


# Samtgemeinde Bardowick

## 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bardowick, Teilplan Wittorf

### Begründung mit Umweltbericht

Stand Entwurf: 06.07.2023



Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, WebAtlasDE (grau).  
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2022  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),  
Regionaldirektion Lüneburg.

 Lage des Änderungsbereiches

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](mailto:mehring@slplanung.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I Allgemeine Begründung</b> .....	<b>6</b>
<b>1 Planungsanlass und -ziele</b> .....	<b>6</b>
<b>2 Beschreibung des Änderungsbereiches und seiner Umgebung</b> .....	<b>6</b>
<b>3 Rechtsgrundlage und Verfahren</b> .....	<b>7</b>
<b>4 Zu beachtende Plangrundlagen</b> .....	<b>7</b>
4.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen .....	7
4.2 Regionales Raumordnungsprogramm .....	7
4.2.1 Rechtswirksames Regionales Raumordnungsprogramm .....	7
4.2.2 Entwurf zur Neuauflistung des Regionalen Raumordnungsprogramms .....	9
4.3 Landschaftsrahmenplan .....	12
4.4 Landschaftsplan Samtgemeinde Bardowick .....	13
4.5 Entwicklungskonzept Samtgemeinde Bardowick.....	14
4.6 Integriertes Klimaschutzkonzept .....	15
4.7 Flächennutzungsplan .....	16
4.8 Bebauungspläne, Satzungen .....	16
<b>5 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>16</b>
5.1 Sonderbaufläche .....	16
5.2 Grünfläche.....	16
<b>6 Weitere Angaben</b> .....	<b>17</b>
6.1 Ver- und Entsorgung .....	17
6.2 Erschließung .....	18
6.3 Städtebauliche Werte .....	18
6.4 Bodendenkmalschutz.....	18
6.5 Kampfmittelbeseitigung.....	19
<b>Teil II Umweltbericht</b> .....	<b>20</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>20</b>
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung.....	20
1.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	20
1.3 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachplänen und deren Umsetzung bei der Planung.....	22
<b>2 Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)</b> .....	<b>22</b>
2.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	22
2.2 Fläche, Boden .....	23
2.3 Wasser .....	24
2.4 Luft, Klima .....	24



4	Samtgemeinde Bardowick – 47. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilplan Wittorf	Inhalt
2.5	Landschaft .....	24
2.6	Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete .....	24
2.7	Mensch und seine Gesundheit .....	24
2.8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	25
2.9	Wechselwirkungen.....	25
<b>3</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>25</b>
3.1	Auswirkungen während der Bauphase .....	26
3.2	Auswirkungen während der Betriebsphase .....	26
3.3	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	26
3.4	Fläche, Boden .....	27
3.5	Wasser .....	27
3.6	Luft, Klima.....	27
3.7	Landschaft .....	27
3.8	Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete .....	27
3.9	Mensch und seine Gesundheit .....	27
3.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	28
3.11	Wechselwirkungen.....	28
3.12	Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.....	28
3.13	Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben .....	29
<b>4</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>29</b>
<b>5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>29</b>
5.1	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	29
5.2	Fläche, Boden .....	29
5.3	Wasser .....	29
5.4	Luft, Klima.....	30
5.5	Landschaft .....	30
5.6	Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete .....	30
5.7	Mensch und seine Gesundheit .....	30
5.8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	31
<b>6</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung .....</b>	<b>31</b>
<b>7</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>34</b>
8.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind .....	34
8.2	Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB .....	34
8.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	34
	<b>Zusammenfassende Erklärung.....</b>	<b>36</b>



**Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis ..... 37**



## **Teil I Allgemeine Begründung**

### **1 Planungsanlass und -ziele**

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung möchte die Samtgemeinde Bardowick die Errichtung von Produktions- und Lagerhallen sowie von Gebäuden zur Unterbringung von Saisonarbeitskräften auf dem Flurstück 93/1 der Flur 7 der Gemarkung Wittorf zur perspektivischen Entwicklung des dort ansässigen Gemüseanbaubetriebes vorbereiten. Priorität hat die Errichtung einer Verarbeitungshalle. Der Vorhabenträger hat hierfür bei der Samtgemeinde Bardowick und der Gemeinde Wittorf einen Antrag auf die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt.

### **2 Beschreibung des Änderungsbereiches und seiner Umgebung**

Der ca. 2,92 ha große Änderungsbereich liegt in der Gemeinde Wittorf westlich unmittelbar angrenzend an den bestehenden Betriebsstandort des ansässigen Gemüseanbaubetriebes zwischen dem Gewerbegebiet „Wittorfer Heide“ im Westen, dem Siedlungsbereich „Hohensand“ im Südosten und dem Siedlungsbereich „Huder Furth“ im Südwesten. Der Änderungsbereich befindet sich westlich der Straße „Hohensand“, östlich des „Wittorfer Kirchwegs“ und nördlich der Straße „Vor dem Bardowicker Felde“.


Der Änderungsbereich wird bisher intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche zum Gemüseanbau genutzt, wie auch die westlich an den Änderungsbereich angrenzende Teilfläche des Gewerbegebietes „Wittorfer Heide“, die noch nicht bebaut ist. Auch südlich und nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich grenzt der Gemüseanbaubetrieb an, der sich nun auf den Flächen im Änderungsbereich erweitern möchte. Südöstlich angrenzend liegt das zum Wohnen genutzte Grundstück Hohensand Nr. 43. Zum Wohnen genutzte Grundstücke in der gemischten Baufläche „Huder Furth“ liegen im Abstand von ca. 125 m südwestlich des Änderungsbereiches.

In der nachfolgenden Abbildung ist der Änderungsbereich mit einer roten Linie gekennzeichnet.



**Abb. 1:** Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (rote Linie) (ohne Maßstab).

Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Luftbilder 2021.

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2023  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),  
Regionaldirektion Lüneburg.

### **3 Rechtsgrundlage und Verfahren**

Dieses Bauleitplanverfahren wird nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, durchgeführt. Außerdem liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, zugrunde.

Das Verfahren zur 47. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 28.03.2022 förmlich eingeleitet.

### **4 Zu beachtende Plangrundlagen**

#### **4.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen**

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2022 wird unter Ziffer 3.2.1 01 folgender Grundsatz der Raumordnung zur Entwicklung der Freiraumnutzungen/ Landwirtschaft formuliert:

„Die Landwirtschaft soll in allen Landesteilen als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozio-ökonomischen Funktion gesichert werden. Die Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft soll gestärkt werden, wobei ökonomische und ökologische Belange in Einklang gebracht werden sollen. Bewirtschaftungsformen, durch die die Landwirtschaft eine besondere Funktion für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, die Erholung und die Gestaltung und Erhaltung der ländlichen Räume hat, sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Der ökologische Landbau soll gefördert werden. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche soll bis zum Ablauf des Jahres 2025 zu mindestens 10 Prozent und bis zum Ablauf des Jahres 2030 zu mindestens 15 Prozent nach den Grundsätzen des ökologischen Landbaus bewirtschaftet werden. Die Landwirtschaft soll bei der Umstellung, Neuausrichtung und Diversifizierung unterstützt werden, damit so Arbeitsplätze gesichert oder neu geschaffen werden.“

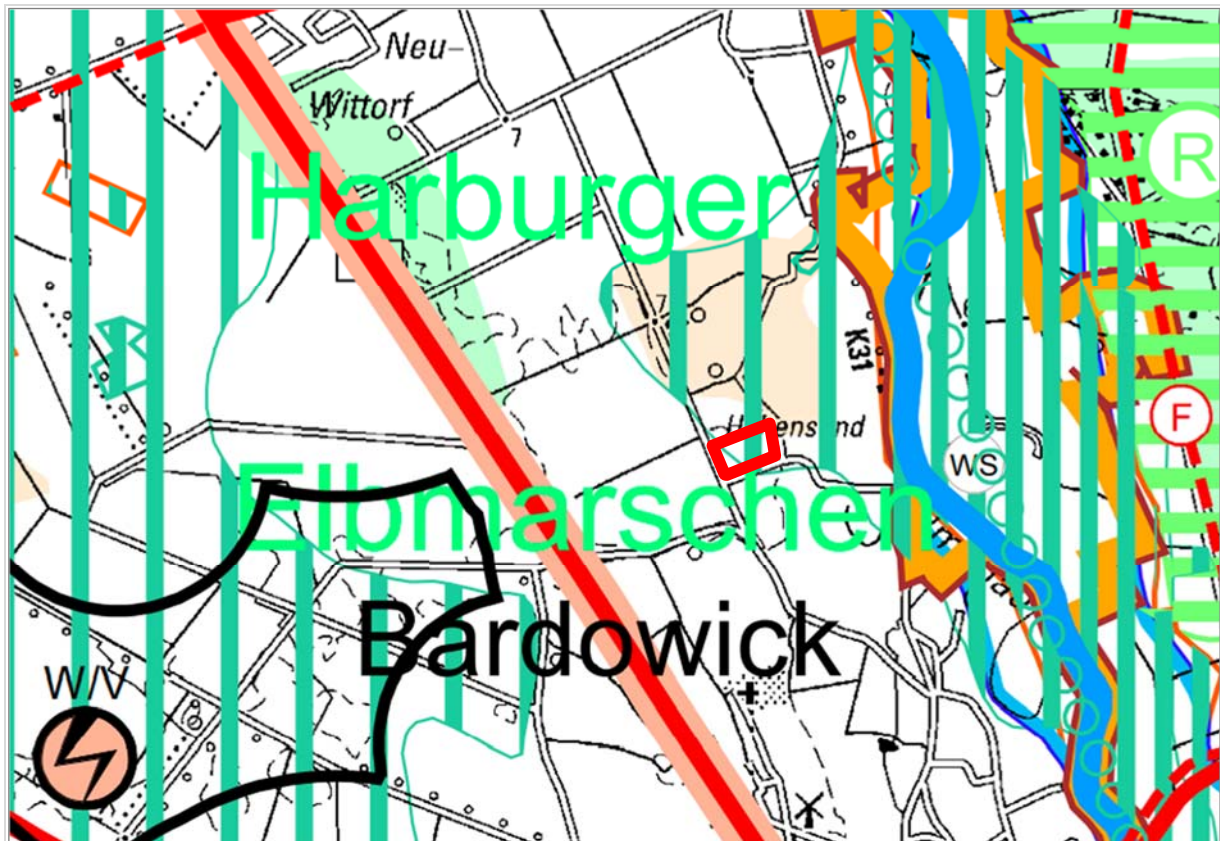
Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung trägt dem o.g. Grundsatz der Raumordnung Rechnung, indem einem ortsansässigen Gemüseanbaubetrieb Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden.

#### **4.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

##### **4.2.1 Rechtswirksames Regionales Raumordnungsprogramm**

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg zu entnehmen, in welchem der Änderungsbereich gekennzeichnet ist.





**Abb. 2:** Auszug aus dem RROP 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (rote Linie). Grüne senkrechte Schraffur = Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft. Beige Füllung = Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials (ohne Maßstab).  
Quelle: Landkreis Lüneburg (2016).

#### Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich liegt zum überwiegenden Teil in einem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (RROP 3.1.2 09) (vgl. Abb. 2). Das Vorbehaltsgebiet ist zusammen mit dem im Osten daran angrenzenden Vorranggebiet für Natur und Landschaft durch die Niederung der Ilmenau charakterisiert.

Von der Planung gehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft aus. Der Änderungsbereich selbst und die nördlich angrenzenden Parzellen wurde in der Vergangenheit intensiv acker- bzw. gartenbaulich genutzt, z.T. unter Folie bzw. Vlies. Den Flächen im Änderungsbereich kommt unter Berücksichtigung dieser Intensivnutzung nur ein sehr geringer ökologischer Wert zu.

#### Entwicklung der Freiraumnutzungen - Landwirtschaft

Im Landkreis, insbesondere im rechtselbischen Gebiet, soll die Landwirtschaft eine strukturell und vor allem räumlich gesehen besondere Bedeutung behalten. Die flächengebundene bäuerliche Landwirtschaft ist im besonderen Maße zu schützen und zu fördern (RROP 3.2.1 02).

Im Rahmen der Bauleitplanung müssen Probleme, die sich aus dem Strukturwandel und dem Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft ergeben, verstärkt Berücksichtigung finden. Dies gilt insbesondere für stark landwirtschaftlich geprägte Orte mit Betriebsstätten in der Ortslage (RROP 3.2.1 03).

In einen kleinen nordöstlichen Teilbereich reicht ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (RROP 3.2.1 04) aufgrund hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials in den Änderungsbereich hinein (vgl. Abb. 2).

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung trägt den o.g. Grundsätzen der Raumordnung Rechnung, indem einem ortsansässigen Gemüseanbaubetrieb Entwicklungsmöglichkeiten



gesichert werden. Im Änderungsbereich wird die Erweiterung des Betriebsstandortes für die Errichtung einer Produktions- und Lagerhalle vorbereitet. Für die Zukunftssicherung des ortsansässigen Gemüseanbaubetriebes ist nicht nur die flächengebundene Gemüseproduktion von Bedeutung, sondern insbesondere die gewerbliche Gemüseverarbeitung und daran anschließende Vermarktung. Derartige zeitgemäße Verarbeitungsstätten weisen einen Flächenbedarf auch für bauliche Anlagen auf, der mit der 47. Änderung gesichert wird. Im Rahmen der parallel aufgestellten verbindlichen Bauleitplanung wird der Konfliktlösung des Nebeneinanders von landwirtschaftlicher Produktion im Zuge des Strukturwandels und Wohnen im ländlichen Raum besonders Rechnung zu tragen sein.

#### Vorranggebiet Natura 2000

Ein Vorranggebiet Natura 2000 liegt im Abstand von ca. 400 m östlich des Änderungsbereiches (RROP 3.1.3 01). Es betrifft das FFH-Gebiet „Ilmenau mit Nebenbächen“. Das Vorranggebiet liegt östlich der Kreisstraße 31 und östlich des Siedlungsbereiches Hohensand. Aufgrund seiner Entfernung liegt es außerhalb vom Wirkungsbereich des Änderungsbereiches.

#### Vorranggebiet Windenergienutzung

In einer Entfernung von etwa 800 m westlich des Änderungsbereiches wird ein Vorranggebiet Windenergienutzung im RROP dargestellt (RROP 4.2 01). Das Vorranggebiet Windenergienutzung ist mit der Planung vereinbar. Aufgrund der großen Entfernung ist nicht mit erheblichen Immissionseinwirkungen auf den Änderungsbereich zu rechnen, zumal ein Produktionsstandort geplant wird, dem ein geringerer Schutzanspruch zukommt.

#### Fazit

Die Planung ist mit dem RROP vereinbar.

### **4.2.2 Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms**

Derzeit läuft ein Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Lüneburg. Die Neuaufstellung des RROP dient der Anpassung an die umfangreichen Änderungen des Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramms (LRÖP) sowie der Festlegung eigener Zielsetzungen für die zukünftige Entwicklung des Landkreises. Es liegt ein 1. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP aus dem Dezember 2022 vor, der in die Abwägung zur vorliegenden Planung einbezogen wird. Hiermit wird § 4 Absatz 1 i.V.m. § 3 Absatz 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) entsprochen, wonach in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem 1. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP für den Landkreis Lüneburg aus dem Dezember 2022 zu entnehmen, in welchem der Änderungsbereich mit einer roten Linie gekennzeichnet ist.



**Abb. 3:** Auszug aus dem 1. Entwurf zur Neuauflistung des RROP mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (rote Linie). Beige Füllung = Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials. Blaue Umrandung = Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (ohne Maßstab).  
Quelle: Landkreis Lüneburg (2022).

#### Entwicklung der Freiraumfunktionen - Landwirtschaft

Die Landwirtschaft soll im Landkreis Lüneburg als raumbedeutsamer Wirtschaftszweig aufgrund ihrer regionalen Versorgungsaufgaben sowie ihrer volkswirtschaftlichen Bedeutung für die Nahrungs- und Futtermittelproduktion, die Produktion nachwachsender Rohstoffe und die nachhaltige Energiegewinnung auf Basis erneuerbarer Energieträger erhalten und entwickelt werden. Dies soll unter Kriterien der Nachhaltigkeit erfolgen, um die Landwirtschaft im Landkreis zukunftsfähig zu machen (Entwurf RROP 3.2.1 01).

Zum Schutz einer nachhaltigen Landwirtschaft werden im Entwurf des RROP Gebiete mit einer mittleren bis äußerst hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials dargestellt (Entwurf RROP 3.2.1 02).

Der Änderungsbereich liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials (vgl. Abb. 3).

Im Entwurf des RROP wird darüber hinaus ausgeführt, dass die Gemüseanbauregion Bardowick aufgrund ihrer Bedeutung für die Landwirtschaft sowie die Versorgung der Bevölkerung gesichert und entwickelt werden soll (Entwurf RROP 3.2.1 06).

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung trägt den o.g. Grundsätzen der Raumordnung Rechnung, indem einem ortsansässigen Gemüseanbaubetrieb Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden. Durch die Planung wird die besondere Bedeutung der Landwirtschaft gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen abgesichert. Der Gemüseanbau, welcher eine wichtige Grundlage für die regionale und nachhaltige Versorgung mit Lebensmitteln darstellt, wird durch die vorliegende Planung gestärkt.

#### Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt in einem Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (vgl. Abb. 3).

Die in der zeichnerischen Darstellung als Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz festgelegten Bereiche, die mit niedriger Wahrscheinlichkeit überschwemmt werden sowie geeignete Rückhalteräume sollen gesichert und entwickelt werden. In ihnen soll bei der weiteren räumlichen Nutzung dem Risiko einer Überflutung ein besonderes Gewicht beigemessen werden (Entwurf RROP 3.2.4 10).

Nach Sichtung der Karten auf dem Kartenserver des NLWKN liegt der Änderungsbereich, wie das überwiegende Gebiet der Gemeinde Wittorf, lediglich am Rand in einem Risikogebiet HQextrem, wo Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen zu erwarten ist. Das Hochwasser tritt im Mittel seltener als alle 100 Jahre auf. Für den Änderungsbereich wird für den modellierten Überflutungsfall eine Wassertiefe zwischen 0 m bis 0,5 m angegeben. Durch die Planung einer entsprechenden Geländeaufhöhung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung könnte die mögliche Überflutung vermieden werden. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass der Änderungsbereich hinter dem Elbdeich liegt und eine Überflutung nur im Falle des Deichbruchs bzw. der Deichüberflutung droht. Im Falle eines Elbhochwassers treten zudem Maßnahmen des Katastrophenschutzes in Kraft. Auch das NLWKN hat aus Sicht des vorbeugenden Hochwasserschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben.

#### Vorranggebiet Hochwasserschutz nordöstlich des Änderungsbereiches

Nordöstlich des Änderungsbereiches wird ein Vorranggebiet Hochwasserschutz im Entwurf des RROP dargestellt (Entwurf RROP 3.2.4 09). Hierbei handelt es sich um ein Überschwemmungsgebiet, in welchem statistisch einmal in 100 Jahren ein Hochwasserereignis zu erwarten ist. Der Änderungsbereich liegt jedoch außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

#### Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft nordöstlich des Änderungsbereiches

Nordöstlich des Änderungsbereiches wird ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft im Entwurf des RROP dargestellt (Entwurf RROP 3.1.2 07). Die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft sollen als Gebiete, die für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine hohe Bedeutung haben, gesichert und entwickelt werden. Das Vorbehaltsgebiet wird durch die Planung nicht berührt. Darüber hinaus wird am nördlichen und westlichen Rand des Änderungsbereiches eine Grünfläche „Pflanzstreifen“ dargestellt, welche den Änderungsbereich auch gegenüber dem Vorbehaltsgebiet abgrenzt.

#### Vorbehaltsgebiet Biotopverbund nordöstlich des Änderungsbereiches

Nordöstlich des Änderungsbereiches wird ein Vorbehaltsgebiet Biotopverbund im Entwurf des RROP dargestellt (Entwurf RROP 3.1.2 02). Die in der zeichnerischen Darstellung als Vorbehaltsgebiet Biotopverbund festgelegten Entwicklungsflächen des Biotopverbundkonzepts für den Landkreis Lüneburg sollen in ihrer Funktion als Suchräume für vernetzende Elemente gesichert und entwickelt werden. Das Vorbehaltsgebiet wird durch die Planung nicht berührt. Darüber hinaus wird am nördlichen und westlichen Rand des Änderungsbereiches eine Grünfläche „Pflanzstreifen“ dargestellt, welche den Änderungsbereich auch gegenüber dem Vorbehaltsgebiet abgrenzt.

#### Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten nordwestlich des Änderungsbereiches

Das Gewerbegebiet „Wittorfer Heide“ nordwestlich des Änderungsbereiches wird im Entwurf des RROP als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ dargestellt (Entwurf RROP 2.1.3 02). Dieser Gewerbebestandort mit überregionaler Bedeutung ist zu sichern und zu entwickeln. Die Planung ist mit dem Gewerbegebiet in der Nähe vereinbar.

#### Vorranggebiet Windenergienutzung

In einer Entfernung von etwa 800 m westlich des Änderungsbereiches wird ein Vorranggebiet Windenergienutzung im Entwurf des RROP dargestellt (Entwurf RROP 4.2.1 03). Dieses Vorranggebiet ist für die Errichtung und Nutzung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen zu sichern. Das Vorranggebiet Windenergienutzung ist mit der Planung vereinbar. Aufgrund der großen Entfernung ist nicht mit erheblichen Immissionseinwirkungen auf den Änderungsbereich zu rechnen, zumal ein Produktionsstandort geplant wird, dem ein geringerer Schutzanspruch zukommt.



## Fazit

Die Planung ist mit dem Entwurf des RROP vereinbar.

### **4.3 Landschaftsrahmenplan**

Das Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans legt keine verbindlichen Ziele fest. Der Landschaftsrahmenplan wird in die Abwägung eingestellt.



**Abb. 4:** Auszug aus dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Änderungsbereiches (rote Linie) (ohne Maßstab).  
Quelle: Landkreis Lüneburg (2017).

#### Zielkonzept

Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans (LRP) wird für den Änderungsbereich sowie die nördlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ein Schwerpunktum für Artenhilfsmaßnahmen „AS 03“ für die Artengruppen Amphibien und Brutvögel dargestellt. Für den Schwerpunktum wird im Maßnahmendatenblatt als Zielstellungen formuliert:

- Förderung der Vorkommen der Tierartengruppen: Amphibien (Moorfrosch, Laubfrosch, Kammmolch),
- Brutvögel (Arten der halboffenen Agrarlandschaft z. B. Rebhuhn, Schwarzkehlchen, Braunkehlchen, Heidelerche, Neuntöter)
- Verbesserung der Bestandssituation der aufgeführten Artengruppen, Förderung/ Vernetzung der bestehenden (Rest-)Vorkommen in Vernetzung mit den angrenzenden Räumen.

Für den Änderungsbereich kann lediglich die Zielstellung für Brutvögel angenommen werden.

Für die aufgeführten Amphibienarten besteht auf der Ackerfläche kein Potential. Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Gewässer, noch für Amphibien geeignete Landlebensräume. Ein regional bedeutsames Schwerpunktum verschiedener Amphibienarten besteht in der Ilmenauniederung östlich der Ortslage Hohensand, die sich in ca. 400 m Entfernung zum Plangebiet befindet, von diesem jedoch durch die vorhandene Wohnbebauung und die viel befahrene Wittorfer Straße getrennt wird, was ein erhebliches Wanderungshindernis darstellt.

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Änderungsbereiches mit Anbau unter Folie bzw. Vlies, sind keine geeigneten Habitatstrukturen für das Vorkommen von Brutvogelarten der halboffenen Agrarlandschaft vorhanden. Vogelarten wie der Neuntöter

benötigen abwechslungsreiche Gebüschbestände oder Feldhecken als Brutplatz sowie unmittelbar angrenzende, insektenreiche und vegetationsarme bzw. kurzrasige Freiflächen zur Nahrungssuche.

Vorkommen des Rebhuhns bestehen in intensiv genutzten Agrarlandschaften nur beim Vorhandensein von Brachflächen oder anderen lichten, kräuter- und insektenreichen Saumstrukturen. Im Änderungsbereich sind derartige Saumstrukturen nicht vorhanden. Außerdem ist die Nutzung der angebauten Gemüsekulturen mit Folien- bzw. Vlieseinsatz als Brutplatz bzw. Nahrungsgebiet nicht möglich. Letzteres ist auch für die Feldlerche anzunehmen, die grundsätzlich ackerbaulich genutzte Flächen besiedelt, insbesondere Sommergetreide und Flächen mit Hackfrucht- oder Leguminosenanbau. Gemüseanbau mit Folien- bzw. Vlieseinsatz stellt jedoch keinen geeigneten Lebensraum dar.

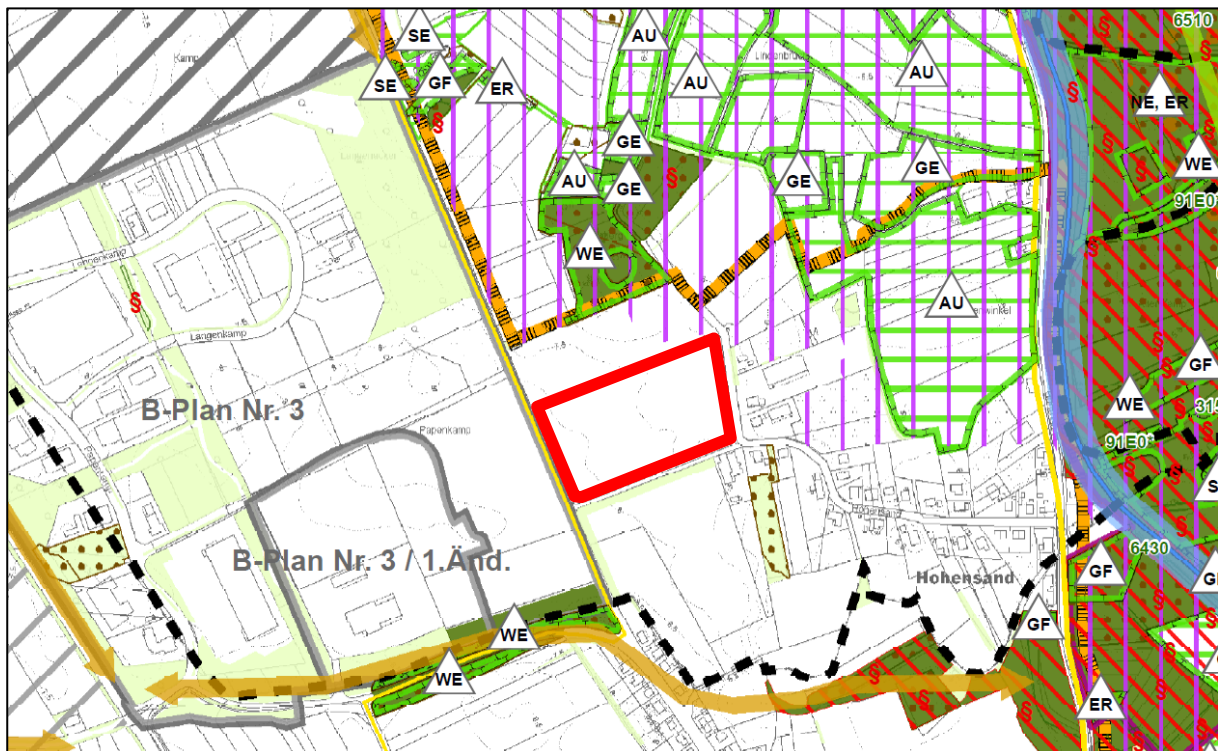
Weitere Brutvogelarten wie Schwarz- und Braunkehlchen besiedeln bevorzugt strukturreiche Grünlandgebiete, können jedoch beim Vorhandensein geeigneter Ruderalflächen und Saumstrukturen auch in der Agrarlandschaft vorkommen, was innerhalb des Plangebietes jedoch auf Grund der fehlenden Habitatalemente ebenfalls nicht zu erwarten ist.

Die Heidelerche besiedelt in ackerbaulich genutzten Gebieten vor allem sandige Ackerrandbereiche bzw. randlich gelegene Saumstreifen und Brachflächen in Waldrandlage und findet daher im Plangebiet ebenfalls keinen geeigneten Lebensraum vor.

Durch die 47. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Eignung des Änderungsbereiches für die o.g. Brutvogelarten nicht nachteilig verändert. Wenn anstelle des landwirtschaftlichen Anbaus unter Folie bzw. Vlies das Plangebiet bebaut wird und randlich ggf. extensivere Grünflächen oder Säume zugelassen werden, kann eine bessere Eignung für die o.g. Arten erreicht werden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird in diesem Sinne bereits am nördlichen und westlichen Rand des Änderungsbereiches eine Grünfläche „Pflanzstreifen“ dargestellt.

#### 4.4 Landschaftsplan Samtgemeinde Bardowick

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Ziel- und Handlungskonzept (Karte 3) des Landschaftsplanes der Samtgemeinde Bardowick zu entnehmen, in welchem der Änderungsbereich mit einer roten Linie gekennzeichnet ist.



**Abb. 5:** Auszug aus dem Ziel- und Handlungskonzept (Karte 3) der Aktualisierung des Landschaftsplanes der Samtgemeinde Bardowick mit Kennzeichnung der Lage des Änderungsbereiches (rote Linie) (ohne Maßstab).

Quelle: Samtgemeinde Bardowick (2021).

In der Karte 3 des Landschaftsplanes der Samtgemeinde Bardowick werden keine Ziele oder Maßnahmen für den Änderungsbereich selbst dargestellt.

Nordöstlich grenzt ein Schwerpunktbereich für Artenhilfsmaßnahmen an. Südlich entlang der Straße „Vor dem Bardowicker Felde“, die südlich an den Änderungsbereich angrenzt, wird ein schmales Verbindungselement für Biotopverbundflächen dargestellt. Der westlich an den Änderungsbereich angrenzende Wittorfer Kirchweg wird als regionaler Erholungsweg dargestellt.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird bereits am nördlichen und westlichen Rand des Änderungsbereiches eine Grünfläche „Pflanzstreifen“ dargestellt, welche den Änderungsbereich auch gegenüber dem Schwerpunktbereich für Artenhilfsmaßnahmen und dem regionalen Erholungsweg aus dem Landschaftsplan abgrenzt.

Die Planung ist mit dem Landschaftsplan vereinbar.

#### **4.5 Entwicklungskonzept Samtgemeinde Bardowick**

##### Landwirtschaft

Gemäß dem Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Bardowick aus dem Jahr 2018 ist die Landwirtschaft das historisch-flächendeckende Element der Siedlungs- und Landschaftsstruktur in der Samtgemeinde Bardowick. Der dabei vorherrschende Gemüseanbau war früher sehr kleinteilig strukturiert.

Seit mehreren Jahrzehnten ist in allen Gemeinden eine Verdrängung der Landwirtschaft durch andere Nutzungen sowie eine Vergrößerung der landwirtschaftlichen Betriebe zu beobachten.

Ein wichtiges Ziel ist daher der Schutz der noch erhalten gebliebenen, kleinteilig strukturierten Landwirtschaftsbetriebe in den Ortsgefügen. Dazu dient u.a. die Überplanung des Fleckens Bardowick als Dorfgebiet.

Nach Ausführung im Entwicklungskonzept stehen die wohnbauliche Siedlungsentwicklung, die gewerbliche Flächenentwicklung sowie die Entwicklung der Verkehrswege in einer direkten Nutzungskonkurrenz mit Flächenansprüchen von Natur- und Landschaftsschutz wie auch der Landwirtschaft. Neben der Sicherstellung von Natur- und Landschaftsschutz ist es auch das erklärte Ziel des Entwicklungskonzepts der Samtgemeinde, der Land(wirt-)schaft nicht noch weitere Flächen zu entziehen.

##### Gewerbe

Die Hauptschwerpunktorte für Gewerbeansiedlungen in der Samtgemeinde Bardowick sind der Flecken Bardowick sowie die Gemeinde Wittorf. Darüber hinaus stehen im „Gewerbegebiet Achter de Bahn“ der Gemeinde Radbruch zusätzliche freie Gewerbeflächen zur Verfügung.

Schwerpunkt der aktuellen Entwicklung ist der „Gewerbepark Wittorfer Heide“ an der ehemaligen B4 zwischen Bardowick und Wittorf. Es wird ausgeführt, dass aktuell noch ein Drittel der im Flächennutzungsplan als Gewerbe ausgewiesenen Flächen zur Verfügung stehen und für diesen Flächenanteil bisher noch kein Bebauungsplan erarbeitet wurde. Die Aufstellung eines Bebauungsplans für diese Fläche wird aktuell vorbereitet. Im bereits mit Bebauungsplan überplanten und erschlossenen Teilbereich des „Gewerbeparks Wittorfer Heide“ sind zwar noch etwa 49.000 m<sup>2</sup> frei, aber bereits mit einer Option zur Erweiterung durch einen ansässigen Betrieb belegt. Ein - eher kleinerer - Bauplatz ist noch verfügbar.

Insgesamt besteht derzeit somit kein Bedarf an einer weitergehenden Ausweisung von Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan.

##### Fazit

Im Änderungsbereich wird eine Entwicklungsfläche für die Sicherung eines vor Ort angesiedelten Gemüseanbaubetriebes als Sonderbaufläche dargestellt, um dessen Ansprüchen an eine zukunftsfähige Produktion auch im Zuge des Generationswechsels gerecht zu werden. Dadurch kann der traditionelle Gemüseanbau eines örtlichen Familienbetriebes gesichert werden, was einer Zielstellung des Entwicklungskonzeptes der Samtgemeinde Bardowick entspricht.

Die geplanten baulichen Anlagen dienen zum einen einem landwirtschaftlichen Anbaubetrieb und dessen gewerblicher Gemüseverarbeitung. Die Unterbringung der geplanten baulichen Anlagen im Gewerbepark Wittorfer Heide stellen für den Gemüseanbaubetrieb keine vorteilhafte Option dar, da die Entfernung zum bisherigen Betriebsstandort zu groß ist für die erforderlichen Produktionsabläufe, vermeidbare Verkehre erzeugt würden und betriebsbezogenes Wohnen, für die Unterbringung von Saisonarbeitern sowie von Betriebsinhabern dort nicht zulässig ist (vgl. Kap. 7).

#### **4.6 Integriertes Klimaschutzkonzept**

Die Samtgemeinde Bardowick hat im Jahr 2013 ein Integriertes Klimaschutzkonzept erarbeitet.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen aus dem Arbeitskreis „Energieeffizienz in eigenen Liegenschaften, privaten Haushalte, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen“ sollen zu einer Primärenergiereduzierung von 30 % (gegenüber 2008) bis 2030 führen.

Als Maßnahmen für die Landwirtschaft werden aufgeführt:

- Flächenzusammenlegung, -tausch zur Einsparung von Treibstoff bei der Bearbeitung
- Ausbringungstechniken (z. B. Dünger) verbessern
- Umstellungsmöglichkeiten auf ökologischen Betrieb prüfen,

als Maßnahmen für das produzierende Gewerbe:

- Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen
- TA Luft und Klimaschutz zusammen betrachten
- Realisierung Geothermie.

Als eine konkretere Maßnahme (Maßnahme 9) wird das Auflegen eines Förderprogramms für Photovoltaikanlagen an gewerblichen Gebäuden (auch Fassadenintegration) geplant.

Es wird ausgeführt, dass bei Neubauten die Integration von PV-Anlagen in Dächern und Fassaden technisch und gestalterisch problemlos möglich ist, da sie sich von Anfang an mit dem Gebäude planen und auf die verwendeten Baumaterialien abstimmen lässt.

Als Maßnahme 10 „Überprüfung der Bauleitplänen“ sollen die Festsetzungen so erfolgen, dass die optimale Nutzung regenerativer Energie ermöglicht/vorgegeben wird:

„Über die Festsetzung der Art und des Maß der baulichen Nutzung, der Baugrenzen und über örtliche Bauvorschriften kann auf energetisch relevante Größen wie z.B. die Kompaktheit der Gebäude Einfluss genommen werden.

Als klimarelevanten Festsetzungen können wirken:

- Festlegung der Art und des Maß der baulichen Nutzung mit dem Ziel optimierter Kompaktheit,
- Festlegung der Bauweise mit dem Ziel optimierter Orientierung und geringer gegenseitiger Verschattung (erleichtert gleichzeitig die Anwendung passiver Solarenergienutzung),
- Festsetzung der Baugrenzen mit dem Ziel geringer gegenseitiger Verschattung,
- Festsetzung von Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen mit dem Ziel einer (Option auf) Nah-/Fernwärmeversorgung Anschluss und Benutzungszwang,
- Hinweis für die Nutzung regenerativer Energiesysteme,
- Hinweis für den baulichen Standard,
- Örtliche Bauvorschriften (Dachgestaltung und Dachbegrünung, Fassadengestaltung, Gebäudetiefe)“ Klimaschutzkonzept für die Samtgemeinde Bardowick, Kapitel 6.4.1, S. 96

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können entsprechende textliche Festsetzungen aufgenommen werden, um die Ziele des Klimaschutzes verbindlich zu regeln. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird bereits am nördlichen und westlichen Rand des Änderungsbereiches eine Grünfläche „Pflanzstreifen“ dargestellt, was auch zum Klimaschutz beiträgt.

#### **4.7 Flächennutzungsplan**

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Darstellung des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes ist dem Gegenüberstellungsblatt auf der Planzeichnung zu entnehmen.

Westlich angrenzend bzw. westlich des „Wittorfer Kirchweges“ wird randlich zu gewerblichen Bauflächen im „Gewerbepark Wittorfer Heide“ eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pflanzstreifen „PF“ dargestellt, die der Eingrünung der gewerblichen Baufläche dient. Die gewerbliche Baufläche wird im Mindestabstand von ca. 60 m dargestellt. Mit dem Siedlungsbereich Hohensand grenzt eine Wohnbauflächendarstellung an, durch den Straßenabschnitt mit der geplanten Bezeichnung „Vor dem Bardowicker Felde“ vom Änderungsbereich getrennt.

Unmittelbar nördlich an den Änderungsbereich angrenzend wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. In diesem Bereich wurden bereits entsprechende Kompensationsmaßnahmen - die Entwicklung verschiedener Sukzessionsflächen - umgesetzt.

#### **4.8 Bebauungspläne, Satzungen**

Im Parallelverfahren zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird für den Änderungsbereich der Bebauungsplan Nr. 9 „Sondergebiet Betrieb zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse“ der Gemeinde Wittorf aufgestellt.

Westlich der Straße „Wittorfer Kirchweg“ grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet Wittorfer Heide“ des Planungsverbandes Samtgemeinde Bardowick an, der im Jahr 2012 rechtswirksam wurde. Westlich des Wittorfer Kirchweges wird eine 50 m breite öffentliche Grünfläche zur Anlage von Feuchtbiotopen festgesetzt. Sie wird außerdem als Fläche zum Anpflanzen von landschaftsgerechten Laubgehölzen (Sträucher und Bäume) festgesetzt. An die öffentliche Grünfläche grenzt ein Gewerbegebiet an.

Die südöstlich an den Änderungsbereich angrenzende Wohnbebauung liegt im Geltungsbereich einer Wohnbaurleichterungssatzung aus dem Jahr 1992 (Außenbereichssatzung). In ihrem Geltungsbereich wurden zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes Wohnzwecken sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Außenbereich zugelassen.

### **5 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung**

#### **5.1 Sonderbaufläche**

Der Änderungsbereich wird überwiegend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Betrieb zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse“ dargestellt, um hier die Errichtung von Produktions- und Lagerhallen sowie von Gebäuden zur Unterbringung von Saisonarbeitskräften zur perspektivischen Entwicklung des dort ansässigen Gemüseanbaubetriebes vorzubereiten. Auf der Sonderbaufläche sollen nur diese mit der land- und forstwirtschaftlichen Produktion unmittelbar im Zusammenhang stehenden Betriebe zugelassen werden. Somit trägt die dargestellte Sonderbaufläche durch Zulassen von Betrieben der Veredelung der angebauten land- und forstwirtschaftlichen Produkte, insbesondere von Gemüse, zur Sicherung eines ortsansässigen Gemüseanbau- und Verarbeitungsbetriebes bei. Es sollen keine gewerblichen Nutzungen für eine breitere Palette von Produktionszweigen zugelassen werden. Für deren Unterbringung stehen verfügbare Flächen im westlich benachbarten Gewerbegebiet „Wittorfer Heide“ zur Verfügung.

#### **5.2 Grünfläche**

Am westlichen und nördlichen Rand des Änderungsbereiches wird eine 10 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ dargestellt, um eine Eingrünung des Änderungsbereiches zur freien Landschaft bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes vorzubereiten. Durch die Eingrünung wird die geplante Bebauung in das Landschaftsbild eingebunden.





## 6 Weitere Angaben

### 6.1 Ver- und Entsorgung

Die Zuständigkeiten für die Ver- und Entsorgung verteilen sich wie folgt:

Energieversorgung mit Strom und Erdgas	Avacon AG
Trink- und Brauchwasserversorgung	Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch
Löschwasserversorgung	Samtgemeinde Bardowick
Schmutzwasserentsorgung	Abwassergesellschaft Bardowick
Abfallentsorgung	GfA Lüneburg – gkAöR
Versorgung mit Telekommunikations- anschluss/ Telefondienst	Deutsche Telekom AG

#### Energieversorgung mit Strom und Erdgas

Die Avacon AG teilte im Rahmen ihrer Stellungnahme Folgendes mit:

„Bezug nehmend auf Ihr Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilplan Wittorf – frühzeitige Beteiligung der TÖB grundsätzlich keine Einwände erheben. Die Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen. Die Versorgung der Gebiete mit Strom und Erdgas kann ggf. durch den Bau einer Trafostation, Erweiterungen oder Verstärkung der bestehenden Netze erfolgen. Aufgrund der zusätzlichen Anforderungen an die elektrische Energieversorgung, ist im geplanten Gebiet ggf. der Bau zusätzlicher Trafostationen erforderlich. Der genaue Standort kann im Rahmen der Detailplanung abgestimmt werden. Für den Bau einer Trafostation wird Fläche von ca. 5 x 6 m im öffentlichen Bereich als Standort benötigt. Bitte beteiligen Sie uns an den weiteren Planungen. Für die Planung und den rechtzeitigen Ausbau unseres Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Zwecks Festlegung der Leitungstrassen halten wir im Zuge der Erschließungsplanung ein gemeinsames Koordinierungsgespräch mit allen Ver- und Entsorgern für erforderlich. Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigefügten Plänen. Die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien sowie weiteren Anweisungen entnehmen Sie bitte der ebenfalls beigefügten "Avacon Leitungsschutzanweisung". Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen.“

Die Hinweise betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern nachfolgende Planungen.

#### Trink- und Brauchwasserversorgung

Der Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch teilte im Rahmen seiner Stellungnahme Folgendes mit:

„Unsererseits bestehen keine Einwände oder Anregungen zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes. Unsere Transportleitung DN 250 liegt im "Wittorfer Kirchweg" und ist von der betroffenen Fläche nicht tangiert. Der Planungsbereich kann auch von der Straße "Hohensand" mit Trinkwasser erschlossen werden, hier liegt eine Versorgungsleitung DN 80 als Stichleitung.“

Die Hinweise betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern nachfolgende Planungen.

#### Schmutzwasserentsorgung

Die Abwassergesellschaft Bardowick teilte im Rahmen ihrer Stellungnahme Folgendes mit:



„Bei eventuell anstehenden Erschließungen, ist die Schmutzwasserentsorgung generell gesichert. Es muss geprüft werden, ob ein zusätzliches Abwasserpumpwerk erforderlich wäre. Auch die hydraulische Belastung des nachgeschalteten Abwasser-Pumpwerks „alte Kläranlage Bardowick“ Alte Wittorfer Straße muss überprüft werden. Die Avacon Wasser GmbH ist rechtzeitig in die Planungen einzubeziehen.“

Die Hinweise betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern nachfolgende Planungen.

#### Versorgung mit Telekommunikationsanschluss/ Telefondienst

Die Deutsche Telekom AG hat in ihrer Stellungnahme Folgende mitgeteilt:

„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.“

Die Hinweise betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern nachfolgende Planungen.

## 6.2 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die südlich angrenzende Straße „Vor dem Bardowicker Tore“. Der Verkehr soll von der Hamburger Landstraße (K46) über den südwestlichen Abschnitt der Straße „Papenkamp“ und die Straße „Vor dem Bardowicker Felde“ direkt zu zum Gemüseanbaubetrieb im Änderungsbereich geleitet werden. Somit bestehen auch gute Anschlussmöglichkeiten an die B404 und die A39. Durch entsprechende Ausschilderung wird diese angestrebte Verkehrsführung unterstützt. Im Anschluss an die Abfahrt von der K46 wird im Bereich der Einmündung der Straße „Papenkamp“ ein Hinweis auf den Gemüseanbaubetrieb im Änderungsbereich und die benachbarte angesiedelte Firma vorgesehen. Es erfolgt keine vollständige Freigabe für den öffentlichen Verkehr, um nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft des Änderungsbereiches zu vermeiden. Durch diese Maßnahmen sowie durch Anweisung an die Zulieferungsbetriebe sollen die Siedlungsbereiche „Hohensand“ und „Huder Furth“ sowie die angrenzenden Straßenzüge des Flecken Bardowick von Verkehren von und zum Änderungsbereich freigehalten werden.

## 6.3 Städtebauliche Werte

Änderungsbereich		
Sonderbaufläche „Betrieb zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse“	ca. 25.580 m <sup>2</sup>	88 %
Grünfläche „Pflanzstreifen“	ca. 3.600 m <sup>2</sup>	12 %
<b>Summe</b>	<b>ca. 29.180 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 6.4 Bodendenkmalschutz

Der Landkreis Lüneburg und das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege haben in ihren Stellungnahmen geschrieben, dass im Wirkungsbereich der Planung zurzeit keine Bodenfunde bekannt sind und gegen die Planung daher aus bodendenkmalfachlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme. Die



Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen. Der archäologische Denkmalschutz ist der gemeindlichen bauleitplanungsrechtlichen Abwägung nicht zugänglich. Er ist daher in den nachfolgenden Planungsphasen / im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in nachfolgenden Zulassungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

Die Hinweise zur Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern nachfolgende Planungen.

### **6.5 Kampfmittelbeseitigung**

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) empfiehlt eine Luftbildauswertung. Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Die Hinweise betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern nachfolgende Planungen.

## **Teil II Umweltbericht**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung möchte die Samtgemeinde Bardowick die Errichtung von Produktions- und Lagerhallen sowie von Gebäuden zur Unterbringung von Saisonarbeitskräften auf dem Flurstück 93/1, Flur 7, Gemarkung Wittorf zur perspektivischen Entwicklung des dort ansässigen Gemüseanbaubetriebes vorbereiten. Daher wird der Änderungsbereich überwiegend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Betrieb zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse“ dargestellt.

Am westlichen und nördlichen Rand des Änderungsbereiches wird eine 10 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ dargestellt, um eine Eingrünung des Änderungsbereiches zur freien Landschaft hin bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes vorzubereiten. Durch die Eingrünung wird die geplante Bebauung in das Landschaftsbild eingebunden.

#### **1.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planung**

Im Folgenden werden aus einschlägigen Fachgesetzen Ziele des Umweltschutzes abgeleitet und deren Umsetzung im Rahmen der Planung dargelegt. Es werden nur die für die vorliegende Planung relevanten Fachgesetze aufgeführt.

#### **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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 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.

§ 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.



### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

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

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

Der Immissionsschutz wird bei der Planung ausreichend berücksichtigt. Dem Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird entsprochen. Die Verkehrsführung von und zum Änderungsbereich wird bereits so geplant, dass die Verkehre nach Westen auf die K 46 abfließen, um die angrenzende Wohnbebauung im Bereich Hohensand von zusätzlichen Verkehren freizuhalten. Eine entsprechende Beschilderung wird aktuell bereits vorbereitet.

### **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Aus dem Bundesbodenschutzgesetz sind Anhaltspunkte für die Ausgestaltung des Bodenschutzes abzuleiten. Es wird ergänzt durch die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung.

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

Das Schutzgut „Boden“ wird im Umweltbericht berücksichtigt. Der Boden wird anhand der Karten des LBEG ausgewertet.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

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

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

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

Es wird auf § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Es wird auf § 55 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen: Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden die Belange des Wasserhaushaltes und der Schutz des Grundwassers berücksichtigt.

### **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)**

Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz verfolgt den Grundsatz, Kulturdenkmale zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen (§ 1 NDSchG). In § 14 des NDSchG wird auf



die Anzeigepflicht von Bodenfunden hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

Der Landkreis Lüneburg hat in seiner Stellungnahme geschrieben, dass im Wirkungsbereich der Planung zurzeit keine Bodenfunde bekannt sind und gegen die Planung daher aus bodendenkmalfachlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Der Landkreis hat auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) hingewiesen.

Der Hinweis betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern nachfolgende Planungen. Die Planung wird den Anforderungen des NDSchG gerecht.

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

Die übergeordneten Planungen, wie das Landes-Raumordnungsprogramm, das Regionale Raumordnungsprogramm, der Landschaftsrahmenplan, der Landschaftsplan, das Entwicklungskonzept und das Klimaschutzkonzept stellen einschlägige Fachpläne dar. Deren Berücksichtigung bei der Planung wird in den Kapiteln 4.1 bis 4.6 der Begründung der Flächennutzungsplanänderung dargelegt, auf welche hiermit verwiesen wird. Die Planung ist mit den Vorgaben aus diesen übergeordneten Planungen vereinbar.

Weitere Fachpläne sind für die Planung nicht relevant.

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

### 2.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

#### Biotoptypenkartierung

Die Biotope wurden mittels Sichtererkennung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2021) am 28.04.2023 aufgenommen. 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

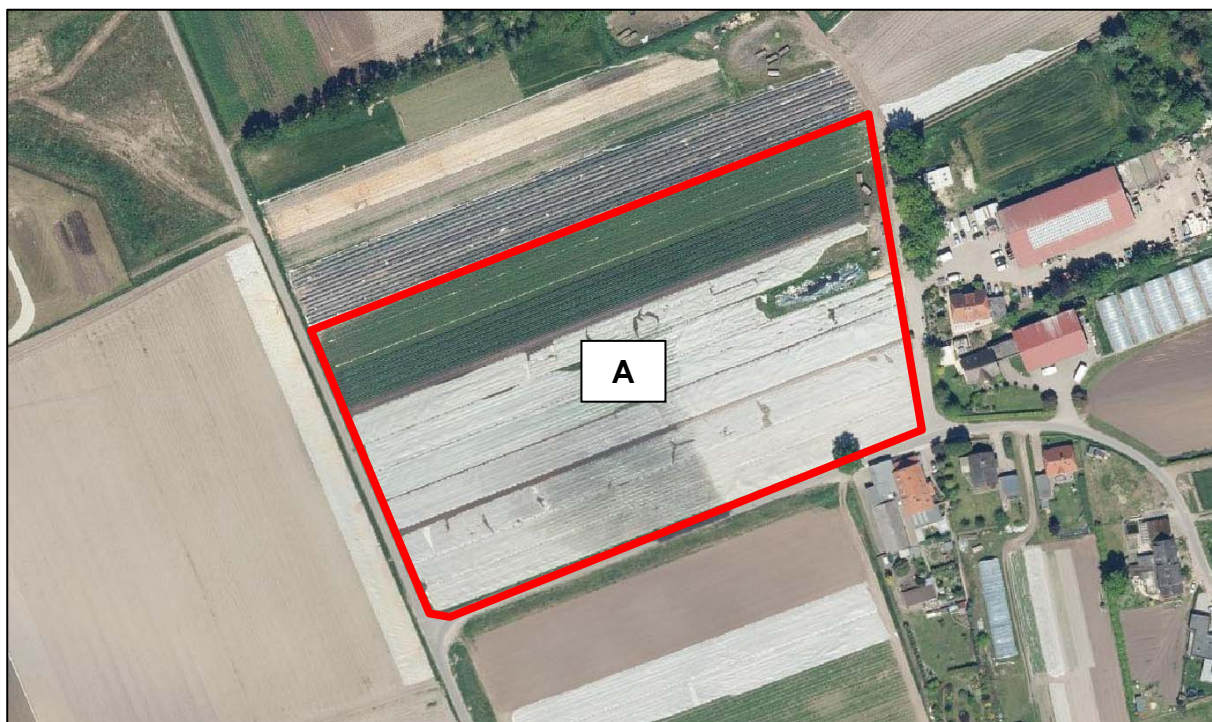
#### Acker

Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche (A) zum Gemüseanbau, zeitweise unter Folie bzw. Vlies, genutzt und weist somit einen sehr geringen Biotopwert (Wertfaktor 1) auf. Zum Zeitpunkt der Kartierung am 18.04.2023 war der Änderungsbereich vollständig mit Vlies überspannt, unter dem Gemüse und Gartenkräuter angebaut wurden. Unter dem Vlies wachsen ausschließlich die angebauten Kulturpflanzen.

Biotoptyp (Drachenfels, 2021)	Kürzel (Drachenfels 2021)	Wertstufe (Nds. Städtetag 2013)
Acker	A	1

**Tabelle 1:** Biotoptyp nach Drachenfels (2021) und Bewertung.






**Abb. 1:** Biotoptyp im Änderungsbereich (rote Linie). A = Acker. (ohne Maßstab).

Quelle: Eigene Darstellung.

Quelle der Plangrundlage: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Luftbilder 2021.

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2023  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),  
Regionaldirektion Lüneburg.

## Tiere/Artenschutz

Nach Auswertung der Karten des NLWKN sind im Änderungsbereich und seinem Wirkraum keine faunistisch oder avifaunistisch wertvollen Bereiche vorhanden.

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Änderungsbereiches mit Anbau unter Folie bzw. Vlies sind keine geeigneten Habitatstrukturen für das Vorkommen von Brutvogelarten der halboffenen Agrarlandschaft im Änderungsbereich vorhanden. Weitere Ausführungen hierzu sind dem Kapitel 4.3 der Begründung zu entnehmen.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Gewässer. Der Änderungsbereich ist kein geeigneter Landlebensraum für Amphibien. Weitere Ausführungen hierzu sind dem Kapitel 4.3 der Begründung zu entnehmen.

Mit dem Vorkommen weiterer Gruppen streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten ist im Änderungsbereich aufgrund der Habitatausstattung nicht zu rechnen.

Auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes wird der Artenschutz näher betrachtet.

## 2.2 Fläche, Boden

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 29.180 m<sup>2</sup>, welche derzeit unversiegelt ist.

Nach Auswertung der Bodenkarte (BK50) des LBEG ist im gesamten Änderungsbereich der Bodentyp Mittlerer Gley-Podsol vorhanden.

Nach den Karten des LBEG sind im Änderungsbereich keine Suchräume für schutzwürdige Böden vorhanden.

Nach den Karten des LBEG weisen die Böden im Änderungsbereich eine hohe Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) auf.

### **2.3 Wasser**

Nach Auswertung der Karte zur Lage der Grundwasseroberfläche (HK50) des LBEG liegt die Grundwasseroberfläche im Änderungsbereich zwischen 5 und 7,5 m über NHN. Die Geländeoberfläche im Änderungsbereich liegt bei ca. 7 m über NHN im Osten des Änderungsbereiches und steigt auf ca. 8 m über NHN im Westen des Änderungsbereiches an. Daraus folgt, dass das Grundwasser zwischen 3 m unter der Geländeoberfläche bis zur Geländeoberfläche ansteht.

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

### **2.4 Luft, Klima**

Die lokalklimatische Situation des Änderungsbereiches wird durch die angrenzende Offenlandschaft beeinflusst. Diese trägt zur Kaltluftproduktion und somit zur Frischluftzufuhr für den angrenzenden Siedlungsbereich bei.

### **2.5 Landschaft**

Der intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche im Änderungsbereich kommt für das Landschaftsbild kein besonderer Schutzbedarf zu. Insgesamt ist das Landschaftsbild nur von geringer Bedeutung. Das Landschaftsbild im Änderungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung ist von keinem besonderen Wert, da dieser eine ungegliederte Ackerfläche darstellt, die für den Gemüseanbau, zeitweilig unter Folie bzw. Vlies, genutzt wird. Wenige, das Landschaftsbild gliedernde Einzelbäume stehen auf der Ostseite der östlich angrenzenden Straße sowie im Süden. Ein vielfältigeres Landschaftsbild mit gliedernden Gehölzstrukturen bietet sich erst weiter nördlich.

### **2.6 Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete**

Im Änderungsbereich sind keine Natura 2000-Gebiete oder sonstigen Schutzgebiete vorhanden.

In einer Entfernung von ca. 35 bis ca. 80 m nördlich und rund 400 m östlich des Änderungsbereiches liegt Fläche des Landschaftsschutzgebietes des Landkreises Lüneburg.

In einer Entfernung von rund 400 m östlich des Änderungsbereiches liegt das FFH-Gebiet Nr. 71 „Ilmenau mit Nebenbächen“.

### **2.7 Mensch und seine Gesundheit**

Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche im Änderungsbereich weist keinen wesentlichen Erholungswert auf. Westlich des Änderungsbereiches verläuft der Wittorfer Kirchweg, welcher nach dem Zielkonzept des Landschaftsplanes ein regionaler Erholungsweg werden soll.

Südöstlich grenzen Wohnnutzungen im Siedlungsbereich „Hohensand“ an den Änderungsbereich an. Diese liegen im Bereich einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 BauGB (Wohnbau-erleichterungssatzung 1992), die Wohnnutzung im Außenbereich sowie kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässt. Die Wohnnutzungen liegen bereits benachbart zu den nördlich bestehenden Betriebsstandorten.

In einem Abstand von ca. 125 m südwestlich des Änderungsbereiches liegt der Siedlungsbereich „Huder Furth“. Der Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche für diesen Bereich dar.

In einer Entfernung ab ca. 70 m nordöstlich des Änderungsbereiches liegt ein Überschwemmungsgebiet (NLWKN 2023). Der Änderungsbereich liegt mindestens 1 m höher als der Bereich des Überschwemmungsgebietes.

Nach Sichtung der Karten auf dem Kartenserver des NLWKN liegt der Änderungsbereich, wie das überwiegende Gebiet der Gemeinde Wittorf, am Rand in einem Risikogebiet HQextrem, wo Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen zu erwarten ist. Das



Hochwasser tritt im Mittel seltener als alle 100 Jahre auf. Für den Änderungsbereich wird für den modellierten Überflutungsfall eine Wassertiefe zwischen 0 m bis 0,5 m angegeben.

## **2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Der Landkreis Lüneburg und das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege haben in ihren Stellungnahmen geschrieben, dass im Wirkungsbereich der Planung zurzeit keine Bodenfunde bekannt sind und gegen die Planung daher aus bodendenkmalfachlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Der Landkreis Lüneburg und das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege haben auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

Sonstige Sachgüter sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

## **2.9 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 Schutzgüter stehen in intensiver Wechselwirkung. So wirkt sich der Grundwasserstand direkt auf die Bodenentwicklung aus.

Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich, zeitweilig unter Folie bzw. Vlies, genutzt. Daher stellt der Änderungsbereich keinen geeigneten Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar. Die Lebensraumeignung konkurriert bereits mit der aktuellen menschlichen Nutzung für die landwirtschaftliche Produktion.

Der anstehende Boden im Änderungsbereich weist ein hohes landwirtschaftliches Ertragspotential für die Nutzung durch den Menschen auf, aber auch ein Biotopentwicklungspotential. Der Boden stellt auch die Grundlage für Natur- und Kulturgeschichte dar.

Ein unbelastetes Klima kommt dem Menschen und seiner Gesundheit genauso, wie Arten und Lebensgemeinschaften zugute. Im Änderungsbereich und seiner Umgebung besteht bisher keine erhebliche klimatische Belastung.

Das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild steht in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Mensch. Landschaft wird vom Menschen wahrgenommen und kann dem Menschen zur Erholung dienen. Die Bebauung von Landschaft kann mit der Einschränkung des Landschaftserlebens einhergehen. Dies trifft aber für die intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht zu.

## **3 Auswirkungen der Planung**

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange bzw. Schutzgüter von Natur und Landschaft beschrieben.

Grundsätzlich ist nach der Anlage 1 zum BauGB soweit möglich zwischen den erheblichen Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB zu unterscheiden.

Zu berücksichtigen ist, dass im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung Auswirkungen von Bau- und Betriebsphase nicht direkt bewirkt, sondern lediglich vorbereitet werden. Sie werden nicht einmal direkt vorbereitet, da gem. § 5 Abs. 1 BauGB im Rahmen des Flächennutzungsplans lediglich „die für das ganze Gemeindegebiet sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt“ wird. Erst durch

Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne werden Nutzungen zugelassen. Somit werden die nachfolgend aufgeführten Auswirkungen erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen von Vorhabengenehmigungen vorbereitet bzw. ausgelöst.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Betrieb zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse“ und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ dargestellt. Somit wird die Errichtung von Produktions- und Lagerhallen sowie von Gebäuden zur Unterbringung von Saisonarbeitskräften vorbereitet. Dem Abschichtungsgebot folgend werden detailliertere Angaben auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgelegt.

### 3.1 Auswirkungen während der Bauphase

- Verlärmung während der Bauphase
- Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung und Befahren während der Bauphase
- Flächeninanspruchnahme
- Bodenversiegelung und -überbauung
- Verlust an Vegetationsstrukturen und Lebensräumen für Tierarten
- Geländeprofilierung, Entfernen anstehender Bodenprofile, Bodenverdichtung in den Gründungsbereichen von baulichen Anlagen
- Geringfügige Erwärmung des Lokalklimas
- Geringfügige Landschaftsbildwirkung von baulichen Anlagen
- Die während der Bauphase anfallenden Bauabfälle in üblichen Mengen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch diese Abfälle nicht zu erwarten.
- Während der Bauphase werden die allgemein gebräuchlichen Techniken und Stoffe eingesetzt. Der Bau erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch die eingesetzten Techniken und Stoffe nicht zu erwarten.

### 3.2 Auswirkungen während der Betriebsphase

- Zusätzliche Verkehrsbewegungen verbunden mit Lärmimmissionen
- Aufenthalt von Menschen im Freien
- Während der Betriebsphase fallen Abfälle in den für einen Gemüseanbaubetrieb normalen Mengen an, welcher ebenfalls ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten ist. Für die Abfallbeseitigung ist die GfA Lüneburg zuständig. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch diese Abfälle nicht zu erwarten.
- Während der Betriebsphase werden lediglich im Zusammenhang mit dem zulässigen Gemüseanbaubetrieb Techniken und Stoffe eingesetzt. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch die eingesetzten Techniken und Stoffe nicht zu erwarten.

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

### 3.3 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

#### Biotoptypen

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die ausgleichspflichtig sind. Durch die mit der Planung vorbereiteten Versiegelungen zum Bau von Produktions- und Lagerhallen sowie von Gebäuden zur Unterbringung von Saisonarbeitskräften gehen Biotoptypen und Pflanzenstandorte verloren. Es werden jedoch nur Eingriffe in einen Biotoptyp von sehr geringer Bedeutung vorbereitet (Acker, Wertfaktor 1).

#### Tiere/Artenschutz

Darüber hinaus resultiert ein Verlust von potenziellen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

Nach Auswertung der Karten des NLWKN sind im Änderungsbereich jedoch keine faunistisch oder avifaunistisch wertvollen Bereiche vorhanden.

Durch die Planung kommt es im Änderungsbereich lediglich zu einem geringen Verlust von Lebensraum, da der Änderungsbereich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zum Gemüseanbau, zeitweise unter Folie bzw. Vlies, keine erhebliche Lebensraumeignung aufweist.

Nachteilige Auswirkungen auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sind durch die Planung nicht zu erwarten.

### **3.4 Fläche, Boden**

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden Versiegelungen auf ca. 17.910 m<sup>2</sup> vorbereitet.

Im Bereich der vorbereiteten Versiegelungen werden der Bodenhaushalt des sehr fruchtbaren Bodentyps Mittlerer Gley-Podsol und die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt.

### **3.5 Wasser**

Durch die vorbereiteten Versiegelungen wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt. Die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert.

### **3.6 Luft, Klima**

Durch eine mit der Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete mögliche Bebauung kommt es zu einem Verlust von klimatisch wirksamen Offenbodenflächen. Bodenversiegelung und Überbauung bewirken eine Erwärmung des Lokalklimas. Die Kalt- und Frischluftproduktion der Fläche wird reduziert. Zu berücksichtigen sind hierbei die weiterhin erhaltenen klimatischen Gunstflächen der angrenzenden Offenlandschaft. Eine negative Auswirkung der lokalklimatischen Erwärmung auf die Umgebung ist aufgrund der Landschaftsausstattung mit großen der Kalt- und Frischluftproduktion dienenden Flächen nicht zu erwarten.

### **3.7 Landschaft**

Durch die vorbereitete Inanspruchnahme von freier Landschaft mit Bebauung wird ein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild vorgenommen, das im Änderungsbereich nur von geringer Bedeutung ist.

### **3.8 Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete**

Im Änderungsbereich sind keine Natura 2000-Gebiete oder sonstigen Schutzgebiete vorhanden. Daher werden diese durch die Planung nicht berührt.

Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet in einer Entfernung von ca. 35 bis ca. 80 m nördlich und rund 400 m östlich des Änderungsbereiches zu erwarten. Der Änderungsbereich wird nach Norden in Richtung des Landschaftsschutzgebietes eingegrünt.

Durch die Planung sind ebenso keine negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet in einer Entfernung von rund 400 m östlich des Änderungsbereiches zu erwarten. Aufgrund seiner Entfernung liegt es außerhalb vom Wirkungsbereich des Änderungsbereiches.

### **3.9 Mensch und seine Gesundheit**

Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche im Änderungsbereich weist keinen wesentlichen Erholungswert auf. Daher gehen durch die Planung für den Menschen keine Erholungsflächen verloren. In den westlich an den Änderungsbereich verlaufenden Wittorfer Kirchweg mit der Zielsetzung eines regionalen Erholungswegs wird nicht eingegriffen.

Es ist nicht anzunehmen, dass die an den Änderungsbereich südöstlich angrenzenden Wohnnutzungen im Siedlungsbereich „Hohensand“ durch erhebliche Lärmimmissionen von der geplanten Sonderbaufläche betroffen sein werden. Zu berücksichtigen ist, dass sie im Bereich einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 BauGB (Wohnbaurleichterungssatzung 1992) liegen, die Wohnnutzung im Außenbereich sowie kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässt. Die Wohnnutzungen liegen außerdem bereits benachbart zu den nördlich bestehenden

Betriebsstandorten. Außerdem ist nicht zu erwarten, dass der Siedlungsbereich „Huder Furth“, welcher in einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan liegt, und sich in einem Abstand von ca. 125 m südwestlich des Änderungsbereiches befindet, durch erhebliche Lärmimmissionen von der geplanten Sonderbaufläche betroffen sein wird.

Die Verkehrsführung von und zum Änderungsbereich wird bereits so geplant, dass die Verkehre nach Westen und auf die K 46 abfließen, um die angrenzende Wohnbebauung von zusätzlichen Verkehren freizuhalten. Eine entsprechende Beschilderung wird aktuell bereits vorbereitet. Außerdem erfolgt keine vollständige Freigabe für den öffentlichen Verkehr, um nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft des Änderungsbereiches zu vermeiden (vgl. Kap. 6.2 der Begründung).

Es ist nicht anzunehmen, dass dem geplanten Betrieb dienende Gebäude zur Unterbringung von Saisonarbeitskräften, welche durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung im Änderungsbereich vorbereitet werden, durch erhebliche Lärmimmissionen von dem angrenzenden Gewerbegebiet beeinträchtigt werden. Dieses ist im Rahmen des parallel durchgeführten Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Gemeinde Wittorf zu prüfen.

Der Änderungsbereich liegt in einem Risikogebiet HQextrem, wo Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen zu erwarten ist. Das Hochwasser tritt im Mittel seltener als alle 100 Jahre auf. Für den Änderungsbereich wird für den modellierten Überflutungsfall eine Wassertiefe zwischen 0 m bis 0,5 m angegeben. Durch die Planung einer entsprechenden Geländeaufhöhung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung könnte die mögliche Überflutung vermieden werden. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass der Änderungsbereich hinter dem Elbdeich liegt und eine Überflutung nur im Falle des Deichbruchs bzw. der Deichüberflutung droht. Im Falle eines Elbhochwassers treten zudem Maßnahmen des Katastrophenschutzes in Kraft. Auch das NLWKN hat aus Sicht des vorbeugenden Hochwasserschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben.

### **3.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Änderungsbereich nicht bekannt bzw. nicht vorhanden und werden daher durch die Planung nicht berührt.

Sollten Kulturdenkmale im Änderungsbereich gefunden werden, werden diese nicht beeinträchtigt, da diese unverzüglich anzuzeigen sind (vgl. Kapitel 2.8).

### **3.11 Wechselwirkungen**

Die betrachteten Umweltbelange stehen untereinander in Wechselbeziehungen. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch Auswirkungen auf einen anderen Umweltbelang haben. Im Folgenden wird verdeutlicht, wie sich die durch die Planung vorbereiteten Versiegelungen auf die unterschiedlichen Umweltbelange auswirken. Durch die Planung werden Teilversiegelungen des anstehenden Bodens vorbereitet. Die natürlichen Bodenfunktionen werden somit beeinträchtigt. Zugleich wird durch die Versiegelungen ein Eingriff in den Wasserhaushalt vorbereitet. Außerdem werden hierdurch Eingriffe in Biotoptypen und Pflanzenstandorte vorbereitet. Potenzielle Lebensräume für Tiere und Pflanzen gehen verloren. Darüber hinaus haben die Versiegelungen auch Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Lokalklima. Die dargestellte Grünfläche "Pflanzstreifen", auf der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Eingrünung des Änderungsbereiches mit Gehölzen geplant wird, wirkt sowohl positiv auf das Landschaftsbild, das Lokalklima sowie für Arten und Lebensgemeinschaft. Im Bereich der Anpflanzfläche werden auch Bodenstruktur und Boden-Wasserhaushalt positiv entwickelt.

### **3.12 Risiken durch Unfälle oder Katastrophen**

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen, sind nicht zu erwarten.

In der Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich keine Störfallbetriebe.

Der Änderungsbereich liegt in einem Risikogebiet HQextrem, wo Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen zu erwarten ist. Das Hochwasser tritt im Mittel



seltener als alle 100 Jahre auf. Für den Änderungsbereich wird für den modellierten Überflutungsfall eine Wassertiefe zwischen 0 m bis 0,5 m angegeben. Durch die Planung einer entsprechenden Geländeaufhöhung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung könnte die mögliche Überflutung vermieden werden. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass der Änderungsbereich hinter dem Elbdeich liegt und eine Überflutung nur im Falle des Deichbruchs bzw. der Deichüberflutung droht. Im Falle eines Elbhochwassers treten zudem Maßnahmen des Katastrophenschutzes in Kraft. Auch das NLWKN hat aus Sicht des vorbeugenden Hochwasserschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben.

### **3.13 Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben**

Westlich des Wittorfer Kirchweges und somit westlich des Änderungsbereiches grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet Wittorfer Heide“ an. Ein Teil des Gewerbegebietes ist derzeit noch nicht bebaut. Erhebliche Auswirkungen infolge einer Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben in dem angrenzenden Gewerbegebiet unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen sind nicht zu erwarten. Dieses wird auf der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplanes näher betrachtet.

## **4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Änderungsbereich weiterhin intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche zum Gemüseanbau, zeitweise unter Folie bzw. Vlies, genutzt. Es würden keine Versiegelungen erfolgen. Der Umweltzustand würde im Wesentlichen dem Bestand entsprechen, welcher in Kapitel 2 des Umweltberichtes beschrieben wird. Die in Kapitel 3 des Umweltberichtes dargelegten Auswirkungen der Planung würden entfallen.

## **5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **5.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird der vorbereitete Eingriff durch die Darstellung einer Grünfläche „Pflanzstreifen“ minimiert. Somit wird die Schaffung potenzieller Lebensräume für Tiere und Pflanzen vorbereitet. Im Bereich der Grünfläche findet eine Aufwertung der Lebensraumeignung und des Biotopverbundes für Tiere und Pflanzen statt, da die bisher intensive landwirtschaftliche Nutzung zum Gemüseanbau, zeitweise unter Folie bzw. Vlies, keine erhebliche Lebensraumeignung aufweist.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert.

### **5.2 Fläche, Boden**

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird der vorbereitete Eingriff in die Fläche und den Boden durch die Darstellung einer Grünfläche „Pflanzstreifen“ minimiert. Somit wird die vorbereitete Inanspruchnahme von Fläche reduziert und potenzielle Versiegelungen von Boden verringert bzw. im Bereich der Grünfläche vermieden.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert.

### **5.3 Wasser**

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird der vorbereitete Eingriff in das Schutzgut „Wasser“ durch die Darstellung einer Grünfläche „Pflanzstreifen“ minimiert. Im Bereich der Grünfläche wird eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Versiegelungen vermieden.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert.

#### **5.4 Luft, Klima**

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird der vorbereitete Eingriff in das Schutzgut „Luft, Klima“ durch die Darstellung einer Grünfläche „Pflanzstreifen“ minimiert. Durch die Grünfläche wird der Umfang der vorbereiteten Versiegelung und Bebauung, welche eine Erwärmung des Lokalklimas bewirken, reduziert. Wenn auf ihr Gehölzstrukturen entwickelt werden, wirken diese außerdem im Sinne der Beschattung und Luftreinhaltung (Filterwirkung).

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert.

#### **5.5 Landschaft**

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird der vorbereitete Eingriff in das Schutzgut „Landschaft“ durch die Darstellung einer Grünfläche „Pflanzstreifen“ minimiert. Hiermit wird die Einbindung des Änderungsbereiches in das Orts- und Landschaftsbild vorbereitet.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert.

#### **5.6 Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete**

Im Änderungsbereich sind keine Natura 2000-Gebiete oder sonstigen Schutzgebiete vorhanden. Daher werden diese durch die Planung nicht berührt. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind daher diesbezüglich nicht erforderlich.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird bereits am nördlichen und westlichen Rand des Änderungsbereiches eine Grünfläche „Pflanzstreifen“ dargestellt, welche den Änderungsbereich auch gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet in einer Entfernung von ca. 35 bis ca. 80 m nördlich des Änderungsbereiches abgrenzt.

#### **5.7 Mensch und seine Gesundheit**

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird der vorbereitete Eingriff in das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ durch die Darstellung einer Grünfläche „Pflanzstreifen“ minimiert. Durch die Grünfläche wird der Änderungsbereich zum westlich angrenzenden Wittorfer Kirchweg eingegrünt, welcher somit der Zielsetzung des Landschaftsplanes entsprechend besser zur Erholung genutzt werden kann. Auch die vorbereiteten Anpflanzungen in der Grünfläche steigern den Erholungswert der Fläche, da die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche im Änderungsbereich keinen wesentlichen Erholungswert aufweist.

Es ist nicht anzunehmen, dass die an den Änderungsbereich angrenzenden Wohnnutzungen durch erhebliche Lärmimmissionen von der geplanten Sonderbaufläche betroffen sein werden. Als Maßnahme zur Vermeidung wird die Verkehrsführung von und zum Änderungsbereich bereits so geplant, dass die Verkehre nach Westen und auf die K 46 abfließen, um die angrenzende Wohnbebauung von zusätzlichen Verkehren freizuhalten. Eine entsprechende Beschilderung wird aktuell bereits vorbereitet. Außerdem erfolgt keine vollständige Freigabe für den öffentlichen Verkehr, um nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft des Änderungsbereiches zu vermeiden (vgl. Kap. 6.2 der Begründung und Kapitel 3.9 des Umweltberichtes).

Der Landkreis Lüneburg hat im Rahmen der Beteiligung Folgendes zum Immissionsschutz geschrieben: „Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken. Ich weise aber schon jetzt auf Folgendes hin: Für Sondergebiete sind in der TA Lärm keine Immissionsrichtwerte festgelegt. Sondergebiete sind im Einzelfall entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen und die Schutzbedürftigkeit muss eindeutig im Bebauungsplan festgesetzt werden. Da auch Wohngebäude zur Unterbringung von Saisonarbeitskräften geplant sind, sollten im Bebauungsplan Immissionsschutzwerte analog zu Misch- u. Kerngebieten der TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts festgelegt werden.“ Die Hinweise betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern den Bebauungsplan. Die nebenstehenden Hinweise werden im



Rahmen des parallel durchgeführten Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Gemeinde Wittorf geprüft.

Der Änderungsbereich liegt in einem Risikogebiet HQextrem, wo Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen zu erwarten ist. Durch die Planung einer entsprechenden Geländeaufhöhung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung könnte die mögliche Überflutung vermieden werden (vgl. Kapitel 3.9).

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert.

### 5.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Änderungsbereich nicht bekannt bzw. nicht vorhanden und werden daher durch die Planung nicht berührt.

Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen nach § 14 NDSchG stellt eine Vermeidungsmaßnahme dar. Sollten Kulturdenkmale im Änderungsbereich gefunden werden, werden diese nicht beeinträchtigt, da diese unverzüglich anzuzeigen sind (vgl. Kapitel 2.8).

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

## 6 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

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

In der Tabelle Nr. 2 wird der Flächenwert im Eingriffsplangebiet vor der Planung ermittelt (Bestand), in der Tabelle Nr. 3 der Flächenwert im Plangebiet für die Planung. In der Tabelle Nr. 4 werden beide Werte gegenübergestellt und so das Kompensationsdefizit ermittelt.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird hier übersichtlich erstellt. In der Tabelle 3 werden hier lediglich die Darstellungen des Flächennutzungsplanes angesetzt. Zum Bebauungsplan im Parallelverfahren wird eine genaue Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Der tatsächlich erforderliche Ausgleichsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird daher noch von dieser Bilanzierung abweichen.

Bestand	Größe in m <sup>2</sup>	Eingriff unzulässig	Wert- Faktor	Flächen- Wert	besonderer Schutzbedarf
Acker (A)	29.180	-	1	29.180	-
<b>Summe</b>	<b>29.180</b>			<b>29.180</b>	

**Tabelle 2:** Flächenwerte Bestand im Änderungsbereich.

Planung	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
Versiegelte und überbaute Bereiche in der Sonderbaufläche „Betrieb zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse“ (Annahme 70 % Versiegelungen)	17.910	0	0
Unversiegelte Bereiche in der Sonderbaufläche „Betrieb zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse“	7.670	1	7.670
Grünfläche „Pflanzstreifen“	3.600	3	10.800
<b>Summe</b>	<b>29.180</b>		<b>18.470</b>

**Tabelle 3:** Flächenwerte Planung im Änderungsbereich

Flächenwert Bestand	<b>29.180</b>
Flächenwert Planung	<b>18.470</b>
<b>Bilanz</b>	<b>10.710</b>

**Tabelle 4:** Gegenüberstellung der Flächenwerte

Durch die Planung entsteht ein auszugleichendes **Kompensationsdefizit von rund 10.710 Wertpunkten**. Wie oben bereits beschrieben, wird zum Bebauungsplan im Parallelverfahren eine genaue Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Der tatsächlich erforderliche Ausgleichsbedarf wird daher noch von dieser Bilanzierung abweichen.

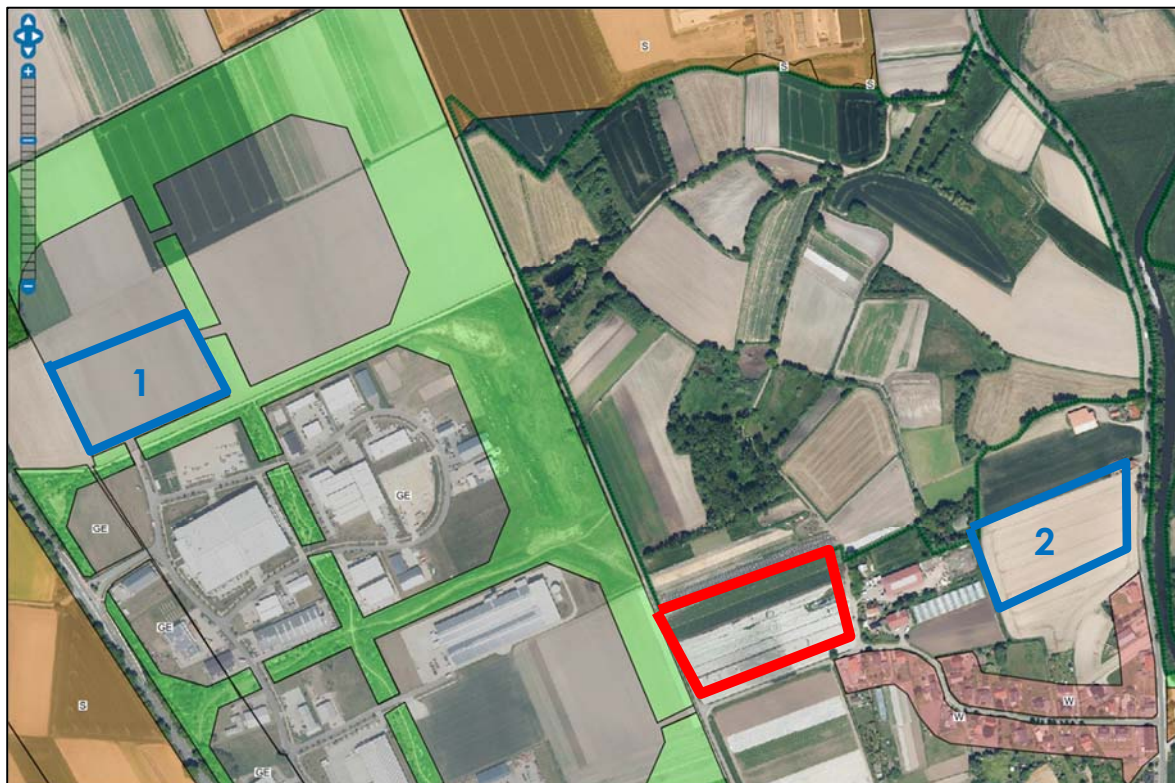
#### Ausgleich

Der Vorhabenträger wird eine geeignete Ausgleichsfläche zur Verfügung stellen, durch welche die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden. Im Bebauungsplan im Parallelverfahren werden die Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert.

## **7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Samtgemeinde Bardowick hat eine Prüfung von Alternativstandorten für die Erweiterung des ansässigen Gemüseanbaubetriebs vorgenommen. Diese Prüfung wird im Folgenden dargestellt. In der folgenden Abbildung sind zwei Flächen gekennzeichnet, die im Rahmen der Alternativenprüfung untersucht wurden.





**Abb. 2:** Kennzeichnung der untersuchten Alternativstandorte (ohne Maßstab).

Änderungsbereich,  Alternativstandorte mit Bezeichnung.

Quelle der Plangrundlage: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Luftbild 2021 mit Überlagerung durch den wirksamen Flächennutzungsplan. Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2023  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

#### Alternativstandort 1: Unterbringung im Gewerbegebiet

Alternativ zur Darstellung des Änderungsbereiches käme eine Unterbringung der Erweiterungsfläche für den ansässigen Gemüseanbaubetrieb im „Gewerbepark Wittorfer Heide“ in Betracht. Dort werden im Rahmen des wirksamen Flächennutzungsplans bereits gewerbliche Bauflächen dargestellt, für die nun eine Umsetzung im Rahmen eines Bebauungsplans geplant wird. Die dem ansässigen Gemüseanbaubetrieb zur Verfügung stehende Fläche liegt jedoch mehr als einen Kilometer nordwestlich des Änderungsbereiches. Näher liegende Flächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet Wittorfer Heide“, die noch nicht bebaut sind, stehen nicht mehr zur Verfügung.

Die Unterbringung im Gewerbegebiet würde zu Zusatzverkehren zwischen dem Erweiterungsstandort und dem aktuellen Betriebsstandort Hohensand Nr. 40 führen, verbunden mit klimaschädlichen Emissionen und Ressourcenverschwendung. Um dies zu vermeiden, müsste der gesamte Betriebsstandort in das Gewerbegebiet verlagert werden. Eine solche Maßnahme wäre für den ortsansässigen Familienbetrieb wirtschaftlich nicht zumutbar.

Außerdem soll im Gewerbegebiet gemäß dem vorbereiteten Planungskonzept des Bebauungsplans betriebsbezogenes Wohnen nicht zugelassen werden, um die gewerbliche Nutzung nicht einzuschränken. Somit könnten Saisonarbeitskräfte nicht wie geplant untergebracht werden und auch das Wohnen des Betriebsinhabers im Falle der Verlagerung des gesamten Betriebes wäre nicht zulässig.

Ein Standort innerhalb des Gewerbegebietes ist somit nicht geeignet.

#### Alternativstandort 2: Verlagerung nach Osten

Östlich grenzt an den aktuellen Betriebsstandort eine ungegliederte Ackerfläche an, die ausreichendes Flächenpotential böte. Diese steht dem Betrieb jedoch nicht zur Verfügung. Außerdem kann sie nicht ohne erhebliche Störung des Siedlungsbereiches Hohensand erschlossen werden. Sie liegt zudem näher am FFH-Gebiet Ilmenau mit Nebenbächen und ist vom



Überschwemmungsgebiet (ÜSG) Ilmenau-2 Landkreis Lüneburg Nord von Osten und Norden umschlossen. Die Fläche liegt mit Flächen innerhalb des ÜSG höhengleich bzw. nur 0,5 m höher. Aus diesen Gründen kommt diese Fläche für eine Betriebserweiterung nicht in Betracht.

## 8 Zusätzliche Angaben

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

#### Biotoptypen mit Bewertung

Die Biotope wurden mittels Sichtererkennung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2021) am 28.04.2023 aufgenommen. Jeder Biotop des Bestandes wird nach seiner Beschreibung einer grundsätzlichen Bewertung hinsichtlich seiner Bedeutung für Natur und Landschaft unterzogen. Der Wert ergibt sich aus seiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild. Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die vom Niedersächsischen Städtetag (2013) herausgegebene „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“.

Die Bewertungsskala umfasst dabei folgende Wertfaktoren:

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

#### Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

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

#### Hinweis

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

### 8.2 Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB

Die Gemeinden sind 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 sollen in der Lage sein, frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist nach der Novelle 2017 des BauGB auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Die Gemeinden nutzen neben den Angaben dieses Umweltberichtes die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die Behörden die Gemeinden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Die Überwachung bezieht sich auf die Phase der Durchführung des Bauleitplans. Sie ist damit nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung, sondern folgt ihr zeitlich nach. Bezüglich der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) wird auch auf den Bebauungsplan im Parallelverfahren verwiesen.

### 8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In dem Kapitel 1 werden einleitend der Inhalt und 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 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 werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erläutert. Anschließend werden in Kapitel 6 die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und der Ausgleich dargelegt. Abschließend folgen noch die Beschreibung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zusätzliche Angaben.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung unter ein erhebliches Maß begrenzt. Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme wird auf der Ebene des Flächennutzungsplanes eine Grünfläche „Pflanzstreifen“ dargestellt. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert. Der Vorhabenträger wird eine geeignete Ausgleichsfläche zur Verfügung stellen, durch welche die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.



## **Zusammenfassende Erklärung**

Die zusammenfassende Erklärung wird gemäß § 6a BauGB erst zur Bekanntmachung der Genehmigung ausgearbeitet und der wirksamen Flächennutzungsplanänderung beigelegt. Die zusammenfassende Erklärung enthält Angaben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.



## **Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis**

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

DRACHENFELS V. O, (Bearb.) (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Stand Juli 2016 in: Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen Heft A/4 Hannover 240 S.

GEMEINDE WITTORF (1992): Satzung der Gemeinde Wittorf zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Ortsteil Hohensand.

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP (2018): Entwicklungskonzept Samtgemeinde Bardowick. Hamburg 06.12.2018.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2023): Daten zur Bodenkunde, Hydrogeologie vom NIBIS Kartenserver unter [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de).

LANDKREIS LÜNEBURG (2023): Daten vom Geoportal des Landkreises Lüneburg unter [http://geo.klg.net/terraweb\\_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false](http://geo.klg.net/terraweb_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false).

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

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

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

NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG (2022): Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) vom 7. September 2022.

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

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (ML) (HRSG.) (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 i. d. Fassung vom 26.09.2017.

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (NLWKN) (2023): Daten zur Fauna, Avifauna, Überschwemmungsgebiet vom Kartenserver auf [www.nlwkn.niedersachsen.de](http://www.nlwkn.niedersachsen.de).

PLANUNGSVERBAND SAMTGEMEINDE BARDOWICK (2012): Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet Wittorfer Heide“.

SAMTGEMEINDE BARDOWICK (2021): Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick – Aktualisierung.

SAMTGEMEINDE BARDOWICK (2013): 38. Änderung des Flächennutzungsplanes. Teilplan II – Gemeinde Wittorf.

SAMTGEMEINDE BARDOWICK (2013): Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept für die Samtgemeinde Bardowick.



Der Rat der Samtgemeinde Bardowick hat die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bardowick, Teilplan Wittorf nebst Begründung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Bardowick, den .....

.....  
Samtgemeindebürgermeister

