bekannt, nicht jedoch innerhalb des Plangebietes.

2.10 Natura 2000-Gebiete und Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, welches die Voraussetzung nach § 26 BNatSchG (Landschaftsschutzgebiet) erfüllt - im LSG 15 „Brünger Berg nordöstlich Marxen“.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH Gebiete (FFH041 „Seeve“) befindet sich etwa 2 km westlich des Plangebietes.

2.11 Wechselwirkungen

Die beschriebenen Umweltbelange stehen untereinander in Wechselbeziehungen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Umweltbelange 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 Umweltbelange stehen in intensiver Wechselwirkung. So wirkt sich der Grundwasserstand direkt auf die Bodenentwicklung aus. Die Vegetationsdecke eines Landschaftsausschnittes bewirkt die Entstehung von Kalt- oder Frischluft. Sie trägt somit zur Verhinderung der Klimaerhitzung bei.

Die Waldflächen im Plangebiet und seiner Umgebung stellen einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar. Diese Eignung konkurriert potentiell mit der bereits bestehenden und geplanten menschlichen Nutzung. Im Plangebiet ist die Nutzung als Damwildgehege genehmigt. Stattdessen wird nun die Nutzung als Hundeschule/Hundepension festgesetzt.

Der anstehende Boden weist zum einen ein landwirtschaftliches und forstwirtschaftliches Ertragspotential für die Nutzung durch den Menschen auf, aber auch ein Biotopentwicklungspotential. Der Boden stellt auch die Grundlage für Natur- und Kulturgeschichte dar. Die Umweltbelange Landschaft/Landschaftsbild stehen in enger Verbindung mit dem Umweltbelang Mensch, indem Landschaft und Landschaftsbild nur durch die Wahrnehmung des Menschen, beispielsweise im Rahmen seiner Erholung wahrgenommen werden.

3 Auswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange beschrieben und bewertet.

Grundsätzlich ist zwischen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben zu unterscheiden, wobei baubedingte Auswirkungen in der Regel nur von vorübergehender Wirkung sind.

Seit der Novelle des BauGB vom 04.05.2017 sind gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a und 4 c, Nr. 2b BauGB dabei zu berücksichtigen:

aa) der Bau und das Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,

bb) die Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen,

cc) die Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie die Verursachung von Belästigungen,

dd) die Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,

ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),

ff) die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Beschreibung der Auswirkungen soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken. Aufgrund der geringen Dimension der Bauleitplanung sind grenzüberschreitende Auswirkungen nicht relevant.

3.1 Auswirkungen während der Bauphase

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Bauliche Anlagen sind bereits vorhanden und sollen weiterhin genutzt werden. Da lediglich eine geringfügige Erweiterung der baulichen Anlagen vorgesehen ist, entfällt eine Bauphase in dem Umfang, wie bei der erstmaligen Erschließung und Bebauung eines Gebietes.

Folgende Auswirkungen sind zu erwarten:

- geringfügig erweiterte Flächeninanspruchnahme durch bauliche Anlagen (negativ, ständig)
- geringfügige weitere Bodenversiegelung und -überbauung (negativ, ständig)
- keine nachteilige Landschaftsbildwirkung von baulichen Anlagen im Bereich eines Ortsrandes (positiv, ständig)

3.2 Auswirkungen während der Betriebsphase

- Anwesenheit von Menschen und mehreren Hunden sowie Lautäußerung von Hunden im Bereich einer Waldumgebung mit potentieller Störung von Tierarten und ihrer Lebensräume (negativ)
- Beleuchtung der baulichen Anlagen und des Geländes in einer Waldumgebung - Störung von Tierlebensräumen (negativ, ständig)
- Zusätzlicher Verkehr durch Kund*innen (Hohlen und Bringen der Hunde auf dem Weg „Brackler Grund“) sowie durch Kurs- und Seminarteilnehmer*innen (auf dem „Brackler Grund“ und der Betriebszufahrt) (negativ)
- Entstehen von Abfällen und Abwasser im Rahmen der Sondergebietsnutzung (Betriebsbezogenes Wohnen) und Entsorgungserfordernis (negativ, ständig)
- Betriebsgeschehen mit betriebsbezogenem Wohnen in unmittelbarer Nähe zu einem Betriebsstandort für die Lagerung von explosionsgefährlichen Stoffen (negativ, ständig)
- gegenüber dem Basisszenario „Damwildgehege“ Entwicklung einer Bodenvegetation im Bereich eines lichten Kiefernbestandes durch Wegfall der Beweidung, außerhalb genutzter Pfade (positiv, langfristig, ständig)
- Wegfall der Trittbelastung durch Weidetiere (positiv, kurzfristig, ständig)
- Auszäunung der östlichen Teilfläche des ehemaligen Damwildgeheges und damit Entfall der Gefährdung von Tierarten durch Hunde (Brutvögel) (positiv, ständig)
- Auszäunung der östlichen Teilfläche des ehemaligen Damwildgeheges und damit Entfall des Erfordernisses der Waldumwandlung (positiv, ständig)
- Aufwertung der Weidefläche durch Anlage einer Obstwiese (positiv, ständig)
- Umbau der östlichen Teilfläche zu einem standortheimischen Laubmischwald (positiv, ständig, langfristig)
- Erhalt der Bestandsbäume entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze (positiv, ständig)

Im Folgenden werden die zu erwartenden Auswirkungen bzw. Eingriffe aufgeschlüsselt auf die Umweltbelange beschrieben.

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

Es kann davon ausgegangen werden, dass von dem Plangebiet keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die menschliche Gesundheit und die Erholung außerhalb des Betriebsstandortes ausgehen, da die Erholungseignung in der Umgebung des Plangebietes nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Es besteht jedoch eine potentielle Gefährdung durch das Betriebsgeschehen im potentiellen Wirkbereich eines Lagerstandortes von explosionsgefährlichen Stoffen südlich des Geltungsbereiches. Die Hundeschule/Hundepension stellt jedoch keine schutzbedürftige Nutzung i.S. von § 50 BImSchG dar und muss daher keinen Sicherheits- bzw. Schutzabstand gegenüber der Bunkeranlage einhalten. Zu diesem Ergebnis kommt ein Gutachten (Inherent Solutions Consult GmbH & Co. KG; 08/2018, Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bunkeranlage“) und es wurde vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg bestätigt.

3.4 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Boden und Fläche

Im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll für das Sondergebiet Hundeschule/Hundepension eine bisher im Außenbereich gelegene Fläche in Anspruch genommen werden, für die bereits das Vorhaben „Damwildgehege“ gemäß § 35 BauGB privilegiert genehmigt worden ist. Es stehen bereits bauliche Anlagen zur Verfügung, die nachgenutzt werden können.

Da die Fläche aufgrund der Genehmigung bereits seit Jahrzehnten als Damwildgehege genutzt wurde, war sie seither kein Teil der freien Landschaft oder des Waldes und stand weder der Landwirtschaft noch der Forstwirtschaft zur Verfügung.

Die Nutzung des Plangebietes wird im Wesentlichen weiterhin eine teils waldartige, teils offene Freifläche erhalten. Es werden nur wenige zusätzliche bauliche Anlagen geplant. Daraus resultiert eine nur geringfügige zusätzliche Versiegelung von Boden. Der Versiegelungsgrad im gesamten Geltungsbereich durch die baulichen Anlagen im Bereich des geplanten Sondergebietes, steigt lediglich von circa 0,7 % auf etwa 1,7 % an. Der Bereich zulässiger Überbauung und -versiegelung wird durch die festgesetzte Baugrenze vorgegeben.

Als positive Auswirkung der Planung gegenüber dem Basisszenario ist der Entfall der Beweidung durch eine Damwildherde zu bewerten, die mit einer Trittbelastung des Bodens verbunden war. Durch die Schaffung extensiver Bereiche, insbesondere in dem mit Waldbäumen bestandenen Bereich, kann sich der Boden von der Trittbelastung und damit verbundenen Verdichtung erholen. Die sich ansiedelnden Pflanzen durchwurzeln den Boden und tragen somit zusätzlich zur Bodengesundung bei. Dort, wo die östliche bewaldete Teilfläche vollständig aus der Fläche des ehemaligen umzäunten Damwildgeheges und damit auch aus dem geplanten Sondergebiet herausgenommen wird, ist nun die ungestörte Waldentwicklung möglich.

3.5 Auswirkungen der Planung auf den Umweltbelang Wasserhaushalt

Im Zusammenhang mit der Planung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass zusätzlich anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser auf der Fläche zur Versickerung gebracht werden kann.

Im Plangebiet und in seiner Umgebung ist kein Schmutzwasserkanal vorhanden. Im Rahmen der Planung wird jedoch der Umbau bzw. die Modernisierung einer Sammelgrube zu einer Kleinkläranlage im 4-Phasen-Zyklus vorgesehen. Somit wird sichergestellt, dass die Abwasserentsorgung nicht das Grundwasser gefährdet.

3.6 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Klima und Luft

Von der Planung gehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Klima und Luft aus. Vielmehr wird durch die Entwicklung einer Bodenvegetation im Bereich des Kiefernbestandes das Klima begünstigt.

3.7 Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Von der geplanten Nutzung gehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die dem Basisszenario entsprechenden Biotopstrukturen aus, da die für das Vorhaben erforderlichen baulichen Anlagen und freien Fläche zum größten Teil bereits vorhanden sind.

Auf der Grundlage der Ermittlung der Bestandsüberbauung bzw. -versiegelung wird die maximal zulässige Grundfläche so festgesetzt, dass in geringem Maße weitere bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Die überbaubare Fläche wird auf die nicht mit Waldbäumen bestandene Fläche begrenzt. Daher sind ausgehend von einer erhöhten Versiegelung keine bzw. lediglich geringe Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu erwarten.

Als positive Auswirkung der Planung gegenüber dem Basisszenario ist zudem der Entfall der Beweidung durch eine Damwildherde zu bewerten.

Auf der westlich bewaldeten Teilfläche, die in die Sondergebietsfläche einbezogen wird, wird der Erhalt des waldartigen Gehölzbestandes festgesetzt. Die Fläche wird eingezäunt und der vorhandene Baumbestand soll als strukturierendes Element in die Aktivitäten der Hundeschule und -pension mit eingebunden werden. Zudem sollen weder Veränderung noch Baumentnahmen geplant werden. Da diese Fläche eingezäunt sowie den Hunden zugänglich ist, kann von Störungen gegenüber Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren ausgegangen werden. Da der Erhalt des waldartigen Gehölzbestandes festgesetzt wird, sind keine negativen Auswirkungen auf Pflanzen zu erwarten.

Unter Berücksichtigung des weitgehend geplanten Erhalts des Waldcharakters im Plangebiet, kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften bzw. für gemäß § 44 BNatSchG geschützte Arten resultieren werden.

In den waldartigen Bereichen, die in das Sondergebiet einbezogen werden, bestehen Potentiale für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tierarten (Vögel, Fledermäuse) im Wesentlichen in den Kronen- und Stammbereichen der Bäume.

So kommen einzelne ggf. vorhandene Höhlenbäume als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermaus- und Brutvogelarten in Betracht (vgl. Teil II, Kap. 2.6 „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“). Im Rahmen der geplanten Waldumbaumaßnahme (vgl. textliche Festsetzung V.1) oder bei der Entnahme von Bäumen zur Verkehrssicherung werden sie gefährdet.

In den Bereichen, die für die Hunde zugänglich sind, kann es ggf. zu Störungen der gem. § 44 BNatSchG geschützten Tierarten kommen. Aufgrund des Habitatpotentials kommen jedoch nur Vogelarten der Siedlungsbereiche und Siedlungsränder in Betracht, beispielsweise von Gebäudebrütern, die an die Anwesenheit von Menschen und Hunden gewöhnt sind sowie auch verbreitete Waldvogelarten, die sich nicht stören lassen. Ein wesentliches Habitatpotential besteht in dem Bereich der östlichen bewaldeten Teilfläche, die nicht in die Sondergebietsfläche einbezogen wird und aus der Einzäunung herausgenommen wird sowie als Maßnahme in einen standortheimischen Laubmischwald umgebaut wird. Diese Fläche unterliegt nicht weiter der Störung von Tierarten. (vgl. Teil II Kap. 3.8 „Auswirkungen der Planung auf den Wald i. S. des NWaldLG“)

In anderen Bereichen ist nicht mit erheblichen Potentialen für Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen, die gestört werden könnten.

3.8 Auswirkungen der Planung auf den Wald i.S. des NWaldLG

Die überwiegende Fläche des Plangebietes (ca. 2,0 ha) wird als Wald im Sinne des NWaldLG beurteilt. Auf der westlichen bewaldeten Teilfläche, die in die Sondergebietsfläche einbezogen wird, erfolgt im Rahmen der Planung eine Waldumwandlung. Es wird zwar der Erhalt des Waldbaumbestandes geplant. Die Einzäunung der Teilfläche und die Nutzung als gewerblicher Betrieb sind jedoch nicht mit dem NWaldLG vereinbar und stellen eine Waldumwandlung dar. Aus diesem Grund ist eine Ersatzaufforstung gemäß § 8 NWaldLG erforderlich.

3.9 Auswirkungen der Planung auf die Landschaft und das Landschaftsbild

Von der geplanten Nutzung des Plangebietes gehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild aus.

Als positive Auswirkung der Planung gegenüber dem Basisszenario ist der Entfall der Beweidung durch eine Damwildherde zu bewerten. Die sich im Rahmen der geplanten Nutzungen entwickelnden extensiven Bereiche mit Gehölzbeständen, insbesondere auf der mit Waldbäumen bestandenen Erhaltungsfläche und der ausgezäunten Waldumbaupläche, wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus, da sie die vorhandenen baulichen Anlagen gegenüber Einsichtnahme vom Weg „Brackler Grund“ aus abschirmen.

3.10 Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter

Es ist nicht damit zu rechnen, dass von der Planung Kulturgüter nachteilig beeinträchtigt werden, da diese im Plangebiet nicht vorhanden sind.

Sollten bei den Bauarbeiten Kulturdenkmale gefunden werden, werden diese voraussichtlich nicht beeinträchtigt, da diese unverzüglich anzuzeigen sind. Es wird vorsorglich auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen.

3.11 Auswirkungen der Planung auf Natura 2000-Gebiete und Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, welches die Voraussetzung nach § 26 BNatSchG (Landschaftsschutzgebiet) erfüllt - im LSG 15 „Brünger Berg nordöstlich Marxen“. Grund ist der teilweise hohe Wert des Gebiets für den Naturschutz, der in den Bestandskarten des LRP (Biotop, Landschaftsbild, Klima) dokumentiert ist. Das Plangebiet weist diesen hohen Wert nicht auf. Die Planung eines LSG wäre durch die vorliegende Bauleitplanung weiterhin möglich, da z.B. in der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes WL 17 des Landkreises Harburg der Wiederaufbau rechtmäßig errichteter baulicher Anlagen sowie die Nutzung bebauter Grundstücke innerhalb des LSG möglich ist. Alternativ könnten die Flächen vom LSG ausgenommen werden, da der Schutzzweck aufgrund der Größe des potenziellen LSG weiter aufrechterhalten werden könnte.

Von der geplanten Nutzung des Plangebietes gehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete aus.

3.12 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen

Die betrachteten Umweltbelange stehen untereinander in Wechselbeziehungen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Umweltbelange 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 Umweltbelange stehen in intensiver Wechselwirkung.

Der Wegfall der Beweidung im Bereich des Plangebietes (Basisszenario Damwildgehege) führt in den weniger genutzten Bereichen der westlichen bewaldeten Teilfläche mit Kiefernbestand zur Entwicklung von Pflanzengesellschaften bis hin zu einem standortheimischen Waldbestand. In diesem Zuge wird durch Durchwurzelung, Bodenbeschattung und Humusbildung das Bodengefüge verbessert. Beide Prozesse wirken sich positiv auf das Klima aus. Im Bereich der Bodenvegetation entstehen Tierlebensräume. Diese Auswirkungen lassen sich auch auf der östlichen bewaldeten Fläche erwarten, die in einen stabilen Laubmischwald umgewandelt und ausgezäunt werden soll.

Der Umweltbelang Landschaft/Landschaftsbild steht in Wechselwirkung mit dem Umweltbelang Mensch. Das Plangebiet wird allseits von Wald- und Baumbeständen abgeschirmt.

3.13 Risiken durch Unfälle und Katastrophen

Unter Berücksichtigung von § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Vom Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes gehen keine Risiken durch Unfälle und Katastrophen aus. Das Plangebiet grenzt jedoch im Süden unmittelbar an den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Bunkeranlage“ an. Dieser soll die Lagerung von explosionsgefährlichen Stoffen in der Bunkeranlage ermöglichen.

Da von dem im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bunkeranlage“ geplanten Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle ausgehen könnten, findet der § 50 BImSchG Anwendung. Da der Gegenstand des § 50 BImSchG die Anordnung von Flächen unterschiedlicher Nutzung ist, kommen als Maßnahme nur ausreichende und angemessene Sicherheitsabstände zwischen einem Betrieb und einem benachbarten Schutzobjekt in Frage. Laut § 3 Abs. 5c BImSchG soll der angemessene Sicherheitsabstand anhand störfallspezifischer Faktoren ermittelt werden. Der Sicherheitsabstand wird dabei zwischen einem Betriebsbereich oder einer Anlage, die Betriebsbereich oder Bestandteil des Betriebsbereiches ist, und einem benachbarten Schutzobjekt gemessen. Der zu dem geplanten Vorhaben „Bunkeranlage“ ermittelte Sicherheitsabstand beträgt 150 m (Inherent Solutions Consult GmbH & CO. KG 2018, Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bunkeranlage“). Nach Beurteilung der Sachverständigen (das Gutachten von Inherent Solutions Consult GmbH & CO. KG und das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg) befinden sich innerhalb des Sicherheitsabstandes keine Schutzobjekte im Sinne von § 50 BImSchG. Das Betriebsgelände Hundeschule/Hundepension erfüllt nicht die Anforderungen an Schutzobjekte im Sinne von § 50 bzw. § 3 Abs. 5d BImSchG.

3.14 Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben

Unmittelbar benachbart zum Plangebiet befindet sich der Standort der Bunkeranlage. Auch für diesen Standort wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Nutzung zur Lagerung explosionsgefährlicher Stoffe aufgestellt. Auch für das benachbarte Vorhaben werden bestehende bauliche Anlagen genutzt. Es ist nicht davon auszugehen, dass von beiden Vorhaben bei kumulativer Betrachtung erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange ausgehen.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung gäbe es zwei verschiedene Szenarien:

1. Damwildgehege (Basisszenario)

Eine Möglichkeit wäre die im Rahmen einer erneuten Antragstellung weitere Nutzung als Damwildgehege inklusive Waldumwandlungsgenehmigung.

Im Plangebiet würde wieder bzw. weiterhin ein lichter Kiefernbestand ohne Bodenvegetation vorhanden sein, verbunden mit nachteiligen Auswirkungen für Bodengefüge und Bodenentwicklung sowie das Landschaftsbild.

2. Aufgabe der Nutzung - Forstwirtschaft

Bei Aufgabe der Nutzung würde die überwiegende Teilfläche wieder in die forstwirtschaftliche Nutzung einbezogen. Voraussichtlich würde die Fläche mit Nadelgehölzen (Fichte, Kiefer oder Douglasie) aufgeforstet. Die vorhandenen Kiefern würden im Rahmen der Forstwirtschaft zeitnah gefällt. Ggf. würde über einige Jahre zum Schutz des Jungbestandes die Einzäunung der Fläche vorhanden bleiben.

Im Westen müsste der vorhandene Bestand an baulichen Anlagen beseitigt werden. Die Fläche würde wieder landwirtschaftlich genutzt. Im Fall der Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB könnten auf der Fläche landwirtschaftliche Gebäude errichtet werden (z. B. Feldscheune oder Stall).

5 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

Es wird unter Berücksichtigung des Basisszenarios „Damwildgehege“ und der geplanten Festsetzungen eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Biotoptyp (Drachenfels, 2021)	Größe in m ²	Eingriff unzu- lässig	Wert- faktor	Flä- chen- wert	Beson- derer Schutz- bedarf
Kiefernforst, stark aufgelichtet mit Trittv- vegetation / Offenboden beweidet (WZKlw)	19.500	-	2	39.000	-
Sonstige Weidefläche, überwiegend mit Offenboden (GW)	8.630	-	1	8.630	-
Bauliche Anlagen - Hütte (OYH)	210	-	0	0	-
Waldweg (OVW)	650	-	1	650	-
Einzelbäume/Baumgruppen (HBE)	20 *	-	2	40	-
	410 *		3	1.230	
	350 *		4	1.400	
Summe	28.990	-	-	50.950	-

(* Kronentrauffläche gesamt zusätzlich zur Grundfläche)

Tabelle 3: Flächenwerte der Bestandssituation

Biotoptyp (Drachenfels, 2021)	Größe in m²	Wert- faktor	Flä- chen- wert
Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Erhalt eines waldartigen Gehölzbestandes mit Entwicklung von Bodenvegetation (WZK)	7.040	2	14.080
Artenarmer Scherrasen (GRA) im Bereich des Betriebsgeländes außerhalb der Fläche mit Gehölzbestand (Hundeauslaufbereiche)	5.860	1	5.860
Maximal zulässige Grundfläche: Bauliche Anlagen - Hütte und sonstiges Bauwerk (OYH/OYS)	500	0	0
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Betriebszufahrt“: Waldweg (OVW), Betriebszufahrt	650	1	650
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Betriebszufahrt“: Waldartiger Gehölzbestandes mit Entwicklung von Bodenvegetation (WZK)	1.620	2	3.240
Erhalt Einzelbäume/Baumgruppen (HBE) im sonstigen Sondergebiet außerhalb der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20 * 350 */** 350 *	2 3 4	40 1.050 ** 1.400
Parkplatz - unversiegelt (OVP)	120	1	120
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Anlage einer Obstwiese mit mindestens sechs Obstbaumhochstämmen auf artenarmen Extensivgrünland	2.380	2	4.760
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft / Fläche für Wald: Laubwaldjungbestand (WJL), Waldumbaufäche	10.820	2	21.640
Summe	28.990	-	52.840

(* Kronentrauffläche gesamt zusätzlich zur Grundfläche, ** Als Folge von Sturmschäden entfallen zwei Bäume mit dem Wertfaktor 3 in der Bilanzierung der Planungssituation. Da diese Bäume als zu erhalten festgesetzt wurden, hat eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 gem. der textlichen Festsetzung zu erfolgen)

Tabelle 4: Flächenwerte der Planungssituation

Flächenwerte der Bestandssituation	50.950
Flächenwerte der Planungssituation	52.840
Bilanz	+1.890

Tabelle 5: Gegenüberstellung Flächenwerte der Bestandssituation und der Planungssituation

Durch die Rücknahme der Damwildbeweidung sowie der Anlage einer Obstwiese im Süden der Sondergebietsfläche wird das Gebiet gegenüber dem Basisszenario (Damwildgehege)

aufgewertet. Es können auch die mit der zusätzlich zugelassenen Versiegelung und Überbauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

6.1 Mensch, Gesundheit und Erholung

Im Rahmen des angrenzenden, parallel in Aufstellung befindlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bunkeranlage“ werden Festsetzungen und Regelungen in der Weise getroffen, dass die Lagerung von pyrotechnischen Stoffen für die Umgebung, und somit auch für das Vorhaben Hundeschule/Hundepension, gemäß der 2. SprengV sicher gestaltet werden kann. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hundeschule/Hundepension wird die Baugrenze so festgesetzt, dass bauliche Anlagen, die auch dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, im größtmöglichen Abstand zum benachbarten Betriebsstandort liegen. Somit kann eine Konfliktverringerung erreicht werden.

Da die östliche bewaldete Fläche nicht mehr umzäunt wird, kann diese, wie im Regionalen Raumordnungsprogramm vorgesehen, zur Erholung genutzt werden.

6.2 Boden und Fläche

Durch die Festsetzung einer Grundfläche von 500 m², die durch Nebenanlagen nicht überschritten werden darf, wird die Flächenversiegelung begrenzt. Die zulässige zusätzliche Flächenversiegelung wird auf der Basis des vorhandenen Bestandes so begrenzt, dass keine erheblichen Eingriffe in den Boden resultieren und im Plangebiet weitgehend nur Freifläche und Wald vorhanden sein werden.

6.3 Wasserhaushalt

Da im Rahmen der Planung der Umbau bzw. die Modernisierung einer Sammelgrube zu einer Kleinkläranlage vorgesehen ist, wird sichergestellt, dass die Abwasserentsorgung nicht das Grundwasser gefährdet.

6.4 Klima und Luft

Da keine nachteiligen Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten sind, werden auch keine Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung erforderlich.

6.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die überbaubare Fläche wird anhand des vorhandenen Bestandes so begrenzt, dass die im Osten vorhandene waldartige Freifläche freigehalten und nicht überbaut wird. Dadurch werden die nachteiligen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt verringert und geringgehalten.

Die vorhandenen waldartigen Gehölzbestände in der östlichen bewaldeten Fläche des Sondergebietes werden als zu erhalten festgesetzt. Somit können erhebliche Eingriffe in die sich (seit Einstellung der Beweidung) entwickelnden Lebensräume von Pflanzen und Tiere vermieden werden.

Zudem werden die Bestandsbäume entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze im Betriebsbereich der Hundeschule/Hundepension als zu erhalten festgesetzt. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 im Plangebiet vorzunehmen.

Im Rahmen der geplanten Nutzungen im Bereich des festgesetzten Sondergebietes können auch innerhalb des geplanten Sondergebietes und dem Vorhabengebiet der Hundeschule/Hundepension extensive Bereiche entstehen, insbesondere auf der mit Waldbäumen bestandenen Erhaltungsfläche und der ausgezäunten Waldumbaufäche.

Außerdem wird ein Hinweis in den Bebauungsplan dazu aufgenommen, dass die Beleuchtung des Gebietes, Insektenpopulationen und lichtempfindliche Fledermausarten möglichst wenig beeinträchtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Beleuchtung auf das notwendige Maß zu beschränken sei, dass Lampen zu verwenden sind, die das Licht nur nach unten, nicht nach oben oder in das Umfeld des Plangebietes abstrahlen und, dass diese mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgestattet sein sollen.

Um zu vermeiden, dass geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten beseitigt werden und damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszulösen, wird festgesetzt, dass im Zuge der geplanten Maßnahmen zur Waldumwandlung im Bereich des Sonstigen Sondergebietes auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen sowie auf der festgesetzten Fläche für Wald, die für eine Waldumbaumaßnahme vorgesehen ist, (vgl. textliche Festsetzung V.1) Höhlenbäume zu erhalten sind.

Um den artenschutzrechtlichen Verbortstatbestand der Tötung zu vermeiden, wird die textliche Festsetzung aufgenommen, dass die Entnahme einzelner Gehölze entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des § 39 Abs.1 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis 28./29. Februar stattzufinden hat. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

6.6 Wald i. S. des NWaldLG

Die östliche bewaldete Teilfläche, die nicht in die Sondergebietsfläche einbezogen wird, wird als Wald im Sinne des NWaldLG bewertet. Diese Fläche wird als Fläche für Wald sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie wird aus der Einzäunung des Vorhabengebietes Hundeschule/Hundepension herausgenommen und in einen standortheimischen Laubmischwald umgebaut. Durch die Auszäunung der östlichen bewaldeten Teilfläche kann diese als Wald im Sinne des NWaldLG erhalten bleiben.

6.7 Landschaft und Landschaftsbild

Durch Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung vorhandener waldartiger Gehölzbestände werden erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden (vgl. Teil II, Kap. 3.9 „Auswirkungen der Planung auf die Landschaft und das Landschaftsbild“).

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen und einer Oberkante für bauliche Anlagen wird die Auswirkung der baulichen Anlagen auf das Landschaftsbild geringgehalten.

6.8 Kultur- und Sachgüter

Der Bebauungsplan enthält vorsorglich einen Hinweis zur Bodendenkmalpflege. Hierdurch werden ggf. im Plangebiet vorhandene Kulturdenkmale geschützt. Ein möglicher Eingriff in den Umweltbelang Kulturgüter wird somit vermieden.

6.9 Natura 2000-Gebiete und Schutzgebiete

Da keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete und Schutzgebiete zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.

7 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die Anlage einer Obstwiese mit standortheimischen Obstbaumhochstämmen auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden der Sondergebietsfläche.

Das Plangebiet mit der Obstwiese, mit ihrem Baumbestand und dem Extensivgrünland, wird im Zuge der Entwicklung eine größere Strukturvielfalt aufweisen als die sonstige Weidefläche.

Die Naturraumfunktionen im Bereich der bisherigen sonstigen Weidefläche werden durch die Umwandlung in eine Obstwiese aufgewertet. Die Obstwiese wird ein reiches Nahrungsspektrum für Insekten, Vögel und perspektivisch Brutplätze für Vögel bieten. Durch das erhöhte Insektenpektrum wird die Eignung als Jagdhabitat für Fledermausarten angehoben.

Durch die Maßnahme wird eine Aufwertung der sonstigen Weidefläche mit einer Größe von 2.380 m² zu einer Obstwiese um eine Wertstufe und somit um 2.380 Werteeinheiten erreicht.

Sollte, beispielsweise aus Gründen der Verkehrssicherung, die Entnahme von Höhlenbäumen erforderlich werden, so ist innerhalb des Plangebietes für die entfallenden geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten an verbleibenden Bäumen Ersatz im Rahmen so genannter vorgezogener funktionserhaltender Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“: continuous ecological functionality measures) zu schaffen.

Für einen entfallenden Höhlenbaum sind ein Flachkasten (z.B. Fa. Schwegler Model 1FF) und ein Nisthöhlenkasten (z.B. Fa. Schwegler Model 2GR) aufzuhängen.

Die installierten Nisthilfen sind 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.

8 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen i.S. des NWaldLG

Gemäß § 8 Abs. 4 NWaldLG kann eine Waldumwandlung nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung - mindestens im gleichen Flächenumfang des Eingriffs - in Wald durchgeführt werden. Ausnahmsweise können auch andere waldbauliche Maßnahmen zur Stärkung des Naturhaushalts durchgeführt werden. Da im Plangebiet nur ein geringfügiger Eingriff in Wald erfolgt, wird der Ersatz für die Waldumwandlung der in das Sondergebiet einbezogenen Waldfläche ausnahmsweise auf der als Wald verbleibenden Fläche im Osten des Plangebietes durchgeführt, da diese Waldfläche nicht in den Einzäunungsbereich einbezogen wird.

Als Ersatzmaßnahmen soll auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft der vorhandene Kiefernforst im Rahmen einer Durchforstung und Entnahme des Großteils der Kiefern sowie einer forstlich üblichen Unterpflanzung mit Eichen und Buchen in einen standortheimischen Laubmischwald umgebaut werden. Einzelne Kiefern können erhalten bleiben. Diese Fläche besitzt eine Größe von circa 1 ha. Daher kann der Umbau in einen stabilen Laubmischwaldbestand im Verhältnis von 1:1 erfolgen.

9 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nullvariante

Die sogenannte „Nullvariante“ würde bedeuten, dass das Plangebiet weiterhin als Damwildgehege genutzt, jedoch das Vorhaben Hundeschule / Hundepension aufgrund einer fehlenden Standortalternative nicht umgesetzt werden könnte. Dies kommt nicht als alternative Planungsmöglichkeit in Betracht, da in der Gemeinde Marxen sowie in der Umgebung der Bedarf für eine Hundeschule sowie für eine Hundepension vorhanden ist.

Standortwahl

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit wäre die Umsetzung des Vorhabens an einem anderen Standort. Diese Alternative kommt jedoch aufgrund der erhöhten Ansprüche des Betriebskonzeptes sowie des fehlenden Alternativstandortes nicht in Frage.

Gemäß den Anforderungen des Vorhabens der Hundeschule/Hundepension muss der Vorhabenstandort die folgenden Anforderungen erfüllen:

Die Einflüsse, die auf die Hunde von außen einwirken, müssen planbar sein. Bei Unterbringung des Betriebes in Gewerbegebieten wäre aufgrund vorbeifahrender Fahrzeuge und passierender Menschen ständig Unruhe vorhanden. Die Hunde würden durch territoriales Verhalten übermäßig anschlagen. Dies würde nicht nur das Wohlbefinden der Hunde selbst, sondern auch das der anderen Gewerbetreibenden und deren Kund*innen beeinträchtigen. Bei der Arbeit mit auffälligen Hunden, beispielsweise mit mangelnder Frustrationstoleranz und einer Tendenz zur umgelenkten Aggression, würde die Gefährdung der Vorhabenträger*innen enorm ansteigen, weil willkürlich auftretende Reize von außen Auslöser des problematischen Verhaltens der Hunde sein können. Angsthunde wären in einem Gewerbegebiet nicht therapierbar, weil dort das gehäuft vorkommt, womit sie nicht zurechtkommen: Lärm, knallende Geräusche, Hektik, Menschenmengen, dynamisches Treiben etc..

Die Vorteile des Plangebietes bestehen in der ruhigen und von Publikumsverkehr ungestörten Lage. Auf dem Gebiet der Samtgemeinde Hanstedt sind zwar potentiell Gewerbegebiete vorhanden, diese kommen jedoch aufgrund der nachfolgend angegebenen Gründe nicht in Frage.

Gewerbegebiet	Gründe für fehlende Eignung
Gewerbegebiet „Harburger Straße“ in Hanstedt	vorhandene Betriebe mit erheblichem Publikumsverkehr
Gewerbegebiet „Hauskoppel Lübberstedter Straße“ in Egestorf	nicht ausreichende Emissionskontingente
Gewerbegebiet B-Plan „Schünbuschfeld“ in Marxen	Unterbringung von Geflüchteten, Rücksichtnahmegebot
Gewerbegebiet an der L 213 in Hanstedt	Keine verfügbaren Flächen
Gewerbegebiet „Thieshooper Straße“ und „Brackel - Ost“	Keine verfügbaren Flächen
Gewerbegebiete 1 bis 3 „Hinter der Bahn“ in Marxen	Keine verfügbaren Flächen

Tabelle 6: Gewerbegebiete und Gründe für fehlende Eignung

Betriebsbezogenes Wohnen

Eine weitere Planungsmöglichkeit wäre es, kein betriebsbezogenes Wohnen festzusetzen. An dieser Planungsalternative wird nicht festgehalten, da eine Hundepension betrieben werden soll und folglich auch eine nächtliche Betreuung der Hunde gewährleistet werden muss.

10 Zusätzliche Angaben

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

Biotopkartierung und -bewertung

Es sind keine Schwierigkeiten bei der Biotopkartierung und -bewertung aufgetreten. Als Bestandssituation wird die Genehmigungslage herangezogen. Demnach ist im Plangebiet ein Damwildgehege genehmigt. Die Biotope werden nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021) beurteilt. 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- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an die vom Niedersächsischen Städtetag (2013) herausgegebene „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“. Die Arbeitshilfe orientiert sich hauptsächlich an den Biotopwerten. Der Wert der übrigen Umweltbelange wird verbal argumentativ einbezogen. Falls für einen Umweltbelang besonderer Schutzbedarf vorliegt, wird dies berücksichtigt.

10.2 Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB

Die Gemeinde Marxen 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.

Die Gemeinde nutzt neben den Angaben dieses Umweltberichtes die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB, die nach Abschluss des Verfahrens der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans über die nach ihren Erkenntnissen - ihrem Aufgabenbereich entsprechend - vorliegenden erhebliche, insbesondere unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt unterrichten.

Gegenstand der Überwachung ist seit der Novelle 2017 des BauGB auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Die Überwachung bezieht sich auf die Phase der Durchführung des Bauleitplans. Sie ist damit nicht mehr Bestandteil der Planung, sondern folgt ihr zeitlich nach.

11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In dem Kapitel 1 werden einleitend der Inhalt, der Umfang und Bedarf an Grund und Boden sowie die wichtigsten Ziele der Planung kurz dargestellt. Die Ziele des Umweltschutzes werden aus Fachgesetzen und -planungen abgeleitet und es wird dargelegt, dass diese berücksichtigt werden. Im Kapitel 2 wird der derzeitige Umweltzustand (Basisszenario) beschrieben und bewertet. Die Auswirkungen der Planung werden in Kapitel 3 beschrieben. In Kapitel 4 wird prognostiziert, wie sich der Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung entwickeln würde. In Kapitel 5 wird die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargelegt. In Kapitel 6 werden geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen erläutert. Es folgen in Kapitel 7 die geplanten Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und in Kapitel 8 geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen i.S. des NWaldLG. In Kapitel 9 werden die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten beschrieben sowie in Kapitel 10 weitere zusätzliche Angaben.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der Planung im Plangebiet geringe Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen werden. In Kapitel 3 des Umweltberichtes werden diese Auswirkungen der Planung zu den einzelnen Umweltbelangen beschrieben.

Als Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gelten:

- Begrenzung der festgesetzten Grundflächenzahl zur Begrenzung der zulässigen Versiegelung (Boden, Fläche, Luft, Klima und Wasserhaushalt)
- Schutz des Grundwassers durch die Versickerung des Oberflächenwasser im Plangebiet, geordnete Abwasserentsorgung (Wasserhaushalt)
- Erhaltungsfestsetzung für Gehölzbestände (Landschaftsbild, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)
- Erhalt der Bestandsbäume entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)
- Ersatzaufforstung nach den Anforderungen des NWaldLG (Wald, Landschaftsbild, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)
- Textliche Festsetzung zum Artenschutz zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und Hinweis zur insektenfreundlichen Beleuchtung (Artenschutz)
- Erhalt eines Abstandsbereiches gegenüber dem angrenzenden Vorhabengebiet „Bunkeranlage“ (Mensch und seine Gesundheit, Erholung)
- Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen und der Oberkante baulicher Anlagen (Landschaftsbild)
- Hinweis zur Bodendenkmalpflege zur Sicherung archäologischer Spuren und Sachen (Kulturgüter)

12 Literaturverzeichnis/Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ 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, O. v. (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.

ERNST-ZINKAHN-BIELENBERG (2022): Kommentar zum BauGB, Verlag C.H. Beck, München.

LANDKREIS HARBURG (2019): Regionales Raumordnungsprogramm 2025 für den Landkreis Harburg.

LANDKREIS HARBURG (2013): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan.

NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384) geändert worden ist.

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

NIEDERSÄCHSISCHES BODENINFORMATIONSSYSTEM (o.J.): NIBIS Kartenserver. <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>.

NIEDERSÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. 1978, 517), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 732) geändert worden ist.

NIEDERSÄCHSISCHES GESETZ ÜBER DEN WALD UND DIE LANDSCHAFTSORDNUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. 2002, 112), das zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 16.12.2021 (Nds. GVBl. S. 883) geändert worden ist.

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (o.J.): Umweltkarten Niedersachsen. <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten>.

PLANZEICHENVERORDNUNG vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), das zuletzt am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

SAMTGEMEINDE HANSTEDT (2019): 42. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilplan 1 (Marxen) der Samtgemeinde Hanstedt.

TIERSCHUTZGESETZ in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Mai 2006 (BGBl. I S. 1206, 1313), das zuletzt durch Artikel 105 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.

WASSERHAUSHALTSGESETZ vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.



Der Rat der Gemeinde Marxen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hundeschule/Hundepension“ in seiner Sitzung am 26.09.2023 als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Marxen, den 02.01.2024

-Siegel-

gez. Chr. Meyer

Bürgermeister

