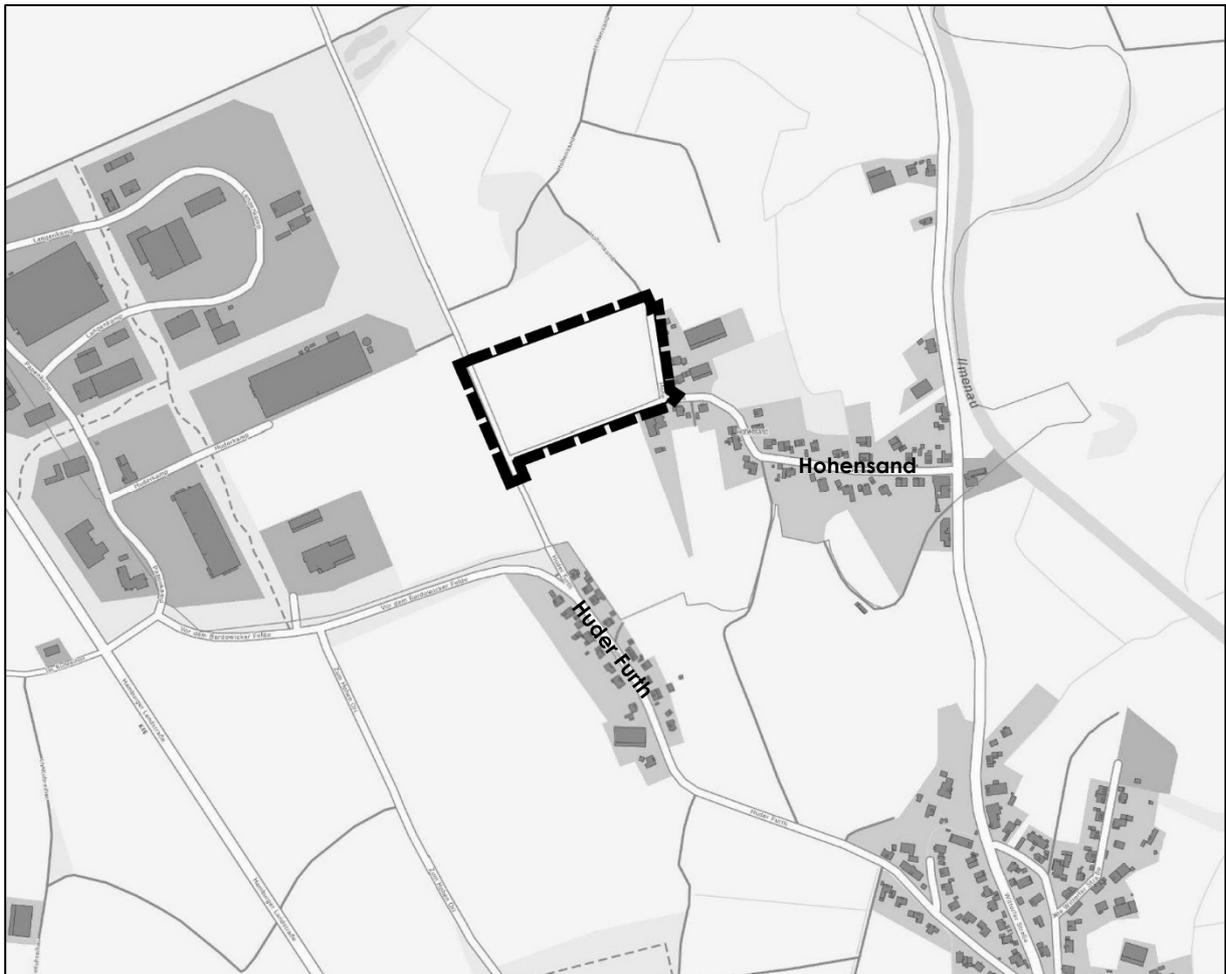


Gemeinde Wittorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Betrieb zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse“

Begründung

Stand Vorentwurf: 17.01.2024



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

■ ■ ■ ■ Lage des Plangebietes

Maßstab 1: 10.000



Diese Planung wurde erarbeitet von:

BÜRO MEHRING

STADT + 
LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

Tel.: 04131 400 488-0 Fax 04131 400 488-9

E-Mail: mehring@slplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und -ziele	4
2	Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung	4
3	Rechtsgrundlage und Verfahren	5
4	Zu beachtende Plangrundlagen	7
4.1	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen	7
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm	7
4.2.1	Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016	7
4.2.2	Entwurf zur Neuauflistung des Regionalen Raumordnungsprogramms	10
4.3	Landschaftsrahmenplan	13
4.4	Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick	14
4.5	Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Bardowick	15
4.6	Integriertes Klimaschutzkonzept der Samtgemeinde Bardowick	16
4.7	Wirksamer Flächennutzungsplan	17
4.8	Angrenzende Bebauungspläne und Satzungen	18
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	19
6	Immissionsschutz	20
7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
8	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	21
9	Weiterer Untersuchungsbedarf	23
10	Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis	24



1 Planungsanlass und -ziele

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan möchte die Gemeinde Wittorf die Errichtung von Produktions- und Lagerhallen sowie von einem Gebäude zur Unterbringung von Saisonarbeitskräften und einem weiteren Wohnhaus (Altenteiler/Betriebsleiterwohngebäude) 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. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick wird im Parallelverfahren im Rahmen der 47. Änderung geändert. Die 47. Änderung hat bereits förmlich ausgelegen.

2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das ca. 3,3 ha große Plangebiet 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. Das Plangebiet befindet sich westlich der Straße „Hohensand“, östlich des „Wittorfer Kirchwegs“ und nördlich der Straße „Vor dem Bardowicker Felde“.

Das Plangebiet wird bisher intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche zum Gemüseanbau genutzt, wie auch die westlich an das Plangebiet angrenzende Teilfläche des im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bereits festgesetzten 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 Plangebiet 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 Plangebiets.

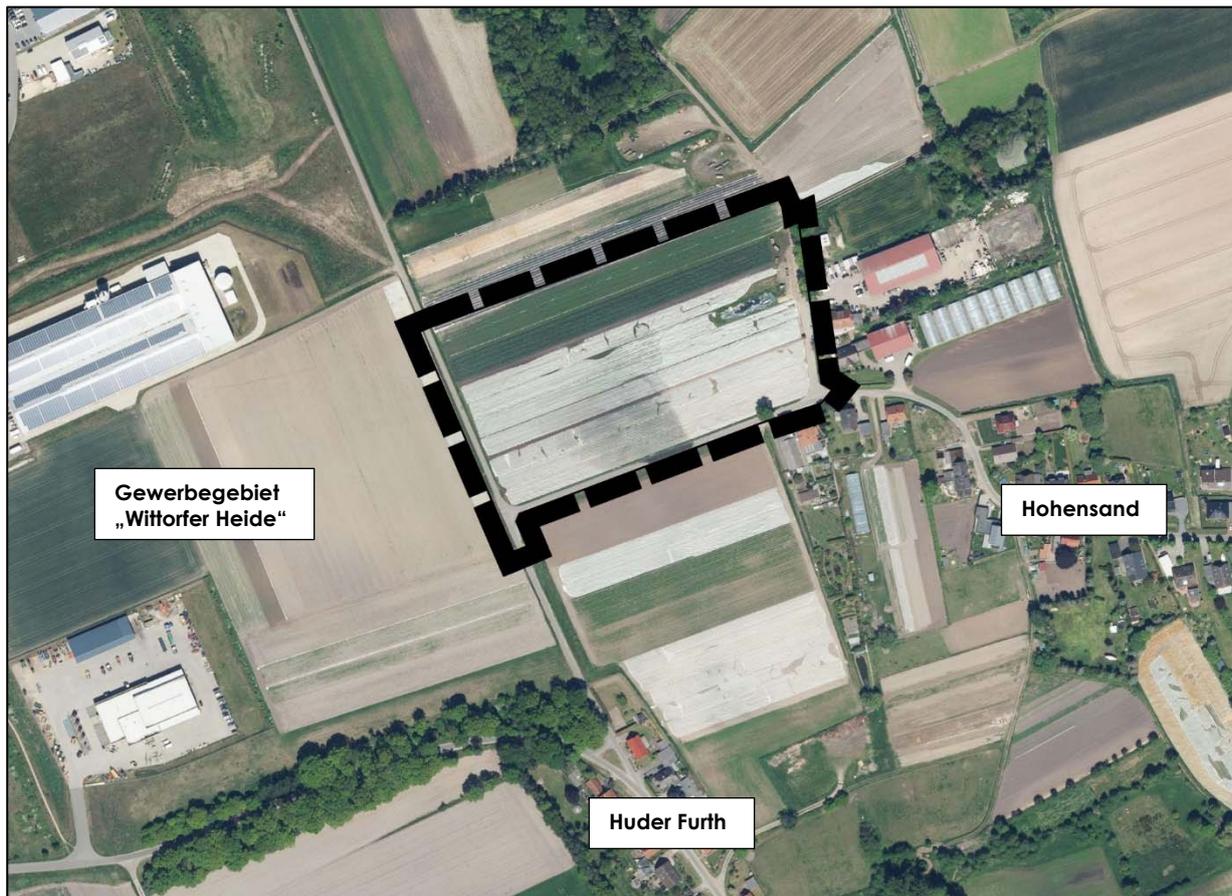


Abbildung 1: Luftbild 2021 mit Markierung des Plangebiets durch eine schwarze, unterbrochene Linie; Maßstab 1:5000.

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

3 Rechtsgrundlage und Verfahren

Dieses Bauleitplanverfahren wird nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, durchgeführt. Außerdem liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, zugrunde.

Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im förmlichen Bauleitplanverfahren.

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

Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Durchführungsvertrag erhält auf diese Weise Außenwirkung.

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

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird § 12 Abs. 3a BauGB angewendet, da Absatz 3a die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des östlich angrenzenden Gemüseanbaubetriebs schafft. Als konkretes Vorhaben wird zunächst die Verarbeitungshalle geplant, da diese Priorität hat. Perspektivisch sind außerdem eine Lagerhalle, eine Unterkunft für SaisonarbeiterInnen sowie ein weiteres Wohngebäude (Altenteiler/Betriebsleiterwohngebäude) geplant. Diese Vorhaben stehen in Bezug auf Lage und Größe der geplanten Gebäude noch nicht genau fest. Hierfür gibt der vorliegende Bebauungsplan den Zulässigkeitsrahmen vor.

Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag wird im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 und 4 Abs. 1 BauGB parallel zum Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Gegenstand des Durchführungsvertrags soll zunächst nur die Verarbeitungshalle werden. Somit ist zunächst nur die Verarbeitungshalle zulässig.

Für die perspektivische Weiterentwicklung des Betriebsstandorts im Plangebiet (Lagerhalle, Unterkunft für SaisonarbeiterInnen, weiteres Wohngebäude als Altenteiler bzw. Betriebsleiterwohngebäude) ist eine Änderung des Durchführungsvertrags bzw. der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags zwischen Vorhabenträger und Gemeinde Wittorf erforderlich.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Aufgrund der Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht Teil der Satzung, sondern Anlage zum Durchführungsvertrag. Für bislang nicht konkretisierte, perspektivische Betriebsentwicklung besteht somit die Möglichkeit den Vorhaben- und Erschließungsplan zusammen mit dem Durchführungsvertrag zu ändern, bzw. einem neu abgeschlossenen Durchführungsvertrags einen neuen Vorhaben- und Erschließungsplan beizufügen.

Dem Vorentwurf wird zunächst ein Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage zur Begründung beigelegt, der das Gesamtvorhaben einschließlich der perspektivisch geplanten Gebäude (im Vorhaben- und Erschließungsplan rot gestrichelte Gebäude) darstellt. Dies dient der Information im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und TÖB/Behördenbeteiligung.

Für den Durchführungsvertrag wird später ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der nur die prioritär zu errichtende Verarbeitungshalle enthält. Der Bebauungsplanentwurf bzw. die Begründung muss alle für das Vorhaben wesentlichen Informationen aus dem Durchführungsvertrag enthalten. Somit wird der Begründung zum Entwurf eine Abbildung des Vorhaben- und Erschließungsplans beigelegt. Der Bebauungsplanentwurf wird Gegenstand der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 und 4 Abs. 2 BauGB.

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.“

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt dem o.g. Grundsatz der Raumordnung Rechnung, indem einem ortsansässigen Gemüseanbaubetrieb Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden.

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

4.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016

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 das Plangebiet gekennzeichnet ist.

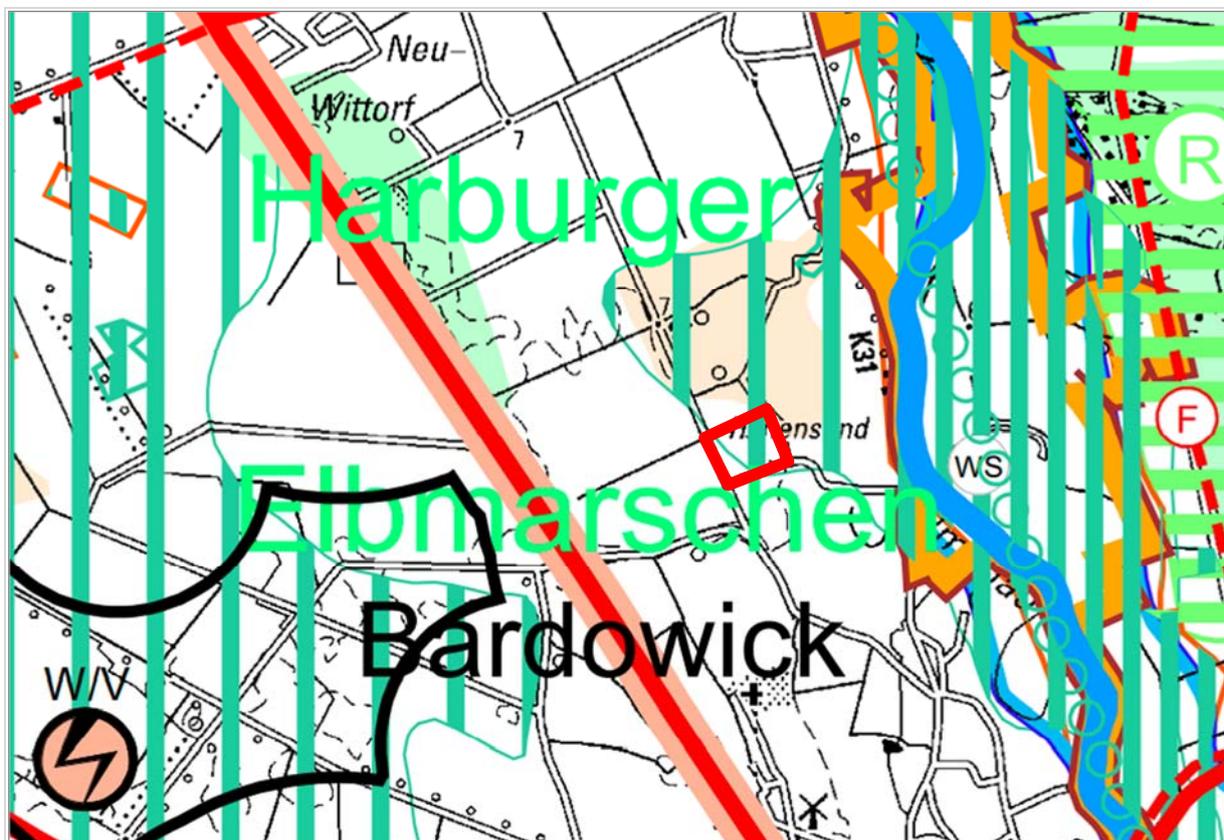


Abbildung 2: Auszug aus dem RROP 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg, mit Markierung der Lage des Plangebiets durch eine rote Linie. Grüne senkrechte Schraffur =

Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft. Beige Füllung = Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials (ohne Maßstab) (Quelle: Landkreis Lüneburg 2003/2016)

Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft

Das Plangebiet 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.

Der perspektivischen Entwicklung des ansässigen Gemüseanbaubetriebes wird Vorrang vor dem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft gegeben. Die Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft werden im RROP generalisiert im Sinne einer nicht parzellenscharfen Abgrenzung dargestellt. Das Plangebiet nimmt nur einen sehr geringen Teil im Randbereich des Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft in Anspruch.

Das Plangebiet selbst und die nördlich angrenzenden Parzellen wurden in der Vergangenheit intensiv acker- bzw. gartenbaulich genutzt, z.T. unter Folie bzw. Vlies. Den Flächen im Plangebiet kommt unter Berücksichtigung dieser Intensivnutzung nur ein sehr geringer ökologischer Wert zu.

Im Rahmen der 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bardowick wurde untersucht, ob eine Standortalternative außerhalb des Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft in Frage kommt. Hierbei handelt es sich um eine Fläche im „Gewerbepark Wittorfer Heide“. 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 dort potenziell zur Verfügung stehende Fläche liegt jedoch mehr als einen Kilometer nordwestlich des Plangebiets. 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. Bezüglich der Prüfung von Standortalternativen wird auf die 47. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Bardowick verwiesen.

Außerdem werden Maßnahmen unternommen, um die Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes so gering wie möglich zu halten. So wird am westlichen, nördlichen, südlichen und südöstlichen Rand des Plangebiets eine 10 m (westlicher und nördlicher Rand) bzw. 5 m (südlicher und südöstlicher Rand) breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ festgesetzt, um eine Eingrünung zur freien Landschaft und somit eine Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild zu erreichen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft im Rahmen des Entwurfs zur Neuaufstellung des RROP zurückgenommen wird (auch wenn die Ziele und Grundsätze des in Aufstellung befindlichen RROP noch nicht gültig sind) und das Plangebiet außerhalb des Vorbehaltsgebietes liegt (vgl. Kapitel 4.2.2).

Aus diesen Gründen wird die Planung im Randbereich des Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft für vertretbar gehalten.

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 das Plangebiet hinein (vgl. Abb. 2).

Der vorliegende Bebauungsplan trägt den o.g. Grundsätzen der Raumordnung Rechnung, indem einem ortsansässigen Gemüseanbaubetrieb Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden. Im Plangebiet 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 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert wird.

Der Konfliktlösung des Nebeneinanders von landwirtschaftlicher Produktion im Zuge des Strukturwandels und Wohnen im ländlichen Raum wird Rechnung getragen. Von dem Betriebsgeschehen gehen voraussichtlich im Wesentlichen Lärmimmissionen im Rahmen des durch den Betriebsstandort entstehenden Lieferverkehrs aus. Die Verarbeitungshalle ist geschlossen, sodass von dort aus keine wesentlichen Lärmimmissionen zu erwarten sind. Der Lieferverkehr 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 Plangebiet (Nutzung der südlichen Zufahrt, s. Vorhaben- und Erschließungsplan) geleitet werden. Nach Südosten zur angrenzenden Wohnbebauung wird zum Schutz der Wohnbebauung zusätzlich ein begrünter Lärmschutzwall geplant (s. Vorhaben- und Erschließungsplan). Zum Schutz der Wohnbebauung im Plangebiet und angrenzend an das Plangebiet wird dem Sonstigen Sondergebiet außerdem der Schutzanspruch eines Dorfgebiets zugewiesen (s. Kap. 6).

Vorranggebiet Natura 2000

Ein Vorranggebiet Natura 2000 liegt im Abstand von ca. 400 m östlich des Plangebiets (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 Plangebiets.

Vorranggebiet Windenergienutzung

In einer Entfernung von etwa 800 m westlich des Plangebiets 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 das Plangebiet zu rechnen. Neben der Errichtung von Produktions- und Lagerhallen sind auch Gebäude zur Unterbringung von Saisonarbeitskräften sowie ein weiteres Wohngebäude (Altenteiler/Betriebsleiterwohngebäude) im Plangebiet geplant. Für zu Wohnzwecken genutzte Gebäude gelten strengere Schutzabstände im Sinne des Immissionsschutzes als für die geplanten Produktions- und Lagerhallen.

Der Landkreis Lüneburg stellte im Rahmen der Beteiligung zur 47. Flächennutzungsplanänderung fest, dass ein Schutzabstand von 800 m zwischen dem Plangebiet und dem Vorranggebiet Windenergienutzung ausreichend ist. Der Begründung zum Entwurf zur Neuauflistung des RROP ist zu entnehmen, dass ein Schutzabstand von mindestens der 2-fachen Anlagenhöhe einzuhalten ist, um eine unzumutbare bedrängende Wirkung für Wohngebäude zu vermeiden (vgl. Beschluss vom OVG Nordrhein-Westfalen vom 24.06.2010, Az.: 8 A 2764/09). Bei Annahme

einer Anlage mit einer Gesamthöhe von 200 m ist demnach ein Schutzabstand von mind. 400 m, ausgehend vom Mastfuß, erforderlich.

Dieser 400 m Abstand ist eine „harte Ausschlusszone“. Darüber hinaus ergeben sich Abstände zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen aus den gesetzlichen Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm dürfen nicht überschritten werden. Aufgrund der Emissionscharakteristik moderner Windenergieanlagen muss bei Abständen unter 300 m zu Wohngebäuden in jedem Fall von einer Überschreitung der geltenden Immissionsgrenzwerte ausgegangen werden. Maßgeblich sind die strengerer Werte für die Nacht. Der übermäßig lärmbelastete Raum ist durch den o. g. Abstand zur Vermeidung einer übermäßigen, bedrängenden Wirkung mit abgedeckt (vgl. Seite 265 ff. der Begründung zum Entwurf zur Neuaufstellung des RROP für den Landkreis Lüneburg aus Dezember 2022).

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von 800 m und somit weit über dem erforderlichen o.g. Mindestabstand von 400 m (2-fache Höhe der Referenzanlage) von Windenergieanlagen zu Wohngebäuden.

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 (LROP) 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. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung werden gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4a als „Ziele der Raumordnung definiert, die nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 9 Absatz 2 in einem die Ergebnisse der Beteiligung berücksichtigenden Planentwurf enthalten sind und als solche den Verfahrensbeteiligten zur Kenntnis gegeben wurden.“ Die Beteiligung hat zwar bereits stattgefunden, die Auswertung ist jedoch noch nicht abgeschlossen, sodass noch kein die Ergebnisse der Beteiligung berücksichtigender Entwurf vorliegt. Dies kann jedoch im Laufe der Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplans der Fall sein.

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 das Plangebiet mit einer roten Linie gekennzeichnet ist.



Abbildung 3: Auszug aus dem 1. Entwurf zur Neuauflistung des RROP mit Kennzeichnung des Plangebiets (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). Das Plangebiet 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).

Der vorliegende Bebauungsplan 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

Das Plangebiet 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 das Plangebiet, wie das überwiegende Gebiet der Gemeinde Wittorf, lediglich am Rand in einem Risikogebiet HQextrem der Mittelelbe, wo Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen zu erwarten ist. Das Hochwasser tritt im Mittel seltener als alle 100 Jahre auf. Für das Plangebiet wird für den modellierten Überflutungsfall eine Wassertiefe zwischen 0 m bis 0,5 m angegeben. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, auf dessen Basis ggf. Festsetzungen zur Aufhöhung des Geländes getroffen werden. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass das Plangebiet 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.

Vorranggebiet Hochwasserschutz nordöstlich des Plangebiets

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

Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft nordöstlich des Plangebiet

Nordöstlich des Plangebiets 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 Plangebiets eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ festgesetzt, welche das Plangebiet auch gegenüber dem Vorbehaltsgebiet abgrenzt.

Vorbehaltsgebiet Biotopverbund nordöstlich des Plangebiets

Nordöstlich des Plangebiets 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 Plangebiets eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ festgesetzt, welche das Plangebiet auch gegenüber dem Vorbehaltsgebiet abgrenzt.

Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten nordwestlich des Plangebiets

Das Gewerbegebiet „Wittorfer Heide“ nordwestlich des Plangebiets 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. Es findet ebenfalls eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet statt.

Vorranggebiet Windenergienutzung

Siehe Kapitel 4.21

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.



Abbildung 3: Auszug aus dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets durch eine rote Linie (ohne Maßstab)
(Quelle: Landkreis Lüneburg 2022)

Zielkonzept

Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans (LRP) wird für das Plangebiet sowie die nördlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ein Schwerpunkttraum für Artenhilfsmaßnahmen „AS 03“ für die Artengruppen Amphibien und Brutvögel dargestellt. Für den Schwerpunkttraum wird im Maßnahmenblattdatenblatt 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 das Plangebiet 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 Schwerpunkt-vorkommen verschiedener Amphibienarten besteht in der Ilmenaniederung 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 Plangebiets 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 Plangebiet 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 den Bebauungsplan wird die Eignung des Plangebiets für die o.g. Brutvogelarten nicht nachteilig verändert. Wenn anstelle des landwirtschaftlichen Anbaus unter Folie bzw. Vlies das Plangebiet bebaut wird und randlich extensivere Grünflächen oder Säume zugelassen werden, kann eine bessere Eignung für die o.g. Arten erreicht werden. Im Bebauungsplan werden entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsgrenze private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ festgesetzt. Dort soll eine Baum-Strauch-Hecke mit Saumstruktur zu entwickelt werden.

4.4 Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick

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

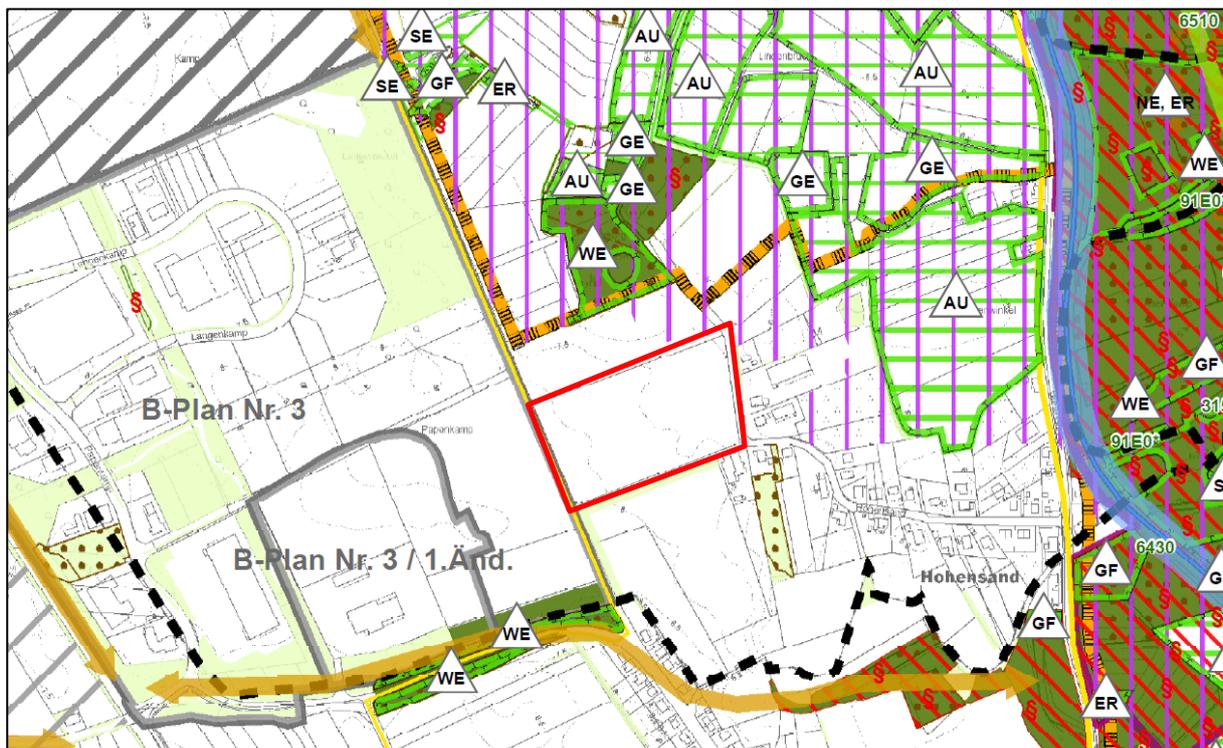


Abbildung 4: Auszug aus dem Ziel- und Handlungskonzept (Karte 3) der Aktualisierung des Landschaftsplanes der Samtgemeinde Bardowick mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets durch eine rote Linie (ohne Maßstab) (Quelle: Samtgemeinde Bardowick 2021)

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

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

Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze des Sonstigen Sondergebiet wird eine private Grünfläche zur Entwicklung einer Strauch-Baumhecke mit Saumstreifen festgesetzt, welche das Plangebiet auch gegenüber dem Schwerpunktbereich für Artenhilfsmaßnahmen und dem regionalen Erholungsweg aus dem Landschaftsplan abgrenzt.

Die Planung ist mit dem Landschaftsplan vereinbar.

4.5 Entwicklungskonzept der 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 Gewerbeansiedelungen 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 m² 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 Plangebiet wird eine Entwicklungsfläche für die Sicherung eines vor Ort angesiedelten Gemüseanbaubetriebes als Sondergebiet festgesetzt, 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 für die erforderlichen Produktionsabläufe ist, 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 der Samtgemeinde Bardowick

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

Die durch die Baugrenze festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht Gebäudestellungen, für die eine gute Ausnutzung der solaren Strahlungsenergie, zum Beispiel im Rahmen von Dachflächenphotovoltaikanlagen, sichergestellt werden kann. Die Verarbeitungshalle wird gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan mit einer Dachflächenausrichtung in südöstlicher Richtung geplant, für die bei einer großen Bandbreite von Dachneigungen ein guter Energieertrag zu erwarten ist.

Für Gebäude sind zwei Vollgeschosse zulässig, sodass kompakte Bauformen mit günstigen A/V-Verhältnissen (Verhältnis von Hüllfläche eines Gebäudes „A“ zum Gebäudevolumen „V“) zur Verminderung der Wärmeverluste möglich sind.

Am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Plangebiets wird eine private Grünfläche „Pflanzstreifen“ festgesetzt, was ebenfalls zum Klimaschutz beiträgt. Im Rahmen des Entwurfes wird zu berücksichtigen sein, dass durch die Pflanzvorgaben für die Grünfläche entlang der südlichen Plangebietsgrenze Verschattungseffekte für die Gebäude vermieden werden.

Weiterhin ist auf § 32a NBauO hinzuweisen, wonach bei Gebäuden ab einer Dachfläche von 50 m² mindestens 50 % der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten sind. Dies gilt für Gebäude mit überwiegend gewerblicher Nutzung bereits seit Beginn des Jahres 2023. Für Wohngebäude gilt diese Regelung ab dem 31.12.2024.

4.7 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar (s. Abb. 5).

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 „Vor dem Bardowicker Felde“ vom Plangebiet getrennt.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet 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.

Die Samtgemeinde Bardowick führt ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans durch (47. Änderung). Der Entwurf der 47. Flächennutzungsplanänderung hat bereits förmlich öffentlich ausgelegen. Der Feststellungsbeschluss wird zurzeit vorbereitet. In dem Entwurf wird das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Betrieb zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse“ dargestellt.

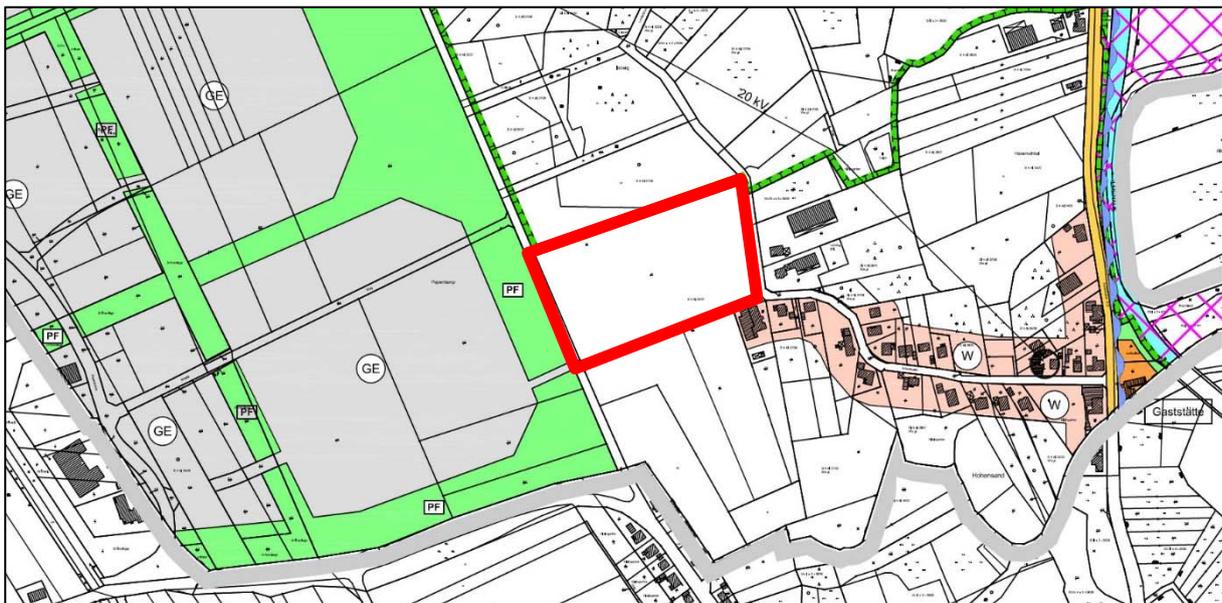


Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets durch eine rote Linie (ohne Maßstab)
(Quelle: Samtgemeinde Bardowick 2013)

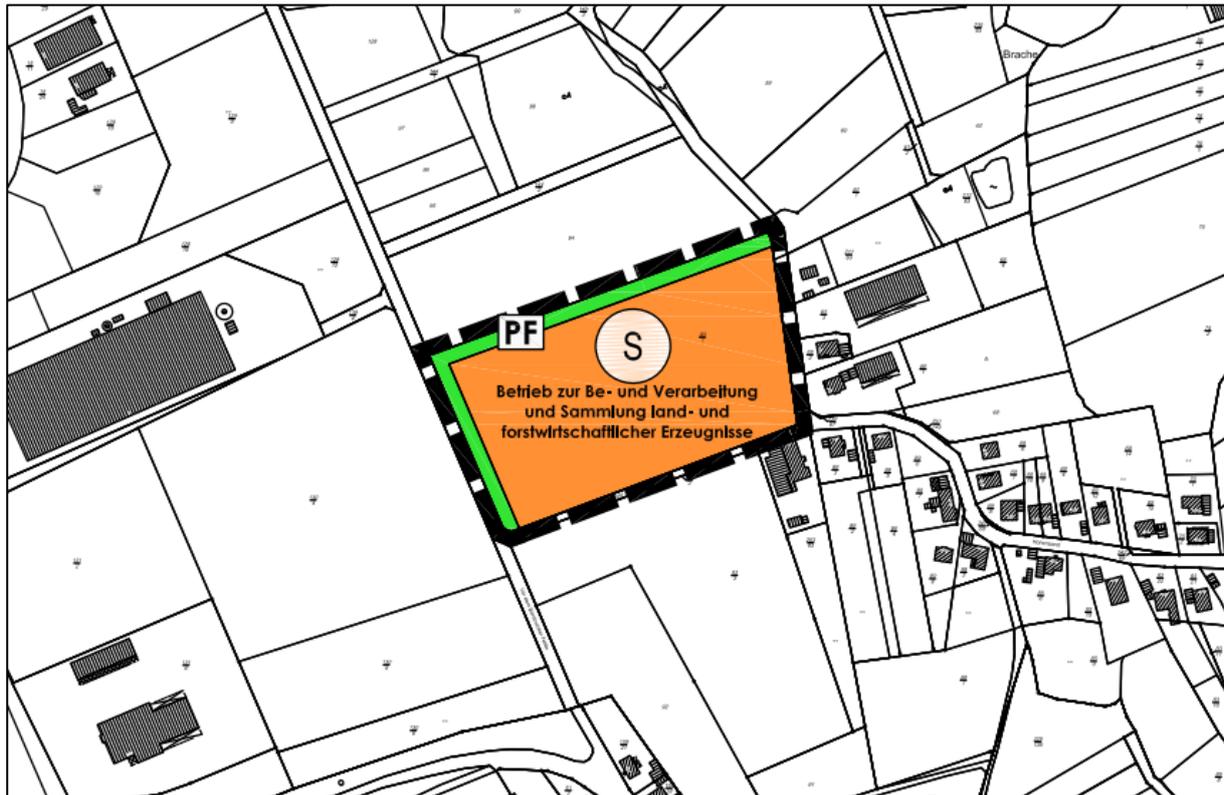


Abbildung 6: Auszug aus dem Entwurf der 47. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)
(Quelle: Samtgemeinde Bardowick 2023)

4.8 Angrenzende Bebauungspläne und Satzungen

Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet Wittorfer Heide“ (2012) und dessen 1. Änderung (2013)

Westlich, getrennt durch den Wittorfer Kirchweg, grenzt der Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet Wittorfer Heide“ an das Plangebiet an. In dem Bebauungsplan ist ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Entlang der Straße Wittorfer Kirchweg, gegenüberliegend zum Plangebiet setzt der Bebauungsplan eine 50 m breite private Grünfläche fest, auf der unter anderem Feuchtbiootope angelegt werden sollen. Gleichzeitig ist die Grünfläche auch als Fläche zum Anpflanzen von landschaftsgerechten Laubgehölzen festgesetzt. Diese ist bisher noch nicht umgesetzt. Zur inneren Durchgrünung des Gewerbegebiets wurde die Anpflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes je 4 Stellplätze und zusätzlich je 500 m² Baugrundstücksfläche festgesetzt.

Im Gewerbegebiet im Bereich gegenüber dem Plangebiet (hinter der festgesetzten Eingrünung) ist eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 1,0 und eine Traufhöhe von max. 15 m festgesetzt. Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) darf maximal 1 m über Straßenniveau liegen. Für eine kleinere Fläche im Südosten ist eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 0,8 und eine Traufhöhe von max. 8 m festgesetzt.

Das Gewerbegebiet ist hinter der festgesetzten, aber nicht vorhandenen Eingrünung noch unbebaut. Die gegenüber der Einmündung „Vor dem Bardowicker Felde“ in den „Wittorfer Kirchweg“ festgesetzte Straßenverkehrsfläche als Einmündung in den „Wittorfer Kirchweg“ ist noch nicht vorhanden.

Wohnungsbauerleichterungssatzung Hohensand (1992)

Die Gemeinde Wittorf hat 1992 die „Satzung der Gemeinde Wittorf zur Erleichterung des Wohnungsbaus (Wohnungsbauerleichterungssatzung) im Ortsteil Hohensand“ erlassen.

„Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs bestimmt die Gemeinde Wittorf für den [als Geltungsbereich festgelegten] bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend

landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, dass Wohnzwecken und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben, [...] nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen“ (§ 1 der o. g. Satzung).

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes enthält nur planzeichnerische Festsetzungen. Dies ist ausreichend für den Stand des Vorentwurfes, in welchem gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung darzulegen sind. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird die Planung weiter konkretisiert und textliche Festsetzungen ergänzt.

Art der baulichen Nutzung

Der östlich an das Plangebiet angrenzende landwirtschaftliche Betrieb plant seinen Betriebsstandort zu erweitern. Im Plangebiet soll eine Verarbeitungshalle errichtet werden, in der landwirtschaftliche Erzeugnisse gesammelt und verpackt werden (Suppengemüse). Perspektivisch plant der Betrieb im Plangebiet außerdem eine Unterkunft für Saisonarbeitskräfte, ein weiteres Wohngebäude (Altenteiler/Betriebsleiterwohnen) und weitere Halle. Prioritär soll zunächst jedoch nur die Verarbeitungshalle umgesetzt werden.

Zur Ermöglichung dieser Vorhaben wird im Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betrieb zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse“ festgesetzt. In den Entwurf des Bebauungsplanes, der Gegenstand der förmlichen Beteiligung nach § 3 und 4 Abs. 2 BauGB wird, wird eine textliche Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen aufgenommen.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB soll im Entwurf des Bebauungsplanes außerdem textlich festgesetzt werden, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Dadurch wird ermöglicht, zunächst nur die priorisierte Verarbeitungshalle in den Durchführungsvertrag aufzunehmen und im Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher Anlage zum Durchführungsvertrag wird, darzustellen. Die später geplanten Gebäude könnten somit im Rahmen späterer Änderungen oder des Neuabschlusses eines Durchführungsvertrags entsprechend der künftig bestehenden Bedürfnisse geplant werden (s. Kap. 3 Rechtsgrundlage und Verfahren).

Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird nicht zugelassen.

Die GRZ von 0,6 ermöglicht die Versiegelung der im Vorhabenplan dargestellten zu überbauenden Flächen sowie einen zusätzlichen Puffer von ca. 2.000 m² versiegelter Fläche. Der Vorhabenplan zum Vorentwurf beinhaltet zunächst alle perspektivisch geplanten Gebäude und deckt somit die zu diesem Zeitpunkt voraussehbaren Bedürfnisse des Vorhabenträgers ab. Durch den Puffer sind geringfügige Anpassungen der Vorhabenplanung zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen von Änderung oder Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags möglich.

Die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen wird auf 11 m begrenzt. Diese Festsetzung ermöglicht den Bau einer den Anforderungen des Vorhabenträgers entsprechende Verarbeitungshalle. Außerdem wird die Zahl der Vollgeschosse auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Diese Festsetzung ermöglicht den Bau einer den Anforderungen des Vorhabenträgers entsprechenden

Unterkunft für Saisonarbeitskräfte. Auch das weitere Wohngebäude (Altenteiler/Betriebsleiterwohnen) darf maximal 2 Vollgeschosse aufweisen.

Bauweise

Da Gebäude (Verarbeitungshalle) mit einer Länge von 80 m geplant sind, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zum Entwurf des Bebauungsplanes, der Gegenstand der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 und 4 Abs. 2 BauGB, wird eine textliche Festsetzung ergänzt, die den Grenzabstand zu Grundstücksgrenzen sowie eine maximale Gebäudelänge definiert.

Baugrenze

Die festgesetzte Baugrenze ermöglicht Planungsspielraum für die Vorhabenplanung. Sie wird in einem Abstand von 4 m zu den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ festgesetzt. Somit wird ausreichend Raum für die Wurzelentwicklung der im Pflanzstreifen anzupflanzenden Gehölze sichergestellt. An der östlichen Plangebietsgrenze wird die Baugrenze 5 m von der Straßenverkehrsfläche abgerückt festgesetzt. Dies wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus und trägt zur Verkehrssicherheit bei.

Grünordnung

Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsgrenze werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ mit einer Breite von 5 m (südliche Plangebietsgrenze) bzw. 10 m (nördliche und westliche Plangebietsgrenze) festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Eingrünung des Baugebiets zur freien Landschaft. Zum Entwurf wird eine textliche Festsetzung ergänzt, die die Bepflanzung der Grünfläche regelt. Außerdem wird eine textliche Festsetzung zur inneren Durchgrünung des Baugebiets sowie Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ergänzt.

6 Immissionsschutz

Von dem Betriebsgeschehen gehen voraussichtlich im Wesentlichen Lärmimmissionen im Rahmen des durch den Betriebsstandort entstehenden Lieferverkehrs aus. Die Verarbeitungshalle ist geschlossen, sodass von dort aus keine wesentlichen Lärmimmissionen zu erwarten sind.

Dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betrieb zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse“ wird der Schutzanspruch eines Dorfgebiets zugewiesen. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt. Dies dient dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung. Sie befindet sich innerhalb einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche. Auch im Sonstigen Sondergebiet selbst sind Wohnnutzungen zulässig.

Es ist voraussichtlich nicht anzunehmen, dass die an das Plangebiet südöstlich angrenzenden Wohnnutzungen im Siedlungsbereich „Hohensand“ durch erhebliche Lärmimmissionen von dem geplanten Sonstigen Sondergebiet betroffen sein werden. Nach Südosten zur angrenzenden Wohnbebauung wird zum Schutz der Wohnbebauung zusätzlich ein begrünter Lärmschutzwall geplant (s. Vorhabenplan). Im Bebauungsplan wird an dieser Stelle eine private Grünfläche festgesetzt. Zu berücksichtigen ist auch, dass der Siedlungsbereich „Hohensand“ 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.

Es ist voraussichtlich nicht anzunehmen, dass dem geplanten Betrieb dienende Gebäude zur Unterbringung von Saisonarbeitskräften sowie das weitere Wohngebäude (Altenteiler/Betriebsleiterwohnen) durch erhebliche Lärmimmissionen von dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet beeinträchtigt werden. Die Baufelder des Gewerbegebiets und des Sonstigen Sondergebiet liegen in einem Abstand von ca. 75 m. Dazwischen befindet sich die 50 m breite Eingrünung des Gewerbegebiets (s. Kap. 4.8), die Straße und die Eingrünung des Sonstigen Sondergebiet (s. Kap. 5). Aktuell findet angrenzend an die Straße im Gewerbegebiet noch eine Ackernutzung statt. Eine Eingrünung ist nicht vorhanden, die baulichen Anlagen des

Gewerbegebiets befinden sich weiter westlich. Auch bei Umsetzung des Bebauungsplanes ist von einem ausreichenden Abstand auszugehen.

Ggf. ist zum Entwurf ein Immissionsschutzgutachten vorzulegen, um sicherzustellen, dass die im Plangebiet zulässigen Nutzungen mit den Nutzungen in der Umgebung vereinbar sind (Gewerbe im Westen und Wohnen im Südosten).

7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bezüglich der Abwägung von Standortalternativen wird auf die 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bardowick verwiesen.

Als Planungsalternative kommt die Festsetzung von Nutzungsgrenzen innerhalb des Sonstigen Sondergebiets in Betracht. Damit könnten bestimmte Maße zur baulichen Nutzung sowie die Bauweise gestaffelt werden. Somit könnte beispielsweise für die geplanten Wohngebäude eine offene Bauweise und eine geringere Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden. Durch Festsetzung einer Traufhöhe könnte die Errichtung von optisch dreigeschossigen Gebäuden mit Staffelgeschossen vermieden werden. In diesem Zusammenhang kommt auch die Begrenzung der überbaubaren Fläche (engere Baugrenzen) in Betracht. In diesem Fall müssten die verschiedenen Nutzungen bereits auf Bebauungsplanebene räumlich abgegrenzt bzw. räumlich festgelegt werden, was einer flexiblen Vorhabenplanung im Rahmen der perspektivischen Erweiterungen entgegensteht.

Weiterhin kommt der Verzicht auf Festsetzung der privaten Grünfläche „Pflanzstreifen“ in Betracht. Diese ist in der 47. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Bardowick nicht dargestellt. Das Plangebiet würde somit nicht nach Süden und Südosten eingegrünt werden, was sich nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt. Südöstlich grenzt die vorhandene Wohnbebauung an das Plangebiet an. Diese würde nicht durch eine Bepflanzung abgeschirmt werden.

8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die ausgleichspflichtig sind. Es erfolgen nur Eingriffe in einen Biotoptyp von sehr geringer Bedeutung (Sandacker, Wertstufe I).

Darüber hinaus resultiert ein Verlust von potenziellen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Nach Auswertung der Karten des NLWKN sind im Plangebiet jedoch keine faunistisch oder avifaunistisch wertvollen Bereiche vorhanden. Durch die Planung kommt es lediglich zu einem geringen Verlust von Lebensraum, da das Plangebiet 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.

Im Plangebiet werden Bodenversiegelungen zugelassen, in deren Folge der Wasser- und Bodenhaushalt des gemäß NIBIS-Kartenserver sehr fruchtbaren Bodentyps Mittlerer Gley-Podsol beeinträchtigt wird. In den überbauten Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert.

Außerdem kommt es durch eine mögliche Bebauung 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.

Durch die Inanspruchnahme von freier Landschaft mit Bebauung wird ein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild vorgenommen, das im Plangebiet nur von geringer Bedeutung ist. Das Plangebiet wird nach Norden, Westen, Süden und Südosten eingegrünt.

Es ist voraussichtlich nicht anzunehmen, dass die an das Plangebiet südöstlich angrenzenden Wohnnutzungen im Siedlungsbereich „Hohensand“ durch erhebliche Lärmimmissionen von dem geplanten Sonstigen Sondergebiet 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 (s. Kap. 6).

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 Plangebiets befindet, durch erhebliche Lärmimmissionen dem geplanten Sonstigen Sondergebiet betroffen sein wird. Die Verkehrsführung von und zum Plangebiet 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 Plangebiets zu vermeiden.

Es ist voraussichtlich nicht anzunehmen, dass das dem geplanten Betrieb dienende Gebäude zur Unterbringung von Saisonarbeitskräften sowie das weitere Wohngebäude (Altenteiler/Betriebsleiterwohnen) durch erhebliche Lärmimmissionen von dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet beeinträchtigt werden. Die Baufelder des Gewerbegebiets und des Sonstigen Sondergebiets liegen in einem Abstand von ca. 75 m. Dazwischen befindet sich die 50 m breite Eingrünung des Gewerbegebiets (s. Kap. 4.8), die Straße und die Eingrünung des Sonstigen Sondergebiets (s. Kap. 5). Aktuell findet angrenzend an die Straße im Gewerbegebiet noch eine Ackernutzung statt. Eine Eingrünung ist nicht vorhanden, die baulichen Anlagen des Gewerbegebiets befinden sich weiter westlich. Auch bei Umsetzung des Bebauungsplanes ist von einem ausreichenden Abstand auszugehen. Ggf. ist ein Immissionsschutzgutachten vorzulegen (s. Kap. 6).

Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet HQextrem der Mittelelbe, wo Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen zu erwarten ist. Das Hochwasser tritt im Mittel seltener als alle 100 Jahre auf. Für das Plangebiet wird für den modellierten Überflutungsfall eine Wassertiefe zwischen 0 m bis 0,5 m angegeben. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, auf dessen Basis ggf. Festsetzungen zur Aufhöhung des Geländes getroffen werden. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass das Plangebiet 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.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach NNatSchG und außerhalb von FFH-Gebieten. Das Landschaftsschutzgebiet Lüneburg liegt in einer Entfernung von ca. 35 bis ca. 80 m nördlich und rund 400 m östlich des Plangebiets und wird nicht beeinträchtigt. Nach Norden wird eine 10 m breite Eingrünung festgesetzt. Auf das FFH-Gebiet Nr. 71 „Ilmenau mit Nebenbächen“ sind aufgrund der großen Entfernung von rund 400 m keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

9 Weiterer Untersuchungsbedarf

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird eine detaillierte Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB erstellt. Dieser enthält gem. Anlage 1 zum BauGB (verkürzt dargestellt):

- Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
- Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden
- eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden, dazu gehören:
 - o eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), Berücksichtigung des Artenschutzes
 - o eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
 - o eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen
 - o in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - o eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB
- zusätzliche Angaben

In diesem Rahmen erfolgen folgende Untersuchungen:

- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
- Oberflächenentwässerungs- und Erschließungsplanung
- Baugrunduntersuchung
- Ggf. Immissionsschutzgutachten?

10 Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

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

DRACHENFELS, O. (2023): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4.

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.

LANDKREIS LÜNEBURG (2023): Daten vom Geoportal des Landkreises Lüneburg unter http://geo.lkg.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 BAUORDNUNG vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289).

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.

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

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV): vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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.

