

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 22 „Östlich Mühlenmoor“ der Gemeinde Amt Neuhaus

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Östlich Mühlenmoor“ dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung einer etwa 1,5 Hektar großen Fläche im Ortsteil Neuhaus. Im Zentrum der Planung steht die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortsicherung, Ansiedlung und Erweiterung eines lokal ansässigen Garten- und Landschaftsbauunternehmens sowie die Etablierung damit verbundener Einrichtungen für die ökologische Projektbegleitung. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets (GE) im westlichen Bereich und eines Mischgebiets (MI) im Osten wird eine funktionale Gliederung erreicht, die sowohl eine moderne gewerbliche Nutzung ermöglicht als auch einen verträglichen Übergang zu angrenzenden Nutzungen sowie zum Landschaftsraum sicherstellt.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Umweltprüfung

Die durchgeführte Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die Planung unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit den Belangen des Umweltschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Zwar führt die geplante Versiegelung zu unvermeidbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, diese werden jedoch durch die vorrangige Förderung der dezentralen Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken sowie den Erhalt wertvoller, ortsbildprägender Gehölzbestände (Erhaltungsgebote E1 und E2) maßgeblich minimiert. Ein wesentlicher Teil der ökologischen Kompensation kann aufgrund der baulichen Dichte nicht vollständig im Plangebiet realisiert werden. Daher wird der ermittelte Bedarf von 6.740 Wertpunkten extern über den Kompensationspool der Naturschutzstiftung Landkreis Lüneburg in Radbruch (Fläche „Vierhöfener Heide“) geleistet, wo unter anderem die Entwicklung von mesophilem Grünland erfolgt. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch einen spezifischen Fachbeitrag gewürdigt; zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für Reptilien und Bodenbrüter sind klare Bauzeitenregelungen, ökologische Baubegleitungen sowie die Errichtung von Schutzzäunen während der Bauphase als verbindliche Maßnahmen definiert.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen (§ 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB) sowie der formellen Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde intensiv geprüft und in die Abwägung einbezogen:

- Raumordnung und Standortwahl: Ein zentraler Aspekt war der Konflikt mit dem Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP). Hierzu wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Die Genehmigung wurde erteilt, da die spezifische Standortgebundenheit des Betriebes und das Fehlen geeigneter Alternativflächen in bestehenden Gewerbegebieten im Gemeindegebiet die Inanspruchnahme dieser Fläche rechtfertigen.

- Bauliche Gestaltung und Ökologie: Auf Anregungen aus der Beteiligung wurde die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) gezielt angepasst. Um die Errichtung ökologisch wertvoller Gründächer technisch und wirtschaftlich zu erleichtern, wurde der zulässige Spielraum für die Dachneigung auf 15 bis 55 Grad erweitert. Damit wird der Wunsch nach Klimaanpassungsmaßnahmen erfüllt, während die harmonische Einbindung in das ortstypische, von Satteldächern geprägte Siedlungsbild gewahrt bleibt.
- Immissionsschutz und Verkehr: Die verkehrliche Erschließung über die L 232 (Bahnhofstraße) wurde mittels Schleppkurvennachweisen fachtechnisch als leistungsfähig bestätigt. Zum Schutz der benachbarten Nutzungen vor Lärmemissionen wurden auf Basis eines Schallgutachtens spezifische Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sowie Festsetzungen zur Anordnung lärmintensiver Betriebsteile in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Gründe für die Wahl der Planung nach Abwägung

Die Gemeinde hat sich nach Prüfung aller Belange für die vorliegende Planung entschieden, um ein bereits baulich vorbelastetes Areal im Innenbereich einer geordneten und nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Dies entspricht dem gesetzlichen Gebot der Innen- vor Außenentwicklung und vermeidet die Zersiedelung des Außenbereichs. Die gewählte Variante wurde gegenüber einer „Null-Variante“ (Nichtplanung) bevorzugt, da durch die verbindliche Bauleitplanung die Standortsicherung eines wichtigen lokalen Arbeitgebers gewährleistet werden kann. Die spezifische Gliederung in GE- und MI-Flächen stellt sicher, dass die gewerbliche Entwicklung ohne unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzenden Anwohner erfolgen kann. Die Planung ermöglicht eine verträgliche wirtschaftliche Standortsicherung und -Weiterentwicklung, die mit den raumordnerischen Zielen und den Schutzbedürfnissen der Nachbarschaft vereinbar ist.

