

# Samtgemeinde Bardowick

Landkreis Lüneburg



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

### Kurzbegründung

Stand: Vorentwurf 09/2024

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Bardowick durch:



Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

## Inhalt

1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES .....	3
2	ANLASS, ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG .....	3
3	PLANUNGSVORGABEN .....	4
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg .....	4
3.2	Flächennutzungsplan .....	7
3.3	Landschaftsrahmenplan .....	7
4	STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG .....	7
5	PLANUNG – DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	8
6	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	9
6.1	Mensch und Gesundheit .....	9
6.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	10
6.3	Boden .....	11
6.4	Wasser .....	11
6.5	Luft und Klima .....	12
6.6	Landschaft .....	12
6.7	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	13
7	UMWELTPRÜFUNG .....	13
8	VERFAHRENSABLAUF .....	13

## 1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der ca. 2.67 ha umfassende Änderungsbereich liegt nördlich des bebauten Siedlungsgebietes der Gemeinde Wittorf. Aktuell werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der 51. Flächennutzungsplanänderung größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße „Im Rehr“ und eine Biogasanlage, im Osten durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden durch Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern entlang der Hauptstraße und im Westen durch das Grundstück des Unternehmens Willke Rail Construction mit einer an die Änderungsfläche angrenzenden Gehölzreihe begrenzt.



Abbildung 1 Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets (Quelle: Umweltkarten Nds., Hrsg. MU Nds.)

## 2 Anlass, allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Rehr“ wurde 2010 auf dem firmeneigenen Grundstück der Firma Willke Rail Construction, ehemaliges Flurstück 28/3, die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um einen Lagerplatz, eine Gewerbehalle und zwei Betriebsleiterwohnhäuser zu bauen. Die Firma Willke Rail Construction möchte nun ihre Fläche zur gewerblichen Nutzung auf der im Osten angrenzenden Fläche (Flurstück 29/30) erweitern. Anschließend an das Erweiterungsvorhaben der Firma Willke möchte das ebenfalls ortsansässige Unternehmen Isenberg Erd- und Tiefbau ihre Betriebsfläche vergrößern.

Die Gemeinde Wittorf unterstützt die beiden Erweiterungsvorhaben der ortsansässigen Gewerbetreibenden, mit dem Ziel, die Standorte der Gewerbebetriebe sowie damit einhergehende Arbeitsplätze zu sichern und so den Wirtschaftsstandort der Samtgemeinde Bardowick zu stärken. Der Standort zeichnet sich durch infrastrukturelle Vorteile aus, da er über eine gute Anbindung an überregionale Verkehrswege verfügt und den bereits bestehenden Gewerbestandort nach Osten erweitert.

Zusätzlich zu den Gewerbegebieten soll im Plangebiet ebenfalls Wohnraum innerhalb einer Mischbaufläche geschaffen werden. Diese Mischbaufläche ist darauf ausgelegt, eine Kombination von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen. Der hier vorgesehene Wohnraum dient vorrangig der Unterbringung von Arbeitskräften, die in den ansässigen Unternehmen tätig sind.

Beabsichtigte Nutzungen und Erweiterungen sind auf Grundlage des derzeit geltenden Planungsrecht (§ 35 BauGB) nicht zulässig. Es ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde – dieser stellt für das Plangebiet überwiegend Flächen für die Landwirtschaft dar – muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Änderung soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Im Rehr - Erweiterung“ der Gemeinde Wittorf gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

#### Art des Verfahrens

Die Flächennutzungsplanänderung wird als sogenanntes Vollverfahren mit zwei Beteiligungsschritten und Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht mit u. a. dem Inhalt der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird im Laufe des weiteren Verfahrens erstellt. Hierfür werden eine Biotopkartierung und artenschutzrechtliche Prüfungen durchgeführt.

### **3 Planungsvorgaben**

#### **3.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg**

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

In der Planzeichnung zum Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg RROP 2003 (Fassung 2. Änderung 2016) sind keine der Planung entgegenstehenden Kennzeichnungen dargestellt.

Es bestehen somit keine raumordnerischen Konflikte.

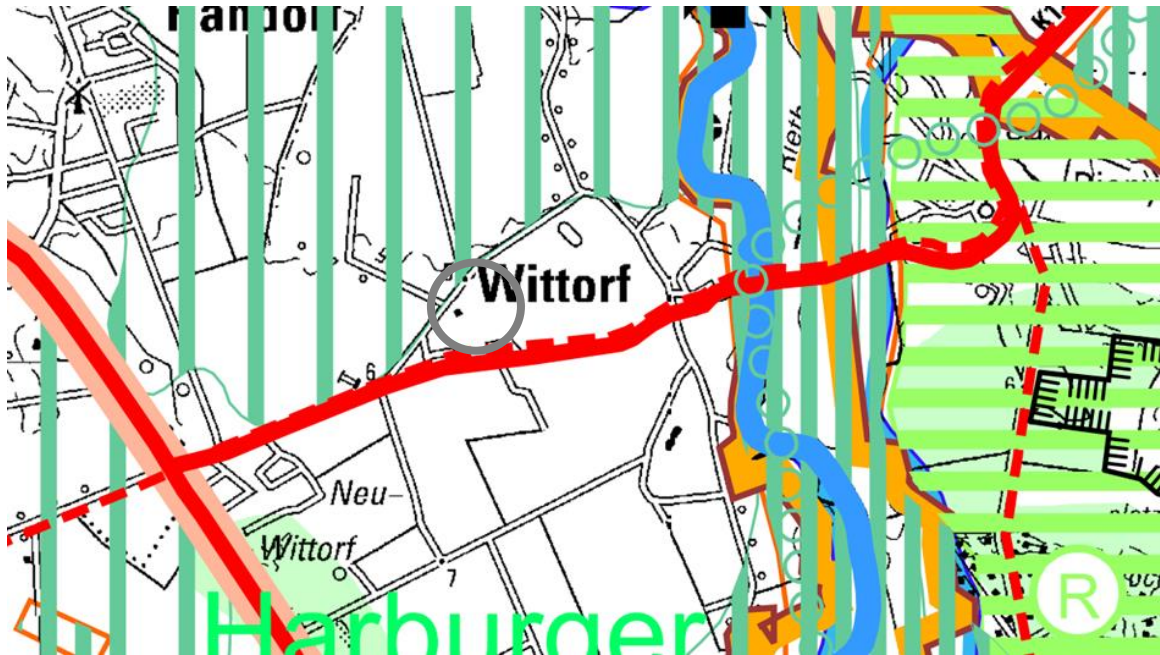


Abbildung 2: RROP 2003 (Fassung: 2. Änderung 2016) mit ungefähre Kennzeichnung der Änderungsfläche (grauer Kreis)

Das aus dem Landesraumordnungsprogramm entwickelte Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2016) des Landkreises Lüneburg sieht bei den Gemeinden Wittorf und Bardowick ferner ein Ansiedlungsgebiet für Industrie- und Gewerbeflächen vor:

*Von überregionaler oder regionaler Bedeutung sind die Industrie- und Gewerbegebiete im Osten (Bilmer Berg) und Norden (Goseburg/Zeltberg) Lüneburgs und Flächen im näheren Einzugsbereich, und zwar an den Standorten Adendorf, **Bardowick/Wittorfer Heide**, Emsen, Melbeck, und Vastorf (Standorte mit der Schwerpunktaufgabe „Arbeitsstätten“). (RROP 2.1 21).*



Abbildung 3: Verortung des Gewerbegebietes Bardowicker/Wittorfer Heide (eigene Darstellung)

Das Ansiedlungsgebiet für Gewerbe befindet sich etwa 2,1 km südlich des Plangebietes. Die Erweiterungsfläche, die im Rahmen der parallellaufenden Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 11 „Im Rehr - Erweiterung“ vorgesehen ist, liegt nicht innerhalb des Ansiedlungsgebietes Bardowicker/Wittorfer Heide. Diese Ausnahme beruht darauf, dass die geplanten Gewerbeflächen gezielt an Unternehmen vergeben werden sollen, die bereits im Gemeindegebiet Wittorf ansässig sind. Die Gemeinde verfolgt mit der Bereitstellung dieser Flächen das Ziel, bestehende Arbeitsplätze zu sichern und eine geordnete Weiterentwicklung ortsansässiger Unternehmen an ihrem bestehenden Standort zu fördern.

Die Firma Willke Rail Construction, die die Erweiterungsfläche auf dem Grundstück 29/30 gewerblich nutzen möchte, grenzt im Westen direkt an das Plangebiet an. Auch das Unternehmen Isenberg Erd- und Tiefbau, das ebenfalls im Gemeindegebiet Wittorf in unmittelbarer Nähe zur Änderungsfläche liegt, plant, seine gewerblich genutzte Fläche innerhalb des Gemeindegebietes zu vergrößern. Zu diesem Zweck sollen Teile des im Osten angrenzenden Flurstücks 30/3 als gewerbliche Baufläche festgesetzt werden.

Um die angrenzende Wohnnutzung im Süden der Erweiterungsfläche vor möglichen Emissionen des Gewerbebetriebs zu schützen, sieht der Planungsentwurf einen aufgeschütteten Lärmschutzwall und eine Eingrünungszone vor. Darüber hinaus sieht die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes an den Rändern des Plangebietes Pflanzstreifen vor, um einen harmonischen Übergang zu den benachbarten Flächen zu schaffen. Hiermit wird auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung: *„Bei allen Ansiedlungen oder Erweiterungen von Industrie- und Gewerbebetrieben sind neben den Belangen der Wirtschaft auch die des Städtebaus, des Naturschutzes und der Landschaftspflege und des Umweltschutzes zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen die Probleme, die sich aus dem Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Wirtschaft ergeben, verstärkt Berücksichtigung finden“* (RROP 2.1 21) eingegangen.

Gemäß den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Lüneburg erfolgt die Ausweisung der gewerblichen Baufläche, um eine gezielte räumliche Verteilung der Flächen sicherzustellen. Vorrangig sollen Gebiete für gewerbliche Nutzung an Standorten ausgewiesen werden, die aufgrund besonderer Standortvorteile, wie z. B. günstiger infrastruktureller Anbindungen oder bereits vorhandener gewerblicher Nutzungen, eine Eignung aufweisen. Durch diese Standortwahl wird gewährleistet, dass die Flächen den spezifischen Anforderungen der jeweiligen Nutzungen gerecht werden und eine optimale Nutzung der Ressourcen ermöglicht wird.

Mit der Aufstellung der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes reagiert die Samtgemeinde Bardowick auf den wachsenden Bedarf ansässiger Betriebe, sich innerhalb des Gemeindegebietes weiterzuentwickeln.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick sind für den Geltungsbereich der 51. Änderung eine Fläche für die Landwirtschaft und Grünflächen dargestellt.



Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, muss der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Im Rehr - Erweiterung“ der Gemeinde Wittorf gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

### 3.3 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des LANDKREIS LÜNEBURG (2017) trifft für den Geltungsbereich des Plangebiets keine Aussagen.

Die Inhalte des Landschaftsrahmenplanes stehen der Planung nicht entgegen.

## 4 Standortalternativenprüfung

Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist die vorbereitende Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung ortsansässiger Betriebe. Die

gewerblichen Betriebe sollen an ihrem Standort gestärkt werden und moderate Möglichkeiten zur Erweiterung erhalten. Längere Verkehrswege zwischen zwei unterschiedlichen Standorten mit einhergehenden erhöhten Belastungen für die Bewohner:innen sowie erhebliche Einschränkungen der betrieblichen Abläufe aufgrund von zwei Standorten können mit der Änderung des Flächennutzungsplans vermieden werden. Insofern sind andere Standorte, wie zum Beispiel im Gewerbegebiet Bardowick/Wittorfer Heide, alternativlos. Darüber hinaus sind die Flächen der Änderungsfläche verfügbar. Im Übrigen wird auf die Inhalte des Kapitels 3 verwiesen.

## **5 Planung – Darstellungen im Flächennutzungsplan**

### Gewerbliche Bauflächen

Die Flächen, die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, werden im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Diese Darstellung bildet die Grundlage für eine gezielte und planmäßige Entwicklung von Gewerbebetrieben innerhalb des Gemeindegebietes. Im Zuge der Planung wird zudem eine umfassende schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um sicherzustellen, dass die künftige Nutzung der Flächen in Einklang mit den Anforderungen des Immissionsschutzes steht. Diese Untersuchungen dienen der Feststellung, inwieweit Einschränkungen in der Nutzung oder in den Emissionen notwendig sind, um potenzielle Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzungen im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets zu vermeiden und ein harmonisches Miteinander von Gewerbe und Wohnnutzung zu gewährleisten.

### Gemischte Bauflächen

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Umwidmung von Teilen der im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick ausgewiesenen Grünflächen in gemischte Bauflächen vorgesehen. Diese Mischbaufläche ist darauf ausgelegt, eine Kombination von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen. Der hier vorgesehene Wohnraum soll vorrangig der Unterbringung von Arbeitskräften dienen, die in den ansässigen Unternehmen tätig sind.

### Grünflächen

Mit der Planung soll die Bedeutung von Grünflächen als Pufferzonen zwischen Gewerbe und Wohnen und als gestalterisches Element innerhalb des Plangebietes berücksichtigt werden. Diese Zonen dienen nicht nur als visuelle und ökologische Barrieren, sondern tragen auch dazu bei, die landschaftliche Einbindung des Gebietes zu bewahren.

Südlich der gewerblichen Bauflächen wird eine großzügige Grünfläche dargestellt, die eine Abgrenzung zur angrenzenden Wohnbebauung bildet. Die dargestellte Grünfläche dient als Pufferzone zum Schutz der Wohnnutzung vor den potenziellen Auswirkungen der gewerblichen Entwicklung. Sie trägt zur Aufrechterhaltung der Lebensqualität der Anwohner bei und unterstützt gleichzeitig die nachhaltige Gestaltung des Gesamtgebietes. Ferner wird im Osten des Plangebiets im Übergang zur Natur und Landschaft eine Grünfläche dargestellt, mit dem Ziel, einen harmonischen Übergang von den beabsichtigten Gewerbeflächen respektive der Bebauung zur Natur und Landschaft sicherzustellen.



## 6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren durch einen Umweltbericht zur 51. Flächennutzungsplanänderung dokumentiert. In ihm werden die verfügbaren umweltbezogenen Informationen zu den Änderungsflächen berücksichtigt sowie bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen dargestellt.

Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierzu dient auch die frühzeitige Beteiligung der maßgeblichen Behörden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und den allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen verlangt werden kann. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB kann eine Abschichtung zwischen den Planungsebenen stattfinden, in dem die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt wird.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden vorgetragenen Anregungen zu den Umweltbelangen und zum vorgelegten Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung werden bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens und der Ausarbeitung des Umweltberichts im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Nachfolgend werden bereits überschlüssig, bezogen auf die Schutzgüter, die Bestandssituation und ihre Entwicklung aufgrund der Planung auf den jeweiligen Umweltbelang dargestellt und auf ihre Erheblichkeit bewertet. Eventuell vorhandene Vorbelastungen werden berücksichtigt.

### 6.1 Mensch und Gesundheit

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich mit damit einhergehenden üblichen Emissionen (insb. Staub, Lärm) genutzt. Zudem wirken auf die Flächen Emissionen des bereits bestehenden westlich befindlichen Gewerbebetriebes ein.

Prognose:

Die Planung bereitet eine bauliche Entwicklung, insbesondere gewerbliche Nutzungen betreffend, vor. Mit der baulichen Entwicklung ist eine Zunahme der Verkehre, sowohl der Ziel- und Quellverkehre als auch Rangierbewegungen auf den jeweiligen Grundstücken, zu erwarten. Zudem können von den gewerblichen Betrieben Emissionen ausgehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind zu vermeiden. Hierzu dient u. a. die Darstellung einer Grünfläche in Abgrenzung der gewerblichen Bauflächen zu Wohnbauflächen. Die weitergehende Konkretisierung zur Verminderung der Auswirkungen der Planung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Im Rehr - Erweiterung“ der Gemeinde Wittorf soll innerhalb der Grünfläche, die südlich dargestellt ist, u. a. ein 6 m breiter und 2 m hoher Wall planungsrechtlich festgesetzt werden.

## 6.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Planung werden überwiegend ackerbaulich genutzte Flächen (AS Sandacker) in Anspruch genommen und in eine Gewerbenutzung sowie öffentlichen Grünflächen überführt.

Ackerflächen haben eine eher geringe Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine Strauch-Baumhecke (Biotoptyp HFM III), welche entlang des bestehenden landwirtschaftlichen Weges verläuft.

Die Ackerfläche bietet Lebensraumpotenzial für Offenlandbrüter (z. B. Feldlerche), die Bedeutung als Lebensraum ist jedoch eher als gering anzunehmen. In den Randbereichen besteht eine erhöhte Bedeutung für gehölbewohnende Vogelarten. Die Gehölze und Altbäume stellen potenzielle Habitate für Fledermäuse dar.

Prognose:

Mit der Durchführung der Planung würden die Ackerflächen zukünftig insbesondere als gewerbliche Flächen mit entsprechenden Emissionen und Versiegelungen genutzt. Es handelt sich damit um durch menschliche Nutzung erheblich beeinflusste Lebensräume, die ein eingeschränktes Tier- und Pflanzenarteninventar beherbergen.

Die hiermit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen für Biotope, Tiere und Pflanzen sind zu kompensieren.

Zugleich ist durch die Anlegung von weiteren Pflanzstreifen, verwiesen wird auf die verbindliche Bauleitplanung, mit einer erhöhten Strukturvielfalt im Vergleich zur Ackerfläche mit positiven Auswirkungen auf viele Insektenarten und gehölbewohnende Vögel zu rechnen.

### Artenschutz

Planungsrelevante Arten sind solche, für die die strengen Anforderungen des europäischen Artenschutzrechts gelten, die in § 44 BNatSchG verankert sind. Die so geschützten Tier- und Pflanzenarten dürfen z.B. nicht getötet oder an ihren Brutplätzen und Ruhestätten gestört werden.

Alle Vogelarten sowie viele Säugetiere, Reptilien und Amphibien unterliegen diesen Regelungen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans kann der Artenschutz nur vorläufig berücksichtigt werden, denn die artenschutzrechtlich relevanten Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nehmen jeweils Bezug auf die konkrete Umsetzung von Vorhaben.

Innerhalb der prognostisch ausgerichteten Umweltbewertung können die artenschutzrechtlich ausgerichteten Betrachtungen daher lediglich Hinweise auf ein Konfliktrisiko ergeben, ohne dass bereits endgültige Aussagen zu konkreten artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten getroffen werden können.

Prognose:

Ggf. besteht erhöhter Ausgleichsbedarf aufgrund artenschutzrechtlicher Betroffenheiten. Eine Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ist beispielsweise durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen) regelbar.

Genaue Untersuchungen erfolgen auf der Ebene des verbindlichen Bebauungsplanverfahrens.

### Schutzgebiete und geschützte Biotope

Im Plangebiet liegen keine planungsrelevanten Schutzgebiete wie Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete oder gesetzlich geschützte Biotope vor.

### 6.3 Boden

Laut Bodenübersichtskarte von Niedersachsen (BK50) handelt es sich im Plangebiet um einen Boden vom Typ „Gley-Podsol“.

Vorbelastungen durch Versiegelung o. ä. bestehen nicht. Für die Böden ist aufgrund ihrer weiten Verbreitung bzw. ihrer durch Ackernutzung anthropogenen Überformung kein besonderer Schutzbedarf zu berücksichtigen.

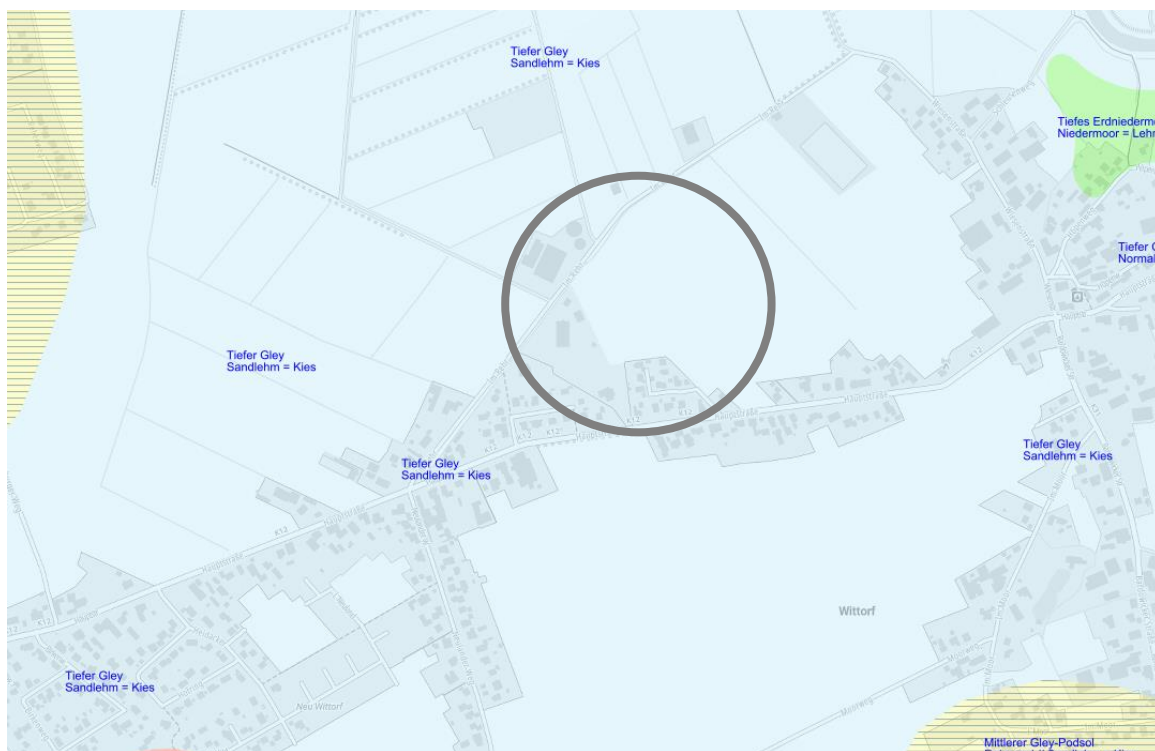


Abbildung 4 Bodenübersichtskarte (Landschaftsplan Bardowick)

#### • Prognose:

Durch die Planänderung wird es im Zuge von Bebauung mit Anlage von Verkehrswegen zu einer Versiegelung und starken Überformung der Böden kommen. Die natürliche Bodenfunktion wird in erheblichem Maße negativ beeinflusst. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist daher zu kompensieren.

### 6.4 Wasser

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, Heilquellen und Vorsorgegebieten für die Trinkwassergewinnung. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

#### Prognose:

Bei ordnungsgemäßer Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers durch geeignete bauliche Maßnahmen sowie der Sicherung des Grundwassers vor dem Eintrag

von Schadstoffen aus anfallenden Oberflächenwässern sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund der vorrangig geplanten Entwässerung von unbelastetem Niederschlagswasser durch Versickerung und Verdunstung auf den Grundstücken, wird sichergestellt, dass Oberflächenwasser weitgehend am Ort des Niederschlages zur Versickerung gebracht und dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt wird.

## 6.5 Luft und Klima

Das Klima ist einem Freilandklima in Siedlungsrandlage zuzuordnen. Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit von Klima und Luft sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Der Änderungsbereich mit seinen Ackerflächen besitzt eine allgemeine klimatische Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion.

Eine gewisse Vorbelastung durch Staub- und Schadstoffeinträge aufgrund der angrenzenden westlichen Gewerbenutzung sowie landwirtschaftlichen Nutzung kann angenommen werden.

Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit von Klima und Luft sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Prognose:

Aufgrund der geringen Siedlungsausdehnung von der Gemeinde Wittorf ist durch die Neubebauung nicht mit erheblich negativen Änderungen des Geländeklimas bzw. der Lufthygiene zu rechnen.

Mit den geplanten Grünanlagen werden mikroklimatisch bedeutsame Grünzüge in die Planung einbezogen. Die Auswirkungen durch zusätzliche Versiegelungen auf Klima und Luft können durch die geplante Eingrünung gegenüber den angrenzenden Flächen minimiert werden.

Durch die neue Bebauung ergibt sich potenziell eine geringfügige und somit verträgliche Erhöhung von Emissionen wie Gerüche, Staub und CO<sub>2</sub>-Emissionen durch u. a. zusätzlichen Straßenverkehr.

## 6.6 Landschaft

Der zukünftige Siedlungsbereich wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. In ihm befinden sich weder Landschaftsschutzgebiete noch LSG-würdige Gebiete. Auch Landschaftsbildeinheiten mit sehr hoher oder hoher Bedeutung, Landschaftsbildeinheiten von besonderer Schönheit oder störungsfreie Landschaftsbildeinheiten liegen weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vor.

Die Planung vollzieht sich in einer Siedlungsrandlage, nördlich angrenzend an ein bereits bebautes Gewerbegebiet. Die im Südwesten vorhandenen Gehölzbestände bewirken schon jetzt eine teilweise natürliche Abschirmung der zukünftigen Bebauung. Diese soll dauerhaft bauleitplanerisch gesichert werden. Im Übrigen wird die Einbindung der Siedlungserweiterung in die umgebende baulich vorgeprägte Landschaft durch die dargestellten Grünflächen gefördert.

Prognose:

Für das Landschaftsbild der näheren Umgebung können sich Veränderungen ergeben, die durch eine bauliche und grünordnerische Gestaltung kompensiert werden können. Eingriffe in den Gehölzbestand werden vermieden. In der verbindlichen Bauleitplanung sind ergänzend Höhenfestlegungen für Gebäude und Maßnahmen zur landschaftsgestaltenden Ergänzung der Eingrünung der baulichen Erweiterungen zu prüfen. Die angrenzenden Landschaftsräume werden unter dieser Voraussetzung keine erhebliche visuelle Beeinträchtigung erfahren.

### **6.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Baudenkmale. Es liegen keine konkreten Hinweise auf die Bedeutung des Plangebiets als kulturelles Erbe oder das Vorhandensein sonstiger Sachgüter im Planungsraum vor. Gemäß § 14 NDSchG sind potenziell denkmalpflegerisch bedeutsame Bodenfunde zu melden.

Mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Ertragspotenzials sind keine Sachgüter vorhanden.

Prognose:

Es ist nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ zu rechnen.

## **7 Umweltprüfung**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Inhalte sich an den Vorgaben des § 2 Abs. 4 und des § 2a BauGB (Umweltprüfung/ Umweltbericht) orientieren. Maßgeblich für die Erstellung des Umweltberichts ist Anlage 1 des BauGB. In diesem Rahmen erfolgt eine Bestandsanalyse und -bewertung der Schutzgüter: Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen unter Berücksichtigung der biologischen Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter, soweit diese für die umweltbezogene Abwägung notwendig und aufgrund der vorliegenden Situation zielführend ist. Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 2,67 ha und schließt den Raum ein, in dem durch die Planung nachteilige Umweltauswirkungen potenziell zu erwarten sind.

Die abschließende Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **8 Verfahrensablauf**

Am 11.09.2023 hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Bardowick die Einleitung der 51. Flächennutzungsplan-Änderung, Teilplan Wittorf gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Am ..... hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Bardowick die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte vom ..... bis einschließlich ....., gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt.

Am ..... hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Bardowick die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte vom ..... bis einschließlich ....., gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Samtgemeinde Bardowick am ..... die 51. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilplan Wittorf sowie die Begründung beschlossen.

Der Landkreis Lüneburg hat mit Verfügung vom ..... die am ..... durch den Rat der Samtgemeinde beschlossene 51. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilplan Wittorf genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilplan Wittorf ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. ... für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht worden. Die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am ..... wirksam geworden.

Bardowick, den

.....

Der Samtgemeindebürgermeister