

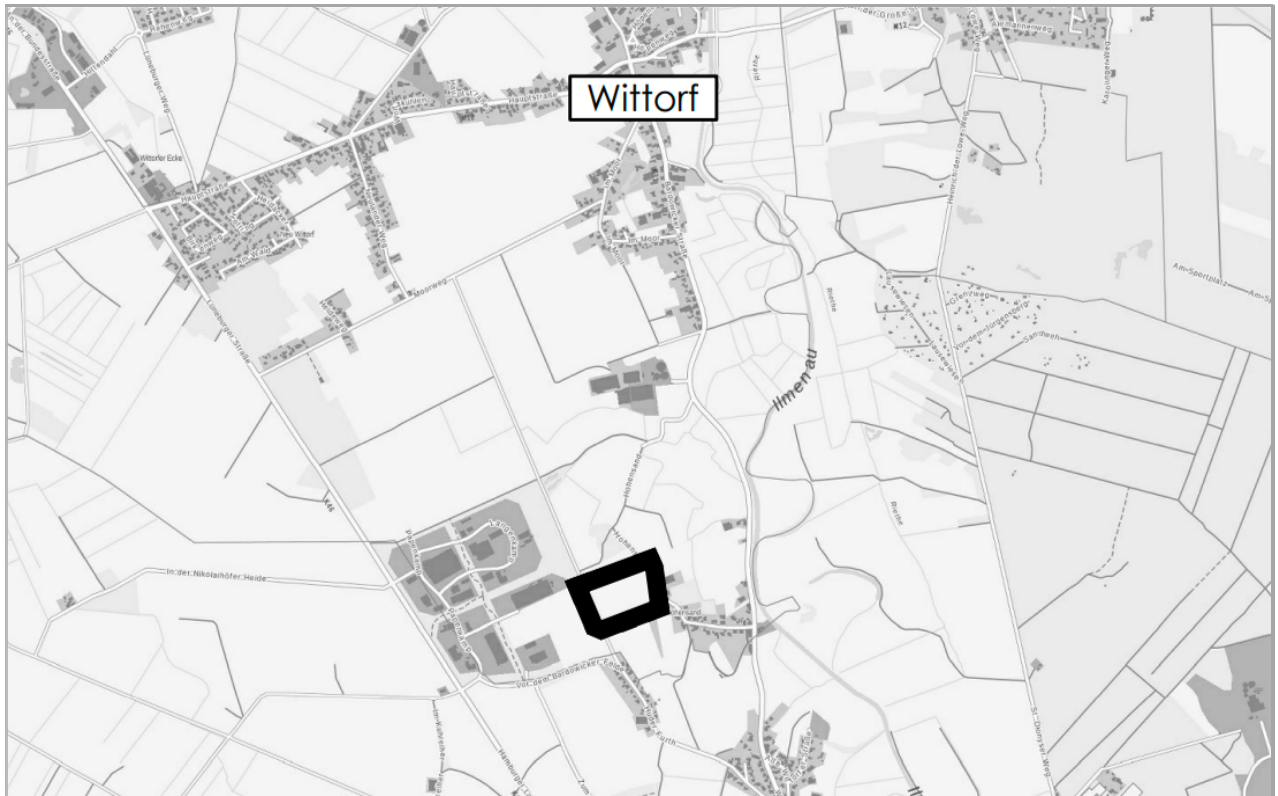
Samtgemeinde Bardowick


47. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Wittorf

"Sondergebiet Betrieb Be-, Verarbeitung und Sammlung Land- und Forstwirtschaft"

Begründung

Stand Vorentwurf: 02.11.2022



Quelle: Auszug aus dem Geportal des Landkreises Lüneburg, Liegenschaftsgraphiken (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

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und -ziele	4
2	Beschreibung des Änderungsbereiches und seiner Umgebung	4
3	Zu beachtende Plangrundlagen	5
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	5
3.2	Landschaftsrahmenplan (LRP)	6
3.3	Entwicklungskonzept Samtgemeinde Bardowick.....	8
3.4	Integriertes Klimaschutzkonzept	9
3.5	Wirksamer Flächennutzungsplan	10
3.6	Bebauungspläne, Satzungen	10
4	Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung, Erschließung	10
5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	11
6	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	12
7	Quellenverzeichnis.....	14



1 Planungsanlass und -ziele

Die Firma Gehrdau Frischgemüse GmbH plant auf dem Flurstück 93/1, Flur 7, Gemarkung Wittorf für die perspektivische Entwicklung des Betriebes die Errichtung von Produktions- und Lagerhallen sowie von Gebäuden zur Unterbringung von Saisonarbeitskräften. Priorität hat die Errichtung einer Verarbeitungshalle. Das Flurstück grenzt unmittelbar an den bisherigen Betriebsstandort an und umfasst eine Fläche von ca. 29.200 m². Dafür wurden bei der Gemeinde Wittorf und der Samtgemeinde Bardowick Anträge auf Aufstellung eines Bebauungsplans sowie Änderung des Flächennutzungsplans gestellt, welcher für das o.g. Flurstück bisher Fläche für die Landwirtschaft darstellt.

2 Beschreibung des Änderungsbereiches und seiner Umgebung

Der ca. 2,92 ha große Änderungsbereich liegt westlich angrenzend an den Betriebsstandort der Fa. Gehrdau Frischgemüse GmbH und südlich von Wittorf zwischen dem Gewerbegebiet „Wittorfer Heide“ im Westen, den Siedlungsbereichen „Hohensand“ im Südosten sowie „Huder Furth“ im Südwesten. Der Änderungsbereich wird bisher ackerbaulich - 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. Südöstlich angrenzend liegt das zum Wohnen genutzte Grundstück Hohensand Nr. 43. Zum Wohnen genutzte Grundstücke im Dorfgebiet „Huder Furth“ liegen im Abstand von ca. 125 m südwestlich des Änderungsbereiches. Östlich grenzt an den Änderungsbereich ein Abschnitt der Straße „Hohensand“. Westlich grenzt der „Wittorfer Kirchweg“ an. Der südlich des Änderungsbereiches verlaufende Straßenabschnitt wird wie die anschließende gleichnamige Straße „Vor dem Bardowicker Felde“ benannt.



Abb. 1: Auszug aus dem Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (fette schwarze Linie) (ohne Maßstab). Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Luftbilder 2021. Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

3 Zu beachtende Plangrundlagen

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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.

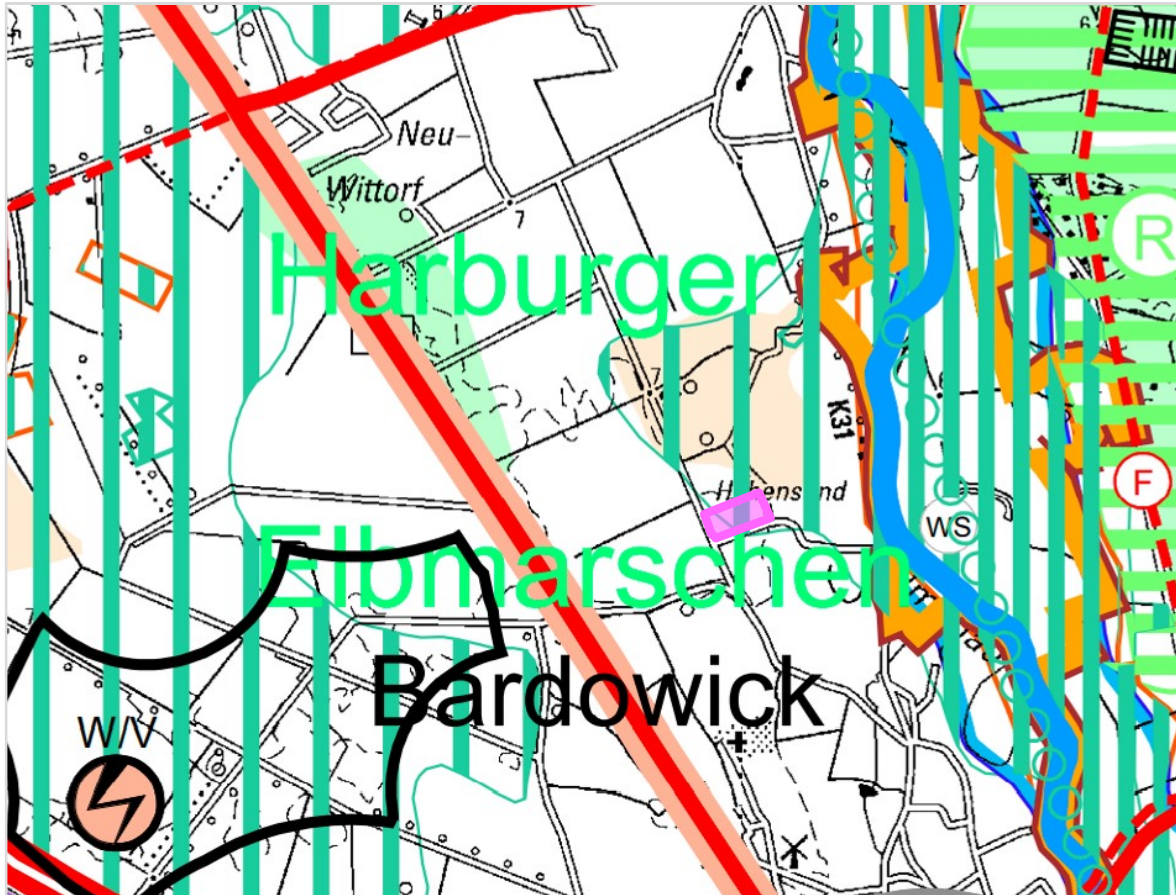



Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches  (ohne Maßstab).
Quelle: Landkreis Lüneburg (2016).

Ca. 600 m west-/südwestlich des Änderungsbereiches verläuft die K 46 „Hamburger Landstraße“, die als Hauptverkehrsstraße regionaler Bedeutung mit regional bedeutsamem Busverkehr dargestellt wird. Die verkehrlich Erschließung des Änderungsbereiches wird an die K 46 angebunden.

Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft, Landwirtschaft

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Rand eines Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft. Dieses umfasst ein Waldgebiet mit angrenzenden Grünlandbereichen nördlich des Änderungsbereiches.

Dieser Bereich wird nördlich, außerhalb des Änderungsbereiches außerdem als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials dargestellt.

Von der Planung gehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft aus. Die wertvolleren, extensiv genutzten oder von Gehölzbeständen und Wald bedeckten Bereiche liegen nördlich des Änderungsbereiches, außerhalb von dessen Einwirkungsbereich. Der Änderungsbereich selber und die nördlich angrenzenden

Parzellen wurde in der Vergangenheit intensiv acker- bzw. gartenbaulich genutzt, z.T. unter Folie. Ihnen kommt kein Wert für Natur und Landschaft zu.

Vorranggebiet Natura 2000

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

Entwicklung der Freiraumnutzungen - Landwirtschaft

Im Landkreis [...] 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).

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung trägt dem o.g. Grundsatz der Raumordnung RROP 3.2.1 02 Rechnung, indem einem ortsansässigen Gemüseanbaubetrieb Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden. 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.

3.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

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



Abb. 3: Auszug aus dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans 2017. Lage des Änderungsbereiches. Quelle: Landkreis Lüneburg (2017).

Zielkonzept

Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans (LRP) wird für den Änderungsbereich sowie die nördlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ein Schwerpunkttraum für

Artenhilfsmaßnahmen „AS 03“ für die Artengruppen Amphibien und Brutvögel dargestellt. Für den Schwerpunktraum 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 Schwerpunktvorkommen 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, 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 Folieneinsatz 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 Folieneinsatz 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 Habitatelemente ebenfalls nicht zu erwarten ist.

Die Heidelerche besiedelt in ackerbaulich genutzten Gebieten vor allem sandige Acker- randbereiche 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 das Plangebiet bebaut wird und randlich ggf. extensivere Grünfläche oder Säume zugelassen werden, kann eine bessere Eignung für die o.g. Arten erreicht werden.

3.3 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 anderen 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 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 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. 5).

3.4 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. 6

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können entsprechende textliche Festsetzungen aufgenommen werden, um die Ziele des Klimaschutzes verbindlich zu regeln.

3.5 Wirksamer 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.

3.6 Bebauungspläne, Satzungen

Im Parallelverfahren zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird für den Änderungsbereich der Bebauungsplan Nr. 9 „Sondergebiet Betriebe zur Be-, 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 2013 rechtswirksam wurde. Westlich des Wittorfer Kirchweges wird eine 50 m breite öffentliche Grünfläche zur Anlagen 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 Wohnbaugebietssatzung 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.

4 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung, Erschließung

Der Änderungsbereich wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Betriebe zur Be-, Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse“ dargestellt. 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 nicht gewerbliche Nutzungen für eine breitere Palette von Produktionszweigen zugelassen werden. Für deren Unterbringung stehen verfügbare Flächen im westlich benachbarten Gewerbegebiet „Wittorfer Heide“ zur Verfügung.

Die Erschließung der Änderungsbereiches erfolgt über den südlich angrenzenden Straßenabschnitt, welcher wie der für die Erschließung geplant westlich anschließende Straßenabschnitt „Vor dem Bardowicker Felde“ benannt wird. Über den südwestlichen Abschnitt der Straße „Papenkamp“ erfolgt die Anbindung an die Hamburger Landstraße, K 46, mit Anschlussmöglichkeit an die B 404 und die A39.

Durch entsprechende Ausschilderung wird diese angestrebte Verkehrsführung unterstützt. Im Anschluss an die Abfahrt von der K 46 wird im Bereich Einmündung „Papenkamp“ ein Hinweis auf die Firma Gehrdau GmbH und die benachbart angesiedelte Fa. Agrarvis 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 Fuhr sowie die angrenzenden Straßenzüge des Flecken Bardowick von Verkehren von und zum Änderungsbereich freigehalten werden.

5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativstandort 1: Unterbringung im Gewerbegebiet

Alternativ zur Darstellung des Änderungsbereiches käme eine Unterbringung der Erweiterungsfläche für die Gehrdau Frischgemüse GmbH im „Gewerbegebiet 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 der Fa. Gehrdau 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 zwar noch nicht bebaut sind. Sie stehen jedoch 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.

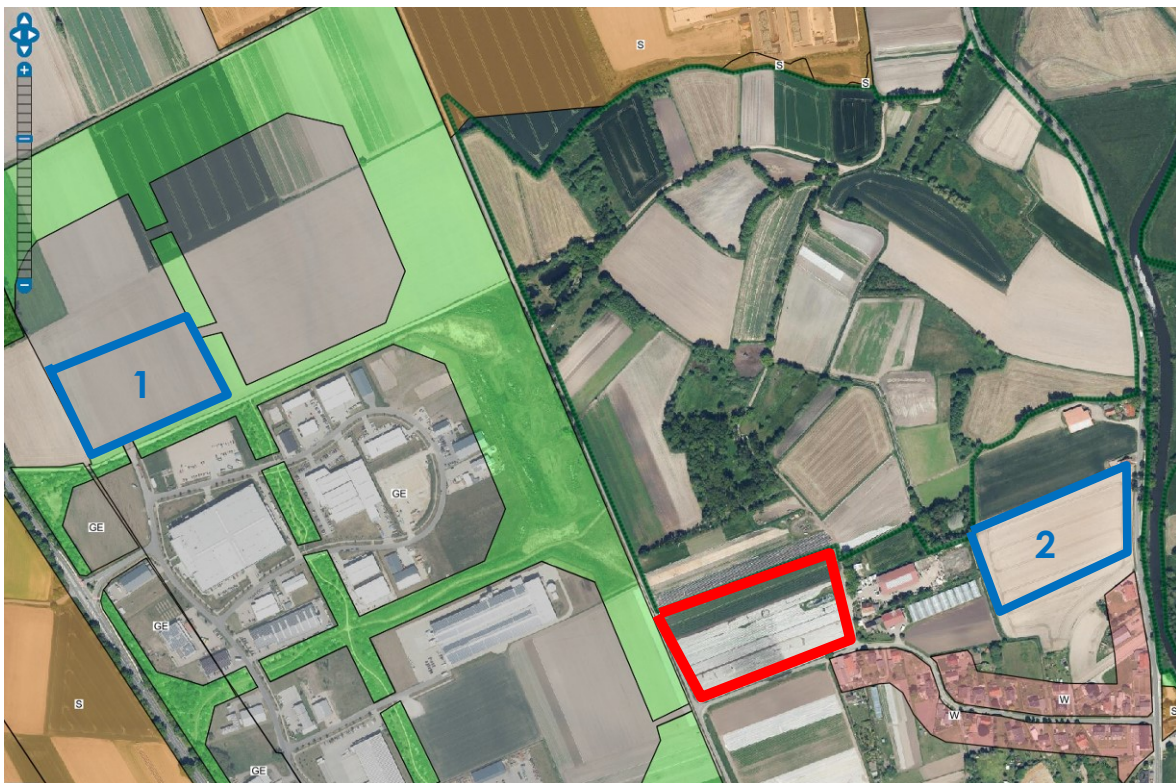


Abb. 4: Luftbild 2021 mit Überlagerung wirksamer Flächennutzungsplan Samtgemeinde Wittorf
Quelle: Landkreis Lüneburg Geoportal (2021). Änderungsbereich, Alternativstandorte mit Bezeichnung

Somit könnten sowohl 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 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.

6 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die ausgleichspflichtig sind. Es werden jedoch nur Eingriffe in einen Biotoptyp von geringer Bedeutung vorbereitet (Acker).

Durch die vorbereiteten Versiegelungen werden der Wasser- und Bodenhaushalt sowie die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt. Die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert. Außerdem kommt es durch eine mögliche Versiegelung und Bebauung zu einem Verlust von klimatisch wirksamen Offenbodenflächen.

Bis ca. 70 m reicht nordöstlich das Überschwemmungsgebiet Ilmenau-2 Landkreis Lüneburg Nord an den Änderungsbereich heran (NLWKN 2022). Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes und gegenüber den einbezogenen Flächen um 1 bis 2 m höher.

Darüber hinaus resultiert ein Verlust von potenziellen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Nach Auswertung der Karten des NLWKN sind im Änderungsbereich keine faunistisch oder avifaunistisch wertvollen Bereiche vorhanden. Außerdem weist dieser aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zum Gemüseanbau, zeitweise unter Folie sowie der vom Gewerbegebiet ausgehenden Störungen, keine erhebliche Lebensraumeignung auf (vgl. auch Kap. 3.2).

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird außerdem mit der Inanspruchnahme von freier Fläche auch ein Eingriff in das Landschaftsbild vorbereitet. Das Landschaftsbild im Änderungsbereich und seiner unmittelbare Umgebung ist von keinem besonderen Wert, da dieser eine ungegliederte Ackerfläche darstellt, die für den Gemüseanbau, zeitweilig unter Folie 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.

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 (Wohnbaurleichterungssatzung 1992) gemäß § 35 BauGB (Wohnbaurleichterungssatzung 1992) liegen, die Wohnnutzung im Außenbereich sowie kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässt. Die Wohnnutzungen liegen bereits benachbart zu den nördlich bestehenden Betriebsstandorten.

Die Verkehrsführung von und zum Änderungsbereich wird bereits so geplant, dass die Verkehre nach Westen und die K 46 abfließen, um die angrenzende Wohnbebauung im Bereich Hohensand von zusätzlichen Verkehren freizuhalten. Eine entsprechende Beschilderung wird aktuell bereits vorbereitet (vgl. Kap. 4). Im Rahmen der Bauleitplanung kann die Betriebszufahrt entsprechend festgelegt werden.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, FFH-Gebieten, EU-Vogelschutzgebieten und Wasserschutzgebieten. Das FFH Gebiet „Ilmenau



mit Nebenbächen“ liegt im Abstand von mindestens 400 m zum Änderungsbereich, östlich der Kreisstraße 31 und östlich des Siedlungsbereiches Hohensand. Aufgrund seiner Entfernung liegt es außerhalb vom Wirkungsbereich des Änderungsbereiches.

Zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung, der Gegenstand der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 und 4 Abs. 2 BauGB wird, werden im Rahmen der Umweltprüfung eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt und Kompensationsmaßnahmen nachvollziehbar konkretisiert. Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Zusammenfassung des Untersuchungsbedarfs

- Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange (Umweltprüfung zum Entwurf der 47. Änderung)
- Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange (Umweltprüfung zum Entwurf der 47. Änderung)
- Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanz mit Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Beschreibung einer Ausgleichsfläche (Umweltprüfung zum Entwurf der 47. Änderung)

7 Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist.

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

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP (2013): Entwicklungskonzept Samtgemeinde Bardowick. Hamburg 06.12.2018

LANDKREIS LÜNEBURG (2022): Daten vom Geoportal des Landkreises Lüneburg unter http://geo.klg.net/terraweb_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false.

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

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

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (NLWKN) (2022): Daten zur Avifauna vom Kartenserver auf www.nlwkn.niedersachsen.de.

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

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 für die Gemeinde Wittorf "Sondergebiet Betrieb Be-, Verarbeitung und Sammlung Land- und Forstwirtschaft" nebst Begründung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am beschlossen.

Bardowick, den

.....
Samtgemeindebürgermeister

