



Diese Planung wurde erarbeitet von:

**BÜRO MEHRING**

STADT +   
LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34                      21337 Lüneburg

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

E-Mail: [mehring@slplanung.de](mailto:mehring@slplanung.de)

**BÜRO MEHRING**  
LÜNEBURG

STADT +  
LANDSCHAFTSPLANUNG



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Teil I Begründung</b> .....	<b>5</b>
<b>1 Planungsanlass und –ziele des ergänzenden Verfahrens</b> .....	<b>5</b>
<b>2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung</b> .....	<b>5</b>
<b>3 Rechtsgrundlage und Verfahren</b> .....	<b>6</b>
<b>4 Zu beachtende Planungen</b> .....	<b>7</b>
4.1 Bebauungsplan Nr. 4 „Heidacker 22 mit örtlicher Bauvorschrift, in Kraft gesetzt am 26.09.2022 .....	7
<b>5 Festsetzungen im ergänzenden Verfahren</b> .....	<b>8</b>
<b>6 Hinweis im ergänzenden Verfahren</b> .....	<b>9</b>
<b>Teil II Umweltbericht</b> .....	<b>10</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>10</b>
1.1 Kurzdarstellung des Bebauungsplans und der damit verfolgten Ziele .....	10
1.2 Umfang und Bedarf an Grund und Boden.....	10
1.3 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	10
1.4 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachplänen und deren Umsetzung bei der Planung .....	12
1.4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP).....	12
1.4.2 Landschaftsrahmenplan (LRP) .....	13
1.4.3 Landschaftsplan 2021 der Samtgemeinde Bardowick .....	14
1.4.4 Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) .....	15
<b>2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)</b> .....	<b>17</b>
2.1 Abgrenzung des Plangebietes 1 und der vorhandenen Nutzungen .....	17
2.2 Mensch, Gesundheit und Erholung .....	18
2.3 Fläche und Boden .....	18
2.4 Wasserhaushalt .....	18
2.5 Luft und Klima .....	18
2.6 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	19
2.7 Landschaft .....	25
2.8 Kultur- und Sachgüter.....	25
2.9 NATURA-2000-Gebiete, Schutzgebiete .....	26
2.10 Wechselwirkungen.....	26
<b>3 Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>26</b>
3.1 Auswirkungen während der Bauphase .....	26
3.2 Auswirkungen während der Betriebsphase .....	27
3.3 Auswirkungen der Planung auf den Menschen, seine Gesundheit und die Erholung.....	27



3.4	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Fläche, Boden und den Wasserhaushalt .....	28
3.5	Auswirkungen der Planung auf Luft und Klima .....	28
3.6	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	28
3.7	Auswirkungen der Planung auf die Landschaft.....	29
3.8	Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter .....	29
3.9	Auswirkungen der Planung auf NATURA-2000- und Schutzgebiete .....	29
3.10	Auswirkungen auf die Wechselwirkungen.....	29
3.11	Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben .....	30
<b>4</b>	<b>Risiken durch Unfälle und Katastrophen.....</b>	<b>30</b>
<b>5</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>31</b>
<b>6</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....</b>	<b>32</b>
<b>7</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....</b>	<b>34</b>
7.1	Menschen, seine Gesundheit und Erholung.....	34
7.2	Umweltbelange Fläche, Boden, Wasserhaushalt und Klima.....	35
7.3	Umweltbelange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	35
7.4	Landschaftsbild .....	37
7.5	Kultur- und Sachgüter.....	37
7.6	NATURA-2000- und Schutzgebiete .....	37
<b>8</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>37</b>
<b>9</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>38</b>
9.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	38
9.2	Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB .....	39
<b>10</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>39</b>
	<b>Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis .....</b>	<b>41</b>

## **Teil I Begründung**

### **1 Planungsanlass und -ziele des ergänzenden Verfahrens**

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Heidacker 2“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung aufgestellt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 18.07.2023 geurteilt, dass § 13 b BauGB nicht mit Unionsrecht vereinbar ist (BVerwG 4 CN 3.22). Die Annahme der Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Unionsrecht hat über den verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan hinaus Auswirkungen auf sonstige Bebauungsplanverfahren nach dieser Vorschrift. Wegen des Anwendungsvorrangs des Unionsrechts darf § 13b BauGB nicht angewendet werden.

Zu dem Bebauungsplan Nr. 4 „Heidacker 2“ ist innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4 "Heidacker 2" keine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden.

Obwohl bisher keine Rüge gegenüber der Gemeinde Wittorf erfolgt ist, besteht potentiell die Gefahr, dass das Fehlen der Umweltprüfung und des Umweltberichts als Teil der Begründung (§ 2a Satz 3 BauGB), die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit dem Entwurf öffentlich auszulegen sowie nach § 9 Abs. 8 BauGB der Begründung beizufügen ist, nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB jeweils einen beachtlichen Verfahrensfehler darstellen.

Die Gemeinde Wittorf möchte aus diesem Grund ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB für die Heilung des potentiellen materiellen Mangels durchführen.

Die Gemeinde Wittorf plant, den um den Umweltbericht ergänzten Bebauungsplan Nr. 4 "Heidacker 2" mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend, zum 26.09.2022, dem Datum der ursprünglichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, in Kraft zu setzen.

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

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Neu Wittorf, östlich der K 46, südlich der K 12 (Hauptstraße), westlich des Neulander Weges und nördlich des Moorweges. Über die K 12 und K 46 ist das Plangebiet nach Bardowick und Brietlingen sowie über die Anschlussstelle in Handorf an die BAB 39 überregional angebunden. Die Buslinien 5402 und 5405 führen nach Lüneburg und Winsen.

Das Plangebiet stellt eine bisher noch unbebaute landwirtschaftlich - überwiegend als Acker - genutzte Fläche dar. Es grenzt im Osten rückwärtig an die Grundstücke Neulander Weg Nr. 8 bis 14 an. Im Westen wird es verkehrlich über die Straße „Im Neuland“ / „Hinter den Höfen“ an das Gebiet Heidacker angebunden. Die nördliche Teilfläche des Plangebietes grenzt an die Grundstücke Hauptstraße 65 und 67 rückwärtig an.

In das Plangebiet wird ein Wegeflurstück einbezogen, das nördlich von einem Graben mit randlichem Gehölzbestand begleitet wird und als Grasweg für den Rad- und Fußgängerverkehr angelegt ist. Das Plangebiet liegt relativ eben bei ca. 5,5 und 6 m über NHN.

Die nachfolgende Abbildung zeigt ein Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes.



**Abb.1:** Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab).  
Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg, Luftbilder 2018.  
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019  
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

### 3 Rechtsgrundlage und Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Heidacker 2“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung aufgestellt. Er ist am 26.09.2022 in Kraft gesetzt worden.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 18.07.2023 geurteilt, dass § 13 b BauGB nicht mit Unionsrecht vereinbar ist (BVerwG 4 CN 3.22). Die Annahme der Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Unionsrecht hat über den verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan hinaus Auswirkungen auf sonstige Bebauungsplanverfahren nach dieser Vorschrift. Wegen des Anwendungsvorrangs des Unionsrechts darf § 13b BauGB nicht angewendet werden.

Zu dem Bebauungsplan Nr. 4 „Heidacker 2“ ist innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4 "Heidacker 2" keine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden.

Obwohl bisher keine Rüge gegenüber der Gemeinde Wittorf erfolgt ist, besteht potentiell die Gefahr, dass das Fehlen der Umweltprüfung und des Umweltberichts als Teil der Begründung (§ 2a Satz 3 BauGB), die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit dem Entwurf öffentlich auszulegen sowie nach § 9 Abs. 8 BauGB der Begründung beizufügen ist, nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB jeweils einen beachtlichen Verfahrensfehler darstellen.

Die Gemeinde Wittorf führt nun ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB durch.

Dieses ist von dem Verfahrensschritt an der Stelle zu wiederholen, in dem der (beachtliche) Fehler aufgetreten ist, an „rangbereiteter Stelle“ (Erst/Zinkahn/Bilenberg/Krautzberger §214 RN201).

Im Falle des Bebauungsplans Nr. 4 "Heidacker 2" ist dies die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sind gem. § 2 a BauGB nach Stand des Verfahrens der Umweltbericht nach der Anlage 1 auf Grund der Umweltprüfung beizufügen (als gesonderter Teil der Begründung). Dieses ist bisher nicht geschehen.

Außerdem sind die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahme mit auszulegen. Auch diese sind bisher nicht mit ausgelegt worden.

Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens, dessen Durchführung der Rat der Gemeinde Wittorf am.....beschlossen hat, wird der Begründung des Bebauungsplans Nr. 4 „Heidacker 2“ mit örtlicher Bauvorschrift als gesonderter Teil ein Umweltbericht gem. Anlage 1 zum BauGB beigelegt.

Das ergänzende Verfahren wird nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 10.09.2021 durchgeführt und somit nach der Gesetzesvorschrift, nach der das ursprüngliche Verfahren eingeleitet worden ist.

Des Weiteren liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 zuletzt geändert am 14.06.2021 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021 zugrunde.

## **4 Zu beachtende Planungen**

An den Kapiteln 4.1 bis 4.8 der Begründung zum Bebauungsplans Nr. 4 „Heidacker 22 mit örtlicher Bauvorschrift, welcher erstmals am 26.12.2022 in Kraft gesetzt worden ist, wird festgehalten.

### **4.1 Bebauungsplan Nr. 4 „Heidacker 22 mit örtlicher Bauvorschrift, in Kraft gesetzt am 26.09.2022**

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Heidacker 22 mit örtlicher Bauvorschrift, welcher erstmals am 26.09.2022 in Kraft gesetzt worden ist, werden nicht geändert. Sie haben weiterhin Bestand.

Somit wird auch an dem Kapitel 5 mit Unterkapiteln der Begründung festgehalten. Dort vorhandene einzelne Verweise auf § 13 b BauGB sind unschädlich. Sie gelten nicht mehr. Der festgesetzte Ausschluss von Ausnahmen nach § 4 BauNVO kann auch ohne die Grundlage des § 13 b BauGB erfolgen.

Auch an der Örtlichen Bauvorschrift und an Kapitel 6 der Begründung wird festgehalten.

Auch die Hinweise und weiteren Angaben zum Bebauungsplan Nr. 4 „Heidacker 22 mit örtlicher Bauvorschrift, welcher erstmals am 26.09.2022 in Kraft gesetzt worden ist, in den Kapiteln 7 bis 9.4 haben weiterhin Bestand.

Das Kapitel 10 „In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen“ wird in den Umweltbericht als gesonderten Teil II der Begründung in Kapitel 8 übernommen (s.u.).

Das Kapitel 11 „Umweltbelange“ der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Heidacker 2“ mit örtlicher Bauvorschrift, welcher erstmals am 26.09.2022 in Kraft gesetzt worden ist und der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen dient, wird durch den im Rahmen des ergänzenden Verfahrens dem Bebauungsplan Nr. 4 „Heidacker 22 mit örtlicher Bauvorschrift als gesonderter Teil der Begründung beigelegten Umweltbericht ersetzt. Dabei wird auf die Inhalte zur Bestandsaufnahme zur Beschreibung des Basisszenarios in Kapitel 11.2 sowie der Auswirkungen in Kapitel 11.3 zurückgegriffen.

## 5 Festsetzungen im ergänzenden Verfahren

An den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Heidacker 2“ mit örtlicher Bauvorschrift, welcher erstmals am 26.09.2022 in Kraft gesetzt worden ist, wird festgehalten.

Im Rahmen der Umweltprüfung, die Gegenstand des ergänzenden Verfahrens zum Bebauungsplans Nr. 4 „Heidacker 2“ mit örtlicher Bauvorschrift ist, werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltbelange geplant. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft können nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Heidacker 2“ mit örtlicher Bauvorschrift ausgeglichen werden.

Es wurde ein Kompensationsdefizit ermittelt (vgl. Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung in Kapitel 6 des Umweltberichtes). Zum Ausgleich eines Kompensationsdefizits wird eine vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB getroffen. Demnach sind die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes auf einer Maßnahmenfläche innerhalb des betroffenen Naturraumes in gleichwertiger Weise wieder herzustellen.

Der Ausgleich wird somit vertraglich gesichert. Hierzu wird auf den Kommentar zum BauGB von Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger zu § 1a, Randnummer 131 und 132 verwiesen:

„§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, den Ausgleich auch in anderer Weise als durch die Bauleitplanung zu sichern: „Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. [...] Die Gemeinde müsse durch vertragliche Regelung sicherstellen, dass der tatsächliche Erfolg der Kompensation hierdurch ebenso sichergestellt werde wie durch eine ansonsten mögliche bauplanerische Festsetzung. [...] Um dem vom BVerwG aufgestellten Erfordernis, dass der tatsächliche Erfolg des Ausgleichs sichergestellt werden müsse, Rechnung zu tragen, erscheint ein Vertragsschluss mit dem Begünstigten spätestens zeitgleich mit dem Beschluss des Bebauungsplanes geboten. Auch sollte der Verpflichtete über die zum Ausgleich benötigten Flächen dinglich verfügen. Schließlich ist von der Gemeinde in der Begründung des Bebauungsplans, welcher den Eingriff ermöglicht, auf die vertragliche Sicherung des Ausgleichs Bezug zu nehmen.“

Die Ausgleichsfläche ist verfügbar. Spätestens zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss im Rahmen des ergänzenden Verfahrens wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Flächeneigentümer der Ausgleichsfläche und der Gemeinde Wittorf zur Sicherung des Ausgleichs abgeschlossen.

Für den Ausgleich des Kompensationsdefizits von 30.045 Werteinheiten werden zwei Flächen auf dem Gebiet der Gemeinde Tespe in Anspruch genommen (Teilflächen der Flurstücke 6/1 und 22 der Flur 5 der Gemarkung Avendorf). Da die Flächen in der Gemeinde Tespe liegen, kann diese Ausgleichsfläche nicht im Rahmen des Bebauungsplans der Gemeinde Wittorf festgesetzt werden (vgl. Kap. 6 und 7.3 des Umweltberichtes).

Eine ungefähre Abgrenzung und Lage der Ausgleichsflächen ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Die genaue Abgrenzung der Flächen wird im Rahmen des Vertrages geregelt. Die Ausgleichsflächen umfassen einen 6.919 m<sup>2</sup> großen Teil des Flurstücks 6/1 sowie einen 3.096 m<sup>2</sup> großen Teil des Flurstücks 22, Flur 5, Gemarkung Avendorf.

Auf den Ausgleichsflächen werden Ackerflächen in mesophiles Grünland feuchter Standorte umgewandelt (vgl. Umweltbericht, Kap. 7.3, „Externer Ausgleich“).



**Abb. 2:** Ungefähre Abgrenzung und Lage der Ausgleichsflächen (rote Schraffur) innerhalb der Flurstücke 6/1 und 22 der Flur 5, Gemarkung Avendorf. (rote Linie) (ohne Maßstab).

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

Weitere ergänzende Festsetzungen werden nicht getroffen.

## 6 Hinweis im ergänzenden Verfahren

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Wasserbehörde des Landkreises Lüneburg darauf hingewiesen, dass aufgrund der hohen Grundwasserstände auch für die Dachflächenentwässerung keine Sickerschächte zulässig sind. Dieser Hinweis wird in der Planzeichnung ergänzt.

## **Teil II Umweltbericht**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Bebauungsplans und der damit verfolgten Ziele**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 „Wittorf 2“ soll der Bedarf an Wohnbauflächen für die nächsten Jahre in der Gemeinde Wittorf gedeckt werden. Auf einer ca. 3 ha großen, bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche sollen ca. 38 Wohneinheiten in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern ermöglicht werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Heidacker 2“ wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Neu Wittorf westlich des Neulander Weges erweitert und im Westen an das Gebiet Heidacker angeschlossen.

#### **1.2 Umfang und Bedarf an Grund und Boden**

Das Plangebiet im Ortsteil Neu Wittorf, östlich der K 46, südlich der K 12 (Hauptstraße), westlich des Neulander Weges und nördlich des Moorweges umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3 ha.

Das Plangebiet stellt eine bisher noch unbebaute landwirtschaftlich - überwiegend als Acker - genutzte Fläche dar. Es grenzt an den Siedlungsbereich im Bereich Neulander Weg sowie an die Hauptstraße rückwärtig an.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4 wird mit der Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,25 die Überbauung und Versiegelung von ca. 0,89 ha zugelassen. Zudem werden auf ca. 0,45 ha öffentliche Verkehrsflächen mit einem Versiegelungsanteil von ca. 0,27 ha ermöglicht. Öffentliche Grünflächen und private Anpflanzflächen werden auf ca. 0,2 ha festgesetzt.

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

##### Baugesetzbuch (BauGB)

Das EAG Bau aus dem Jahre 2004 diene der Umsetzung der „Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme“ sowie der „Richtlinie 2003/35/EG über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme“. Folge der Änderung des Baugesetzbuchs war insbesondere die Einführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung und damit eine grundlegende Änderung der Vorschriften über die Aufstellung der Bauleitpläne.

Die Ziele des Umweltschutzes werden insbesondere in den §§ 1 (5 und 6) sowie 1a des BauGB abgeleitet.

Der Mensch, seine Sicherheit und seine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfahren gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB besondere Berücksichtigung.

Nach Nr. 5 ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Gemäß Nr. 7 sollen bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. Dazu zählen seit der Novelle des BauGB vom 04.05.2017 auch die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d (Umweltbelange und Wechselwirkungen).

§ 1 a BauGB fordert ergänzend den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden: „Dabei sind ... Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als

Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.“

Nach § 1a Abs. 5 BauGB ist den Anforderungen an den Klimaschutz Rechnung zu tragen.

Diese Grundsätze und Ziele des Baugesetzbuches werden der Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichtes zugrunde gelegt.

Weitere zu berücksichtigende Ziele des Umweltschutzes werden aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) abgeleitet. Aus diesen Gesetzen werden genauere Ziele des Umweltschutzes für die Umweltbelange abgeleitet.

#### Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

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

Im Rahmen der Bauleitplanung wird ein Schallgutachten vorgelegt, auf dessen Grundlage Festsetzungen zum Schallschutz getroffen werden.

#### Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Aus dem Bundesbodenschutzgesetz sind Anhaltspunkte für die Ausgestaltung des Bodenschutzes abzuleiten.

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

Das Schutzgut „Boden“ wird im Umweltbericht berücksichtigt. Der Boden wird anhand der Karten des LBEG (NIBIS Kartenserver) ausgewertet. Suchräume für schutzwürdige Böden werden im Bereich des Plangebietes nicht ausgewiesen (LBEG, 2021). Es wird jedoch eine hohe Bodenfruchtbarkeit angegeben. Zu der Bauleitplanung liegt ein Bodengutachten vor (BfB 2020).

#### Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden die o. g. Belange des Wasserhaushaltes berücksichtigt. Zu der Bauleitplanung liegt ein Bodengutachten vor. Außerdem wurde ein Entwässerungskonzept vorgelegt (Büro BeuBel, 13.08.2021). Somit wird die angemessene Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zum Wasserrecht berücksichtigt.

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

Mittels der Durchführung der Umweltprüfung wird die vorliegende Planung den Anforderungen des BNatSchG gerecht. Die Eingriffsregelung wird angewendet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgeglichen. Der besondere Artenschutz wird berücksichtigt, indem Hinweise zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

#### Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz verfolgt den Grundsatz, Kulturdenkmale zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen (§ 1 NDSchG). In § 14 des NDSchG wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

Im Wirkungsbereich des Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt.

Vorsorglich wird in den Bebauungsplan ein Hinweis zur Bodendenkmalpflege gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) aufgenommen:

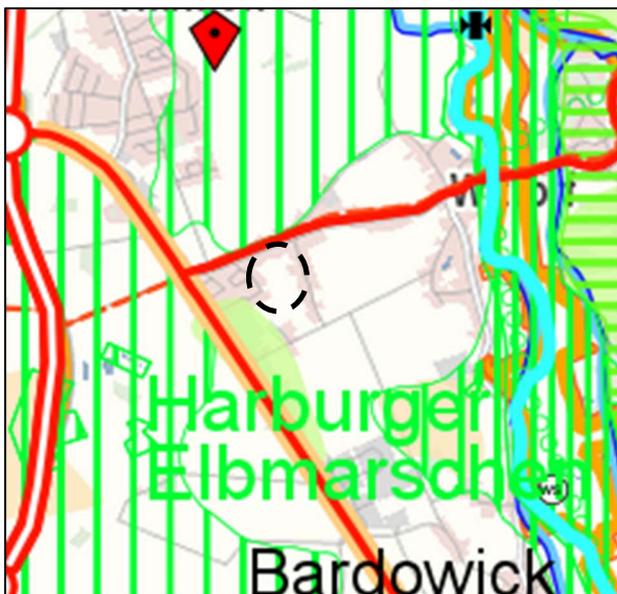
„Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.“

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

Die Angaben zu den Zielen des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachplänen werden aus den Kapiteln 4.1, 4.3, 4.7 und 4.8 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Heidacker 2“ mit örtlicher Bauvorschrift übernommen, welcher erstmals am 26.09.2022 in Kraft gesetzt worden ist.

#### **1.4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarzer gestrichelter Kreis) zu entnehmen.



**Abb.3:** Auszug RROP des Landkreises Lüneburg 2003, in der Fassung der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarzer gestrichelter Kreis) (ohne Maßstab).

Für das Plangebiet selbst sind im RROP keine Ziele zeichnerisch dargestellt.

Nördlich der K 12 und südwestlich der BAB 39 sind Vorbehaltsflächen für die Natur und Landschaft dargestellt. Diese Flächen werden von der Planung nicht berührt, zumal das Plangebiet im Norden, Westen und Osten von Wohnbebauung umgeben ist. Entlang der Ilmenau-Niederung ist ein Vorranggebiet für Natura 2000 dargestellt. Dieses liegt 1 km vom Plangebiet entfernt und wird durch die Planung alleine schon aufgrund vorgelagerter großflächiger Bebauung nicht berührt. Südwestlich von Neu Wittorf werden Waldflächen als Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft dargestellt, die von der Planung ebenfalls nicht berührt werden.

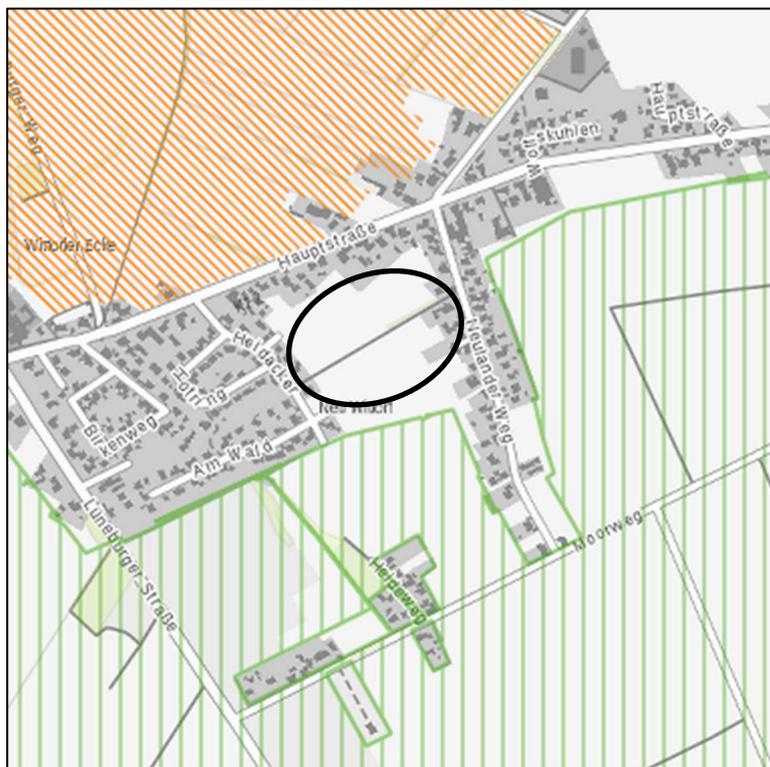
Gemäß RROP 3.1.1 01 ist der jährliche Verbrauch an Wohnsiedlungsflächen in allen Samt-/ Einheitsgemeinden bis zum Jahr 2020 jeweils um 50% zu reduzieren. Bezugszeitraum ist die durchschnittliche Rate der Neuausweisung von Wohnbauland der Jahre 2002 bis 2009. Gemäß der Begründung zum RROP, Tabelle 7 dürfen in der Samtgemeinde Bardowick insgesamt jährlich 4,56 ha Wohnbauland neu entwickelt werden. Das Plangebiet mit seiner Gesamtgröße von 2,9 ha, welches über einen Zeitraum von 7 Jahren entwickelt werden soll, nimmt somit einen Anteil von 9 % des Gesamtkontingents der Samtgemeinde Bardowick ein.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass nach Auswertung der Wohnbaulandumfrage der NBank in der Samtgemeinde Bardowick bis 2019 ein Gesamtkontingent von 25,3 ha nicht genutzt wurde. Somit kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung das Flächensparziel berücksichtigt wird.

### 1.4.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

#### Zielkonzept

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Zielkonzept des LRP mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Linie) zu entnehmen.



**Abb.4:** Auszug aus dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Lüneburg 2017 mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarzer Kreis) (ohne Maßstab).  
Quelle: Landkreis Lüneburg (2017).

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg 2017 ist im Zielkonzept für das Plangebiet keine Darstellung enthalten. Ausschließlich südlich des Plangebietes an den bisherigen Ortsrand angrenzend stellt der Landschaftsrahmenplan eine Fläche für Artenhilfsmaßnahmen (Amphibien und Brutvögel) dar. Hierauf wird im Kapitel 9.2 näher eingegangen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße wird ein LSG-würdiges Gebiet dargestellt, welches aber

aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung südlich der Hauptstraße nicht im Wirkungsbereich des Plangebietes liegt.

### 1.4.3 Landschaftsplan 2021 der Samtgemeinde Bardowick

#### Bestand

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick wird im Plangebiet überwiegend der Biotoptyp Sandacker (AS) sowie außerdem im Süden eine schmale Parzelle von ca. 25 m Breite als artenarmes Extensivgrünland feuchter Standorte (GEF) erfasst. Die entlang eines das Plangebiet von Südwest nach Nordost querenden Grasweges ausgeprägte Baumreihe, wurde als Baumhecke (HFB) erfasst. Der Weg selber wird als Weg (OVWI) ausgenommen, wie auch ein weiterer Weg in Richtung Hauptstraße. Auch die im Rahmen der Bauleitplanung erfasste Rosskastanie wird als Einzelbaum in der Biotopkartierung dargestellt. Ein an das Plangebiet angrenzender waldartiger Gehölzbestand wird als Fichtenforst (WZF II) berücksichtigt.

Die Ackerflächen im Plangebiet werden als Ausgleichsraum / Kaltluftentstehungsgebiet mit hoher Kaltluftproduktion sowie als Kaltlufteinzugsgebiet dargestellt. Der schmalen Grünlandfläche sowie dem Grasweg mit begleitender Baumreihe wird eine sehr hohe Funktion zugewiesen. Der Baumreihe wird so, wie der waldartigen Fläche außerdem eine Funktion als Immissionsschutzgehölz zugeordnet. Der Grünlandstreifen im Süden des Plangebietes wird als Senke für klimaschädliche Stoffe (Treibhausgase) mit mittlerer Bedeutung beurteilt. Der gesamte angrenzende Siedlungsraum wird hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft als Belastungsraum dargestellt.

#### Entwicklungsziele

Von Westen her wird bis an die Grenze des Plangebietes heran, eine Fläche für den Schutz und Erhalt der grundwassernahen Bereiche dargestellt. Das Plangebiet betrifft diese Darstellung nicht direkt.

Mit der Signatur „Maßnahme für den Klimaschutz“ werden der waldartige Gehölzbestand, bei dem es sich um eine Fichtenkultur handelt, sowie das schmale als artenarmes Extensivgrünland feuchter Standorte dargestellt.

Im Rahmen des kommunalen Biotopverbundsystems soll der Erhalt der das Plangebiet durchziehenden Baumreihe sowie des schmalen Grünlandstreifens im Süden des Plangebietes vorgesehen werden. Dies fällt unter die textlich erläuterten Ziele (15.1.7):

- Erhaltung und Entwicklung von Nass-/ Feuchtgrünland (GF)
- Erhaltung und Entwicklung von Hecken, Baumbeständen und Feldgehölzen im Offenland (HE).

Für den Bereich des Plangebietes wird als Ziel für die Entwicklung der Landschaft die Förderung der Strukturvielfalt aufgeführt.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden im Plangebiet weit überwiegend Ackerflächen überplant, um darauf Wohnbaugrundstücke zu entwickeln. Dabei wird eine schmale Grünlandparzelle mit einbezogen, die im Landschaftsplan als artenarmes Extensivgrünland feuchter Standorte (GEF) erfasst wird. Wenn auch die Grünlandfläche mit ihrer Funktion im Biotopverbund und für den Klimaschutz entfällt, ist zu berücksichtigen, dass die einbezogenen Grünlandfläche nur 25 m breit ist und eine verhältnismäßig geringe Fläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> umfasst. Sie stellt kein artenreiches Grünland und kein Nassgrünland dar und ist nicht auf einem Niedermoorstandort ausgeprägt, weswegen ihr nur eine mittlere Bedeutung als Senke für Treibhausgase zugewiesen wird.

Auf der im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung nach § 11 BauGB geplanten Maßnahmenfläche für die gleichwertige Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts innerhalb des betroffenen Naturraums in gleichwertiger Weise, wird ein mesophiles Grünland feuchter Standorte entwickelt, indem eine Ackerfläche dauerhaft aus der Nutzung genommen wird. Damit wird dem o.g. Ziel des Landschaftsrahmenplans Rechnung getragen,

Feuchtgrünland zu entwickeln, auch wenn die Maßnahmenfläche nicht auf dem Gebiet der Samtgemeinde Bardowick liegt, sondern nahe gelegen im Landkreis Harburg, aber im betroffenen Naturraum, dem Flussmarschgebiet der Elbe.

Ein das Gebiet durchziehender Grünkorridor, der sich aus einem Grasweg mit randlichem Graben sowie einer Baumreihe aus Erlen, Strauchweiden, einigen größeren Eichen und Birken zusammensetzt, wird im Rahmen der Bauleitplanung erhalten. Für erforderliche Entnahmen von Bestandsbäumen wird Ersatz festgesetzt. Somit kann seine Funktion als Biotopverbundelement mit Bedeutung als Lebensraum für Tierarten, als Ausgleichsraum für das Lokalklima sowie als Immissionsschutzgehölz erhalten werden. Der Wegeverbindung kommt auch eine Bedeutung im Rahmen der wohnortnahen Naherholung zu.

Als südliche Abgrenzung des Plangebietes wird die Anpflanzung einer 5 m breiten Strauch-Baum-Hecke festgesetzt sowie die Durchgrünung des Plangebietes mittels der Anpflanzung von mindestens 8 Laubbaumhochstämmen im Bereich der Verkehrsfläche. Diese übernehmen nach einer entsprechenden Entwicklungsphase ebenfalls die Funktion als Immissionsschutzgehölze. Die Straßenbäume tragen zur Beschattung und somit Abkühlung des Straßenraums bei. Die Gehölze tragen gemeinsam mit dem erhaltenen Grünzug insgesamt zur Frischluftbildung bei.

Zu erwarten ist, dass in dem geplanten Wohngebiet, obwohl Versiegelungen im Umfang von ca. 8.800 m<sup>2</sup> zugelassen werden, in den entstehenden Hausgärten gegenüber der bisherigen Ackernutzung eine größere Strukturvielfalt entsteht. Dies ist anhand der Luftbildauswertung im westlich benachbarten Wohngebiet Neu-Wittorf zu erkennen.

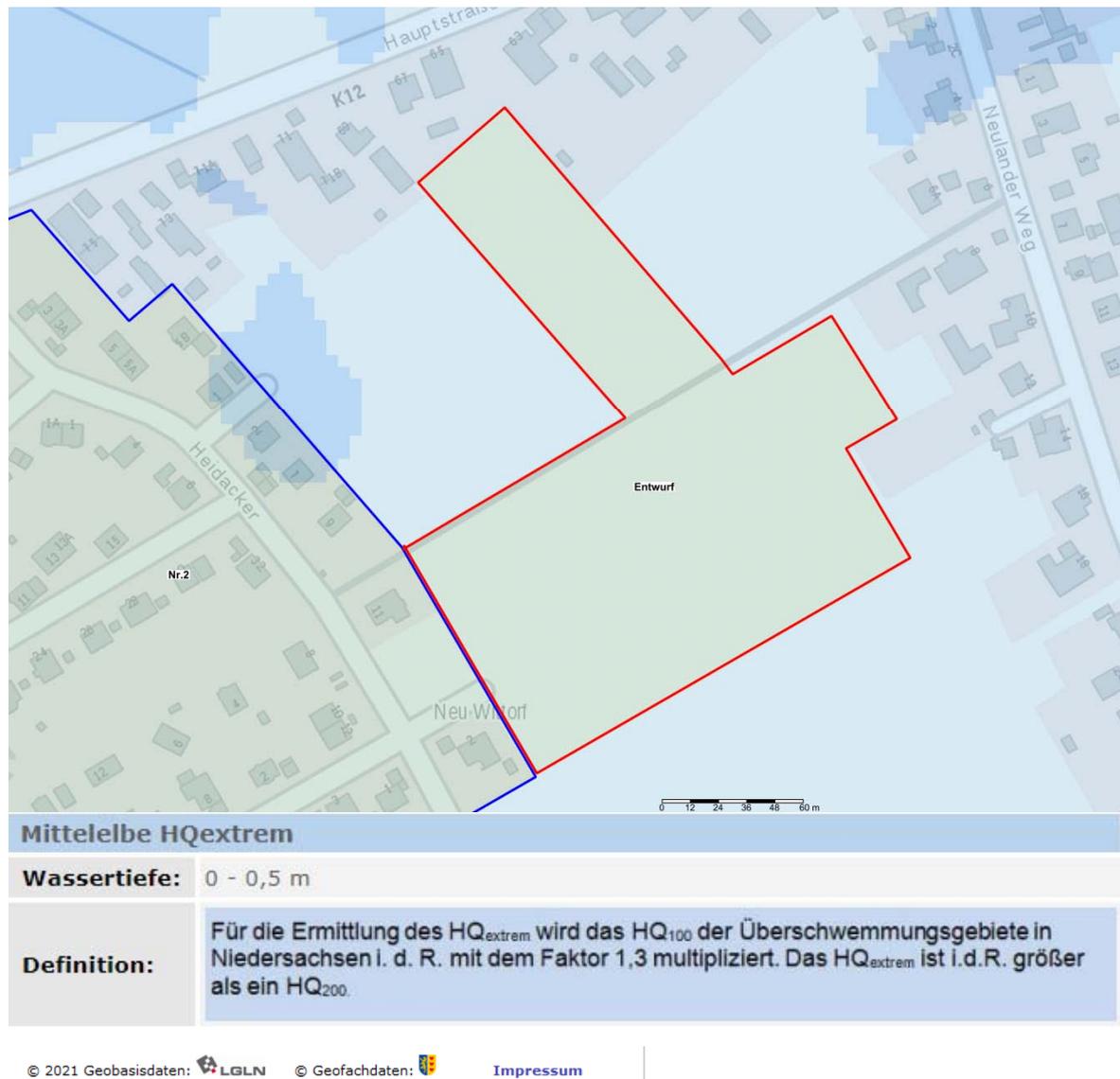
Sowohl für das Plangebiet als auch für das angrenzende locker bebaute Siedlungsgebiet von Neu Wittorf mit begrünten Gartengrundstücken und größeren Grünzügen sowie Grünflächen mit Gehölzbeständen kann nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass sie einen klimatischen Belastungsraum darstellen, wie es im Landschaftsplan erfolgt.

Die naturschutzfachliche Bewertung der geplanten Antragsflächen der Flächennutzungsplanänderungen gem. Entwicklungskonzept 2018 der Samtgemeinde Bardowick für die Fläche, zu der das Plangebiet gehört, in Kapitel 16.2.7 ergibt, dass keine Beanspruchung von geschützten Biotopen oder Gebieten mit einer besonderen Bedeutung für Tiere und Pflanzen stattfindet sowie keine bedeutsamen Böden oder empfindlichen Bereiche in Bezug auf das Naturgut Wasser in Anspruch genommen werden. Es wird insgesamt eher ein geringes Konfliktpotenzial ermittelt. Empfohlen wird u.a., die Siedlungsränder mit Gehölzen in Richtung der freien Landschaft einzugrünen. Dieser Empfehlung wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung gefolgt.

#### **1.4.4 Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)**

Am 1. September 2021 ist die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) in Kraft getreten. In Anlage 1 sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt, die bauleitplanerisch zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Gemäß I.1.1 der Anlage zur BRPHV sind bei „raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung [...] die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Diese Prüfung soll einer verbesserten Risikoabschätzung dienen und ist mit der Zielfestlegung verbindlich vorgeschrieben. Sofern bei öffentlichen Stellen entsprechende Daten verfügbar sind, sind auch Angaben zum zeitlichen Ausmaß und zur Fließgeschwindigkeit eines möglichen Hochwasserereignisses zu machen.



**Abb. 5:** Auszug aus der Hochwasserrisikokarte gem. § 74 WHG, Wassertiefen HQ extrem, Quelle Geoportal Landkreis Lüneburg mit Markierung des Plangebietes (rote Umgrenzung)

Die Informationen aus der Hochwasserrisikokarte gem. § 47 WHG (Quelle Geoportal Landkreis Lüneburg) werden ausgewertet.

Demnach liegt das Plangebiet nicht im Bereich eines gesicherten Überschwemmungsgebietes, sondern im Bereich des HQextrem, das i.d.R. größer ist als ein 200jähriges Hochwasserrisiko aber kleiner als ein 100jähriges Hochwasserrisiko, als seltenes Szenario zu bewerten ist. Von dem Eintreten einer entsprechenden Überflutung im Plangebietsbereich kann nicht direkt ausgegangen werden. Zu berücksichtigen ist, dass die in den Hochwasserrisikokarten angegebenen Wasserstände nicht auf hydraulischen Berechnungen basieren, sondern eine Interpolation des HQ100 in die Fläche darstellen, die gegenüber hydraulischen Berechnungen ungenau sind. Sie sind somit ein theoretisches Modell. Dessen Eintreten würde voraussetzen, dass der Elbdeich nicht standhält und selbst dann würde das hydraulische Strömungsverhalten nicht zu den modellierten Wasserständen führen.

Die Risikoeinstufung „HQextrem“, bezogen auf den Fluss Elbe, gilt im Übrigen für den Großteil der Samtgemeinde Scharnebeck, ungefähr die nördliche Hälfte des Gebietes der Stadt Bleckede sowie auch für den überwiegenden Bereich der Gemeinde Wittorf.

Überflutungen im Falle eines Bruchs des Elbdeiches (Katastrophenfall) würden ggf. zunächst elbangrenzende Bereiche betreffen. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 9,5 km zur Elbe. Angaben über Fließgeschwindigkeiten, die dem Eintreten des Hochwasserszenarios im Plangebiet zugrunde gelegt werden können, liegen der Gemeinde Wittorf nicht vor. Ein entsprechendes Hochwasser der Elbe würde bereits bei entsprechendem Anstieg der Elbpegel den Katastrophenfall auslösen mit entsprechenden Deichüberwachungs- und -schutzmaßnahmen, wie auch der Deichkronenverstärkung. Für das Eintreten eines Hochwasserereignisses an der Elbe besteht eine Vorwarnzeit von 1 bis 2 Wochen, da es zum Großteil von Regenereignissen im Oberlauf der Elbe, insbesondere in der Tschechischen Republik abhängt.

Der Höhe des Elbdeiches, welcher gerade Hochwasserereignisse und Überflutungen verhindert, liegt der so genannte Bemessungswasserstand zugrunde. Dieser entspricht aktuell dem HQ 100 zuzüglich eines Puffers (Freibord) von 1 m.

In Niedersachsen ist im Jahr 2020 eine Deichbestandsanalyse an der unteren Mittel-Elbe durchgeführt worden, um die Sicherheit der Deiche zu gewährleisten (NLWKN September 2020). Grundlage und Anlass für die Aufstellung der Deichbestandsanalyse waren die seit den frühen 2000er Jahren vermehrt eingetretenen großen Hochwasserereignisse. Ereignisse wie das Hochwasser von 2013 haben gezeigt, dass zwar z.B. an diversen Deichabschnitten vermehrt zu Qualm- und Sickerwasseraustritten vor dem Deichverteidigungsweg und direkt im Binnenbereich hinter dem Deich gekommen ist. Durch die eingetretenen extremen Hochwasserereignisse mit Überschreitung des Bemessungswasserstandes im Jahr 2013 wurden die niedersächsischen Elbdeiche bedingt durch die Deichverteidigung auf der gesamten Strecke stark belastet. Sie hielten Stand.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4 „Heidacker 2“ mit ÖBV liegt im Bereich der Hochwasserrisikomodellierung von Wassertiefen zwischen 0 bis 0,5 m.

Für das Plangebiet kann aufgrund der vorhergehenden Abwägung zum Hochwasserschutz sowie zur Entfernung des Plangebietes von der Elbe davon ausgegangen werden, dass die Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserschadens auf der Basis der Risikoeinschätzung HQextrem sehr gering ist und somit die Empfindlichkeit des Plangebietes gegenüber Hochwasserereignissen der Elbe ebenfalls gering.

Zu berücksichtigen ist, dass auf dem Gemeindegebiet keine bezüglich des modellierten Hochwasserrisikos für die Siedlungsentwicklung besser geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Für den Norden des Gemeindegebietes werden höhere Wasserstände bis 4 m angegeben. Lediglich ein kleiner Gebietsteil der Gemeinde Wittorf im Außenbereich westlich der B 404 liegt nicht im Risikobereich.

## **2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)**

### **2.1 Abgrenzung des Plangebietes 1 und der vorhandenen Nutzungen**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Neu Wittorf, östlich der K 46, südlich der K 12 (Hauptstraße), westlich des Neulander Weges und nördlich des Moorweges. Über die K 12 und K 46 ist das Plangebiet nach Bardowick und Brietlingen sowie über die Anschlussstelle in Handorf an die BAB 39 überregional angebunden. Die Buslinien 5402 und 5405 führen nach Lüneburg und Winsen.

Das Plangebiet stellt eine bisher noch unbebaute landwirtschaftlich - überwiegend als Acker genutzte Fläche dar. Es grenzt im Osten rückwärtig an die Grundstücke Neulander Weg Nr. 8 bis 14 an. Im Westen wird es verkehrlich über die Straße „Im Neuland“ / „Hinter den Höfen“ an das Gebiet Heidacker angebunden. Die nördliche Teilfläche des Plangebietes grenzt an die Grundstücke Hauptstraße 65 und 67 rückwärtig an.

In das Plangebiet wird ein Wegeflurstück einbezogen, das nördlich von einem Graben mit randlichem Gehölzbestand begleitet wird und als Grasweg für den Rad- und Fußgängerverkehr angelegt ist. Das Plangebiet liegt relativ eben bei ca. 5,5 und 6 m über NHN.

## 2.2 Mensch, Gesundheit und Erholung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg werden für das Plangebiet keine Ziele oder Grundsätze vorgegeben.

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Eine unmittelbare Erholungseignung kommt dem das Gebiet durchziehenden Grasweg zu, der Spaziergänge zwischen dem Wohngebiet Heidacker und dem Neulander Weg ermöglicht. Von dem Weg aus bietet der Blick nach Norden über kleinparzellierte Ackerfläche auf den Siedlungsrand südlich der Hauptstraße für das Landschaftserleben an. Nach Süden fällt der Blick über die weitgehend ungegliederten Ackerflächen. Das Landschaftserleben wird von den im Hintergrund wahrnehmbaren Windkraftanlagen gestört bzw. stark geprägt.

Auf das Plangebiet wirken bereits Schallimmissionen ausgehend vom Verkehr auf der Hauptstraße sowie von gewerblichen Nutzungen nördlich und südlich der Hauptstraße ein. Diese sind im Rahmen eines Schallgutachtens ermittelt worden.

## 2.3 Fläche und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 3 ha. Gemäß dem Kartenwerk bis 2017: Bodenübersichtskarte 1: 50.000 (BUK50) steht im Plangebiet für den überwiegenden Teil des Plangebietes der Bodentyp Gley-Podsol an (LBEG 2021). In der südwestlichen Plangebiethälfte, bis auf Höhe „Im Neuland“ ist der Bodentyp Podsol-Braunerde ausgebildet.

Der anstehende Boden wird als verdichtungsgefährdet bewertet.

Suchräume für schutzwürdige Böden werden im Bereich des Plangebietes nicht ausgewiesen (LBEG, 2021). Es wird jedoch eine hohe Bodenfruchtbarkeit angegeben.

Den landwirtschaftlichen Flächen kommt somit ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Boden zu.

Ein vorgelegtes Bodengutachten (BfB 2020) zeigt Profile mit einem 20 bis 60 cm starken Mutterbodenhorizont (im äußersten Südosten bis 1 m stark). Darunter wurden bis auf 3 bzw. 5 m Tiefe fluviatile Sande erbohrt. Es wurden gute Versickerungsbedingungen bei einem relativ geringen Grundwasserflurabstand ermittelt.

## 2.4 Wasserhaushalt

Der Grundwasserflurabstand wurde im Mai 2020 zwischen 1,10 bis 1,4 m unter der Geländeoberfläche angetroffen.

Entlang eines das Gebiet durchquerenden Grasweges ist nördlich ein mit einem v-förmigen Profil stark eingetiefter Graben angelegt, der der Entwässerung der angrenzenden Flächen dient. Er führt zum Zeitpunkt der Begehung am 04.05.2021 kein Wasser. Da typische Grabenvegetation völlig fehlt, ist davon auszugehen, dass er nur selten überhaupt Wasser führt.

Auf einem an den nördlichen Plangebietsteil angrenzenden Gartengrundstück befindet sich ein ca. 500 m<sup>2</sup> großer Gartenteich.

Der Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch als Träger der Trinkwasserversorgung hat im Rahmen der förmlichen Beteiligung darauf hingewiesen, dass es insbesondere in Zeiten mit anhaltender Trockenheit und hohen Temperaturen zur Überlastung der Trinkwasserversorgung kommen kann.

## 2.5 Luft und Klima

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Neu Wittorf, welcher durch eine lockere ländliche Bebauung geprägt ist. Es ist Teil einer bisher unbebauten Lücke zwischen dem Wohngebiet Heidacker mit Einfamilienhausgrundstücken, großen Gartenflächen sowie einem breiten Grünzug, sowie überwiegend zum Wohnen genutzten Grundstücken mit hohem Freiflächenanteil südlich der Hauptstraße und westlich des Neulander Weges. Es stellt ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Im

angrenzenden Siedlungsraum besteht aufgrund des hohen Freiflächenanteils kein klimatischer Belastungsraum. Der das Gebiet von Südwest nach Nordost durchziehende Gehölzstreifen stellt die einzige, die Ackerflächen gliedernde Gehölzstruktur dar, die in gewissem Maße auch dem Windschutz dient.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick 2021 werden die Ackerflächen im Plangebiet als Ausgleichsraum / Kaltluftentstehungsgebiet mit hoher Kaltluftproduktion sowie als Kaltlufteinzugsgebiet dargestellt. Der schmalen Grünlandfläche sowie dem Grasweg mit begleitender Baumreihe wird eine sehr hohe Funktion zugewiesen. Der Baumreihe wird so, wie der waldartigen Fläche außerdem eine Funktion als Immissionsschutzgehölz zugeordnet. Der Grünlandstreifen im Süden des Plangebietes wird als Senke für klimaschädliche Stoffe (Treibhausgase) mit mittlerer Bedeutung beurteilt. Der gesamte angrenzende Siedlungsraum wird hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft als Belastungsraum dargestellt.

## **2.6 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

### **Biotoptypen/ Pflanzenartenschutz**

Das Plangebiet wird von kleinparzellierten Ackerflächen eingenommen, die zum Zeitpunkt einer Begehung im Mai 2021 teilweise brach liegen. Im Süden des Plangebietes gibt es einen schmalen Grünlandstreifen, der im Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick als artenarmes Extensivgrünland feuchter Standorte (GEF) bewertet wird.

Der nördliche und der südliche Plangebietsteil werden durch einen von einem Graben begleiteten Grasweg durchzogen, welcher von einer Baum-Strauchhecke aus überwiegend Erlen (*Alnus glutinosa*) und Strauchweiden (*Salix aurita*) mit einigen größeren Eichen und Birken begleitet wird. Die Strauch-Baum-Hecke steht auf ihrer überwiegenden Länge außerhalb des Plangebietes bzw. nördlich an dieses angrenzend. Die Kronentraufen ragen jedoch in die Trasse einer unbefestigten Wegefläche hinein, die in das Plangebiet einbezogen wird. Nur südlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 6 sowie im Bereich der von Süden nach Norden, den Grünzug querenden Verkehrsfläche wird die Strauch-Baumhecke in das Plangebiet einbezogen.

Im Süden des Plangebietes, mitten auf der Ackerfläche, gibt es einen einzelstehenden Baum, eine Rosskastanie, dem offenbar im Rahmen der angrenzenden Ackerbewirtschaftung erhebliche Stammschäden zugefügt wurden und der somit voraussichtlich nicht erhalten werden kann.

Nördlich, westlich und östlich grenzen Wohnbaugrundstücke an das Plangebiet. Teilweise grenzen dort Gehölzbestände an, wie auf dem Grundstück Hauptstraße Nr. 63, wo die Kronentraufen der Bäume in das Plangebiet (WA 6 und WA 8) ragen.

Im Plangebiet wurden keine gemäß § 44 BNatSchG geschützten Pflanzenarten festgestellt.



AS	Sandacker	
ASn	Sandacker mit Grünbrache	
GEF	Sonstiges feuchtes Extensivgrünland	
OVW	GRA	Unversiegelter Weg mit Grasbewuchs (Grasweg)
HFM	Strauch-, Baumhecke (Erle, Weide, Eiche, Birke)	
FGZ	Sonstiger Vegetationsarmer Graben (beschattet durch Hecke)	

**Abb. 6:** Biotoptypen nach Drachenfels 2021. Grundlage: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Luftbild 2021. Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

## Tiere/Artenschutz

### Säugetiere

Vorkommen der streng geschützten Arten Feldhamster *Cricetus cricetus* und Luchs *Lynx lynx* sind ausgeschlossen, da die Arten nördlich des Mittellandkanals nicht verbreitet sind. Dauerhafte bzw. bodenständige Vorkommen der in der Region etablierten geschützten Arten Biber *Castor fiber*, Wolf *Canis lupus*, Wildkatze *Felis silvestris* und Fischotter *Lutra lutra* können aufgrund der fehlenden Habitataignung ausgeschlossen werden.

Zur Bestimmung des Artenspektrums der im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden bzw. temporär anzutreffenden Fledermausarten erfolgte eine Auswertung der amtlichen Verbreitungskarten des NLWKN (NLWKN 2023). Dabei wurden Nachweise aus dem betroffenen Quadranten 2628.3, sowie aus den unmittelbar angrenzenden Quadranten ausgewertet und ein potenzielles Vorkommen bzw. Antreffen der nachgewiesenen Art bei Habitataignung im Untersuchungsgebiet angenommen.

Auf diese Weise konnten 12 Fledermausarten identifiziert werden, deren potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet und dessen Umgebung angenommen werden muss bzw. die im Rahmen ihrer saisonalen Wanderungen temporär angetroffen werden können. Diese potenziell betroffenen Arten werden nachfolgend in Tabelle 1 mit einer Kurzcharakteristik und der art-spezifischen Eignung des Plangebietes dargestellt.

Arname	Kurzcharakteristik	Plangebiet
<b>Wasserfledermaus</b> <i>Myotis daubentonii</i>	Nachweise liegen aus dem westlichen und dem südlichen Nachbarquadranten vor. Typische Baumfledermaus, die im Sommer fast ausschließlich Baumhöhlen, im Winter dagegen Höhlen, Keller und Bunker bezieht.	Durchzügler; Vorkommen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet auf Grund der fehlenden Oberflächengewässer unwahrscheinlich.
<b>Große Barffledermaus</b> <i>Myotis brandtii</i> / <b>Kleine Barffledermaus</b> <i>Myotis mystacinus</i>	Schwer zu unterscheidendes Artenpaar; Nachweise von <i>M. mystacinus</i> liegen aus dem westlichen Nachbarquadranten vor. Hält sich im Sommer häufig in schmalen Spaltenquartieren in Gebäuden und selten auch in Baumquartieren auf.	Durchzügler, Nahrungsgast; Vorkommen im angrenzenden Ortsbereich von Wittorf sind potenziell möglich.
<b>Fransenfledermaus</b> <i>Myotis nattereri</i>	Nachweise liegen aus dem westlichen und dem südöstlichen Nachbarquadranten vor. Sommerquartiere befinden sich v. a. in Baumhöhlen, aber auch in Spalten an/in Gebäuden. Winterquartiere wie bei Wasserfledermaus.	Durchzügler, Nahrungsgast; Vorkommen in der Umgebung des Plangebietes sind potenziell möglich.
<b>Bechsteinfledermaus</b> <i>Myotis bechsteinii</i>	Aktuelle Nachweise dieser im Norden Niedersachsens sehr seltene Art liegen aus dem südlichen Nachbarquadranten vor. Typische Waldfledermaus, Sommerquartiere befinden sich meist in Baumhöhlen, selten in	Durchzügler; Auf Grund der besonderen Habitatansprüche (ausgeprägte Waldfledermaus) ist nicht von einem Vorkommen in der Nähe des Plangebietes auszugehen.

	Gebäuden; Winterquartiere (meist Einzeltiere) in Kellern und Stollen.	
<b>Breitflügelfledermaus</b> <i>Eptesicus serotinus</i>	Die Breitflügelfledermaus ist überregional weit verbreitet und häufig. Nachweise liegen aus dem betroffenen Quadranten 2628.3 sowie aus drei Nachbarquadranten vor. Typische gebäudebewohnende Art; Sommerquartiere u. a. im First von Dachstühlen, hinter Dachlatten und Balken, auch außen an Gebäuden hinter Verschaltungen. Jagt in Siedlungsstrukturen mit naturnahen Gärten, Parklandschaften mit Hecken und Gebüsch sowie Baumreihen, Streuobstwiesen und auf Viehweiden.	Durchzügler, Nahrungsgast; Von einem Vorkommen in der Ortslage Wittorf ist auszugehen.
<b>Großer Abendsegler</b> <i>Nyctalus noctula</i>	Nachweise liegen aus dem westlichen sowie dem östlichen und dem südlichen Nachbarquadranten vor. Sommerquartiere befinden sich meist in Baumhöhlen, mitunter auch in Gebäudespalten.	Durchzügler, Nahrungsgast; Vorkommen im angrenzenden Ortsbereich von Wittorf sind potenziell möglich.
<b>Braunes Langohr</b> <i>Plecotus auritus</i>	Nachweise liegen aus dem betroffenen Quadranten 2628.3 sowie aus zwei Nachbarquadranten vor. Typische Waldfledermaus, die jedoch auch im Siedlungsbereich vorkommt und sowohl Baumhöhlen, als auch Hohlräume in und an Gebäuden nutzt.	Durchzügler, Nahrungsgast; Vorkommen im angrenzenden Ortsbereich von Wittorf sind potenziell möglich.
<b>Zweifarbfladermaus</b> <i>Vespertilio murinus</i>	Sporadisch in Niedersachsen auftretende Art mit einem Nachweisschwerpunkt im südlichen Hügel- und Bergland. In der Umgebung des Plangebietes liegen Nachweise aus dem westlichen sowie dem südlichen Nachbarquadranten vor; Bezieht bevorzugt Spaltenquartiere in/an Gebäuden	Durchzügler, Nahrungsgast; Vorkommen im angrenzenden Ortsbereich von Wittorf sind potenziell möglich.
<b>Rauhhauffledermaus</b> <i>Pipistrellus nathusii</i>	Nachweise liegen aus dem betroffenen Quadranten sowie sämtlichen Nachbarquadranten vor; Typische Waldfledermaus; Sommerquartiere befinden sich meist in Baumhöhlen oder in Spalten/Stammrissen	Durchzügler; Vermutlich vor allem während der Fernwanderungen zu erwarten.

	etc. Keine Reproduktionsnachweise im nordöstlichen Niedersachsen bekannt.	
<b>Zwergfledermaus</b> <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Nachweise liegen aus dem betroffenen Quadranten sowie sämtlichen Nachbarquadranten vor; Nutzt überwiegend Gebäudequartiere; Jagt allgemein an Waldrändern und Hecken sowie in der Nähe von Laternen und Gebäuden.	Durchzügler, Nahrungsgast; Von einem Vorkommen in der Ortslage Wittorf ist auszugehen.
<b>Mückenfledermaus</b> <i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Nachweise liegen aus dem südlichen Nachbarquadranten vor; Typische Gebädefledermaus; Sommerquartiere aber mitunter auch in Baumhöhlen oder Nistkästen. Bevorzugt in Laubwaldgebiete in Gewässernähe, vor allem Feucht- und Auwälder mit hohem Grundwasserstand sowie offene Wälder mit einem hohen Altholzbestand.	Durchzügler, Nahrungsgast; Vorkommen im angrenzenden Ortsbereich von Wittorf sind potenziell möglich.
<b>Teichfledermaus</b> <i>Myotis dasycneme</i>	Ein Nachweis liegt aus dem südlichen Nachbarquadranten vor; Sommerlebensraum bevorzugt in der gewässerreichen Tieflandregionen und Flusstälern, für Winterquartier werden weite Fernwanderungen unternommen.	Durchzügler, Nahrungsgast; Vorkommen im angrenzenden Ortsbereich von Wittorf sind potenziell möglich.

**Tab. 1:** Potenziell im Plangebiet vorkommende bzw. temporär anzutreffende Fledermausarten.

Für die örtlichen Fledermauspopulationen besitzt das Plangebiet auf Grund der anteilig deutlich überwiegenden ackerbaulichen Nutzung und des damit einhergehenden, für potenzielle Beutetiere ungünstigen Lebensraumes keinen existenziellen Charakter als Nahrungsgebiet.

Möglicherweise wird die Strauch-Baumhecke, die das Plangebiet vom westlichen Gebiet Heidacker/ Im Neuland bis zum Neulander Weg im Osten durchzieht, von strukturgebunden jagenden Fledermausarten zur Jagd sowie beim Wechsel zwischen verschiedenen Teillebensräumen als Leitstruktur genutzt. Diese besitzt auf Grund ihrer Größe jedoch keine übergeordnete Funktion während überregionaler Wanderungen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass Fledermäuse der örtlichen Populationen nach dem Verlassen ihrer Quartiere in der Ortslage Wittorf die Baum-Strauchhecke als Verbindungselement zum Wechsel in geeignete Nahrungsgebiete nutzen und auch über der Strauch-Baumhecke selbst jagen.

In der Strauch-Baumhecke vorhandene Erlen sowie zwei im Plangebiet vorhandene und zur Entnahme vorgesehene weitere Bestandsbäume (eine großkronige Eiche sowie eine bereits abgängige Rosskastanie) sind potenziell dazu geeignet, streng geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten z. B. in Form von Spalten, Specht- oder Fäulnishöhlen sowie Hohlräumen hinter abstehender Borke aufzuweisen. An der vorhandenen Rosskastanie befindet sich zudem ein Vogelnistkasten, der ebenfalls potenziell von verschiedenen Fledermausarten als Quartier genutzt werden kann.

Habitatpotenziale für weitere Säugetierarten konnten im Plangebiet nicht ermittelt werden.

### Reptilien

Die beiden in Niedersachsen heimischen streng geschützten Reptilienarten Zauneidechse *Lacerta agilis* und die Schlingnatter *Coronella austriaca* bevorzugen thermisch begünstigte Trockenstandorte, die im Plangebiet nicht vorkommen. In der Folge ist nicht mit einem Vorkommen der beiden Arten zu rechnen.

### Amphibien

Der das Gebiet durchziehende, gehölzbegleitete Graben führt zum Zeitpunkt der Begehung im Mai 2021 kein Wasser. Er ist v-förmig stark eingetieft und weist steile Böschungen auf. Typische Grabenvegetation fehlt völlig. Es ist davon auszugehen, dass der Graben nur selten überhaupt Wasser führt. Er kommt nicht als Laichhabitat für Amphibien infrage. Somit gibt es im Untersuchungsgebiet keine als Laichhabitat für Amphibien geeigneten Gewässer.

Auf einem an den nördlichen Plangebietsteil angrenzenden Gartengrundstück befindet sich ein ca. 500 m<sup>2</sup> großer Gartenteich, der aufgrund seiner Anlage und Ufergestaltung sowie eines wahrscheinlichen Fischbesatzes keine Eignung als Amphibienlebensraum aufweist. Selbst, wenn anspruchslosere Arten, wie die weit verbreitete und anspruchslose Erdkröte *Bufo bufo* vorkommen sollten, so finden diese im Bereich der angrenzenden großflächigen Gartenanlage sowie der Saumbereiche und im südlichen Grünland geeignete Land- und Überwinterungsräume. Wogegen die angrenzenden im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung beackerten Bereiche nicht geeignet sind.

### Europäische Vogelarten

Gemäß der interaktiven Karte des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz werden im Bereich des Plangebietes und in seinem Wirkungsbereich keine für Brutvögel oder Gastvögel wertvollen Bereiche mit lokaler Bedeutung bewertet (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2020) dargestellt.

Das Plangebiet wird weit überwiegend von Ackerflächen eingenommen, denen kein Potential für offenlandbrütende Vogelarten, wie der Feldlerche *Alauda arvensis* oder dem Wiesenpieper *Anthus pratensis* zukommt. Das ist darauf zurückzuführen, dass offenlandbrütende Arten sowohl gegenüber Siedlungsrändern, als auch gegenüber Vertikalstrukturen wie Gehölzreihen Abstände von mindestens 60 m einhalten. Das Plangebiet und die angrenzenden Ackerflächen weisen gegenüber den bebauten und zum Wohnen genutzten Grundstücken im Norden, Westen und Osten, einer waldartigen Fläche im Westen sowie dem Grünzug jeweils Abstände von maximal bis zu ca. 120 m auf. Somit ist es für die offenlandbrütenden Arten zu klein. Unmittelbar südlich an das Plangebiet grenzende Ackerflächen werden zum Spargelanbau, im Frühjahr unter Folie genutzt. Auch diese Flächen sind aufgrund dieser Dauerkultur mit Folienanbau sowie des arbeitskräfteintensiven Anbaus mit hohem Störpotenzial nicht für die Feldlerche geeignet.

Die Strauch-Baumhecke, die das Plangebiet vom westlichen Gebiet Heidacker/ Im Neuland bis zum Neulander Weg im Osten durchzieht, kommt als Brutstandort für in Gehölzen brütende Singvögel des Siedlungsbereiches und der Siedlungsränder mit geringerer Störempfindlichkeit in Betracht. An einer einzelstehenden Rosskastanie befindet sich zudem ein intakter Vogelkasten. Horste von Groß- bzw. Greifvögeln konnten in den Bestandsbäumen hingegen nicht festgestellt werden.

Im Rahmen einer Begehung zur Habitatüberprüfung und Brutvogelkontrolle im April 2021 wurden die Vogelarten Mönchsgrasmücke *Sylvia atricapilla*, Goldammer *Emberiza citrinella*, Zilpzalp *Phylloscopus collybita*, Blaumeise *Cyanistes caeruleus* und Kohlmeise *Parus major* festgestellt. Diese und weitere potenziell im Plangebiet vorkommende Vogelarten werden in Tabelle 2 unter Angabe ihrer Bestands- und Gefährdungssituation dargestellt. Außerdem wurden auf den Ackerflächen Nahrungsgäste, die im angrenzenden Siedlungsbereich an Gebäuden brüten, wie Haussperlinge *Passer domesticus* sowie eine Bachstelze *Motacilla alba* angetroffen.

U	Artname	RL D	RL NDS	Bestand D (Rev.)
*	Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>	*	*	2,9 – 3,5 Mio.
*	Blaumeise <i>Cyanistes caeruleus</i>	*	*	3,25 – 4,8 Mio.
*	Kohlmeise <i>Parus major</i>	*	*	5,65 – 7,0 Mio.
*	Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>	*	*	3,3 – 4,6 Mio.
*	Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>	*	*	4,65 – 6,15 Mio.
*	Zaunkönig <i>Troglodytes troglodytes</i>	*	*	2,55 – 3,0 Mio.
*	Amsel <i>Turdus merula</i>	*	*	7,9 – 9,55 Mio.
*	Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>	*	*	3,4 – 4,35 Mio.
*	Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i>	*	*	800.000 – 1,1 Mio.
	Gartenrotschwanz <i>Phoenicurus phoenicurus</i>	*	*	91.000 – 155.000
*	Hausperling <i>Passer domesticus</i>	*	*	4,1 – 6,0 Mio.
	Bachstelze <i>Motacilla alba</i>	*	*	475.000 – 680.000
*	Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>	*	*	7,55 – 9,05 Mio.
*	Goldammer	*	V	1,1 – 1,65 Mio.

**Tabelle 2:** Potenzielle Brutvogelarten des Plangebietes (in Anlehnung an Flade 1994, ergänzt nach Gerlach et al. 2019). „U“ = Ubiquitäre Arten. Ornithologische Systematik, Taxonomie und Nomenklatur entsprechend Barthel et al. 2018 Kategorien der Roten Liste (RL) für Niedersachsen (NDS) (Krüger & Sandkühler 2021) und für Deutschland (DE) (Ryslavý et al. 2020): 0 = Ausgestorben/Verschollen, 1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = Stark gefährdet, 3 = Gefährdet, V = Vorwarnliste, \* = Ungefährdet. Bestandsangaben nach Gerlach et al. 2019, „Rev.“ = Reviere.

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

## 2.7 Landschaft

Das Plangebiet wird von kleinstrukturierten, im südlichen Plangebietsbereich weitgehend ungliederten Ackerflächen eingenommen. Es ist Teil einer im Norden, Westen und Osten von Siedlungsrändern eingefassten Ackerfläche, die allseitig von Siedlungsrändern eingerahmt wird. Nordwestlich nahe dem Plangebiet grenzt ein eingezäunter mit Waldbäumen (Koniferen) bestockter Streifen an, der landschafts- und ortsbildfremd wirkt. Im südwestlichen Hintergrund des Plangebietes sind Waldränder (Kiefernwald) wahrnehmbar. Diese verdecken nur zum Teil die dahinter aufragenden Windräder, deren Standorte nahe der A 39 liegen und von denen eine Fernwirkung auf das Plangebiet ausgeht.

Die das Gebiet von Südwesten nach Nordosten durchziehende Baum-Strauchhecke, die sich zum großen Teil aus Erlen und Strauchweiden mit Birken und einigen großen Eichenüberhältern zusammensetzt, die in den Böschungen eines Grabens aufgewachsen sind, bereichert und gliedert das Plangebiet. Der daran entlanglaufende Grasweg, der eine fußläufige Verbindung zwischen dem Wohngebiet Heidacker und dem Neulander Weg darstellt, wirkt mit den begleitenden Gehölzen dörflich das Orts- und Landschaftsbild bereichernd.

## 2.8 Kultur- und Sachgüter

Bisher liegen keine Anhaltspunkte über das Vorkommen von Kultur- und Sachgütern im Plangebiet vor.

## 2.9 NATURA-2000-Gebiete, Schutzgebiete

In entfernter Lage zum Plangebiet liegt östlich das FFH-Gebiet Ilmenau mit Nebenbächen (Gebietsnummer 71, im Abstand von ca. 1,5 km. Es wird in das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg einbezogen, dessen Flächenausweisung teilweise über das FFH-Gebiet hinausgeht. Eine solche Fläche reicht im Südosten, im Bereich Hohensand bis ca. 1,1 km an das Plangebiet heran.

2011 wurden durch die Aufnahme der FFH-Gebiete in das kreisweite Landschaftsschutzgebiet mit entsprechenden Erhaltungszielen und Regelungen diese Gebiete national gesichert.

## 2.10 Wechselwirkungen

Die beschriebenen Umweltbelange stehen untereinander in Wechselbeziehungen. Der Begriff Wechselwirkungen 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. Aus ihnen können sich für die Bewertung der Umweltauswirkungen zusätzliche Aspekte ergeben. Boden, Luft und Wasser bilden die Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen und den Menschen und seine Gesundheit. Diese Schutzgüter stehen in intensiver Wechselwirkung.

So wirkt sich der Grundwasserstand direkt auf die Bodenentwicklung sowie die ausgeprägten Biotopkomplexe aus. In Wittorf sind die Grundwasserflurabstände verhältnismäßig gering, weshalb sich Bodentypen und Biotopkomplexe gebildet haben, die grundwasserbeeinflusst sind.

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Es steht dafür grundwasserbeeinflusster Gleyboden zur Verfügung, dem auch ein Biotopentwicklungspotential zukommt. Biotopentwicklung und landwirtschaftliche Nutzung stehen im Konflikt miteinander.

Die Offenflächen im Bereich des Plangebietes bewirken die Entstehung von Kalt- oder Frischluft. Sie tragen somit zur Verhinderung der Klimaerhitzung bei.

## 3 Auswirkungen der Planung

### 3.1 Auswirkungen während der Bauphase

Die Bauphase betrifft die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und die Errichtung der Oberflächenentwässerungsanlagen sowie die Errichtung von Wohngebäuden auf den einzelnen Grundstücken.

Während der Bauphase treten folgende Auswirkungen auf:

- Baulärm (vorübergehend)
- Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung und Befahren (vorübergehend)
- Schadstoffausstoß durch die Baufahrzeuge (vorübergehend)
- Die während der Bauphase anfallenden Bauabfälle in üblichen Mengen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch diese Abfälle nicht zu erwarten.
- Es ist davon auszugehen, dass während der Bauphase die allgemein gebräuchlichen Techniken und Stoffe eingesetzt werden und der Bau nach den anerkannten Regeln der Technik erfolgt. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch die eingesetzten Techniken und Stoffe nicht zu erwarten.

### 3.2 Auswirkungen während der Betriebsphase

Während der Betriebsphase sind anlagenbedingt folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Flächeninanspruchnahme im Bereich der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen (dauerhaft)
- Bodenversiegelung und -überbauung (dauerhaft)
- Verlust an Vegetationsstrukturen und Lebensräumen für Tierarten (dauerhaft)
- Geländeprofilierung, Entfernen anstehender, bereits teilweise veränderter Bodenprofile, Bodenverdichtung in den Gründungsbereichen von baulichen Anlagen (dauerhaft)
- Landschaftsbildwirkung von baulichen Anlagen im Bereich der bisherigen Offenlandschaft (dauerhaft)

Während der Betriebsphase sind betriebsbedingt folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Verkehrsbewegungen, verbunden mit höheren Lärmimmissionen
- Vermehrter Aufenthalt von Menschen (dauerhaft)
- Beleuchtung der Straßenflächen und baulichen Anlagen – Störung von Tierlebensräumen
- Entstehen von Abfällen und Abwasser im Rahmen der geplanten Nutzung (Allgemeines Wohngebiet)
- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser

### 3.3 Auswirkungen der Planung auf den Menschen, seine Gesundheit und die Erholung

Mit der Planung wird attraktiver Wohnraum für den Menschen geschaffen.

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärm sowie insbesondere erheblicher Gewerbelärm von Norden her ein. Die Schallimmissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt (Bonk-Maire-Hoppmann, 2020).

Unter Berücksichtigung des von der Hauptstraße auf das Plangebiet einwirkenden Lärms bei freier Schallausbreitung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tags von 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) im weit überwiegenden Plangebiet eingehalten. Lediglich für das 1. Obergeschoss werden die Werte tags und nachts in einem geringfügigen Bereich im äußersten Norden des Plangebietes um bis zu 3 dB(A) überschritten, der von einer Bebauung ausgeschlossen werden kann.

Auf das Plangebiet wirkt außerdem Gewerbelärm von einem Geflügelhaltungsbetrieb nördlich des Plangebietes und der Hauptstraße sowie einer Zimmerei und Dachdeckerei südlich der Hauptstraße und nordöstlich des Plangebietes ein.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 tags von 55 dB(A) durch Gewerbelärm im Plangebiet eingehalten werden (vgl. Kap. 4.6). Unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung wird er bis zu 3 dB(A) nur auf einer untergeordneten Teilfläche am nördlichen Rand des Geltungsbereiches überschritten. Nachts wird der Orientierungswert von 40 dB(A) bei freier Schallausbreitung insbesondere im 1. Obergeschoss nur im Bereich der südlichsten Bauzeile eingehalten und ansonsten im gesamten Plangebiet überschritten. In der zweiten und dritten südlichen Bauzeile wird er um 3 dB(A) überschritten. Im nördlichen Plangebietsteil, nördlich des Grünzugs, wird der nächtliche Orientierungswert bis zu 54 dB(A) im nördlichsten Bereich um 14 dB(A) weit überschritten. Diese Überschreitung resultiert zum weit überwiegenden Teil aus der artgerechten Gänsehaltung des Geflügelhofes im Freien daraus, dass die Gänse durch Störungen ihre artgerechten Laute äußern sowie der durch Anliefervorgänge von LKW mit Kühlung.

Zu berücksichtigen ist, dass im südlichen Plangebietsteil nachts teilweise der Orientierungswert von 40 dB(A) eingehalten wird und ansonsten nur um 3 dB(A) überschritten wird.

### **3.4 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Fläche, Boden und den Wasserhaushalt**

Durch die Planung wird als fruchtbar bewerteter Ackerboden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, ein Großteil der Fläche wird versiegelt. Es wird jedoch eine verhältnismäßig geringe Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Der Wasser- und Bodenhaushalt wird durch die Versiegelungen erheblich beeinträchtigt. Die natürlichen Bodenfunktionen werden beeinträchtigt und die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Durch die Schaffung von Versickerungs- und Rückhaltemöglichkeiten im Plangebiet werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert. Um Eingriffe in den Grundwasserhaushalt durch die Oberflächenwasserversickerung zu vermeiden, wird eine Mindestaufhöhung für die Baugrundstücke im Plangebiet festgesetzt. Es wird außerdem ein Hinweis für die erforderliche Gestaltung der Oberflächenentwässerung aufgenommen. Auf der Basis eines Oberflächenentwässerungskonzeptes wird auch die schadlose Oberflächenentwässerung der geplanten Erschließungsstraßen ermöglicht.

Der Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch als Träger der Trinkwasserversorgung hat im Rahmen der förmlichen Beteiligung darauf hingewiesen, dass die Ressource Trinkwasser durch fest installierte sowie automatische Gartenberegnungsanlagen zur flächigen Bewässerung, die über die öffentliche Trinkwasserversorgung betrieben werden, gefährdet wird. Auch die Befüllung von privaten Schwimmbädern und Pools, deren Zahl ständig zunimmt, tragen möglicherweise zu Versorgungsengpässen in der Versorgung mit Trinkwasser bei.

### **3.5 Auswirkungen der Planung auf Luft und Klima**

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

### **3.6 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### **Biotope**

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe in Biotope von geringer Bedeutung – Ackerflächen – vorbereitet sowie in ein extensives Grünland. Die Flächen werden teilweise versiegelt und in den nicht überbauten Bereichen in neuzeitliche Ziergärten (PHZ) umgewandelt.

Durch die im Rahmen der Planung zulässigen Versiegelungen geht der Boden zu einem großen Teil als Pflanzenstandort und potentieller Lebensraum für Tiere verloren. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 wird der Eingriff minimiert.

Die das Plangebiet durchziehende Baum-Strauchhecke sowie ein Graben werden in die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche einbezogen sowie als zu erhalten festgesetzt. Lediglich in einem Streifen von 10 m Breite, in dem die Erschließungsstraße den Grünstreifen quert, müssen ein großkroniger Baum sowie einzelne weitere Gehölze entnommen werden.

Eine einzelnstehende Rosskastanie muss ebenfalls entnommen werden.

Für den Kronentraufbereich, der im Nordosten der Allgemeinen Wohngebiete WA 6 und WA 8 in das Plangebiet ragt, wird eine Erhaltungsfestsetzung aufgenommen, so dass im Rahmen der Bauleitplanung keine Eingriffe vorgenommen werden.

### **Artenschutz, biologische Vielfalt**

An dem zur Entnahme vorgesehenen großen Einzelbaum (Eiche) Baum konnten keine Höhlen und Spalten festgestellt werden, die als Brutstandorte für Höhlenbrüter oder als Fledermausquartiere in Betracht kommen.

Die Baumkrone ist jedoch nicht vollständig einsehbar und es kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass im oberen Kronenbereich Spalten vorhanden sind, die beispielsweise als Zwischenquartiere für Fledermausarten in Betracht kommen. Somit besteht bei der Fällung die Gefahr, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermausarten zerstört werden oder, falls die Fällung während der Aktivitätszeit der Arten stattfindet, dass Einzelindividuen getötet werden.

An einer einzelstehenden, zur Entnahme vorgesehenen Rosskastanie ist ein Nistkasten angebracht, welcher eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte darstellt, die vorgezogen zu ersetzen ist.

### **3.7 Auswirkungen der Planung auf die Landschaft**

Durch die Inanspruchnahme von freier Landschaft mit Bebauung wird ein Eingriff in das Landschaftsbild vorgenommen, dem jedoch insgesamt kein besonderer Schutzbedarf zukommt.

In den das Plangebiet durchziehende landschafts- bzw. ortsbildprägende Grünzug wird nur stellenweise eingegriffen. Er wird weitgehend erhalten.

### **3.8 Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter**

Es ist bisher nicht bekannt, dass Sach- und Kulturgüter von der Planung betroffen sind.

### **3.9 Auswirkungen der Planung auf NATURA-2000- und Schutzgebiete**

Schutzgebiete sind in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden und von dessen Wirkung nicht betroffen.

### **3.10 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen**

Durch die Planung werden Versiegelungen im Bereich bisher unversiegelter landwirtschaftlich genutzter Flächen zugelassen. Der Bodenwasserhaushalt verliert in den überbauten Bereichen seine Funktionen. Das Oberflächenwasser kann aber weiterhin auf den unversiegelten Grundstücksbereichen versickert werden. Diese müssen aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes aufgehöhht werden, wodurch die anstehenden Bodenprofile verändert werden.

Mit der Überbauung und Versiegelung von Offenboden, geht auch eine Aufheizung des Lokalklimas einher. Im Zuge der Anpflanzung von randlichen Gehölzstrukturen und der Anlage von Hausgärten entstehen aber auch klimawirksame Grünstrukturen neu. Diese können insbesondere günstig auf die Frischluftbildung wirken. Dort, wo Anpflanzflächen entstehen, wird die Intensität der Bodenbearbeitung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung zurückgenommen.

Durch die Anlage eines Muldensystems vor Ort wird die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort ermöglicht und nur der Notüberlauf an den vorhandenen Gräben abgegeben. Dadurch wird der lokale Wasserhaushalt möglichst unverändert beibehalten. Die Festsetzungen zur Verwendung des Trinkwassers führen zur Einsparung der wertvollen Ressource.

Die Erweiterung des Siedlungsgebietes im Ortsteil Neu Wittorf führt zur Entstehung neuer Ortsränder, deren Wirkung auf das Landschaftsbild durch eine örtliche Bauvorschrift und Festsetzungen zur Eingrünung positiv gestaltet wird.

### 3.11 Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben

Ungefähr zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 wurde südlich des Plangebietes am Moorweg die „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Neulander Weg mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Erweiterung“ mit einer Gesamtfläche von 3.500 m<sup>2</sup> aufgestellt. Dort wird die Überbauung und Versiegelung von ca. 1.000 m<sup>2</sup> ermöglicht. Außerdem wird ein 3 m breiter Anpflanzstreifen geplant. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf einer externen Fläche von 350 m<sup>2</sup> ausgeglichen, indem die Fläche dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen wird und die Entwicklung einer Vegetation aus natürlich auftretenden Röhrichten, Riedern und Hochstaudenfluren zugelassen wird.

Da für beide Planungen jeweils ein angemessener Ausgleich geplant wird und die Ergänzungsfläche eine geringe Größe aufweist und zwischen beiden Flächen weiterhin eine wiete Ackerslandschaft offengehalten wird, ist nicht mit kumulativen nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange zu rechnen.

## 4 Risiken durch Unfälle und Katastrophen

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen, sind nicht zu erwarten. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe. Von den zugelassenen Nutzungen gehen solche Störungen und Gefahren nicht aus.

Nach Auswertung der Informationen aus der Hochwasserrisikokarte gem. § 47 WHG (Quelle Geoportal Landkreis Lüneburg) liegt das Plangebiet nicht im Bereich eines gesicherten Überschwemmungsgebietes, sondern im Bereich des HQextrem, das i.d.R. größer ist als ein 200jähriges Hochwasserrisiko aber kleiner als ein 100jähriges Hochwasserrisiko, als seltenes Szenario zu bewerten ist.

Von dem Eintreten einer entsprechenden Überflutung im Plangebietsbereich kann nicht direkt ausgegangen werden. Zu berücksichtigen ist, dass die in den Hochwasserrisikokarten angegebenen Wasserstände nicht auf hydraulischen Berechnungen basieren, sondern eine Interpolation des HQ100 in die Fläche darstellen, die gegenüber hydraulischen Berechnungen ungenau sind. Sie sind somit ein theoretisches Modell. Dessen Eintreten würde voraussetzen, dass der Elbdeich nicht standhält und selbst dann würde das hydraulische Strömungsverhalten nicht zu den modellierten Wasserständen führen.

Die Risikoeinstufung „HQextrem“, bezogen auf den Fluss Elbe, gilt im Übrigen für den Großteil der Samtgemeinde Scharnebeck, ungefähr die nördliche Hälfte des Gebietes der Stadt Bleckede sowie auch für den überwiegenden Bereich der Gemeinde Wittorf.

Überflutungen im Falle eines Bruchs des Elbdeiches (Katastrophenfall) würden ggf. zunächst elbangrenzende Bereiche betreffen. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 9,5 km zur Elbe. Angaben über Fließgeschwindigkeiten, die dem Eintreten des Hochwasserszenarios im Plangebiet zugrunde gelegt werden können, liegen der Gemeinde Wittorf nicht vor. Ein entsprechendes Hochwasser der Elbe würde bereits bei entsprechendem Anstieg der Elbpegel den Katastrophenfall auslösen mit entsprechenden Deichüberwachungs- und -schutzmaßnahmen, wie auch der Deichkronenverstärkung. Für das Eintreten eines Hochwasserereignisses an der Elbe besteht eine Vorwarnzeit von 1 bis 2 Wochen, da es zum Großteil von Regenereignissen im Oberlauf der Elbe, insbesondere in der Tschechischen Republik abhängt.

Der Höhe des Elbdeiches, welcher gerade Hochwasserereignisse und Überflutungen verhindert, liegt der so genannte Bemessungswasserstand zugrunde. Dieser entspricht aktuell dem HQ 100 zuzüglich eines Puffers (Freibord) von 1 m.

In Niedersachsen ist im Jahr 2020 eine Deichbestandsanalyse an der unteren Mittel-Elbe durchgeführt worden, um die Sicherheit der Deiche zu gewährleisten (NLWKN September 2020).

Grundlage und Anlass für die Aufstellung der Deichbestandsanalyse waren die seit den frühen 2000er Jahren vermehrt eingetretenen großen Hochwasserereignisse. Ereignisse wie das Hochwasser von 2013 haben gezeigt, dass zwar z.B. an diversen Deichabschnitten vermehrt zu Qualm- und Sickerwasseraustritten vor dem Deichverteidigungsweg und direkt im Binnenbereich hinter dem Deich gekommen ist. Durch die eingetretenen extremen Hochwasserereignisse mit Überschreitung des Bemessungswasserstandes im Jahr 2013 wurden die niedersächsischen Elbdeiche bedingt durch die Deichverteidigung auf der gesamten Strecke stark belastet. Sie hielten Stand.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4 „Heidacker 2“ mit ÖBV liegt im Bereich der Hochwasserrisikomodellierung von Wassertiefen zwischen 0 bis 0,5 m.

Für das Plangebiet kann aufgrund der vorhergehenden Abwägung zum Hochwasserschutz sowie zur Entfernung des Plangebietes von der Elbe davon ausgegangen werden, dass die Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserschadens auf der Basis der Risikoeinschätzung HQextrem sehr gering ist und somit die Empfindlichkeit des Plangebietes gegenüber Hochwasserereignissen der Elbe ebenfalls gering.

Zu berücksichtigen ist, dass auf dem Gemeindegebiet keine bezüglich des modellierten Hochwasserrisikos für die Siedlungsentwicklung besser geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Für den Norden des Gemeindegebietes werden höhere Wasserstände bis 4 m angegeben. Lediglich ein kleines Gebietsteil der Gemeinde Wittorf im Außenbereich westlich der B 404 liegt nicht im Risikobereich.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Bestandssituation (Basisvariante bzw. Nullvariante) im Plangebiet 1 erhalten bleiben, wobei jedoch über das Plangebiet hinaus bereits eine großflächige Wohnbauflächendarstellung im wirksamen Flächennutzungsplan besteht.

Die Flächen im Plangebiet würden vorerst weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Eine Bebauung der Flächen wäre jedoch im Rahmen der landwirtschaftlichen Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 BauGB möglich.

## 6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

In der ersten Tabelle wird der Flächenwert im Eingriffsplangebiet vor der Planung ermittelt (Bestand), in der zweiten Tabelle der Flächenwert im Plangebiet für die Planung. In der dritten Tabelle werden beide Werte gegenübergestellt und so das Kompensationsdefizit ermittelt.

Bestand	Größe in m <sup>2</sup>	Eingriff unzulässig	Wert-Faktor	Flächen-Wert	besonderer Schutzbedarf
Sandacker mit Grünbrache (ASn)	8.580		1	8.580	B
Sandacker (AS)	14.878		1	14.878	B
Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF); Flurstück 27/23	4.898		3	14.694	B
Unversiegelter Weg mit Grasbewuchs (Grasweg), OVW/GRA und mit begleitendem Sonstigem vegetationsarmem Graben, FGZ; Flurstück 24/5	1.101		2,5	2.752,5	-
Strauch-, Baumhecke (HFM, Erle, Weide, Eiche, Birke), in dem in das Plangebiet einbezogenen Bereich, Kronentrauf-fläche	1.154*		3,5	4.039	-
Einzelbaum (HBE, Rosskastanie), Kronendurchmesser 8 m; 50*	50*		3	150	-
<b>Summe</b>	<b>29.457</b>			<b>45.093,5</b>	

B= Boden; \*Kronentrauf-fläche zusätzlich zur Grundfläche

**Tabelle 3:** Flächenwerte Bestand

Planung	Größe in m <sup>2</sup>	Eingriff unzulässig	Wert-Faktor	Flächen-Wert	besonderer Schutzbedarf
Versiegelte und überbaute Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 8 (GRZ 0,25 zuzüglich 50% Überschreitung); Versiegelungsgrad 37%	8.844	-	0	0	B
Unversiegelte Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 8, ohne Anpflanzflächen, Neuzeitliche Ziergärten (PHZ)	13.856		1	13.856	-
Verkehrsflächen, versiegelte Fläche	2.644		0	0	-
Verkehrsflächen, Grünflächen, Mulden	1.924		1	1.924	
Fläche für Ver- und Entsorgung	27		0	0	
Flächen zum Anpflanzen zweireihiger Strauchhecken	885		2	1.770	-
Öffentliche Grünfläche zum Erhalt eines Unversiegelten Weges mit Grasbewuchs (Grasweg), OVW/GRA, eines Sonstigen Grabens (FGZ) sowie einer Strauch-Baumhecke (HFM)	1.277		2,5	3.192,5	-
Erhalt einer Strauch-Baumhecke (HFM) 900*	900*		3,5	3.150	
<b>Summe</b>	<b>29.457</b>			<b>23.892,5</b>	

\*Kronentrauffläche zusätzlich zur Grundfläche

**Tabelle 4:** Flächenwerte Planung

Flächenwert Bestand	45.093,5
Flächenwert Planung	23.892,5
<b>Bilanz</b>	<b>-21.201</b>

**Tabelle 5:** Gegenüberstellung der Flächenwerte

Für den besonderen Schutzbedarf des Umweltbelangs Boden wird für den Umfang der versiegelten Fläche ein Aufschlag um eine Wertstufe gegeben. Daraus entsteht zusätzlich zum Bilanzwert gemäß Tabelle 3 ein Kompensationsdefizit von 8.844 Werteinheiten.

Durch die Planung entsteht somit insgesamt ein auszugleichendes **Kompensationsdefizit von -30.045 Werteinheiten.**

### Ausgleich

Zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wird ein externer Ausgleich erforderlich.

Der Ausgleich erfolgt auf zwei Teilflächen der Flurstücke 6/1 und 22 der Flur 5 der Gemarkung Avendorf in der Gemeinde Tespe. Auf diesen Flächen werden Ackerflächen (Wertfaktor 1) um 3 Wertstufen auf mesophiles Grünland feuchter Standorte (Wertfaktor 4) aufgewertet. Insgesamt ist eine Fläche von 10.015 m<sup>2</sup> erforderlich.

Das Flurstück 6/1 wird bereits teilweise als Ausgleichsfläche für andere Bauleitpläne in Anspruch genommen. Es verbleibt eine Teilfläche von 6.919 m<sup>2</sup>. Aus dieser kann eine Aufwertung um 20.757 Werteinheiten erfolgen.

Zusätzlich wird eine Teilfläche des Flurstücks 22 der Flur 5, Gemarkung Avendorf für die Kompensation von verbleibenden 7.966 Werteinheiten in Anspruch genommen. Dafür ist eine Fläche von 3.096 m<sup>2</sup> erforderlich.

Zum Ausgleich wird eine vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB getroffen.

## **7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **7.1 Menschen, seine Gesundheit und Erholung**

Durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz können gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden (vgl. Kap. 5.11 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Heidacker 2“ mit örtlicher Bauvorschrift, welcher erstmals am 26.09.2022 in Kraft gesetzt worden ist).

Ein Schallschutzriegel im Norden des Plangebietes, wie in der schalltechnischen Untersuchung empfohlen, soll nicht geplant werden, da eine entsprechende Bebauung in ihrer Höhenentwicklung und Dimension nicht der Ortstypik in Wittorf und der Umgebungsbebauung entspricht.

Stattdessen wird für die von der Überschreitung der Orientierungswerte betroffenen Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, architektonische Maßnahmen der Selbsthilfe (Grundrissgestaltung) zu ergreifen, wonach Fenster von nachts genutzten Räumen zum Schutz vor Gewerbelärm an den von Gewerbeschallquellen im Norden und Nordosten abgewandten Gebäudefassaden anzuordnen sind.

Außerdem wird festgesetzt, dass in den betroffenen Allgemeinen Wohngebieten Fenster von nachts genutzten Räumen -sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als  $L_m = 45 \text{ dB(A)}$  (DIN 18005-1 Bbl. 1) vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten sind. Dabei sind Lüftungseinrichtungen oder Lüfter bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 zu berücksichtigen.

Es wird zudem die Regelung aufgenommen, dass von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden kann, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach (DIN 4109-2) ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren bzw. die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden. Dies trifft auch auf die Situation zu, dass an den bisherigen Schallquellen die lärmende Nutzung aufgegeben oder abgeschirmt wird.

In die Planzeichnung wird außerdem die zeichnerische Festsetzung der in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel aufgenommen, die Grundlage für die Bestimmung des erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßes von Außenbauteilen ist.

## **7.2 Umweltbelange Fläche, Boden, Wasserhaushalt und Klima**

Der Eingriff in die Fläche und den Boden, den Wasserhaushalt und das Lokalklima wird durch die Festsetzungen von Anpflanzungsgeboten sowie einer geringen GRZ und der daraus resultierenden Begrenzung der zulässigen Versiegelungen minimiert.

Auf der externen Ausgleichsfläche, welche im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert wird, wird durch Umwandlung von zwei Ackerflächen in mesophiles Grünland feuchter Standorte auf insgesamt 9.575 m<sup>2</sup> die Bodennutzung extensiviert und aus der Beackerung genommen. Unter der sich entwickelnden Grünlandnarbe können eine natürliche Bodenentwicklung sowie der natürliche Bodenwasserhaushalt wieder einstellen.

Der Eingriff in das Schutzgut „Wasser“ wird durch die Festsetzung zu den erforderlichen Mindesthöhen für das Gelände reduziert, da hierdurch ein ausreichender Grundwasserflurabstand eingehalten wird.

Darüber hinaus stellt die Erhaltung des vorhandenen Grabens im Plangebiet eine Minimierungsmaßnahme dar.

Zur Verminderung des Eingriffes in den Umweltbelang Wasserhaushalt wird zudem eine textliche Festsetzung aufgenommen, wonach Nebenanlagen zur flächigen oder zur automatischen Gartenbewässerung sowie Schwimmbecken und Pools mit größeren Wassermengen, die über die öffentliche Trinkwasserversorgung betrieben werden, in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind, um die Ressource Trinkwasser zu schonen.

Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur Energiegewinnung sind nach der örtlichen Bauvorschrift allgemein zulässig. Die Planung ermöglicht Grundstückszuschnitte, die Gebäudestellungen für eine gute passive Nutzung von Sonneneinstrahlungen zulassen. Hierdurch wird ein Beitrag zum Klimaschutz ermöglicht.

Die Erhaltung des durch das Plangebiet verlaufenden Grünzuges mit Baumbestand sowie die Anpflanzungsfestsetzungen wirken sich positiv auf das Lokalklima aus, indem die Beschattungs-, Frischluftbildungs- und Windschutzfunktion der Bestandsgehölze erhalten wird sowie diese Gunstwirkung auch von den Neuanpflanzungen nach einer Entwicklungsphase erreicht wird.

## **7.3 Umweltbelange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

### Vermeidung und Verminderung

Ein das Plangebiet durchquerender Grünweg, der von einem Graben sowie einer Hecke begleitet wird, wird erhalten. Somit kann auch die in diesem Bereich vorhandene Habitatsfunktion für Tierarten erhalten werden.

Zudem werden im Süden des Plangebietes randlich Anpflanzflächen zur Anlage von zweireihigen Hecken aus standortheimischen Hecken festgesetzt, welche im Zuge ihrer Entwicklung auch eine Lebensraumfunktion einwickeln. Auch im Bereich der Verkehrsfläche wird die Durchgrünung mit Laubbäumen vorgegeben. Für die Baugrundstücke wird die Anpflanzung von einem Obstbaumhochstamm je Wohneinheit vorgegeben.

Im Norden des Plangebietes wird zum Schutz von Kronentraufbereichen, die in das Plangebiet überhängen eine Erhaltungsfestsetzung aufgenommen.

An einer zur Entnahme vorgesehenen großkronigen Eiche konnten zwar keine Höhlen und Spalten festgestellt werden, die als Brutstandorte für Höhlenbrüter oder als Fledermausquartiere in Betracht kommen. Da die Baumkrone nicht vollständig eingesehen werden kann, können solche aber nicht sicher ausgeschlossen werden.

Somit werden vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen für Fledermaus- und Vogelarten eingeplant.

## Maßnahmen zum Artenschutz

### **ACEF 1: Anbringen von Fledermausquartieren und Vogelnistkästen an Bäumen**

Die durch die Fällung einer großkronigen Eiche sowie einer geschädigten Rosskastanie (mit Vogelnistkästen) verloren gehenden Quartierpotenziale für Fledermäuse und Brutstandorte für höhlenbrütende Vogelarten (insbesondere Blaumeise und Kohlmeise) sind durch funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Als funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme sind Nistkästen folgender Typen zu installieren:

2 Stk. Flachkästen für Fledermäuse (z.B. Fa. Schwegler Model 1FF)

2 Stk. Nisthöhlenkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 2GR), Umhängen des an der Rosskastanie vorhandenen Nistkastens.

Die Installation sollte an Bäumen im Bereich der Strauch-Baumhecke erfolgen. Installierte Fledermausnisthilfen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Bei fehlendem Besatz sind sie unter fachlicher Anleitung umzuhängen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern) erfolgen.

In den Bebauungsplan wird zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen die Festsetzung aufgenommen, dass Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden haben.

Im Bereich der festgesetzten anzupflanzenden Gehölze werden neue Brutstandorte für Vögel entstehen.

### Externer Ausgleich

Zum Ausgleich des durch die Planung verursachten Kompensationsdefizits von 30.045 Werteinheiten wird eine vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB getroffen. Demnach sind die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts auf einer Maßnahmenfläche innerhalb des betroffenen Naturraums in gleichwertiger Weise wieder herzustellen. Dieses wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Für den Ausgleich des Kompensationsdefizits von 30.045 Werteinheiten werden zwei Flächen auf dem Gebiet der Gemeinde Tespe in Anspruch genommen (Teilflächen der Flurstücke 6/1 und 22 der Flur 5 der Gemarkung Avendorf). Da die Flächen in der Gemeinde Tespe liegen, können diese Ausgleichsflächen nicht im Rahmen des Bebauungsplans der Gemeinde Wittorf festgesetzt werden.

Eine ungefähre Abgrenzung und Lage der Ausgleichsflächen ist der Abbildung 2 in Kapitel 5 der Begründung zu entnehmen.

Die Ausgleichsflächen umfassen einen 6.919 m<sup>2</sup> großen Teil des Flurstücks 6/1 sowie einen 3.096 m<sup>2</sup> großen Teil des Flurstücks 22, Flur 5, Gemarkung Avendorf.

Auf den Ausgleichsflächen werden Ackerflächen (Wertfaktor 1) um 3 Wertstufen in mesophiles Grünland feuchter Standorte umgewandelt und somit auf Wertstufe 4 aufgewertet. Die Gesamtfläche wird so zugeschnitten, dass durch sie das Kompensationsdefizit im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4 „Heidacker 2“ vollständig ausgeglichen werden kann.

Auf den Ausgleichsflächen ist mesophiles Grünland feuchter Standorte zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Maßnahme für die Anlage eines mesophilen Grünlandes feuchter Standorte dient die Einsaat mit Regio-Saatgut für Feuchtwiesen (z.B. Saaten Zeller, UG 1) in der Aussaatstärke 3 - 5 g/m<sup>2</sup>, die Mahd dreimal im Jahr mit Beräumung des Mahdgutes und der Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden sowie von mineralischem und organischem Dünger. Die Mahdzeitpunkte sind wie folgt zu legen: erste Mahd ab 01.06., zweite Mahd frühestens 8 Wochen nach 1. Mahd, dritte Mahd zwischen 15.09. und 15.10.. Unterhaltungsarbeiten, wie Schleppen und Walzen, sind in der Zeit vom 01.12. bis 15.03. durchzuführen. Mulchen, Umbruch,

Neuansaat, Nachsaat und Pflegeumbruch sind unzulässig. Außerdem sind die Anlage von Silage- oder Heulagern sowie die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Mechanische Pflege und Heunutzung sind zulässig.

Die Ausgleichsflächen liegen rund 8 km nordöstlich des Plangebietes im betroffenen Naturraum. Sowohl das Plangebiet als auch die externen Ausgleichsflächen liegen im Flussmarschgebiet der Elbe.

Auf den Ausgleichsflächen ist der Bodentyp „Tiefer Gley“ mit einem mittleren Grundwasserstand von 3,5-11 dm unter der Geländeoberfläche vorhanden. Der Boden ist somit relativ nass und passend für die geplante Anlage eines mesophilen Grünlandes feuchter Standorte.

Die geplante Anlage von mesophilem Grünland feuchter Standorte ist auch passend zu dem Eingriff in ein artenarmes Extensivgrünland feuchter Standorte (GEF sowie Ackerflächen auf dem Bodentyp Gley-Podsol. Die geplante Ausgleichsfläche kommt dem Klimaschutz zugute, indem sich Grünland als CO<sub>2</sub>-Senke entwickeln kann.

#### **7.4 Landschaftsbild**

Die Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift, einer maximalen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, einer max. zulässigen Trauf- und Firsthöhe und einer offenen Bauweise minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild.

Außerdem wird der landschafts- bzw. ortsbildprägende Grünzug mit einem Anteil großkroniger Gehölze erhalten sowie eine südliche zweireihige eingrünende Heckenanpflanzung als Abgrenzung der südlichen Grundstücke gegenüber der Landschaft geplant. Zusätzlich wird die Durchgrünung des Plangebietes mit Laubbaumhochstämmen, auch mit Obstbäumen auf jedem Grundstück, festgesetzt.

Es wird festgesetzt, dass im Rahmen der mindestens vorgegebenen und maximal zulässigen Geländeaufhöhung gegenüber dem Grünzug und den Plangebietsaußengrenzen flach geneigt abzuböschten ist. Damit sollen das Orts- und das Landschaftsbild beeinträchtigende Stützmauern verhindert werden.

#### **7.5 Kultur- und Sachgüter**

Vorsorglich wird der Hinweis auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) in die Planzeichnung aufgenommen. Demnach wird darauf hingewiesen, dass Sachen oder Spuren, bei denen der Anlass besteht, dass sie Kulturdenkmäler sind (Bodenfunde), unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen sind.

#### **7.6 NATURA-2000- und Schutzgebiete**

Da Schutzgebiete in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden und von dessen Wirkung nicht betroffen sind, werden keine Maßnahmen erforderlich, um Auswirkungen zu vermeiden.

### **8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die sogenannte „Nullvariante“ kommt nicht als alternative Planungsmöglichkeit in Betracht, da in der Gemeinde Wittorf ein aktueller Neubaubedarf gegeben ist. Die Planung des Wohngebietes trägt zur kurz- bis mittelfristigen Deckung des vorhandenen Bedarfs an neuen Wohnbauflächen bei.

Würde das Gebiet langfristig nicht bebaut werden, würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Alternativ käme auch die Einbeziehung der Flurstücke 11/4, 10/3 sowie 13/1 im Nordwesten des Plangebietes für eine Bebauung in Betracht, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt werden. Diese Flächen werden von den Eigentümern nicht kurz- bis mittelfristig für eine Wohnbebauung zur Verfügung gestellt. Ihre Einbeziehung in die Wohnbaufläche wird bedarfsabhängig im Rahmen einer späteren Bauleitplanung möglich werden.

Alternativ hätte eine zweigeschossige Bauweise oder eine Bebauung im Rahmen der eingeschossigen Bauweise mit höherer Traufe, beispielsweise für die Errichtung von Gebäuden mit Staffelgeschoss, oder auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise zugelassen werden können. Die Gemeinde hat sich aufgrund der fehlenden Prägung in der Umgebung dagegen entschieden. Auch im östlich benachbarten Gebiet „Heidacker“ ist nur eine eingeschossige Bebauung zulässig.

Im Plangebiet wurde bereits die Planungsalternative gewählt, die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften auf 350 m<sup>2</sup> und für Einzelhäuser auf 590 m<sup>2</sup> zu reduzieren, die im östlichen Nachbargebiet noch mit 500 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften und für Einzelhäuser mit 800 m<sup>2</sup> festgesetzt wurde.

Alternative Erschließungsmöglichkeiten ergeben sich aufgrund des bereits vorbereiteten Anschlusses im Neuland sowie der verfügbaren Fläche nicht.

Die Gemeinde hat sich entschieden, die Örtliche Bauvorschrift des Nachbarbebauungsplans weitgehend zu übernehmen, um eine einheitliche Gestaltung zu erreichen. Es werden nur einzelne Regelungen im Sinne des Ortsbildschutzes, des Klimaschutzes, zur Regelung der Anzahl von Stellplätzen aufgenommen.

## 9 Zusätzliche Angaben

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

#### Biotoptypenkartierung und -bewertung

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

Die Bewertungsskala umfasst dabei folgende Wertfaktoren:

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

#### Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an die vom NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTE-TAG (2013) herausgegebene „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“. Die Arbeitshilfe orientiert sich hauptsächlich an den Biotopwerten und berücksichtigt zusätzlich verbal argumentativ den besonderen Schutzbedarf für weitere Umweltbelange.

## Fachgutachten

Die im Zuge der Erstellung der anliegenden Fachgutachten verwendeten technischen Verfahren sind den jeweiligen Fachgutachten zu entnehmen.

## Hinweis

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

## **9.2 Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB**

Die Gemeinde ist nach dem BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln. Sie soll in der Lage sein, frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist nach der Novelle 2017 des BauGB auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Die Gemeinde nutzt neben den Angaben dieses Umweltberichtes die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die Behörden die Gemeinden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Die Überwachung bezieht sich auf die Phase der Durchführung des Bauleitplans. Sie ist damit nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung, sondern folgt ihr zeitlich nach.

## **10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

In Kapitel 1 werden Anlass und Ziel der Planung kurz dargestellt. Die Ziele des Umweltschutzes werden aus Fachgesetzen und -planungen abgeleitet und es wird dargelegt, dass diese berücksichtigt werden. Im Kapitel 2 werden die Umweltbelange beschrieben und bewertet. Im Plangebiet sind überwiegend Biotop von geringem Wert (Ackerflächen) bis mittlerem Wert (Extensivgrünland) betroffen. Angrenzend vorhandene wertvolle Gehölzbestände werden weit überwiegend erhalten. Der anstehende Boden weist eine hohe Fruchtbarkeit auf. Ihm kommt ein besonderer Schutzbedarf zu.

Die Auswirkungen der Planung werden in Kapitel 3 beschrieben. Sie bestehen in der Inanspruchnahme freier Landschaft sowie der Bodenversiegelung und -überbauung sowie der Veränderung der Bodenprofile (Abgrabung (Auftrag)). Zwei Einzelbäume müssen entnommen werden. Ein Grünkorridor wird erhalten.

In Kapitel 4 wird auf Risiken und Katastrophen eingegangen, insbesondere auf die Lage des Plangebietes innerhalb des Hochwasserrisikogebietes „HQ<sub>200</sub>“ der Mittelelbe.

In Kapitel 5 wird prognostiziert, wie sich der Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung entwickeln würde, was im Wesentlichen dem Basisszenario entspricht. Anschließend wird in Kapitel 6 die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung dargelegt und in Kapitel 7 werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erläutert. Abschließend folgt die Beschreibung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zusätzliche Angaben.

Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen gelten:

- Festsetzung einer GRZ von 0,25 mit der erforderlichen Überschreitung für Nebenanlagen, die sich zum Großteil aus der Bestandsituation ergibt (Schutz von Boden, Wasserhaushalt, Klima)
- Festsetzung von Anpflanzgeboten für Laubbäume auf den Baugrundstücken und im Bereich der Straßenverkehrsfläche sowie zur Anpflanzung von Hecken am südlichen Plangebietsrand

- Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am nordöstlichen Plangebietsrand
- Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen und zur Bauweise (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes)
- Festsetzungen zum Immissionsschutz (Schutz der menschlichen Gesundheit)
- Festsetzung zum Trinkwasserschutz (Schutz des Wasserhaushaltes)
- Festsetzung zur Bodenaufhöhung (Schutz des Wasserhaushaltes)
- Festsetzungen (CEF) und Hinweis zum Artenschutz zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (Artenschutz)
- Hinweise zur Bodendenkmalpflege zur Sicherung archäologische Spuren und Sachen (Schutz von Kulturgütern)
- vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB zum Ausgleich der beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts auf einer Maßnahmenfläche innerhalb des betroffenen Naturraums in gleichwertiger Weise wieder herzustellen (Umwandlung von Acker in mesophiles Grünland)



## Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

BONK –MAIRE –HOPPMANN PARTGMBH (2020): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Heidacker 2) der Gemeinde Wittorf

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

BÜRO FÜR BODENPRÜFUNG (2020): Baugrunderkundung für das Bebauungsplangebiet „Heidacker 2“ in Wittorf, Juni 2020.

DRACHENFELS V. O, (BEARB.) (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Stand Juli 2021

GEWOS INSTITUT FÜR STADT-, REGIONAL- UND WOHNFORSCHUNG (2018): Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg, August 2018.

GEWOS INSTITUT FÜR STADT-, REGIONAL- UND WOHNFORSCHUNG (2016): Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg, Gemeindeprofile.

INGENIEURBÜRO BEUßEL (2021): Entwässerungskonzept. Erschließung NGB „Heidacker 2“ in Wittorf. Stand 13.08.2021

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2020): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de).

LANDKREIS LÜNEBURG (2020): Daten vom Geoportal des Landkreises Lüneburg unter [http://geo.lkg.net/terraweb\\_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false](http://geo.lkg.net/terraweb_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false)LANDKREIS LÜNEBURG (2017): Landschaftsrahmenplan 2017, Landkreis Lüneburg.

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

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

NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (NLWKN) (2023): Porträts und Nachweiskarten der in Niedersachsen vorkommenden Fledermausarten (Stand April 2023). Abrufbar unter: [https://www.nlwkn.niedersachsen.de/fledermaus/fledermause\\_in\\_niedersachsen/fledermaus\\_portraets/fledermaus-portraets-183889.html](https://www.nlwkn.niedersachsen.de/fledermaus/fledermause_in_niedersachsen/fledermaus_portraets/fledermaus-portraets-183889.html)

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (NLWKN) (2020): Daten zur Avifauna und Fauna sowie zu Schutzgebieten vom Kartenserver auf [www.nlwkn.niedersachsen.de](http://www.nlwkn.niedersachsen.de).

SAMTGEMEINDE BARDOWICK (2021): Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick – Aktualisierung, 01.08.2021

TÜV NORD (2018): Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe und eine Geflügelschlachtung mit Räuchern im Rahmen der Bauleitplanung in Wittorf

Der Rat der Gemeinde Wittorf hat den ergänzten Bebauungsplan Nr. 4 "Heidacker 2" mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 05.08.2024 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Wittorf, den 04.09.2024

-Siegel-

gez. Thomas Herbst

Bürgermeister