

# Samtgemeinde Bardowick

Landkreis Lüneburg



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

### Begründung mit Umweltbericht

Stand: Entwurf, Stand 05/2025

- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Bardowick durch:

**Planungsbüro**



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

# INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I: ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG .....	5
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....	5
2 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES .....	6
3 PLANUNGSVORGABEN .....	7
3.1 Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen .....	7
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2003 des Landkreises Lüneburg.....	8
3.3 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick .....	10
3.4 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg .....	11
3.5 Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick .....	12
4 STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG .....	13
5 DARSTELLUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG .....	14
6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	15
7 BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN.....	15
8 LITERATURVERZEICHNIS .....	16
TEIL II: UMWELTBERICHT .....	17
1 EINLEITUNG .....	17
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung.....	17
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan .....	18
1.2.1 Fachgesetzliche Grundlagen.....	18
1.2.2 Fachplanerische Grundlagen .....	20

2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	26
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	27
2.1.1	Mensch und Gesundheit .....	27
2.1.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	28
2.1.3	Luft, Klima und Energie .....	29
2.1.4	Landschaft mit dem Landschaftsbild .....	30
2.1.5	Boden und Fläche .....	30
2.1.6	Wasser .....	31
2.1.7	Kultur und sonstige Sachgüter .....	32
2.1.8	Wechselwirkungen .....	32
2.2	Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung .....	33
2.2.1	Mensch und Gesundheit .....	33
2.2.2	Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt .....	34
2.2.3	Luft, Klima und Energie .....	34
2.2.4	Landschaft mit dem Landschaftsbild .....	35
2.2.5	Boden und Fläche .....	36
2.2.6	Wasser .....	36
2.2.7	Kultur und sonstige Sachgüter .....	37
2.2.8	Weitergehende Auswirkungen .....	37
2.2.9	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen .....	38
2.3	Maßnahmen zur Verringerung und Ausgleich erheblich Umweltauswirkungen ...	38
2.4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	40
2.5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	40

---

3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	41
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren .....	41
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen .....	41
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	41
3.4	Literaturverzeichnis .....	42

# TEIL I: ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Rehr“ wurde 2009 auf dem firmeneigenen Grundstück der Firma Willke rail construction, ehemaliges Flurstück 28/3, die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um einen Lagerplatz, eine Gewerbehalle und zwei Betriebsleiterwohnhäuser zu errichten. Die Firma Willke rail construction beabsichtigt nun, ihre Fläche zur gewerblichen Nutzung auf der im Osten angrenzenden Fläche (Flurstück 29/30) zu erweitern. Anschließend an das Erweiterungsvorhaben der Firma Willke beabsichtigt das ebenfalls ortsansässige Unternehmen Isenberg Erd- und Tiefbau ihre Betriebsfläche zu vergrößern.

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

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

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

### **Art des Verfahrens**

Die Flächennutzungsplanänderung wird als sogenanntes Vollverfahren mit zwei Beteiligungsschritten und Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Erarbeitung eines Umweltberichtes durchgeführt.

## 2 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der ca. 2.67 ha umfassende Änderungsbereich liegt nördlich der Hauptstraße mittig der Ortslage der Gemeinde Wittorf.



**Abbildung 1:** Verortung des Plangebietes in der Umgebung (genordet), Quelle des Luftbildes: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (2025), ohne Maßstab

Aktuell werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der 51. Flächennutzungsplanänderung größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße „Im Rehr“ und eine Biogasanlage, im Osten durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden durch Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern entlang der Hauptstraße und im Westen durch das Grundstück des Unternehmens Willke Rail Construction mit einer an die Änderungsfläche angrenzenden Gehölzreihe begrenzt.



**Abbildung 2:** Luftbild des Plangebietes und dessen Umgebung (genordet), Quelle des Luftbildes: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (2025), ohne Maßstab

### 3 PLANUNGSVORGABEN

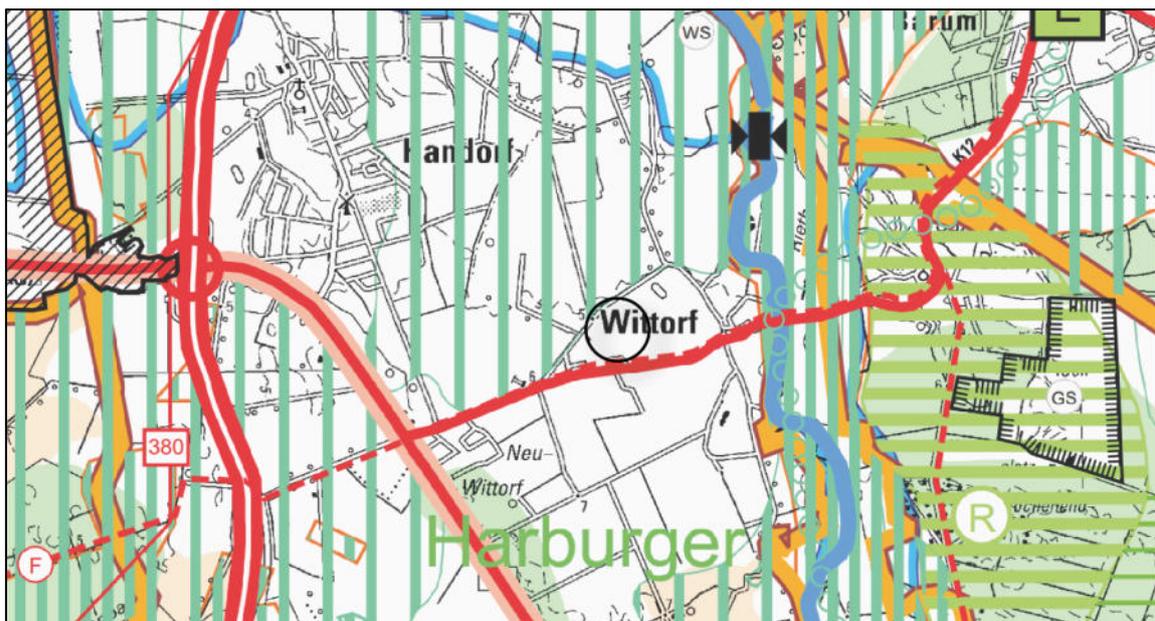
#### 3.1 Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) für das Land Niedersachsen von 2017 in der Fassung vom 07.09.2022 sieht in den vorhandenen Wirtschaftsstrukturen einen wesentlichen Faktor für die Zukunftsfähigkeit ländlicher Regionen (vgl. Kapitel 1.1 Ziffer 07, LROP).

Demnach sollen die Wirtschaftsstrukturen mit einem entsprechend qualitativen Arbeitsplatzangebot insgesamt gestärkt werden. Dabei werden insbesondere die Bereiche des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes einschließlich des Handwerks und Dienstleistungen hervorgehoben. Wichtige Träger dieser Entwicklung seien hier vor allem die kleinen und mittleren Unternehmen (vgl. Kapitel 1.1 Ziffer 07, LROP).

Darüber hinaus wird auf den Grundsatz des LROP hingewiesen, wonach die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden soll. Zwar ermöglicht die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der weiterführenden Bauleitplanung die Neuversiegelung auf derzeitigen Ackerflächen, jedoch grenzen diese bereits an das bestehende Gewerbegebiet und bieten sich damit für eine Erweiterung des Vorhandenen an.





**Abbildung 4:** Auszug aus der zeichnerischen Darstellung zum Regionalen Raumordnungsprogramm von 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 des Landkreis Lüneburg mit Markierung des Plangebietes (genordet), Quelle: Landkreis Lüneburg, ohne Maßstab

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

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

Das Ansiedlungsgebiet für Gewerbe befindet sich etwa 2,1 km südlich des Plangebietes. Die Änderungsfläche der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt damit nicht innerhalb des Gewerbebestandes „Bardowicker/Wittorfer Heide“. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen Flächen außerhalb dieses Gewerbegebietes für eine bauliche Entwicklung vorbereitet werden, um bereits ortsansässige Unternehmen an ihrem Standort nachhaltig zu fördern. Es erfolgt damit eine Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes für den örtlichen Bedarf im Sinne einer angemessenen Standortssicherung der bestehenden Betriebe (siehe Ziel 2.1 022 RROP).

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

Um die angrenzende Wohnnutzung im Süden der Änderungsfläche vor möglichen Emissionen des Gewerbebetriebs zu schützen, sieht der Planungsentwurf auf Ebene des Bebauungsplanes einen aufgeschütteten Lärmschutzwall und eine Eingrünungszone vor. Darüber hinaus sieht die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes an den Rändern des

Plangebietes Grünflächen vor, um einen harmonischen Übergang zu den benachbarten Flächen zu schaffen. Hiermit wird auf folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Kapitel 2.1 Ziffer 21, RROP) eingegangen:

*„Bei allen Ansiedlungen oder Erweiterungen von Industrie- und Gewerbebetrieben sind neben den Belangen der Wirtschaft auch die des Städtebaus, des Naturschutzes und der Landschaftspflege und des Umweltschutzes zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen die Probleme, die sich aus dem Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Wirtschaft ergeben, verstärkt Berücksichtigung finden“*

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

Nach dem Grundsatz 3.2.1 01 RROP soll ferner der Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzfläche für Siedlung und Infrastruktur nutzflächensparend erfolgen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und weitergehend der Bebauungsplanung wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung bestehender Betriebe an Ort und Stelle bzw. naher Umgebung zu ermöglichen, um die Betriebe an dem Standort nachhaltig zu sichern. Gemäß 2.1 22 Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 ist es der kommunalen Bauleitplanung außerhalb von zentralen Orten möglich, für den örtlichen Bedarf weitere Gewerbegebiete zu entwickeln. Dies ist Ziel der Planung. Die Sicherung der Betriebe und Schaffung einer Möglichkeit der Erweiterung mit Sicherung von Arbeitsplätzen wird höher gewichtet als der Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen.

Im Hinblick auf das Flächensparziel nach 3.1.1 01 des RROP ist weiter auszuführen, dass der jährliche Verbrauch an Wohnsiedlungsflächen in allen Samt-/Einheitsgemeinden bis zum Jahr 2020 jeweils um 50% zu reduzieren ist. Im Hinblick auf die vorliegende Änderung des FNP werden im Kern gewerbliche Bauflächen und damit keine potenziellen Wohnsiedlungsflächen dargestellt. Der Flächenanteil, in dem Wohnen allgemein zulässig ist, beschränkt sich auf die dargestellte gemischte Baufläche. Bei der gemischten Baufläche handelt es sich um eine kleinteilige Fläche, die teilweise bereits durch versiegelte Flächen vorgeprägt ist. Aufgrund der Kleinteiligkeit dieser Fläche, der Vorprägung dieser Fläche sowie der Tatsache, dass Wohnen auf dieser Fläche neben ansonsten auch gewerblichen Nutzungen zulässig ist, sind keine Auswirkungen auf die Einhaltung des Flächensparziels zu erwarten.

### **3.3 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick**

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



**Abbildung 5:** Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bardowick (genordet), Quelle: Geoportal des Landkreis Lüneburg (2025), ohne Maßstab

Da die beabsichtigte Entwicklung (insb. Gewerbe- und Mischbauflächen) mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht vereinbar ist, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Im Rehr - Erweiterung“ der Gemeinde Wittorf.

### 3.4 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg

Themenkarten / Schutzgüter	Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kategorie: Acker, Biotoptyp: Sandacker</li> <li>▪ Kategorie: Siedlungs- / Verkehrsfläche, Biotoptyp: ländlich geprägtes / verstädertes Dorfgebiet (OD)</li> <li>▪ Biotoptypen Bewertung: von geringer Bedeutung (Wertstufe I)</li> <li>▪ sonstige Feldhecke (entlang der Straße „Im Rehr“)</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodenartlicher Profiltyp: Reinsand</li> <li>▪ Geologischer Profiltyp: fluviatile Ablagerungen</li> <li>▪ Bodentyp: Gley-Podsol</li> <li>▪ Bodenfeuchte: schwach trocken</li> <li>▪ Winderosion: sehr hoch</li> </ul>
Landschaft und Erholung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Name: Ackerlandschaft zwischen Bardowick und Wittorf an der Ilmenau</li> <li>▪ Typ: Marschlandschaft</li> <li>▪ Kurzbeschreibung: weitläufige Marschlandschaft auf flachem Relief westlich der Ilmenau nördlich von Bardowick, ackergeprägt, Mais dominierend, ausgeräumte Äcker, Autobahn in der Nähe, Biogasanlage</li> </ul>
Zielkonzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine Aussage</li> </ul>

Fazit: Die Aussagen im Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg stehen der Planung nicht entgegen und werden im Umweltbericht beachtet.

### 3.5 Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick

Die Siedlungsflächen im Bereich der Gemeinde Wittorf haben sich vor allem entlang der Straßen entwickelt. Neubaugebiete entstanden entlang der Lüneburger Straße (K 46) und in Neu Wittorf („Heidacker“, „Neulander Weg“). Eine Stallanlage mit angegliederter Biogasanlage entstand westlich angrenzend an die K 31 im Bereich Hohensand. Die Einwohnerzahl hat sich gegenüber 1998 mit ca. 40 % überaus deutlich erhöht.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick trifft für das Plangebiet Aussagen, welche der folgenden Tabelle zu entnehmen ist:

Themenkarten / Schutzgüter	Aussagen aus dem Landschaftsplan
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodentyp: tiefer Gley</li> <li>▪ Bodenart: Sandlehm = Kies</li> <li>▪ Geotyp: periglaziäre Ablagerungen / Niederterrasse</li> <li>▪ Feuchtestufe: schwach feucht</li> <li>▪ Eignung: für Wiese und Weide geeignet, für Intensivweide und Acker bedingt geeignet (im Frühjahr zu feucht)</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fließ- / Stillgewässersystem: Graben</li> <li>▪ Grundwasseroberfläche: &gt; 2,5 m bis 5 m; Klasse: &gt; 0 bis 5 m</li> <li>▪ Grundwasserneubildung: 0 – 50 mm / a; Klasse: gering</li> <li>▪ Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung: hoch</li> </ul>
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Biotoptyp: Sandacker; Kaltluftproduktion: mittel – sehr hoch</li> </ul>
Biotope / Flora (s. Kapitel 2.1.2, Umweltbericht)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Biotoptyp: Sandacker (Wertstufe: I), landwirtschaftliche Lagerfläche (Wertstufe: I), Strauch-Baumhecke (Wertstufe: III), Gewerbegebiet (Wertstufe: I), Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (Wertstufe: I)</li> </ul>
Besonderer Artenschutz (Fauna)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine Aussage</li> </ul>

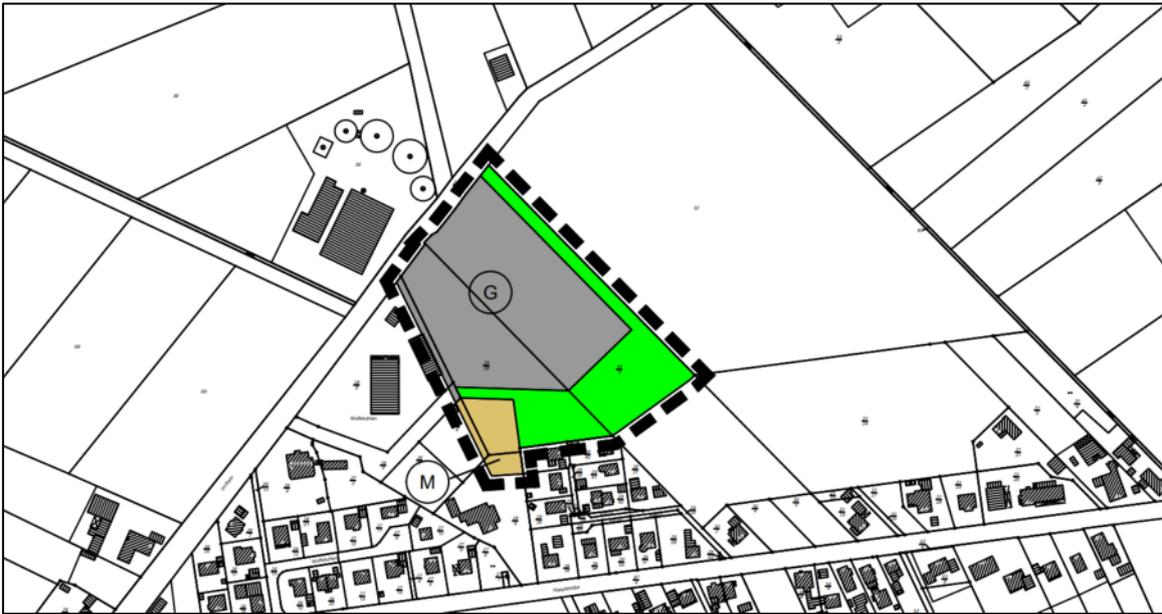
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landschaftsbildeinheit</li> <li>▪ Landschaftsbildtyp: weitläufige ackerbaulich geprägte Offenlandschaft</li> <li>▪ Charakterisierung: Ackerbereich am Ilmenau-Kanal südlich von Wittorf, durch Gehölzbestände und wegebegleitendes Heckensystem stark gegliedert, Weite im Vergleich zu anderen Ackerlandschaften kaum erlebbar</li> <li>▪ Bewertung: hoch</li> <li>▪ Prägende Elemente: Baumhecke (entlang der Straße „Im Rehr“), Strauch-Baumhecke (Übergang zwischen Siedlungsbereich und Ackerfläche)</li> <li>▪ Raum: Erholungsraum mit lokaler Bedeutung (entlang der Straße „Im Rehr“); Typ: strukturierte Offenlandschaft zwischen Handorf und Ilmenau</li> </ul>
Zielkonzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine Aussage</li> </ul>
Schutzgebiete / geschützte Landschaftsbestandteile	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine Aussage</li> </ul>

Fazit: Die Aussagen aus dem Landschaftsplan stehen der Planung nicht entgegen, wobei kleinteilige Flächen einen hohen biologischen Wert besitzen. Auf die einzelnen Schutzgüter wird im Umweltbericht eingegangen.

#### 4 STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

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

## 5 DARSTELLUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG



**Abbildung 6:** Auszug aus der zeichnerischen Darstellung zum Entwurf der 51. Flächennutzungsplanänderung, Teilplan Wittorf (genordet), Quelle der Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (2025), ohne Maßstab

### Gewerbliche Bauflächen

Die Flächen, die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, werden im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Diese Darstellung bildet die Grundlage für eine gezielte und planmäßige Entwicklung und Erweiterung von Gewerbebetrieben innerhalb des Gemeindegebietes. Unter Berücksichtigung einer schalltechnischen Untersuchung ist auf Ebene der Bebauungsplanung sicherzustellen, dass die künftige Nutzung der Flächen in Einklang mit den Anforderungen des Immissionsschutzes steht. Potenzielle Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzungen im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets sind zu vermeiden und ein harmonisches Miteinander von Gewerbe und Wohnnutzung zu gewährleisten.

### Gemischte Bauflächen

Im südlichen Bereich der Änderungsfläche ist die Darstellung von gemischten Bauflächen geplant. Diese Mischbaufläche ist darauf ausgelegt, eine Kombination von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen. Der hier vorgesehene Wohnraum kann vorrangig der Unterbringung von Arbeitskräften dienen, die in den ansässigen Unternehmen tätig sind.

### Grünflächen

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

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

## **6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird kein Baurecht auf Grundlage des § 30 BauGB evokiert, stattdessen gilt nach wie vor § 35 BauGB. Unter ergänzender Berücksichtigung der weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung, die im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanung erfolgt, wird die weitere Überbauung von Flächen ermöglicht. Damit verbunden ist die Versiegelung der Bodenoberfläche, was zu einem Verlust von biotischen und abiotischen Bodenfunktionen (u.a. Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten) führt. Auf den zukünftig versiegelten Flächen kann der Boden anfallendes Oberflächenwasser nicht mehr aufnehmen, wodurch sich der Oberflächenabfluss erhöht. Darüber hinaus trägt die Erweiterung des Siedlungsbereiches auf den derzeitigen Freiflächen zu einer Veränderung des Landschaftsbildes bei. Ebenfalls ergeben sich Auswirkungen, und hier insbesondere Lärm, aufgrund der vorgesehenen Nutzung „Gewerbe“. Unter Berücksichtigung von geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen sowie entsprechender Ausgleichsmaßnahmen können die Umweltauswirkungen begrenzt bzw. ausgeglichen werden. Weiterführend auf den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung sowie auf die Festsetzungen und den Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen. Positive Auswirkungen ergeben sich durch die Sicherung der bereits bestehenden Gewerbebetriebe und dem damit verbundenen Erhalt sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region.

## **7 BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN**

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Bardowick hat in seiner Sitzung am 11.09.2023 die Einleitung der 51. Flächennutzungsplanänderung, Teilplan Wittorf, beschlossen.

Am 21.10.2024 hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Bardowick den Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 16.12.2024 bis einschließlich den 31.01.2025 statt. Im selben Zeitraum wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt, um Hinweise auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für die Umweltprüfung zu erlangen.

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Bardowick hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung gebilligt und den Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom ..... bis einschließlich den ..... statt, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Am ..... hat der Rat der Samtgemeinde Bardowick nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen die 51. Flächennutzungsplanänderung, Teilplan Wittorf, sowie die Begründung beschlossen.

Der Flächennutzungsplan ist durch die Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreis Lüneburg am ..... rechtsverbindlich geworden.

## **8 LITERATURVERZEICHNIS**

- Land Niedersachsen: Landes-Raumordnungsprogramm
- Landkreis Lüneburg: Regionales Raumordnungsprogramm
- Landkreis Lüneburg: Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Bardowick: Landschaftsplan
- Samtgemeinde Bardowick: Flächennutzungsplan

## TEIL II: UMWELTBERICHT

### 1 EINLEITUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und den allgemein anerkannten Prüfmethode n sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Rehr“ wurde 2009 auf dem firmeneigenen Grundstück der Firma Willke rail construction, ehemaliges Flurstück 28/3, die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um einen Lagerplatz, eine Gewerbehalle und zwei Betriebsleiterwohnhäuser zu errichten. Die Firma Willke rail construction beabsichtigt nun, ihre Fläche zur gewerblichen Nutzung auf der im Osten angrenzenden Fläche (Flurstück 29/30) zu erweitern. Anschließend an das Erweiterungsvorhaben der Firma Willke beabsichtigt das ebenfalls ortsansässige Unternehmen Isenberg Erd- und Tiefbau ihre Betriebsfläche zu vergrößern.

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

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

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



**Abbildung 1:** Luftbild des Plangebietes und dessen Umgebung (genordet), Quelle des Luftbildes: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (2025), ohne Maßstab

## 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

### 1.2.1 Fachgesetzliche Grundlagen

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch (BauGB und BauNVO), der Klimaschutzgesetze (KSG, NKlimaG), den Naturschutzgesetzen (BNatSchG, NNatSchG), dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und den Wassergesetzen (WHG, NWG), des Niedersächsischen Denkmalschutzes (NDSchG) sind auch im Rahmen der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind folgende Ziele, die sich aus § 1 und 1a BauGB ableiten, Planungsgrundlage:

- Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz
- Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß
- Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden.

Bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter sind die folgenden Ziele des Umweltschutzes nach Maßgabe der fachgesetzlichen Regelungen, Verordnungen und Regelwerke zu berücksichtigen. Für die einzelnen Schutzgüter gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind einzelne der genannten Fachgesetze und Fachplanungen relevant:

- **Naturschutz:** Sicherung der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften und für seltene bzw. gefährdete Arten. Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Nds. Ausführungsgesetz (NAGBNatSchG), dem EU-Vogelschutzgesetz, der Flora-Fauna-Richtlinie mit Anhängen und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
- **Bodenschutz:** Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie Erhalt der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Die Zielsetzung ist im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und im Nds. Bodenschutzgesetz (NBodSchG) sowie in den §§ 1 a Abs. 2 und 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB gesetzlich verankert.
- **Wasserschutz:** Erhalt des Grundwasserdargebots und der Grundwasserneubildung sowie der Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser. Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Nds. Wassergesetzes (NWG) sind zu beachten.
- **Immissionsschutz:** Schutz von Mensch, Tier, Pflanzen, Boden und Wasser gegenüber schädlichen luftgetragenen Schadstoffemissionen sowie der Erhalt von lokalklimatisch und lufthygienisch hochwertigen Flächen. Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ist gemäß § 1a Abs. 5 und 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die bestehenden Fachgesetze zielen z.B. auf den Schutz des Menschen vor Emissionsbelästigungen (Lärm, Schadstoffimmissionen, etc.) ab. Beispiele sind das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Baugesetzbuch, die DIN 18005, die TA Lärm oder die 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung. Konkretisierungen ergeben sich aus Verordnungen aufgrund des BImSchG.
- **Denkmalschutz:** Erhalt und Pflege von schützenswerten Bau- und Kulturdenkmälern. Der Schutz von Kulturgütern gehört im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB zu den Aufgaben der Bauleitplanung. Weitere gesetzliche Grundlage ist das Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG).
- **Schutz des Landschaftsbildes:** Nach § 1 Abs. 1 des BNatSchG ist die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer zu sichern. Nach Abs. 4 sind Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Außerdem sind zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

- **Klimaschutz / Nachhaltigkeit:** Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist gemäß § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung zu tragen. Dies geschieht durch Minimierung des Wärmebedarfs von Gebäuden und eine möglichst CO<sub>2</sub>-freie Deckung des verbleibenden Wärmeenergiebedarfs. Die Förderung und der Ausbau erneuerbarer Energie wird im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) geregelt und bevorzugt die Einspeisung von Strom aus erneuerbaren Quellen ins Stromnetz.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebietskulissen nach europäischem Recht (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiete); ebenso grenzen solche auch nicht an. Nationale Schutzgebietskategorien nach den § 23 bis 30 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope etc.) werden ebenfalls nicht berührt.

### 1.2.2 Fachplanerische Grundlagen

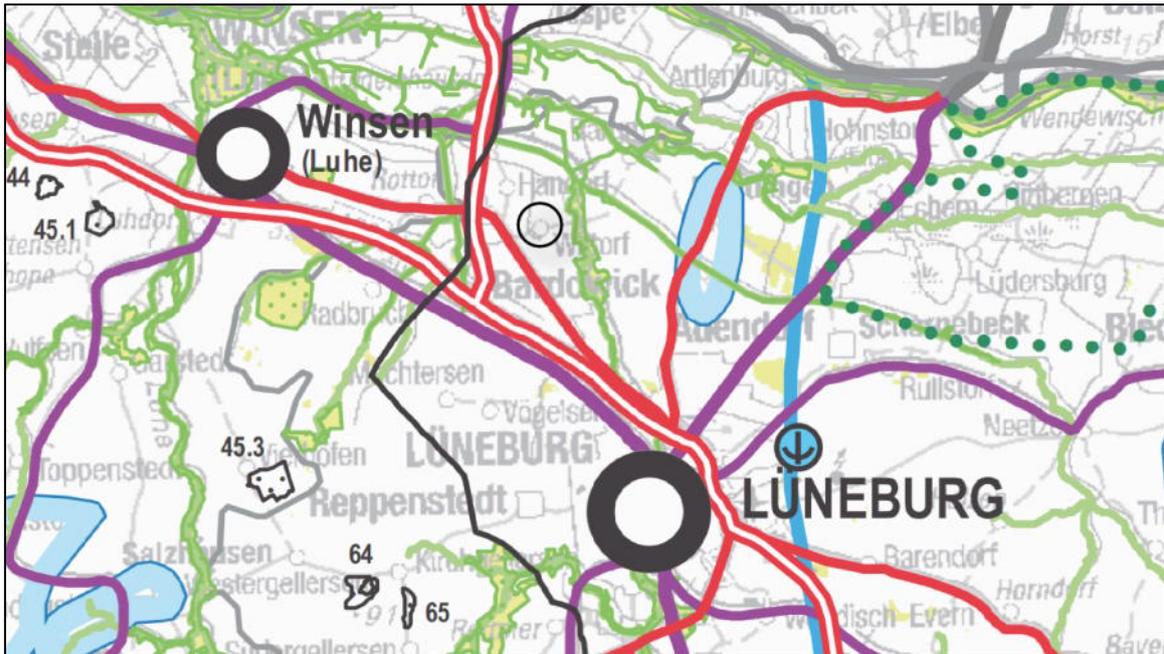
Die Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachplanungen wurden aus dem Landes-Raumordnungsprogramm, dem Regionalen Raumordnungsprogramm und dem Landschaftsrahmenplan bzw. dem Landschaftsplan hergeleitet.

#### Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) für das Land Niedersachsen von 2017 in der Fassung vom 07.09.2022 sieht in den vorhandenen Wirtschaftsstrukturen einen wesentlichen Faktor für die Zukunftsfähigkeit ländlicher Regionen (vgl. Kapitel 1.1 Ziffer 07, LROP).

Demnach sollen die Wirtschaftsstrukturen mit einem entsprechend qualitativen Arbeitsplatzangebot insgesamt gestärkt werden. Dabei werden insbesondere die Bereiche des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes einschließlich des Handwerks und Dienstleistungen hervorgehoben. Wichtige Träger dieser Entwicklung seien hier vor allem die kleinen und mittleren Unternehmen (vgl. Kapitel 1.1 Ziffer 07, LROP).

Darüber hinaus wird auf den Grundsatz des LROP hingewiesen, wonach die Neuversiegelung landesweit bis 2030 auf unter 3 ha pro Tag reduziert werden soll. Zwar ermöglicht die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der weiterführenden Bauleitplanung die Neuversiegelung auf der derzeitigen Ackerfläche, die jedoch an das bestehende Gewerbegebiet angrenzt. Damit wird der Betrieb am aktuellen Standort gesichert und erweitert, anstatt einen neuen Gewerbebestandort an anderer Stelle zu entwickeln, welcher mit einem Vorstoß in die offene Landschaft und einer höheren Flächeninanspruchnahme verbunden wäre. Der Belang zur Stärkung der lokalen Wirtschaftsstruktur wird vorrangig behandelt.



**Abbildung 2:** Auszug aus der zeichnerischen Darstellung zum Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen mit Markierung des Plangebietes (genordet), Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2025), ohne Maßstab

In der zeichnerischen Darstellung zum Landes-Raumordnungsprogramm werden für den Standort des Plangebietes keine Festlegungen getroffen.

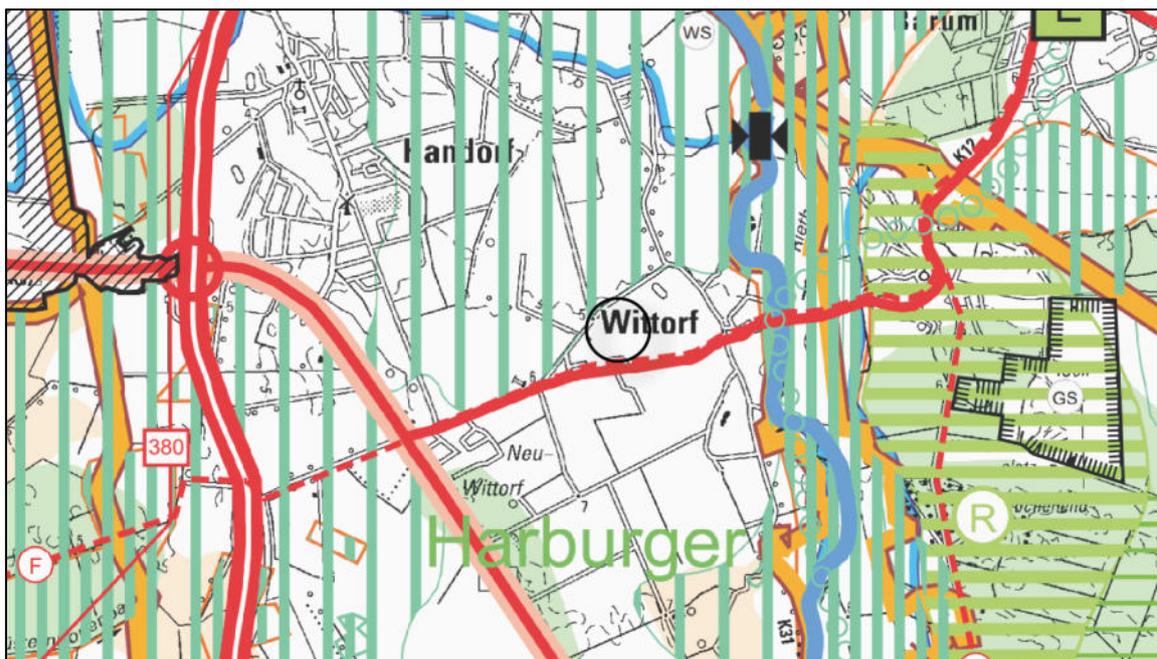
### **Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg**

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

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

Nördlich des Plangebiets wird ein Vorbehaltsgebiet für die Natur und Landschaft dargestellt (siehe Abb. 3 grüne senkrechte Linien). Das Plangebiet liegt nicht in diesem. Negative Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet, ausgehend der Planung, sind aufgrund der bereits bestehenden Vorprägung von auf das Vorbehaltsgebiet bereits einwirkenden baulichen Anlagen und Nutzungen (u. a. der bestehende Gewerbegebietsstandort, Biogasanlage und Straße „Im Rehr“) nicht zu erwarten.

Zusammenfassend stehen die zeichnerischen Festlegungen des RROP der Planung nicht entgegen.



**Abbildung 3:** Auszug aus der zeichnerischen Darstellung zum Regionalen Raumordnungsprogramm von 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 des Landkreis Lüneburg mit Markierung des Plangebietes (genordet), Quelle: Landkreis Lüneburg, ohne Maßstab

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

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

Das Ansiedlungsgebiet für Gewerbe befindet sich etwa 2,1 km südlich des Plangebietes. Die Änderungsfläche der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt damit nicht innerhalb des Gewerbebestandes „Bardowicker/Wittorfer Heide“. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen Flächen außerhalb dieses Gewerbegebietes für eine bauliche Entwicklung vorbereitet werden, um bereits ortsansässige Unternehmen an ihrem Standort nachhaltig zu fördern. Es erfolgt damit eine Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes für den örtlichen Bedarf im Sinne einer angemessenen Standortsicherung der bestehenden Betriebe (siehe Ziel 2.1 022 RROP).

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

Um die angrenzende Wohnnutzung im Süden der Änderungsfläche vor möglichen Emissionen des Gewerbebetriebs zu schützen, sieht der Planungsentwurf auf Ebene des Bebauungsplanes einen aufgeschütteten Lärmschutzwall und eine Eingrünungszone vor.

Darüber hinaus sieht die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes an den Rändern des Plangebietes Grünflächen vor, um einen harmonischen Übergang zu den benachbarten Flächen zu schaffen. Hiermit wird auf folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Kapitel 2.1 Ziffer 21, RROP) eingegangen:

*„Bei allen Ansiedlungen oder Erweiterungen von Industrie- und Gewerbebetrieben sind neben den Belangen der Wirtschaft auch die des Städtebaus, des Naturschutzes und der Landschaftspflege und des Umweltschutzes zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen die Probleme, die sich aus dem Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Wirtschaft ergeben, verstärkt Berücksichtigung finden“*

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

Nach dem Grundsatz 3.2.1 01 RROP soll ferner der Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzfläche für Siedlung und Infrastruktur nutzflächensparend erfolgen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und weitergehend der Bebauungsplanung wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung bestehender Betriebe an Ort und Stelle bzw. naher Umgebung zu ermöglichen, um die Betriebe an dem Standort nachhaltig zu sichern. Gemäß 2.1 22 Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 ist es der kommunalen Bauleitplanung außerhalb von zentralen Orten möglich, für den örtlichen Bedarf weitere Gewerbegebiete zu entwickeln. Dies ist Ziel der Planung. Die Sicherung der Betriebe und Schaffung einer Möglichkeit der Erweiterung mit Sicherung von Arbeitsplätzen wird höher gewichtet als der Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen.

Im Hinblick auf das Flächensparziel nach 3.1.1 01 des RROP ist weiter auszuführen, dass der jährliche Verbrauch an Wohnsiedlungsflächen in allen Samt-/Einheitsgemeinden bis zum Jahr 2020 jeweils um 50% zu reduzieren ist. Im Hinblick auf die vorliegende Änderung des FNP werden im Kern gewerbliche Bauflächen und damit keine potenziellen Wohnsiedlungsflächen dargestellt. Der Flächenanteil, in dem Wohnen allgemein zulässig ist, beschränkt sich auf die dargestellte gemischte Baufläche. Bei der gemischten Baufläche handelt es sich um eine kleinteilige Fläche, die teilweise bereits durch versiegelte Flächen vorgeprägt ist. Aufgrund der Kleinteiligkeit dieser Fläche, der Vorprägung dieser Fläche sowie der Tatsache, dass Wohnen auf dieser Fläche neben ansonsten auch gewerblichen Nutzungen zulässig ist, sind keine Auswirkungen auf die Einhaltung des Flächensparziels zu erwarten.

### Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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



**Abbildung 4:** Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bardowick (genordet), Quelle: Geoportal des Landkreis Lüneburg (2025), ohne Maßstab

Da die beabsichtigte Entwicklung (insb. Gewerbe- und Mischbauflächen) mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht vereinbar ist, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Im Rehr - Erweiterung“ der Gemeinde Wittorf.

### Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg

Themenkarten / Schutzgüter	Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kategorie: Acker, Biotoptyp: Sandacker</li> <li>▪ Kategorie: Siedlungs- / Verkehrsfläche, Biotoptyp: ländlich geprägtes / verstädertes Dorfgebiet (OD)</li> <li>▪ Biotoptypen Bewertung: von geringer Bedeutung (Wertstufe I)</li> <li>▪ sonstige Feldhecke (entlang der Straße „Im Rehr“)</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodenartlicher Profiltyp: Reinsand</li> <li>▪ Geologischer Profiltyp: fluviatile Ablagerungen</li> <li>▪ Bodentyp: Gley-Podsol</li> <li>▪ Bodenfeuchte: schwach trocken</li> <li>▪ Winderosion: sehr hoch</li> </ul>

Landschaft und Erholung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Name: Ackerlandschaft zwischen Bardowick und Wittorf an der Ilmenau</li> <li>▪ Typ: Marschlandschaft</li> <li>▪ Kurzbeschreibung: weitläufige Marschlandschaft auf flachem Relief westlich der Ilmenau nördlich von Bardowick, ackergeprägt, Mais dominierend, ausgeräumte Äcker, Autobahn in der Nähe, Biogasanlage</li> </ul>
Zielkonzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine Aussage</li> </ul>

Fazit: Die Aussagen im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg stehen der Planung nicht entgegen und werden im vorliegenden Umweltbericht beachtet.

### Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick

Die Siedlungsflächen im Bereich der Gemeinde Wittorf haben sich vor allem entlang der Straßen entwickelt. Neubaugebiete entstanden entlang der Lüneburger Straße (K 46) und in Neu Wittorf („Heidacker“, „Neulander Weg“). Eine Stallanlage mit angegliederter Biogasanlage entstand westlich angrenzend an die K 31 im Bereich Hohensand. Die Einwohnerzahl hat sich gegenüber 1998 mit ca. 40 % überaus deutlich erhöht.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick trifft für das Plangebiet Aussagen, welche der folgenden Tabelle zu entnehmen ist:

Themenkarten / Schutzgüter	Aussagen aus dem Landschaftsplan
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodentyp: tiefer Gley</li> <li>▪ Bodenart: Sandlehm = Kies</li> <li>▪ Geotyp: periglaziäre Ablagerungen / Niederterrasse</li> <li>▪ Feuchtestufe: schwach feucht</li> <li>▪ Eignung: für Wiese und Weide geeignet, für Intensivweide und Acker bedingt geeignet (im Frühjahr zu feucht)</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fließ- / Stillgewässersystem: Graben</li> <li>▪ Grundwasseroberfläche: &gt; 2,5 m bis 5 m; Klasse: &gt; 0 bis 5 m</li> <li>▪ Grundwasserneubildung: 0 – 50 mm / a; Klasse: gering</li> <li>▪ Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung: hoch</li> </ul>
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Biotoptyp: Sandacker; Kaltluftproduktion: mittel – sehr hoch</li> </ul>
Biotope / Flora (s. Kapitel 2.1.2, Umweltbericht)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Biotoptyp: Sandacker (Wertstufe: I), landwirtschaftliche Lagerfläche (Wertstufe: I), Strauch-Baumhecke (Wertstufe: III), Gewerbegebiet (Wertstufe: I), Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (Wertstufe: I)</li> </ul>

Besonderer Artenschutz (Fauna)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine Aussage</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landschaftsbildeinheit</li> <li>▪ Landschaftsbildtyp: weitläufige ackerbaulich geprägte Offenlandschaft</li> <li>▪ Charakterisierung: Ackerbereich am Ilmenau-Kanal südlich von Wittorf, durch Gehölzbestände und wegebegleitendes Heckensystem stark gegliedert, Weite im Vergleich zu anderen Ackerlandschaften kaum erlebbar</li> <li>▪ Bewertung: hoch</li> <li>▪ Prägende Elemente: Baumhecke (entlang der Straße „Im Rehr“), Strauch-Baumhecke (Übergang zwischen Siedlungsbereich und Ackerfläche)</li> <li>▪ Raum: Erholungsraum mit lokaler Bedeutung (entlang der Straße „Im Rehr“); Typ: strukturierte Offenlandschaft zwischen Handorf und Ilmenau</li> </ul>
Zielkonzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine Aussage</li> </ul>
Schutzgebiete / geschützte Landschaftsbestandteile	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine Aussage</li> </ul>

Fazit: Die Aussagen aus dem Landschaftsplan stehen der Planung nicht entgegen, wobei kleinteilige Flächen einen hohen biologischen Wert besitzen.

### **Natura 2000 Gebiet, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebietskulissen nach europäischem Recht (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiete). Nationale Schutzgebietskategorien nach den § 23 bis 30 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope etc.) werden ebenfalls nicht berührt.

Das Plangebiet grenzt nicht an Natura 2000-Gebiete.

## **2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Nachfolgend wird die Bestandssituation der einzelnen Umweltbelange erhoben und die Auswirkungen bei Nichtdurchführung sowie bei Durchführung der Planung dargelegt und diese anschließend auf ihre Erheblichkeit bewertet. Insbesondere im Hinblick auf die Prognose bei Durchführung der Planung ist die Entwicklung auf den einzelnen Umweltbelang auf ihre Erheblichkeit zu untersuchen. Als Umweltbelange sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB u.a. aufgelistet:

- ✓ Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- ✓ Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z.B. Natura 2000-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- ✓ umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- ✓ umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- ✓ Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- ✓ die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- ✓ die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- ✓ die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität,
- ✓ die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes und
- ✓ unbeschadet des § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die o.g. Belange.

## **2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Nachfolgend wird bezogen auf die einzelnen Schutzgüter der Bestand betrachtet sowie zusätzlich erörtert, welche Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter einwirken, wenn keine Änderung des Flächennutzungsplanes eintritt und die Entwicklung des Plangebietes nach den Darstellungen des bislang gültigen Flächennutzungsplanes erfolgt.

Im bislang gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick werden für das Plangebiet größtenteils Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

### **2.1.1 Mensch und Gesundheit**

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist im Wesentlichen die Gesundheit des Menschen zu betrachten. Hierzu gehört auch die Erholung vor dem Hintergrund des Wohlbefindens und des Erhalts der Gesundheit.

Auf das Plangebiet wirken insbesondere Immissionen, ausgehend der umliegenden Nutzungen, u.a. des Gewerbebetriebes westlich des Plangebietes und der Biogasanlage auf der gegenüberliegenden Straßenseite, ein. Von der im Norden angrenzenden Straße „Im Rehr“ sind nur vereinzelte Immissionen zu vermerken, da es sich um keine Hauptverbindungsstraße handelt. In der weiteren Umgebung östlicher und nördlicher Richtung wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen umfasst, wodurch weitere Immissionen in Form von Stäuben, Gerüchen und Lärm bei Bewirtschaftung der Ackerflächen auf das Plangebiet einwirken können.



Rauchschwalbe, Rebhuhn und Star nachgewiesen. Im Übrigen bieten die an die Änderungsfläche angrenzenden Gehölzbestände Leitstrukturen und wertgebende Nahrungshabitate für streng geschützte Fledermausarten. Weitere Hinweise auf planungsrelevante Bestände weiterer geschützter Arten- bzw. Artengruppen konnten gemäß Fachberitrag nicht festgestellt werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Darstellung des Flächennutzungsplanes unverändert bleiben, der für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft vorsieht. Hinsichtlich der Nutzung der Fläche ist mit keiner wesentlichen Änderung gegenüber der bestehenden Nutzung als Ackerfläche zu rechnen. Daher würde sich der Umweltzustand bei Nichtdurchführung nicht wesentlich ändern.

*Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Änderungen und damit wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ zu erwarten.*

### 2.1.3 Luft, Klima und Energie

#### Luft und Klima

Im Plangebiet sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber Luft- und Klimasituationen zu beobachten. Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick wird für den Sandacker eine mittlere bis sehr hohe Kaltluftproduktion dargestellt. Aufgrund der unversiegelten Bodenoberfläche trägt die landwirtschaftliche Nutzfläche zu einer Abkühlung des Plangebietes und dessen Umgebung bei, wodurch das Mikroklima insgesamt beeinflusst wird.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Darstellung des Flächennutzungsplanes unverändert bleiben, der für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft vorsieht. Hinsichtlich der Nutzung der Fläche ist mit keiner wesentlichen Änderung gegenüber der bestehenden Nutzung als Ackerfläche zu rechnen. Daher würde sich der Umweltzustand bei Nichtdurchführung nicht wesentlich ändern.

*Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Änderungen und damit wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft und Klima“ zu erwarten.*

#### Energie

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Nutzungen oder Anlagen, die zur Energiegewinnung beitragen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Darstellung des Flächennutzungsplanes unverändert bleiben, der für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft vorsieht. Hinsichtlich der Nutzung der Fläche ist mit keiner wesentlichen

Änderung gegenüber der bestehenden Nutzung als Ackerfläche zu rechnen. Daher würde sich der Umweltzustand bei Nichtdurchführung nicht wesentlich ändern.

*Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Änderungen und damit wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Energie“ zu erwarten.*

#### 2.1.4 Landschaft mit dem Landschaftsbild

Das Plangebiet zeichnet sich überwiegend durch die Nutzung als Ackerfläche aus und schließt eine Strauch-Baumhecke im Westen des Plangebietes ein.

Im **Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick** wird die Fläche des Plangebietes dem Landschaftsbildtyp einer weitläufigen, ackerbaulich geprägten Offenlandschaft zugeordnet. Die Landschaftsbildeinheit wird als ein Ackerbereich am Ilmenau-Kanal charakterisiert, der durch Gehölzbestände und ein wegebegleitendes Heckensystem gegliedert ist. Im Vergleich zu anderen Ackerlandschaften weist der Ackerbereich eine geringe Erlebbarkeit auf, wird jedoch mit einer hohen Bedeutung bewertet.

Teilweise können Sichtbeziehungen zwischen der Straße „Im Rehr“ und dem Siedlungsbereich südlich des Plangebietes wahrgenommen werden, die von der Baumhecke entlang der Straßenführung eingeschränkt ist.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes unverändert bleiben, der für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft darstellt. Da sich die bauliche Situation nicht ändern würde, sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild festzustellen.

*Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Änderungen und damit wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ zu erwarten.*

#### 2.1.5 Boden und Fläche

Die Fläche des Plangebietes stellt derzeit eine unbebaute Freifläche dar, die teilweise vorhandene Grünstrukturen aufweist.

Gemäß der Darstellung im **Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg** handelt es sich bei der Fläche um den Bodentyp „tiefer Gley“, welcher in der Umgebung häufig vorhanden und Teil periglaziärer Ablagerungen ist. Als Bodenart wird Kies angegeben. Aufgrund der schwachen Feuchtigkeit ist der Boden für die Nutzung als Wiese und Weide geeignet, jedoch nur bedingt als Intensivweide und Acker im Frühjahr.



Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes unverändert bleiben, der für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft darstellt. Da sich die bauliche Situation nicht ändern würde, wären keine Einschränkungen des Wasserhaushaltes zu erwarten. Die Versickerungsfunktion wäre somit auch weiterhin gegeben.

*Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Änderungen und damit wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu erwarten.*

### 2.1.7 Kultur und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze, darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. Es lassen sich Baudenkmale in nördlicher Richtung anführen. Hierzu gehören u.a. Teile des ehemaligen Deiches und die Schleusenanlage Wittorf. Die Baudenkmale in der weiteren Umgebung sind von der Planung nicht betroffen. Bodendenkmale sind im Plangebiet und der direkten Umgebung nicht bekannt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes unverändert bleiben, der für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft darstellt. Da mit der landwirtschaftlichen Nutzung keine baulichen Tätigkeiten verbunden sind, kann die Betroffenheit des Denkmalschutzes bei Nichtdurchführung ausgeschlossen werden.

*Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Änderungen und damit wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“ zu erwarten.*

### 2.1.8 Wechselwirkungen

Die betrachteten Umweltbelange können untereinander in Wechselbeziehungen (s. § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB) stehen. Der Begriff Wechselbeziehungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-) direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können positiver wie auch negativer Art sein.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes unverändert bleiben, der für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft darstellt. Hinsichtlich der Nutzungen der Flächen ist mit keiner wesentlichen Änderung gegenüber den bestehenden Nutzungen zu rechnen. Mit Nichtdurchführung der Planung würde sich der Umweltzustand somit nicht erheblich ändern. Da mit der Nutzung keine baulichen Tätigkeiten verbunden sind, welche sich auf

andere Schutzgüter auswirken, sind bei Nichtdurchführung der Planung keine erheblichen Wechselwirkungen untereinander zu erkennen.

## 2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung, d.h. durch die Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die Nutzungen im Plangebiet aus der Umgebung erheblich sein können. Hierzu werden vernünftigerweise, regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Schutzgutbezogen sind die folgenden Eingriffswirkungen und erheblichen Auswirkungen abzuleiten.

### 2.2.1 Mensch und Gesundheit

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist im Wesentlichen die Gesundheit des Menschen zu betrachten. Auf das Plangebiet wirken insbesondere Immissionen ausgehend der umliegenden Nutzungen. Auf die Beschreibung der Bestandssituation in Kapitel 2.1.1 des Umweltberichtes wird verwiesen.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Mit Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet größtenteils als gewerbliche und gemischte Baufläche dargestellt, wodurch eine zusätzliche Überbauung vorbereitet wird. Im Süden und Osten werden ferner Grünflächen dargestellt. Unter zusätzlicher Berücksichtigung des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes und einer damit einhergehenden möglichen baulichen Entwicklung der Änderungsfläche sind Emissionen ausgehend der Gewerbe- und Mischbauflächen zu erwarten, die sich entsprechend auf benachbarte Gebiete und Nutzungen auswirken können. Zudem können aufgrund der benachbarten Strukturen (u. a. bestehender Gewerbebetrieb westlich der Änderungsfläche und Biogasanlage nördlich des Plangebietes) Immissionen auf die Änderungsfläche selbst einwirken. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, inwiefern Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, u. a. über Emissionskontingenten, festgesetzt werden müssen, sodass erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Auch würden die beschriebenen Immissionen ausgehend der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen einwirken. Jedoch wären die Immissionen nur bei sporadischer Nutzung der Flächen zu erwarten. Zudem können die Immissionen als typisch für die Ortschaft und damit als hinnehmbar bewertet werden.

*Bei Durchführung der Planung mit der weiterführenden Bebauungsplanung sind Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ zu erwarten. Auf Ebene der Bebauungsplanung sind erhebliche Auswirkungen durch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auszuschließen.*

## 2.2.2 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist überwiegend als Sandacker bzw. landwirtschaftliche Lagerfläche vorgeprägt. Auf die Beschreibung der Bestandssituation in Kapitel 2.1.2 des Umweltberichtes wird verwiesen.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Mit Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet größtenteils als gewerbliche und gemischte Baufläche dargestellt, wodurch eine zusätzliche Überbauung vorbereitet wird. Im Süden und Osten werden ferner Grünflächen dargestellt. Unter zusätzlicher Berücksichtigung des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes und einer damit einhergehenden möglichen baulichen Entwicklung wird eine Neuversiegelung von Flächen ermöglicht. Damit wird ein Eingriff in die bestehenden Biotop (hier: insbesondere Sandacker) begründet. Auf die geringe Wertigkeit des Biotops „Acker“ wird hingewiesen. Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere ergeben sich gemäß artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit Umsetzung der Planung, begründet durch den Bebauungsplan, Auswirkungen auf die Arten „Feldlerche“ und „Rebhuhn“. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind durch geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (u. a. CEF-Maßnahmen) erhebliche Auswirkungen auszuschließen.

*Bei Durchführung der Planung mit der weiterführenden Bebauungsplanung sind Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ zu erwarten. Auf Ebene der Bebauungsplanung sind erhebliche Auswirkungen durch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auszuschließen.*

## 2.2.3 Luft, Klima und Energie

### Klima und Luft

Das Plangebiet weist keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber Luft- und Klimasituationen auf, trägt jedoch zur Kaltluftproduktion bei. Auf die Beschreibung der Bestandssituation in Kapitel 2.1.3 des Umweltberichtes wird verwiesen.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Mit Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet größtenteils als gewerbliche und gemischte Baufläche dargestellt, wodurch eine zusätzliche Überbauung vorbereitet wird. Im Süden und Osten werden ferner Grünflächen dargestellt. Unter zusätzlicher Berücksichtigung des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes würde durch die zukünftige Bebauung die derzeitige Freifläche mit ihren positiven Auswirkungen auf das Mikroklima verloren gehen. Jedoch werden die Auswirkungen durch die Darstellung einer Grünfläche und weiterführenden Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes minimiert. Zudem bleibt die Baumhecke im Norden des Plangebietes erhalten und trägt auch zukünftig zur Schattenbildung bei. Frisch- oder Kaltluftschneisen werden durch die Planung nicht berührt.

*Bei Durchführung der Planung mit der weiterführenden Bebauungsplanung sind geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima und Luft“ zu erwarten. Auf die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die Eingriffsregelung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird ferner verwiesen.*

## **Energie**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Nutzungen oder Anlagen, die zur Energiegewinnung beitragen.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Mit Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet größtenteils als gewerbliche und gemischte Baufläche dargestellt, wodurch eine zusätzliche Überbauung vorbereitet wird. Im Süden und Osten werden ferner Grünflächen dargestellt. Gemäß § 32a NBauO sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten. Damit könnte die Planung in geringem Maße zur Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien beitragen.

*Bei Durchführung der Planung mit der weiterführenden Bebauungsplanung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Energie“ zu erwarten.*

### **2.2.4 Landschaft mit dem Landschaftsbild**

Das Plangebiet zeichnet sich überwiegend durch die Nutzung als Ackerfläche aus, der eine geringe Bedeutung zugesprochen wird und schließt eine Strauch-Baumhecke ein. Auf die Beschreibung der Bestandssituation in Kapitel 2.1.4 des Umweltberichtes wird verwiesen.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Mit Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet größtenteils als gewerbliche und gemischte Baufläche dargestellt, wodurch eine zusätzliche Überbauung vorbereitet wird. Im Süden und Osten werden ferner Grünflächen dargestellt. Unter zusätzlicher Berücksichtigung des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes würde durch die zusätzliche Bebauung der südliche bzw. westlich angrenzende Siedlungsbereich um die derzeitige Freifläche erweitert werden, was wiederum zu einer Veränderung des Landschaftsbildes führen würde. Mit der Darstellung einer Grünfläche und entsprechenden Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass sich der weitere Siedlungsbereich in die Umgebung einfügt und ein ökologischer Übergang hin zur offenen Landschaft geschaffen wird.

*Bei Durchführung der Planung mit der weiterführenden Bebauungsplanung sind geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ zu erwarten. Auf die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die Eingriffsregelung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird ferner verwiesen.*

### 2.2.5 Boden und Fläche

Gemäß der Darstellung im **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Lüneburg handelt es sich bei der Fläche des Plangebietes um den Bodentyp „tiefer Gley“, welcher in der Umgebung häufig vorhanden ist. Auf die Beschreibung der Bestandssituation in Kapitel 2.1.5 des Umweltberichtes wird verwiesen.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Mit Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet größtenteils als gewerbliche und gemischte Baufläche dargestellt, wodurch eine zusätzliche Überbauung vorbereitet wird. Im Süden und Osten werden ferner Grünflächen dargestellt. Mit Aufstellung des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan erfolgt die Legitimation der neuen Bebauung. Die Überbauung ist mit einer Versiegelung der Bodenoberfläche verbunden, was sich wiederum auf den Bodenhaushalt auswirken würde. Demnach kann der Boden auf den versiegelten Flächen die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr erfüllen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Einträge kann der Boden jedoch als vorbelastet gelten.

*Aufgrund der zulässigen Neuversiegelung sind bei Durchführung der Planung erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten. Auf die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die Eingriffsregelung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird ferner verwiesen.*

### 2.2.6 Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten zur Trinkwassergewinnung. Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein Graben, welcher einer Gewässerstruktur dritter Ordnung zugeordnet wird. Auf die Beschreibung der Bestandssituation in Kapitel 2.1.6 des Umweltberichtes wird verwiesen.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Mit Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet größtenteils als gewerbliche und gemischte Baufläche dargestellt, wodurch eine zusätzliche Überbauung vorbereitet wird. Im Süden und Osten werden ferner Grünflächen dargestellt. Mit Aufstellung des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan erfolgt die Legitimation der neuen Bebauung. Die Überbauung ist mit einer Versiegelung der Bodenoberfläche verbunden, was sich wiederum auf den natürlichen Wasserhaushalt und die Versickerungsfunktion des Bodens auswirken würde. Zukünftig könnte der Boden auf den versiegelten Flächen kein Oberflächenwasser mehr aufnehmen. Demnach müsste das Oberflächenwasser zur Verdunstung bzw. an anderer Stelle auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Die jeweiligen privaten Entwässerungsanlagen sind anhand der vorhandenen Boden- und Grundwasserverhältnisse anzulegen.

*Bei Durchführung der Planung mit der weiterführenden Bebauungsplanung sind Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu erwarten, die durch entsprechende Festsetzungen vermindert werden können. Weiterführend wird auf die Ausführungen im Bebauungsplan verwiesen.*

## 2.2.7 Kultur und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze, darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind im Plangebiet selbst nicht bekannt.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Mit Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet größtenteils als gewerbliche und gemischte Baufläche dargestellt, wodurch eine zusätzliche Überbauung vorbereitet wird. Im Süden und Osten werden ferner Grünflächen dargestellt. Mit Aufstellung des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan erfolgt die Legitimation der neuen Bebauung. Die Überbauung stellt einen Eingriff in den Bodenhaushalt dar. Da sich innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmale befinden und keine Bodendenkmale bekannt sind, können Konflikte mit dem Denkmalschutz mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Hinweis: Sollten dennoch Sachen oder Spuren in der Erde gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, ist dies gemäß § 14 NDSchG der Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) unverzüglich anzuzeigen.

*Bei Durchführung der Planung mit der weiterführenden Bebauungsplanung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“ zu erwarten.*

## 2.2.8 Weitergehende Auswirkungen

### 2.2.8.1 Auswirkungen durch die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Es liegen keine konkreten Anhaltspunkte für eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen vor.

### 2.2.8.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Durch die Planung sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen.

### 2.2.8.3 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Da mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die Voraussetzungen für eine zusätzliche Bebauung geschaffen wird, ist die Umsetzung des weiterführenden Bebauungsplanes mit Bautätigkeiten verbunden. Aufgrund dessen wird sich der Umgang mit Abfällen der zukünftigen Bebauung und davon ausgehende Emissionen ändern. Zudem führt die Neuversiegelung zu einem veränderten Umgang mit Abwässern, insbesondere hinsichtlich des anfallenden Oberflächenwasser. Durch die entsprechenden Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes, welcher parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird, können die

Emissionen vermindert werden und der sachgerechte Umgang mit zukünftigen Abfällen und Abwässern sichergestellt werden.

#### **2.2.8.4 Kampfmittel**

Im Plangebiet können Belastungen durch Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (z.B. Granaten, Panzerfäuste, Brandbomben, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder die Kampfmittelbeseitigung des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

### **2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen**

Die betrachteten Umweltbelange können untereinander in Wechselbeziehungen (s. § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB) stehen. Der Begriff Wechselbeziehungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-) direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können positiver wie auch negativer Art sein. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind hier die Wechselwirkungen zwischen den in den Kapiteln 2.2.1 bis 2.2.7 genannten Belangen gemeint.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Mit Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet größtenteils als gewerbliche und gemischte Baufläche dargestellt, wodurch eine zusätzliche Überbauung vorbereitet wird. Im Süden und Osten werden ferner Grünflächen dargestellt. Unter zusätzlicher Berücksichtigung des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes stellt die mögliche Überbauung einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Die zukünftig versiegelten Flächen können somit keinen Beitrag zur biologischen Vielfalt leisten. Ebenso wirkt sich die Bebauung auf die Bodenqualität aus und verhindert die Aufnahme von anfallendem Oberflächenwasser, welches an anderer Stelle zur Versickerung gebracht werden muss.

*Über die beschriebenen Wechselwirkungen hinaus sind keine weiteren Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen bei Durchführung der Planung zu erkennen.*

### **2.3 Maßnahmen zur Verringerung und Ausgleich erheblich Umweltauswirkungen**

Aus der Flächennutzungsplanänderung, mit denen Flächen für eine weitere Bebauung vorbereitet werden, begründen sich Maßnahmen zur Verringerung und Ausgleich von potenziell erheblichen Umweltauswirkungen. Die Maßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Im Folgenden erfolgt schutzgutbezogen eine Zusammenfassung von möglichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die auf Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert werden:

**Schutzgut „Mensch und Gesundheit“**

- ✓ Mit entsprechenden Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes wird der Erhalt der Baumhecke im Norden des Plangebietes sichergestellt.
- ✓ Der Verlust der Strauch-Baumhecke im Westen des Plangebietes wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen.
- ✓ Durch die Planung ist eine geringe Verkehrszunahme zu erwarten, die keine Maßnahmen erforderlich macht.
- ✓ Auf Bebauungsplanebene sind durch Festsetzungen zum Umgang mit dem ein- und auswirkenden Lärm erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszuschließen.
- ✓ Darstellung einer öffentlichen Grünfläche im Süden, die u. a. als Puffer/Abstand der neuen Nutzungen zur Wohnbebauung dient.

**Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“**

- ✓ Die Inanspruchnahme der bisherigen Freiflächen wird entsprechend ausgeglichen und durch Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes weiter minimiert.
- ✓ Es erfolgt die Darstellung einer Grünfläche im Süden und Osten des Plangebietes, die unter anderem auch als Puffer/Abstand der neuen Nutzungen zur südlichen Wohnbebauung dient.
- ✓ Die Eingriffe in wertvolle Biotop (u.a. der Strauch-Baumhecke) werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Die neu entwickelten Biotopstrukturen können als potenzieller Lebensraum dienen und fassen die gewerbliche bzw. gemischte Baufläche ein.
- ✓ Auf Bebauungsplanebene sind Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in besonders geschützte Arten zu berücksichtigen (insb. CEF-Maßnahmen)

**Schutzgut „Luft und Klima“**

- ✓ Eine Minderung der Auswirkungen auf das Mikroklima auf der gewerblichen bzw. gemischten Baufläche erfolgt u.a. durch die Eingrünung mit entsprechenden Anpflanzgeboten auf Bebauungsplanebene.

**Schutzgut „Energie“**

- ✓ Durch die Planung wird in geringen Maßen zur Energieerzeugung aus erneuerbaren Energien beigetragen. In § 32a der NBauO ist die Ausstattung mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung für Gebäude, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, festgeschrieben.

**Schutzgut „Landschaftsbild“**

- ✓ Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen am Standort selbst. Durch die Eingrünung kann eine erhebliche Beeinträchtigung vermieden werden.
- ✓ Mit den Festsetzungen (Anpflanzgeboten) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird die Einfügung auf der gewerblich vorgeprägten Fläche sichergestellt.

#### Schutzgut „Boden und Fläche“

- ✓ Im Rahmen der Planung ist ein flächensparender Umgang mit dem Schutzgut Boden ein zu berücksichtigender Belang (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der Schutz des Mutterbodens wird durch § 202 BauGB vorgeschrieben und durch die DIN-Norm 18915 geregelt.

#### Schutzgut „Wasser“

- ✓ Das anfallende Oberflächenwasser ist unter Berücksichtigung der Verordnung zum Wasserschutzgebiet am Ort des Anfalls zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung zu bringen. Auf den privaten Grundstücken sind entsprechende Maßnahmen unter Berücksichtigung der konkreten Boden- und Grundwasserverhältnisse umzusetzen (z.B. Mulden, Rigolen, Mulden-Rigolen).

#### Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“

- ✓ Es liegen keine Hinweise zur Betroffenheit von Denkmalsubstanz vor.

### 2.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Auf Ebene des Bebauungsplanes wird eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Ziel ist der Ausgleich des Eingriffes innerhalb des Plangebietes. Hierzu werden u.a. Grünflächen festgesetzt, die mit einem Erhaltungs- bzw. Anpflanzgebot belegt sind. Weiterführend wird auf die Inhalte des Bebauungsplanes, welcher parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird, verwiesen.

### 2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Voraussetzungen für die Bebauung auf bislang unbebauten Freiflächen geschaffen. Im Folgenden wird der gewählte Standort zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes begründet.

#### Vorprägung des Änderungsbereiches

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, welche derzeit als Ackerfläche intensiv genutzt wird. Gemäß der Aussage im Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick ist der Boden der Ackerfläche nur bedingt für die Nutzung als Intensivweide und Acker geeignet, was auf die hohe Bodenfeuchte im Frühjahr zurückzuführen ist. Dagegen wird eine Eignung für die Nutzung als Wiese und Weide festgestellt. Jedoch wird der derzeitigen Ackerfläche im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg eine nur geringe Bedeutung zugesprochen. Daher ist die Fläche gegenüber höherwertigen Flächen zu bevorzugen.

#### Immissionen angrenzender Flächen

Die derzeitige Freifläche, welche derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, schließt an den bestehenden Siedlungsbereich an und grenzt im Westen an ein bestehendes Gewerbegebiet, weswegen die Freifläche als vorgeprägt bewertet werden kann. An der Stelle sind

die vom Gewerbegebiet ausgehenden Immissionen in Form von Licht und Lärm anzuführen. Zudem befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Biogasanlage, die zu einer zusätzlichen Geruchsbelastung innerhalb des Plangebietes führt. Daher ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an diesem Standort zu befürworten. Weiterführend wird auf die entsprechenden Festsetzungen zur Minimierung möglicher Emissionen auf die südlich angrenzende Wohnbebauung auf Ebene des Bebauungsplanes hingewiesen.

### **Standortalternativen**

Aufgrund der beabsichtigten Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung von gewerblichen Betrieben an und in der Nähe von ihrem Standort drängen sich keine weiteren alternativen Flächen auf. Alternative Standorte, zum Beispiel im Gewerbegebiet „Wittorfer Heide“, kommen nicht in Frage, da aufgrund einer daraus folgenden Separierung des Betriebsstandortes vermeidbare Fahrtwege evoziert sowie Betriebsabläufe erheblich erschwert würden. Zudem stehen die Flächen der Änderungsfläche für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung.

## **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren**

Die Beurteilung der Planung im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte verbal argumentativ auf Grundlage bekannter, bereits vorhandener Erfassungen (u.a. Landschaftsrahmenplan, Umweltkarten, Luftbilder und Sichtbarkeitsanalyse, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die in Verbindung mit der Bebauungsplanung mit Umweltauswirkungen verbunden sind. Hierdurch ergeben sich Maßnahmen, die überwacht werden müssen. Es wird auf die Inhalte des Bebauungsplanes, welcher parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird, verwiesen.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Um die städtebaulichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes zu schaffen, wird die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Demnach wird das Plangebiet größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellt, die von einer Grünfläche umfasst wird. Im Südwesten schließt das Plangebiet eine Teilfläche ein, die wiederum als gemischte Baufläche dargestellt wird.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde geprüft, ob und welche Schutzgüter durch die Planung betroffen sind. Hierbei wurden folgende Schutzgüter geprüft:

- Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Energie und Landschaft,
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter,
- sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zur Ermittlung und Beschreibung des derzeitigen Zustandes der Schutzgüter wurden vorhandene Unterlagen und übergeordnete Planungen ausgewertet und bestehende Vorbelastungen einbezogen. Die Umweltprüfung führte zu dem Ergebnis, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes teilweise Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Landschaft mit dem Landschaftsbild, Klima und Luft zu erwarten sind. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von erheblichen Auswirkungen.

### **3.4 Literaturverzeichnis**

- Land Niedersachsen: Landes-Raumordnungsprogramm
- Landkreis Lüneburg: Regionales Raumordnungsprogramm
- Landkreis Lüneburg: Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Bardowick: Landschaftsplan
- Samtgemeinde Bardowick: Flächennutzungsplan